

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

B E G R Ü N D U N G

Z U M
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG „BAHNHOFSAREAL WEST“
(BEREICH NORD)
GEM. § 13 a BauGB ZUR INNENENTWICKLUNG

Markt Garmisch-Partenkirchen
Gemarkung Garmisch



Landkreis: Garmisch-Partenkirchen
Regierungsbezirk: Oberbayern

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. PLANUNGSANLASS	4
1.1 Aufstellungsbeschluss	4
1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB	4
1.3 Ziel und Zweck der Planung	5
1.4 Bedarfsnachweis	9
2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	9
2.1 Lage	9
2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	10
2.3 Bestand	11
2.4 Umgebende Bebauung	13
2.5 Topographie	15
2.6 Kultur- und Sachgüter	15
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	18
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	18
3.2 Regionalplan	21
3.3 Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse	22
3.4 Wassersensible Bereiche	23
3.5 Flächennutzungsplan	24
4. STÄDTEBAULICHES ZIEL	26
4.1 Art der baulichen Nutzung	27
4.2 Maß der baulichen Nutzung	28
4.3 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen	29
4.4 Gestalterische Festsetzungen	30
4.5 Sonstige Festsetzungen	31
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	31
5.1 Verkehr	31
5.2 Wasserversorgung	32
5.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser	33
5.4 Abwasserentsorgung	33
5.5 Stromversorgung	34
5.6 Abfallentsorgung	34
5.7 Telekommunikation	35
5.8 Erneuerbare Energien	35

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.9	Altlasten	35
5.10	Kampfmittel	39
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	39
6.1	Lärm	39
6.2	Staub- und Geruchsimmissionen	48
6.3	Lichtemissionen	48
6.4	Elektromagnetische Felder	49
7.	KLIMASCHUTZ	49
8.	GRÜNORDNUNG	50
8.1	Rechtliche Grundlagen	50
8.1.1	Bestandteile der Planung	50
8.2	Bestandsaufnahme	51
8.2.1	Schutzgebiete	51
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	51
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	52
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern	53
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	54
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen	55
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	56
8.2.3.1	Artenschutzrechtliche Kartierung	56
8.2.3.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	59
8.2.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	60
8.2.3.4	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)	62
8.3	Planung	64
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung	64
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	65
	Literaturverzeichnis	68
	Abbildungsverzeichnis	68

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat am 14.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) im Verfahren nach § 13 a BauGB zur Innenentwicklung¹ aufzustellen.

1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Garmisch-Partenkirchen hat beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Gesetzgeber hat in § 13 a Abs. 1 BauGB den Städten und Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dies bedeutet, dass die Gemeinde den Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufstellen kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Zudem kann ein solcher Bebauungsplan, der eine geringere Grundfläche als 20.000 m² aufweist (wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind), auch ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich aufgestellt werden.

Des Weiteren entfällt die Umweltprüfung (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Dieser Umstand ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen.

Zur Begründung ist auszuführen, dass der Gesetzgeber dieses vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt hat, um so zu einer verstärkten Innenentwicklung beizutragen. Das beschleunigte Verfahren kann in Gebieten in Anspruch genommen werden, bei denen eine Überplanung typischerweise nur geringe Umweltauswirkungen nach sich zieht.

Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird in Lebensräume der Zauneidechse eingegriffen. In Folge dessen ist eine Betroffenheit für die Zauneidechse gegeben. Zum Erhalt der ökologischen Funktion der beeinträchtigten Lebensräume sind für diese Tierart Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlich-funktionalen Zusammenhang umzusetzen.

¹ (BauGB, 2020)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (V1 bis V5) und CEF-Maßnahme (CEF1) werden im Hinblick auf die betroffene artenschutzrechtlich relevante Reptilienart keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Daher ist dieses Verfahren für das im Innerortsbereich des Marktes liegende Bahnhofsareal städtebaulich in hervorragender Weise geeignet.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist, dass der Umgriff des Bebauungsplanes auf Flächen begrenzt wird, die der Innenentwicklung einer Gemeinde dienen. Dies ist beim vorliegenden Geltungsbereich der Fall. Die Fläche ist als Innenbereich zu qualifizieren.

In zeitlicher Nähe soll die Bebauung für das gesamte "Bahnhofsareal West" geregelt werden. Dazu sollen auch für den südlichen Bereich des "Bahnhofsareals West" 2 weitere Bebauungspläne aufgestellt werden (sh. Abb. 3). Durch den engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sind die zulässigen Grundflächen der 3 möglichen Bebauungspläne zu addieren.

- "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord):
Überbaubare Fläche ca. 10.253 m² x geplante GRZ 0,6 = ca. 6.152 m² zulässige Grundfläche
- Mögliche Aufteilung:
- "Bahnhofsareal West" (Bereich Süd – Teil 1):
Überbaubare Fläche ca. 14.635 m² x geplante GRZ 0,7 = ca. 10.245 m² zulässige Grundfläche
 - "Bahnhofsareal West" (Bereich Süd – Teil 2):
Überbaubare Fläche ca. 4.730 m² x geplante GRZ 0,4 = ca. 1.892 m² zulässige Grundfläche

Somit ergibt sich eine zulässige Grundfläche für das gesamte "Bahnhofsareal West" von insgesamt ca. 18.289 m². Die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 a BauGB ist somit rechtlich zulässig, da auch bei einer Addition aller Grundflächen der Bebauungspläne die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird.

Eine Umweltprüfung für den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB) ist trotz des Vorkommens der Zauneidechsen (sh. Anlage 3 Artenschutzrechtliche Kartierungen) nicht erforderlich, da im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung festgestellt wurde, dass die artenschutzrechtlichen Erfordernisse eingehalten werden können. Von dem geplanten Standort ergeben sich ansonsten keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Für das „Bahnhofsareal“ des Marktes Garmisch-Partenkirchen werden bereits seit geraumer Zeit umfangreiche Planungsüberlegungen angestellt, die zum einen

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

den engeren Umgriff des Bahnhofs der Bayerischen Zugspitzbahn als Mobilitätsdrehscheibe und zum anderen einen Healthcare-Robotik-Campus (forschungstechnisches Zentrum, Bildungszentrum für Sozialberufe, Pflegezentrum) für die früher durch die Bahn genutzten Flächen zum Thema hatten.

Nachdem die einzelnen Grundstücke unterschiedlichen Eigentümern gehören und für die Entwicklung einer städtebaulich ansprechenden Lösung aufwendige Grundstücksneuordnungen notwendig werden, wurde als erstes ein mögliches Verkehrskonzept entwickelt. Die Maßgabe hierfür war eine attraktive Lösung für die Erschließung, an derer die einzelnen Gebäudekomplexe städtebaulich zielführend entwickelt werden können.

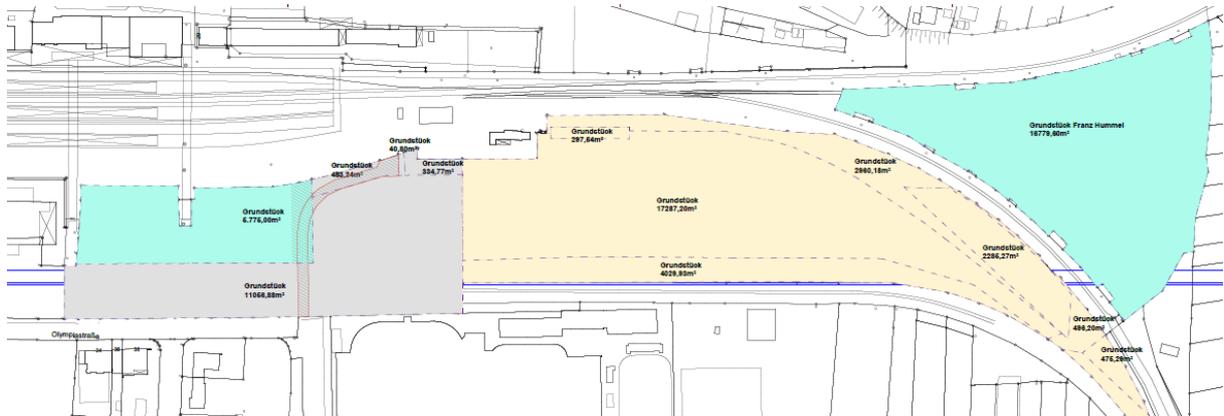


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Planungskonzept - Grundstücksübersicht; Hinterschwepfinger Architektur GmbH Burghausen, Juli 2022; Darstellung unmaßstäblich

Auf der Grundlage dieser Bereinigung der Grundstücke und der damit verbundenen einheitlichen im Rücken der geplanten Bebauung geführten Erschließung wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt:



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Planungskonzept - Lageplan; Hinterschwepfinger Architektur GmbH Burghausen, Juli 2022; Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

In der weiteren Bearbeitung wurde schnell klar, dass es bei dieser Vielfalt an komplexen Nutzungen sinnvoll ist, diese anspruchsvolle Entwicklung auf mehrere Bebauungspläne aufzuteilen. Gerade unter dem Aspekt, dass es eine enge zeitliche Vorgabe für die Entwicklung des forschungstechnischen Zentrums als Außenstelle der TUM München gibt und in anderen Teilbereichen, aus jetzt noch nicht absehbaren Gründen, es zeitliche Verzögerungen geben kann, ist dies eine praktikable Lösung. So können Zeitverzögerungen in einzelnen Teilbereichen nicht das „große Ganze“ zum Stillstand bringen.

Folgende Aufteilung ergab sich aus den oben genannten Überlegungen:

- Bebauungsplan "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) mit dem engeren Umgriff des Bahnhofs der Bayerischen Zugspitzbahn als Mobilitätsdrehscheibe und einem Gebäudekomplex mit mehreren Nutzungen,
- Bebauungsplan "Bahnhofsareal West" (Bereich Süd - Teil 1) mit dem forschungstechnischen Zentrum, dem Bildungszentrum für Sozialberufe und dem Pflegezentrum,
- Bebauungsplan "Bahnhofsareal West" (Bereich Süd - Teil 2) mit dem Geschößwohnungsbau für betreutes Wohnen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

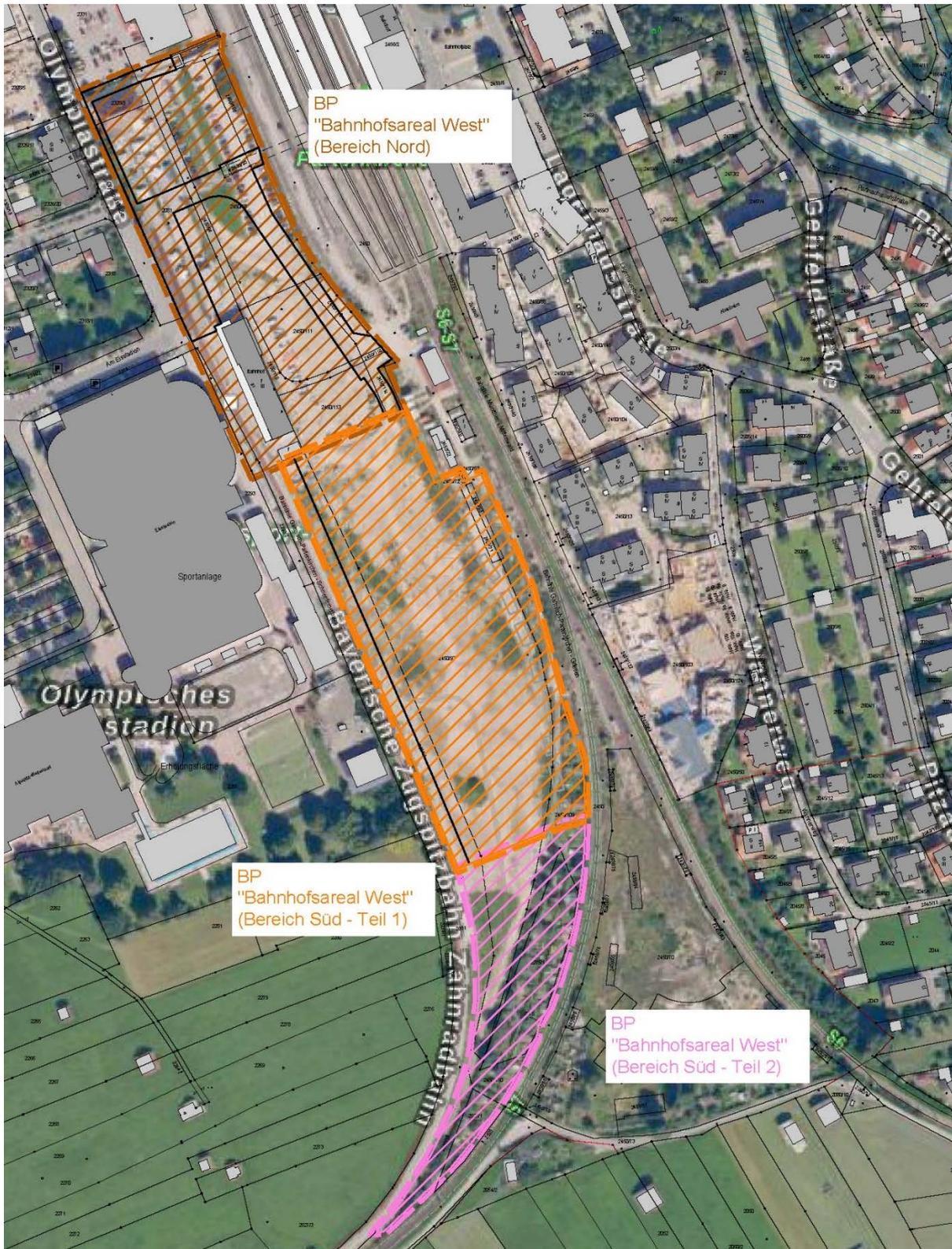


Abb. 3: Übersichtsplan Bebauungspläne „Bahnhofsareal West“; Jocham + Kellhuber, Iggenbach (Juni 2022), ohne Maßstab

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Mit der Überarbeitung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) sollen die Flächen städtebaulich neu geordnet werden. Dazu soll in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden.

Im südwestlichen Geltungsbereich wurde bereits der Bahnhof der Bayerischen Zugspitzbahn neu errichtet. Die Planungsfläche soll als Mobilitätsdrehscheibe ausgebaut werden. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird über eine Bushaltestelle mit der Zugspitzbahn und dem angrenzenden Hauptbahnhof sowie dem motorisierten Individualverkehr (MIV) vernetzt. Dadurch entsteht eine optimierte Erreichbarkeit, die attraktiv gestaltet werden soll.

Die Mobilitätsdrehscheibe soll die Verbindung aller vorhandenen Verkehrsträger verbessern und insbesondere die konkurrenzfähige Verknüpfung des ÖPNV mit umweltschonenden Formen des MIV stärken. Gleichzeitig kann die Mobilitätsdrehscheibe auch einen attraktiven Ort innerhalb des Marktes Garmisch-Partenkirchen darstellen, welcher zur Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes beiträgt und als neue Orientierungsmarke im Markt Garmisch-Partenkirchen funktioniert. Wichtige Bausteine des Vorhabens sind die Bereitstellung barrierefreier Mobilitätsangebote für Alle und die Schaffung und Aufwertung wichtiger Wegebeziehungen für den Fuß- und Radverkehr sowie verschiedener Serviceeinrichtungen. Das Wohn- und Verwaltungsgebäude der Bayerischen Zugspitzbahn soll zusätzlich eine Gastronomie mit einladender öffentlicher Terrasse erhalten. In einem weiteren Wohngebäude ist eine Passage mit Mobilitätsangeboten im Erdgeschoss (Fahrradverleih, Car-Sharing, Sportausrüstung, Gastronomie) geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage vorgesehen.

1.4 Bedarfsnachweis

Da es sich um eine Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsfläche handelt, kann auf einen Bedarfsnachweis verzichtet werden.

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES

2.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsgebiet von Garmisch-Partenkirchen, westlich des Hauptbahnhofs. Die Planungsfläche ist im Westen durch die Olympiastraße bzw. die Bahnlinie Garmisch-Partenkirchen-Schneefernerhaus begrenzt. Hier liegt auch die Haltestelle der Bayerischen Zugspitzbahn. Im Osten schließen an den Geltungsbereich die Bahntrassen der Bahnlinie Garmisch-Partenkirchen – Griesen an. Im Norden befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus. Südlich schließen derzeit unbebaute Flächen an, die im Rahmen der Flächenneuordnung ebenfalls überplant werden sollen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 4: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022),
Darstellung unmaßstäblich

2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung umfasst insgesamt ca. 18.246 m², wobei ca. 10.253 m² auf die Mischgebiets- und ca. 2.766 m² auf die Bahnanlagenflächen entfallen.

Durch den Bebauungsplan sind folgende Flächen der Gemarkung Garmisch, Markt Garmisch-Partenkirchen betroffen:

- Flur-Nr. 2081 (TF)
- Flur-Nr. 2293/2 (TF)
- Flur-Nr. 2328/3
- Flur-Nr. 2450 (TFn)
- Flur-Nr. 2450/68
- Flur-Nr. 2450/94
- Flur-Nr. 2450/95
- Flur-Nr. 2450/108
- Flur-Nr. 2450/111
- Flur-Nr. 2450/113
- Flur-Nr. 2450/114

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Flur-Nr. 2450/115

Flur-Nr. 2450/116.

2.3 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) wurde der Bahnhof der Bayerischen Zugspitzbahn AG mit Verwaltung neu errichtet.



Abb. 5: Ansicht von Nordwesten – Neubau Bahnhof Zugspitzbahn; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)

Die restliche Planungsfläche wird derzeit als Parkplatz bzw. Lagerfläche verwendet.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 6: Ansicht von Norden – Parkplatz vor Neubau Bahnhof Zugspitzbahn; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)

In die Planungsfläche münden 2 Unterführungen für Fußgänger und Fahrräder, die zum Bahnhof bzw. zu den Gleisanlagen führen.



Abb. 7: Ansicht von Westen – südliche Bahnstationsunterführung; Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2020)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 8: Ansicht von Westen – nördliche Bahnhofsunterführung; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)

2.4 Umgebende Bebauung

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das mehrstöckige Olympia-Eissport-Zentrum. Die Olympiastraße endet hier.



Abb. 9: Ansicht von Norden – Olympia-Eissport-Zentrum; Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2020)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Wohn- und Geschäftskomplex mit einem Lebensmitteldiscounter. Das Gebäude ist 3-geschossig, das Dach ist ausgebaut mit Satteldach und Dachgauben.



Abb.: Ansicht von Südwesten – Wohn- und Geschäftsgebäude Olympiastraße 25 a; Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2020)

Östlich der Bahntrasse ist auf dem „Bahnhofsareal Ost“ Geschosswohnungsbau errichtet worden.



Abb.: Ansicht von Nordwesten – Parkplatz auf Planungsfläche, Hintergrund „Bahnhofsareal Ost“; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2.5 Topographie

Das Planungsgebiet auf der westlichen Fläche, auf welchem sich derzeit Parkplätze befinden, steigt nach Süden hin von 704 m ü.NN auf 708 m ü.NN. an. Der Fahrweg führt dann im Süden mit der östlichen Planungsfläche, die ca. 3 m höher liegt, zusammen.

2.6 Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) sowie in näherer Umgebung sind keine Bodendenkmäler vorhanden.²

Ca. 90 m nördlich der Planungsfläche befindet sich das kartierte Bodendenkmal D-1-8532-0008, ein Reihengräberfeld des frühen Mittelalters. Auf Grund der Entfernung zum Geltungsbereich ist von keinen baubedingten Auswirkungen auf das Bodendenkmal auszugehen.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

² (BayernAtlas, BayernAtlas, 2022)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb.: Ansicht von Westen – Parkplatz auf Planungsfläche, Hintergrund Hauptbahnhof und Postamt-
Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2020)

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmal / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG)⁵.

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Das denkmalgeschützte „Postamt“ liegt nicht innerhalb der Planungsfläche. Es befindet sich in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich, so dass keine baubedingten oder anderweitigen Beeinflussungen stattfinden. Es besteht jedoch eine Sichtbeziehung zu den geplanten Gebäuden. Das historische Gebäude ist jedoch durch die Bahntrassen und den Hauptbahnhof vom Planungsgebiet getrennt. Die Erheblichkeit des Vorhabens auf das Baudenkmal wird als gering eingeschätzt.

⁵ (DSchG, 2019)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen ist Oberzentrum und liegt in der Region 17 (Region Oberland). Als Oberzentrum soll Garmisch-Partenkirchen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen wird dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Aufgrund wirtschaftsstruktureller bzw. sozioökonomischer Nachteile und aufgrund einer möglichen nachteiligen Entwicklung wird der Landkreis Garmisch-Partenkirchen als Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.⁶

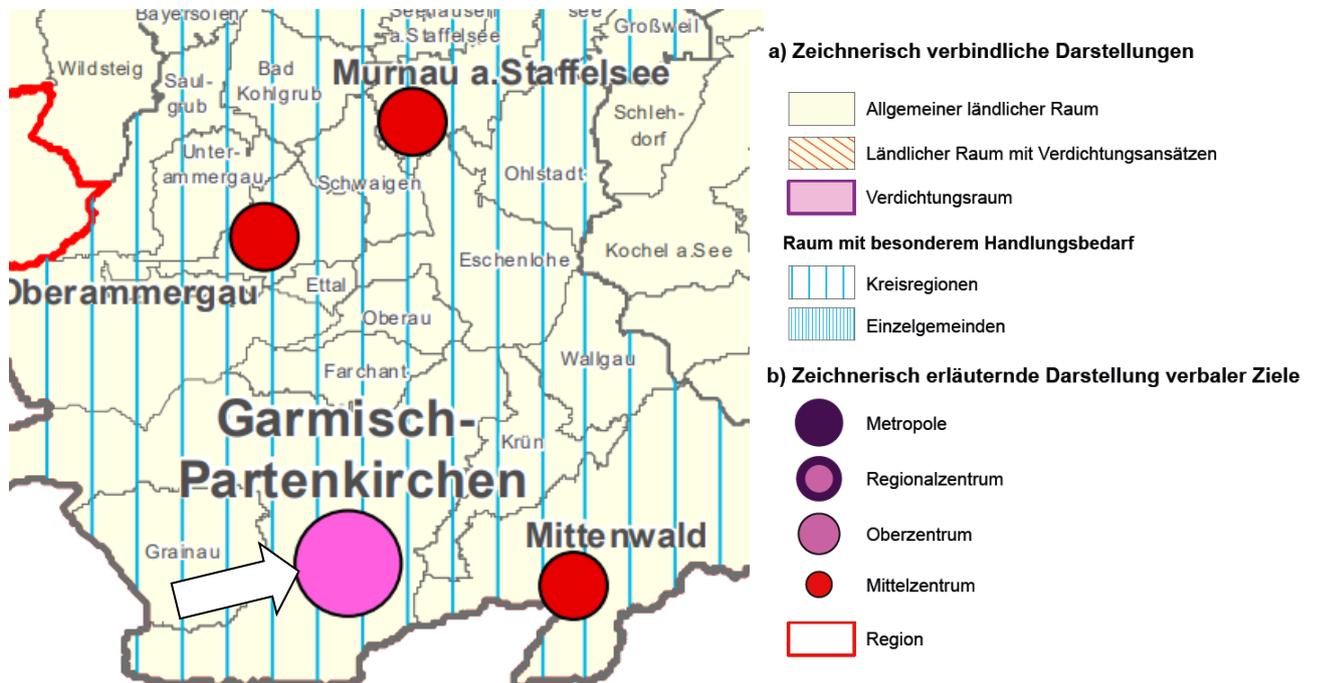


Abb. 11: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich

⁶ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

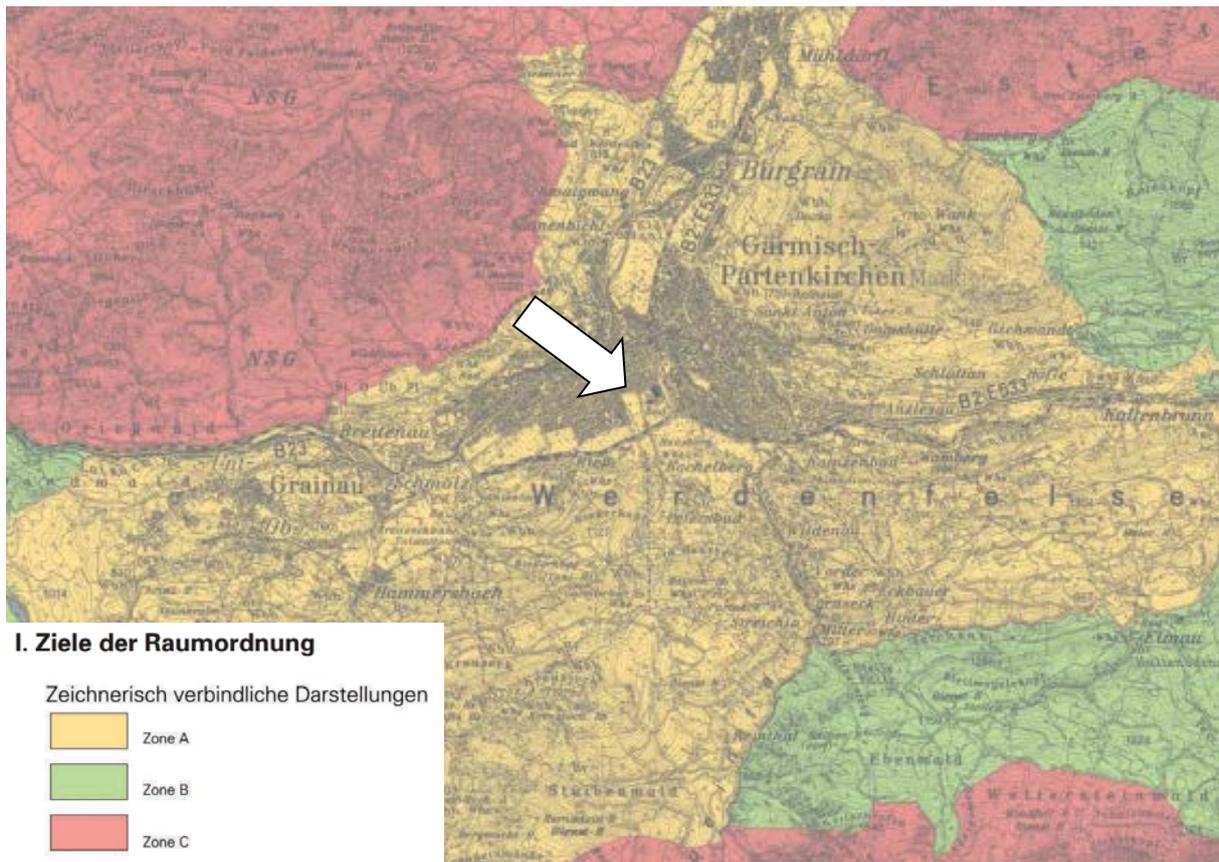


Abb. 12: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 3 Alpenplan Blatt 2; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich

Garmisch-Partenkirchen wird dem Alpengebiet zugeordnet und ist somit Teil des Alpenplans. Das Planungsgebiet liegt in Zone A des Alpenplans, dh. infrastrukturelle Erschließungen sind unter bestimmten Voraussetzungen in der Zone A möglich. Nachdem es sich um eine Fläche innerhalb des bebauten Ortteiles Garmisch handelt, die städtebaulich neu geordnet werden soll, sind die Voraussetzungen für eine Erschließung und Nachverdichtung gegeben. Auf der innerörtlichen Planungsfläche befindet sich bereits der Neubau der Bayerischen Zugspitzbahn. Hier soll ergänzend zu den bestehenden infrastrukturellen Anlagen eine Mobilitätsdrehscheibe entstehen.

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

- 1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**
1. 1. 1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
1. 1. 1 (Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2(Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 *Räumlichen Auswirkungen begegnen*

(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

(G) *Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.*

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass der Markt Garmisch-Partenkirchen - durch seine Randlage im Süden von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik das Potential der Innenentwicklung ausnutzen und attraktive Wohnstandorte vor dem demografischen Hintergrund schaffen muss. Zusätzlich ist auch der Tourismus zu stärken.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse des Marktes Garmisch-Partenkirchen für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

Durch die sinnvolle Nachverdichtung wird dem Ziel des „Flächensparens“ entsprochen. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung Innenverdichtung vor Außenentwicklung und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.2 Regionalplan

Ebenso wird der Markt Garmisch-Partenkirchen im Regionalplan Oberland (17) als Oberzentrum ausgewiesen. Die Gemeinde liegt gemäß Regionalplan im Alpenraum und im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion).⁷

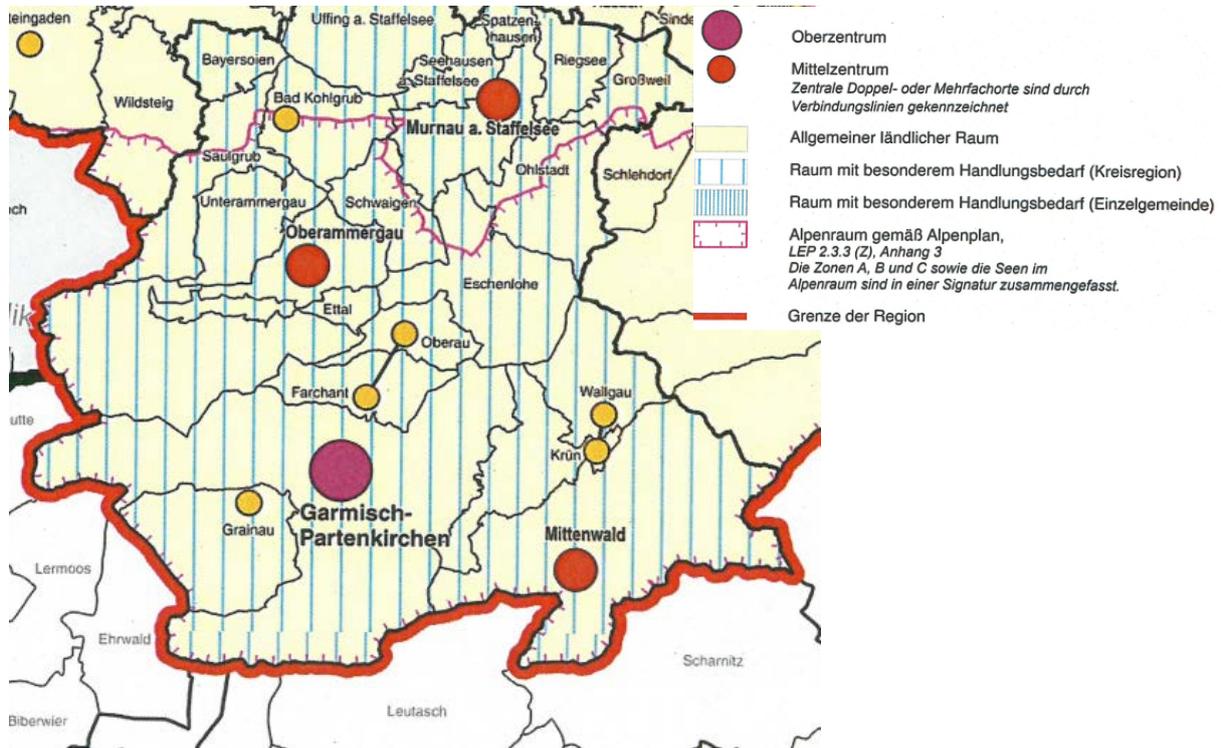


Abb. 13: Auszug aus dem Regionalplan 17 – Region Oberland, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 17), Darstellung unmaßstäblich

Der Regionalplan der Region 17 gibt folgende Ziele vor:

- Weiterentwicklung als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum
- Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit
- Zukunftsfähiger Ausbau der Infrastrukturen der Daseinsvorsorge und des Verkehrs
- Verbesserung der Erreichbarkeit und Tragfähigkeit von Infrastrukturen durch integrierte Planung der Siedlungs-, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Freiraum
- Stärkung von Alternativen zum motorisierten Individualverkehr im Freizeit- und Tourismusverkehr, Verbesserung der Erreichbarkeit stark frequentierter Destinationen mit dem öffentlichen Verkehr
- Weiterentwicklung der zentralörtlichen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs in den Oberzentren der Region

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen das Planungsinteresse des Marktes Garmisch-

⁷ (Regionalplan 17 - Oberland, 2020)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Partenkirchen für den hier in Frage stehenden Raum die innerörtliche Fläche nachzuverdichten und für eine gemischte Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Schlussfolgerung

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung getroffen. So ist der Markt Garmisch-Partenkirchen als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum weiterzuentwickeln. Diesen Anforderungen wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht.

3.3 Überschwemmungsgebiete / Starkregeneignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas – Naturgefahren Bayern ist die Lage und Ausdehnung von festgesetzten Überschwemmungs- und Schutzgebieten im Ortsgebiet von Garmisch-Partenkirchen entlang des Kankerbachs und der Partnach erkennbar. Im Bild ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.⁸

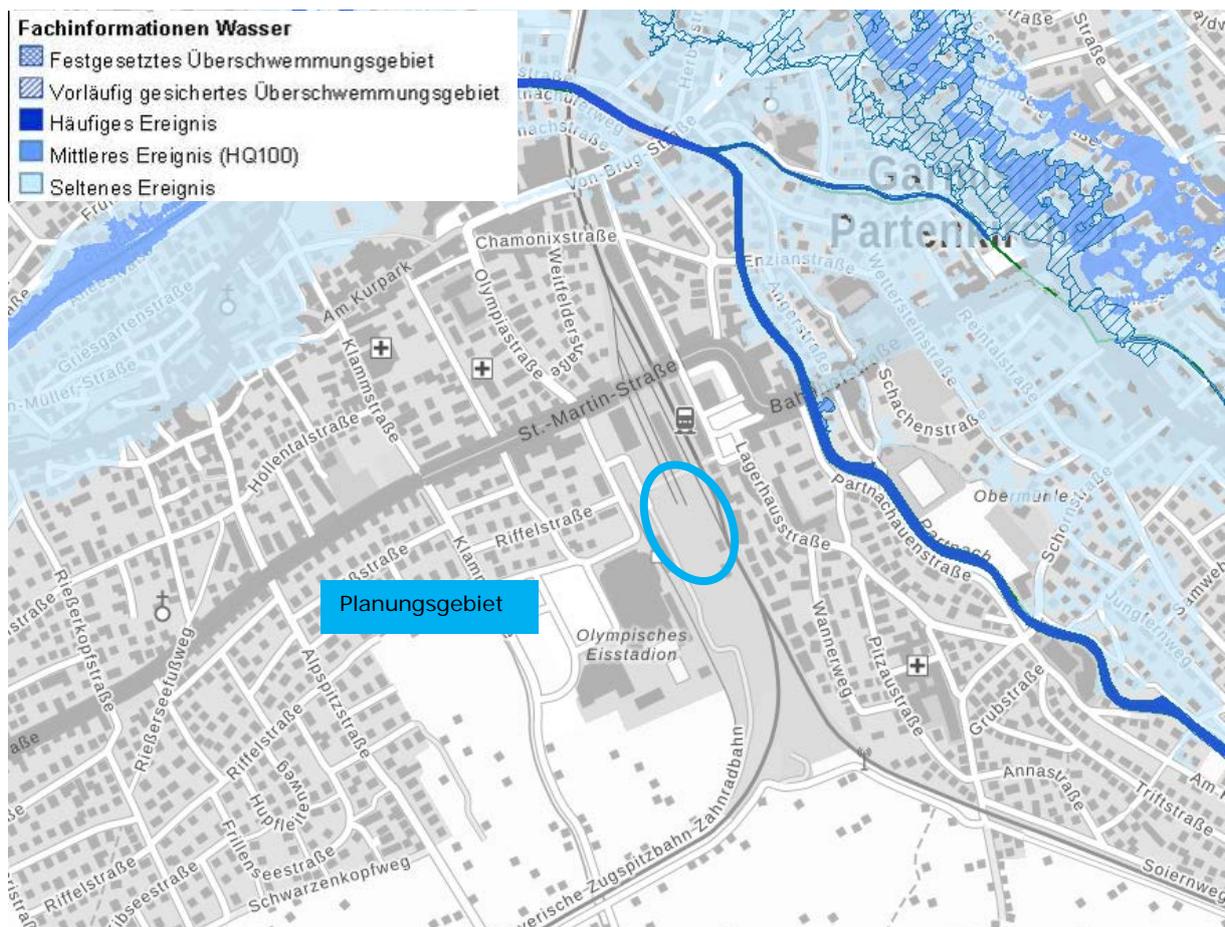


Abb. 14: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

⁸ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

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.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.4 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten, kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

An Hand der Karte des BayernAtlas (Bild unten) ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Ortsgebiet von Garmisch-Partenkirchen erkennbar.⁹ Daraus ist ersichtlich, dass für den geplanten Standort keine eindeutige Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs möglich ist. Es ist davon auszugehen, dass es sich um einen wassersensiblen Bereich handelt. Die o.a. Empfehlungen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe sind zu beachten.

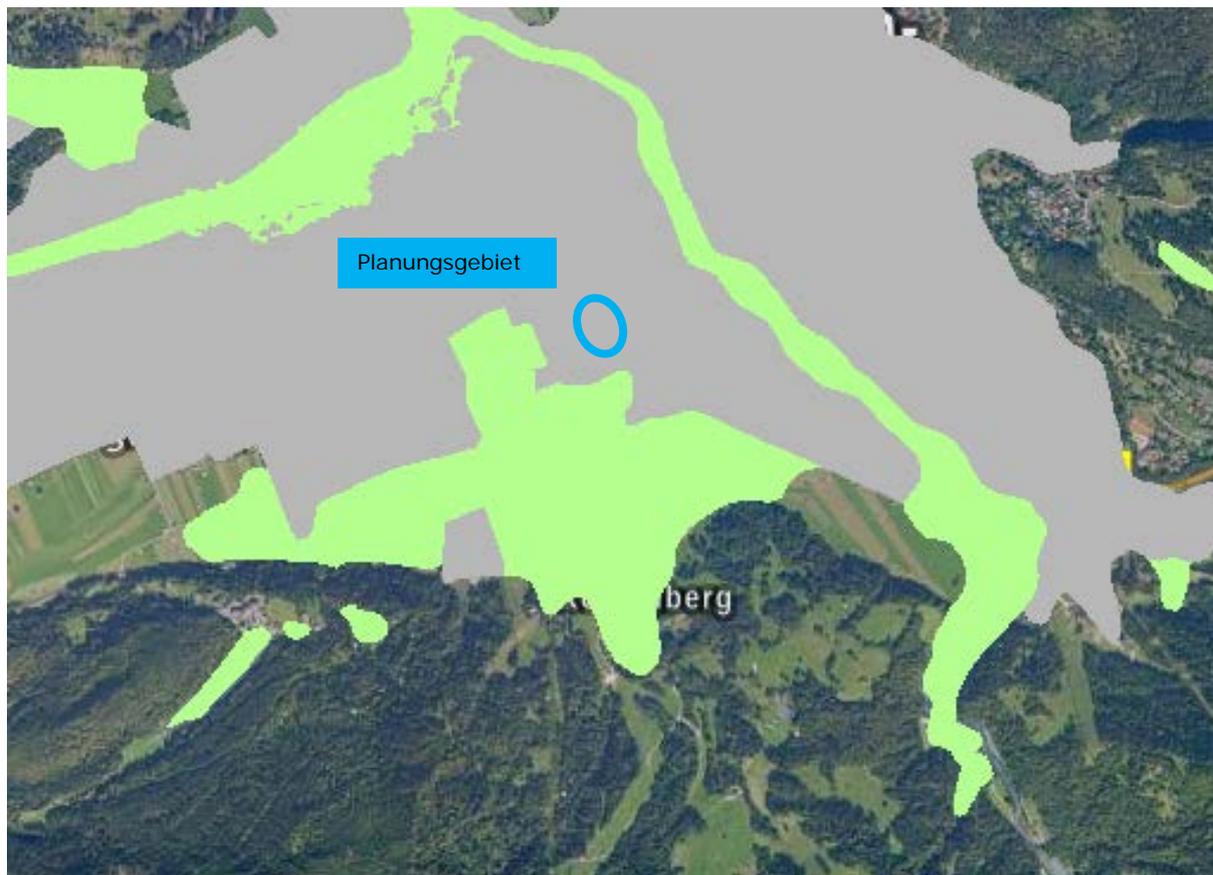


Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022),
Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

Grau: Abgrenzung des Wassersensiblen Bereichs nicht möglich

3.5 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen mit den Änderungen durch Deckblatt Nr. 25 und Nr. 39 ist die Fläche des Planungsgebietes überwiegend als Fläche für Bahnanlagen mit Gleiskörper und als Parkplatz dargestellt. Nur im Norden ist bereits eine gemischte Baufläche dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan nur auf einer Teilfläche aus dem

⁹ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2022)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Flächennutzungsplan entwickelt. Eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 13 a BauGB ist für den Parkplatz und die Bahnfläche erforderlich.



Abb. 16: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen (FNP), Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Ziel der städtebaulichen Konzeption ist im Rahmen einer Nachverdichtung die Realisierung eines innerörtlichen Quartiers mit einer eigenen Identität, einer dem zentralen Standort entsprechenden Dichte, einer variablen Nutzungsmischung, zukunftsweisenden Bauformen, die Optimierung der Erschließung des Quartiers mit späterem Anschluss des Bereichs Süd sowie der Umsteigebeziehungen zwischen den einzelnen Verkehrsträgern.

Folgende Planungsziele werden definiert:

- Konversion ehemaliger Bahnflächen zu Wohn- und Gewerbenutzungen
- Verbesserung der Funktion als Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Nahverkehr, dem motorisierten Individualverkehr, dem Radverkehr sowie dem Regional- und Fernverkehr - Mobilitätsdrehscheibe
- Stärkung des Gebiets durch die Einbindung von touristischen Nutzungen

Mit der Überarbeitung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) sollen die Flächen städtebaulich neu geordnet und nachverdichtet werden. Dazu soll in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden.

Im südwestlichen Geltungsbereich wurde bereits der Bahnhof der Bayerischen Zugspitzbahn neu errichtet. Die Planungsfläche soll als Mobilitätsdrehscheibe ausgebaut werden. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird über eine Bushaltestelle mit der Zugspitzbahn und dem angrenzenden Hauptbahnhof sowie dem motorisierten Individualverkehr (MIV) vernetzt. Dadurch entsteht eine optimierte Erreichbarkeit, die attraktiv gestaltet werden soll.

Die Mobilitätsdrehscheibe soll die Verbindung aller vorhandenen Verkehrsträger verbessern und insbesondere die konkurrenzfähige Verknüpfung des ÖPNV mit umweltschonenden Formen des MIV stärken. Gleichzeitig kann die Mobilitätsdrehscheibe auch einen attraktiven Ort im städtischen Gefüge darstellen, welcher zur Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes beiträgt und als neue Orientierungsmarke im Ortsbild funktioniert. Wichtige Bausteine des Vorhabens sind die Bereitstellung barrierefreier Mobilitätsangebote für Alle und die Schaffung und Aufwertung wichtiger Wegebeziehungen für den Fuß- und Radverkehr sowie verschiedener Serviceeinrichtungen. Das Wohn- und Verwaltungsgebäude der Bayerischen Zugspitzbahn soll zusätzlich eine Gastronomie mit einladender öffentlicher Terrasse erhalten. In einem weiteren Wohngebäude ist eine Passage mit Mobilitätsangeboten im Erdgeschoss (Fahrradverleih, Car-Sharing, Sportausrüstung, Gastronomie) geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage vorgesehen.

Entlang der östlichen Bahnlinie ist eine schmale Grünzone als „Puffer“ geplant.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) ist die Schaffung des Baurechtes für ein

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe realisieren zu können.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich
- Optimierung der Verkehrsströme
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen des Baugesetzbuches
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die grünordnerischen Maßnahmen
- das Orts- und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da im neuen „Bahnhofsareal West“ sowohl die Bahnhofseinrichtungen in Kombination mit einer Mobilitätsdrehscheibe vorgesehen sind, als auch die Errichtung eines innerörtlich geprägten Quartiers mit einem belebenden Nutzungsmix von Wohnen und Gewerbe geplant ist, ist die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO erforderlich. Als unzulässig werden Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort auf Grund des Flächenverbrauchs und der Art der geplanten Nutzung städtebaulich nicht gewünscht. Zusätzlich sollen Wohnnutzungen im Erdgeschoss gem. § 1 Abs. 7 BauNVO unzulässig sein. Auf Grund der Eigenart des Planungsareals sollen sich die Wohnnutzungen, auch aus Schallschutzgründen, auf die Obergeschosse konzentrieren. Die Erdgeschossbereiche sollen für gewerbliche Nutzung und Gastronomie zur Verfügung stehen.

Die Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Da es sich durch die Lage am Bahnhof der Zugspitzbahn auch um eine touristisch genutzte Fläche handelt, können jedoch ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

Die gemischte Nutzung muss in jedem Baufeld gegeben sein, das heißt, dass Nutzungsübertragungen bzw. Belastungen vom Bereich A zu B nicht zulässig sind.

Die Fläche der Bayerischen Zugspitzbahn im Südwesten wird als Fläche für den überörtlichen Verkehr gem. § 5 Abs. 2 Nr.3 BauGB – Bahnanlage festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Das Baugebiet wird durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche, den Bereich der Bushaltestelle, den verkehrsberuhigten Bereich, dem Eigentümerweg, dem Fahrradabstellplatz und dem privaten Grünstreifen in Richtung der Gleisanlage der Bundesbahn ergänzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossfläche und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um der gewünschten Nachverdichtung Rechnung zu tragen.

Inclusive der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO darf die GRZ maximal 0,9 betragen. Die Überschreitung von 0,8 auf 0,9 darf nur mit wasserdurchlässigen Belägen überschritten werden. Unterirdische Anlagen (z.B. Tiefgaragen), die mehr als 0,8 m Überdeckung aufweisen, bleiben bei der GRZ Berechnung unberücksichtigt.

Die Überschreitung ist erforderlich um der Fläche für die Zufahrt zu der Tiefgarage im Untergeschoss und den großflächigen Terrassenanlagen der Gastronomie gerecht zu werden. Dies wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da die Freiflächen um die geplanten Objekte ein- und durchgegrünt werden. Durch die Festsetzung einer mindestens 80 cm Überdeckung der unterirdischen Anlagen kann gewährleistet werden, dass bei einer Anlage von Vegetationsflächen auf der Tiefgarage die durchwurzelbare Schicht für eine Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen II. Ordnung ausreichend ist. Weiterhin kann dadurch auch in diesen Flächen ausreichend Versickerungsraum bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers gewährleistet werden.

Ausweisung einer Geschossfläche (GF)

Die Mischgebietsfläche wurde in Bereich A und Bereich B aufgeteilt, da hier unterschiedliche Höchstmaße zur Geschossfläche festgesetzt werden. Die beiden Bereiche sind durch die öffentliche Verkehrsfläche getrennt.

Für Bereich A wird die höchstzulässige GF auf 5.100 m² und für Bereich B auf 6.500 m² begrenzt. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

maximale traufseitige Wandhöhe

Die maximale traufseitige Wandhöhe ist in den jeweiligen Baufenstern gem. Planeintrag festgesetzt. Diese liegen bei 12,00 m bzw. 15,50 m jeweils bezogen auf einen eingetragenen Höhenbezugspunkt. Die Höhenstaffelung innerhalb der einzelnen Gebäude wird durch die „Knödelnlinien“ dargestellt und abgegrenzt. Im Bereich A wird nach Westen und Osten hin die Gebäudehöhe im Randbereich zusätzlich auf 5,5 m reduziert. Durch diese Festsetzungen wird zum einen die Geländetopografie berücksichtigt und zum anderen das Erscheinungsbild hinsichtlich der Kubatur abgemildert.

WH ist die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern gemäß Planeintrag. Die Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern.

4.3 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

Bauweise

Für das Baugebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen 50 m übersteigt.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer das Gebäude zu errichten ist. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen sowie die Flächen für die Tiefgarage und die überdachte Verbindung zwischen der Bahnunterführung und dem geplanten Hochbau in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl begrenzt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein verträgliches Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden und Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Baulinien

Entlang der Ostseite des bestehenden Bahnhofs der Bayerischen Zugspitzbahn wird eine Baulinie festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass das geplante Gebäude an den Bestandsbau in Teilbereichen angebaut werden muss.

Sonstige Baugrenzen

Im Bereich A werden Baugrenzen festgesetzt, innerhalb welcher nur bauliche Anlagen ab einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m oberhalb der durch Planzeichen II.5.3 festgesetzten Höhen zulässig sind. Dadurch wird sichergestellt, dass der Fußgängerbereich (Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) überbaut werden kann. Durch diese Festsetzung eines Wegerechts für die

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Fußgänger wird die Unterführung zum Bahnhof mit dem Bahnhof der Bayerischen Zugspitzbahn vernetzt.

Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den Anforderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Daher werden die Abstandsflächen gem. den Vorschriften des Art. 6 BayBO, auch im Bereich von Baugrenzen sowie zwischen Gebäuden und Gebäudeteilen, jedoch nicht im Bereich von Baulinien, festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird somit die Abstandsflächensatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 22.01.2021 nicht angewandt. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Auch durch die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H kann eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt werden. Stets einzuhalten ist jedoch ein Mindestabstand von jeweils 3 m.¹⁰

Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen festgesetzt sind (Flächen gem. Festsetzungen II.2.1 bis II.2.4), sind folgende Nebenanlagen zulässig:

- genehmigungsfreie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO und Art. 57 BayBO
- Servicestationen für Elektro-Mobilität mit untergeordneten Überdachungen für Kfz und Rad
- Bushaltestellen mit Fahrgastunterständen mit ihren Überdachungen bis zu einer Größe von max. 250 m²

Eine Unterbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch die Tiefgarage im Bereich der dafür festgesetzten Baugrenze ist zulässig.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen kommt nicht zum Ansatz.

¹⁰ (BayBO, 2021)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Gestalterische Festsetzungen werden nur für die Dächer getroffen. Es sind für geneigte Dächer nur Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite zulässig.

Aus gestalterischen Gründen, zum Schutz des Ortsbildes und zwecks Vermeidung von Blendeffekten und Spiegelungen sind im Plangebiet, sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, diese nichtspiegelnd, mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich erlaubt.

Bei Flachdächern sind mindestens 70% der gesamten Dachflächen als Gründächer auszuführen und mindestens mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind Zaunsockel unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Einfriedungssäulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Verkehrskonzept

Seitens des Marktes Garmisch-Partenkirchen gibt es aus dem Jahr 2020 ein Verkehrskonzept, dessen Ergebnisse in die Planung mit eingeflossen sind. Die geplante Haupteerschließungsschleife erschließt somit alle größeren Ziele (Bahnhöfe, Eissportzentrum bzw. Parkplätze). Der fließende motorisierte Verkehr entlang der Olympiastraße wird durch den Ausbau des Straßenquerschnitts erleichtert und würde ggf. Flächen für Holen und Bringen bzw. Taxistände ermöglichen. Der neue Busbahnhof wird in den Geltungsbereich integriert. Für den Radverkehr sind an den Hauptzielen wie z.B. dem BZB-Bahnhof und dem Bildungszentrum ausreichend Stellplätze zu schaffen. Die Vernetzung der Fußwege ist zu sichern und die Bahnunterführungen sind attraktiver zu gestalten. Innerhalb der Planungsfläche sind Mobilitätsdienstleistungen anzubieten.

Für die Anbindung der Unterführung an die Olympiastraße wird die Wegeanbindung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Auch die Weiterführung der verkehrlichen Erschließung nach Süden wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die angrenzende innerörtliche Olympiastraße erschlossen. Für den Ausbau der Straße für alle Arten der Verkehrsteilnehmer steht ein Querschnitt von insgesamt 15,5 m zur Verfügung. Innerhalb der Planungsfläche ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einem Wendehammer von

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

18 m Durchmesser, ein verkehrsberuhigter Bereich im Norden zur nördlichen Bahnunterführung und ein Eigentümerweg für den Anschluss des Bereichs Süd des „Bahnhofsareals West“ vorgesehen.

ÖPNV

Die Fläche dient als Mobilitätsdrehscheibe. Hier verknüpfen sich die Bereiche der Bundesbahn mit der Bayerischen Zugspitzbahn mit einem Bereich für die Bushaltestelle mit Wendeanlage.

Die Umsteigebeziehungen zwischen der Bahn und den sonstigen öffentlichen Verkehrsmitteln können durch kurze, barrierefreie Wege und durch die Bündelung des öffentlichen Nahverkehrs im Nahbereich des Bahnhofs der Bayerischen Zugspitzbahn verbessert werden. Die Fläche der Bushaltestelle wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

Stellplätze

Die privaten Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Stellplatzanzahl wird gem. Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) multipliziert mit Faktor 0,8 festgesetzt. Davon sind mind. 10 % der Stellplätze sind mit Ladeeinrichtungen für Strom auszustatten.

Im Bereich B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatznachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen.

Fahrradabstellplatz

Für jeden gem. GaStellV erforderlichen Stellplatz sind 1,5 Fahrradabstellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Im zentralen Bereich der Planungsfläche wird ein Fahrradabstellplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Fuß- und Radwege

Die bestehenden Bahnunterführungen werden an die Infrastruktur angeschlossen. Die nördlich gelegene Gleisunterführung wird über einen verkehrsberuhigten Bereich mit der Olympiastraße verbunden. Zusätzlich wird ein Wegerecht mit einer zulässigen Überbauung im Obergeschoss im Bereich A festgesetzt, so dass eine Fußgängerpassage durch das Gebäude führt und eine direkte Verbindung zum Bahnhof der Bayerischen Zugspitzbahn darstellt. Somit ist eine optimale Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Bahnhof der deutschen Bundesbahn und dem Bahnhof der Bayerischen Zugspitzbahn gegeben. Die südliche Bahnunterführung mündet in die öffentliche Verkehrsfläche. Auch diese öffentlichen Verkehrsfläche soll verkehrsberuhigt werden, um ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Fahrverkehr und Fußgängern zu ermöglichen. Durch den Eigentümerweg im Süden ist auch eine fußläufige Anbindung des geplanten Teils Süd gegeben.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an das Trinkwassernetz des Marktes Garmisch-Partenkirchen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Marktgemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Mischsystem.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Flächen wird in den Mischwasserkanal im Bereich der Olympiastraße eingeleitet.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen ist die Entwässerung, sowie die sachgerechte Drosselung in Abhängigkeit der Leistungsfähigkeit des Kanals zu ermitteln.

Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - VAWS- maßgebend.

Regenwassernutzung

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers ist sicherzustellen.

Hochwasser/Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Auf die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen gewährleistet.

Das Erfordernis von Trafostationen ist im Rahmen der Einzelbauvorhaben mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Mind. 10 % der erforderlichen PKW-Stellplätze sind mit Ladeeinrichtungen für Strom auszustatten.

5.6 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über die Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen geordnet entsorgt. Die geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche mündet in einem Wendehammer mit 18 m Durchmesser.

Hinsichtlich der geplanten Bebauung ist mit einem erheblichen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die genaue Anzahl und Größen sind davon abhängig, inwieweit Abfallbehälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden. Die

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Bereitstellung zur Leerung ist vorzusehen.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

5.7 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Telekom Deutschland GmbH gesichert.

5.8 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

5.9 Altlasten

2010 wurde auf der ehemaligen Bahnbetriebsfläche eine Altlastenuntersuchung vorgenommen. Das Ergebnis liegt in Form eines Gutachtens „Detaillierende Altlasten- und abfalltechnische Untersuchungen auf dem ehemaligen Bahnbetriebsflächen in Garmisch-Partenkirchen“ – Teilfläche Olympiastraße IBB 37000013 der SakostaCAU GmbH vom 15.02.2010 vor.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 17: Untersuchungsgebiet mit Lage der Sondierungen – Auszug aus der Altlasten- und abfalltechnische Untersuchung (SakostaCAU GmbH vom 15.02.2010), Darstellung unmaßstäblich

Bei den Bohrungen bis in ca. 3,4 m Tiefe wurden organoleptische Auffälligkeiten in den Auffüllungsbereichen erkundet und analysiert, ebenso die Bodenmischproben untersucht. Die detaillierten Ergebnisse sind dem o.a. Gutachten zu

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

entnehmen. Folgende Zusammenfassung und Empfehlungen wurden darin erstellt:

"Bodenschutzrechtliche Betrachtung, Boden-Grundwasser

Die Befunde werden wie folgt bewertet:

- *ALVF19, RKS1 (Blasy+Mader)*
In der Sondierung RKS1 wurden deutlich erhöhte PAK-Gehalte (PAK15: max. 746 mg/kg; Naphthalin: max. 24 mg/kg) festgestellt. Die PAK sind vermutlich auf teerpech- haltige Asphaltbruchstücke zurückzuführen. Eine Prüfwertüberschreitung für PAK im Bodeneluat an der Grundwasseroberfläche kann für den unmittelbaren Bereich der Sondierung RKS1 aufgrund der unterlagernden hydraulisch gut durchlässigen Kiese nicht ausgeschlossen werden, wird jedoch aufgrund des geringen bis mittleren Emissionspotentials und des mittel bis hohen Grundwasserabstandes als wenig wahrscheinlich angesehen. Aufgrund der horizontalen Abgrenzung der PAK-Belastung ist hier jedoch allenfalls eine lokal begrenzte Prüfwertüberschreitung zu erwarten. Das Erfordernis, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen, lässt sich hieraus aus gutachterlicher Sicht nicht ableiten.
- *RKS10 (DE-Consult)*
In der Sondierung RKS10 wurden deutlich erhöhte PAK-Gehalte (PAK15: 690 mg/kg; Naphthalin: 4,9 mg/kg) festgestellt. Eine Prüfwertüberschreitung für PAK im Bodeneluat an der Oberfläche des Schichtenwassers kann für den unmittelbaren Bereich der Sondierung RKS10 nicht ausgeschlossen werden, wird jedoch als wenig wahrscheinlich angesehen. Eine Prüfwertüberschreitung an der Oberfläche des quartären Hauptgrundwasserleiters ist aufgrund der mächtigen mit einer schlechten hydraulischen Leitfähigkeit und guten Sorptionseigenschaften wenig wahrscheinlich. Aufgrund der allenfalls lokal und zeitlich begrenzten Prüfwertüberschreitung an der Schichtenwasseroberfläche lässt sich aus gutachterlicher Sicht ein Erfordernis, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen, nicht ableiten.
- *RKS8 (DE-Consult)*
In der Sondierung RKS8 wurden deutlich erhöhte MKW-Gehalte von 9.100 mg/kg festgestellt. Die Belastung wurde vertikal abgegrenzt. Eine Grundwassergefährdung kann aufgrund der unvollständigen horizontalen Eingrenzung nicht abschließend beurteilt werden. Es wird empfohlen, hier weitere Sondierungen zur horizontalen Eingrenzung der MKW-Belastung vorzunehmen.
- *KRB 21 (OU)*
In der Sondierung KRB21 wurde im Tiefenbereich von 0-0,5 m u. GOK ein erhöhter Bleigehalt von 750 mg/kg analysiert, welcher den Hilfwert 2 überschreitet. Die Belastung wurde bei 0,5-1 m u. GOK vertikal abgegrenzt. Aufgrund der geringen Mächtigkeit des belasteten Horizontes sowie des großen Grundwasserflurabstandes kann eine Grundwassergefährdung aus gutachterlicher Sicht nicht abgeleitet werden.
- *In weiteren Sondierungen der Voruntersuchungen wie auch der aktuellen Untersuchungen wurden überwiegend im nördlichen Bereich der Untersuchungsfläche in aufgefüllten Bodenbereichen erhöhte PAK-Gehalte bis 66 mg/kg festgestellt, welche den Hilfwert 2 überschreiten. Die PAK-Profile ähneln dem typischen PAK-Verteilungsmuster für Bahnflächen/Gleisschotter,*

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

hervorgerufen durch die früher übliche Teerölimprägnierung der Holzschwellen. Die PAK-Profile weisen einen Schwerpunkt bei den gering mobilen PAK (4 Ringe) auf. Hinweise auf Lösungsvermittler (BTEX, LHKW) sind nicht vorhanden. Eine Grundwassergefährdung wird daher auch aufgrund des großen Grundwasserabstandes nicht abgeleitet.

- In weiteren Sondierungen der Voruntersuchungen wie auch der aktuellen Untersuchungen wurden überwiegend im nördlichen Bereich der Untersuchungsfläche in aufgefüllten Bodenbereichen erhöhte Gehalte an PAK, MKW und Schwermetallen festgestellt, welche den Hilfwert 1 überschreiten. Eine Grundwassergefährdung kann aufgrund der nur geringmächtigen belasteten Horizonte sowie des großen Grundwasserflurabstandes nicht abgeleitet werden.*
- Im südlichen Bereich der Untersuchungsfläche (KRB28 und südlicher) wurden keine Hilfwertüberschreitungen festgestellt.*

Bodenschutzrechtliche Betrachtung, Boden-Mensch

In den aktuellen Untersuchungen wurden keine Oberbodenbeprobungen gemäß BBodSchV durchgeführt. Zur Orientierung werden die vorliegenden Ergebnisse der Voruntersuchungen und der aktuellen Untersuchungen oberflächennaher Proben (0-1 m u. GOK) hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch beurteilt. Es ergeben sich in 2 Proben Überschreitungen der Prüfwerte:

- in KRB21/0-0,5 (OU) wurde ein Bleigehalt von 750 mg/kg festgestellt, welcher den Prüfwert für Wohngebiete überschreitet.*
- In RKS1/0-1,0 (Blasy+Mader) wurde ein Benzo-a-pyren-Gehalt von 19 mg/kg analysiert welcher sowohl den Prüfwert für Wohngebiete als auch für Industrie- und Gewerbeflächen überschreitet.*

Aufgrund der nur singulären Überschreitungen lässt sich aus gutachterlicher Sicht aktuell kein Handlungsbedarf ableiten. Im Falle einer Umnutzung der Flächen ist in Abhängigkeit der Nutzung das Erfordernis einer Oberbodenbeprobung hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze zu überprüfen, sofern aufgefüllte Bodenbereiche dann frei zu Tage treten bzw. durchwurzelt werden.

An der westlichen Grenze der Untersuchungsfläche sind einige Kleingärten vorhanden. In diesem Bereich wurden bisher keine Untersuchungen durchgeführt. Hinweise auf Prüfwertüberschreitungen in der Umgebung der Kleingärten liegen nicht vor. Aus Vorsorgegründen wird bei einer Weiternutzung der Kleingärten empfohlen, die Schadstoffsituation ggf. anhand entsprechender Oberbodenuntersuchungen gemäß BBodSchV hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze zu untersuchen.

Abfallrechtliche Betrachtung Boden

Die abfallrechtliche Auswertung hat für die Bodeneinzelprouben aus den aufgefüllten Bodenhorizonten Einstufungen in die Zuordnungsklassen ZO bis größer Z2 gemäß Bayrischem Eckpunktepapier ergeben. Die Mischproben MP4-MP8 aus den Auffüllungshorizonten sind in die Zuordnungsklassen ZO bis 21.2 einzustufen. Die Mischprobe MP10 aus dem anstehenden Untergrund wird in die Zuordnungsklasse ZO eingestuft. Der pH-Wert ist aufgrund von Kalkanteilen gegen bedingt erhöht.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Im Falle von Bodenaushubarbeiten ist eine fachtechnische Begleitung zu empfehlen. Aufgefüllte Bodenbereiche sollten visuell sowie anhand der vorliegenden Ergebnisse nach hoch- und niedrigbelasteten Bereichen getrennt und mittels chemischer Analytik deklariert werden."

Daher wird für den Geltungsbereich festgesetzt, dass humushaltiges Material von dem übrigen Aushubmaterial getrennt zu halten ist. Beim Aushub sind zusätzlich orientierende Untersuchungen durchzuführen. Eine gutachterliche Aushubüberwachung wird empfohlen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Ablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5.10 Kampfmittel

Luftbilder aus dem Jahr 1945 dokumentieren Bombeneinschläge nur nördlich des Bahnhofes. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit ist dies jedoch nicht. Sofern im Rahmen der Bauausführung Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten durchgeführt werden, wird grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Vorbemerkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung wurde ein schalltechnischer Bericht Nr. M154137/02 vom 29.07.2022 durch Müller-BBM erstellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage), und die erforderlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzungen gelten nur unter der Voraussetzung, dass für die Schallemission des Bebauungsplans Nr. 92 „Für das Gebiet südlich der St.-Martin-Straße zwischen Achenfeldstraße und Olympiastraße“ die reduzierten Zusatzkontingente für den Richtungssektor D wie in Kapitel 4.2.3 beschrieben angesetzt werden können.

Bei der Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wird nach den Geräuscharten Verkehr, Gewerbe und Sport differenziert. Die Festsetzungen für Verkehrsgeräusche unterscheiden sich grundsätzlich von jenen für Gewerbe und Sport. Für Gewerbe und Sport gelten jedoch die gleichen Festsetzungen, lediglich die im Planteil gekennzeichneten Fassadenabschnitte sind unterschiedlich. Für die derzeitige Situation werden die schalltechnischen Anforderungen vom

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Sportlärm bestimmt; die Anforderungen für Gewerbelärm sind vom Sportlärm mit abgedeckt. Die Festsetzungen werden dennoch differenziert dargestellt für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Sportgeräuschquellen eine geringere Bedeutung haben (z. B. durch Dämmung der Gebäudeaußenhaut der Eishallen).

Allgemeines

Auf das Bebauungsplanareal „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) des Marktes Garmisch-Partenkirchen wirken Verkehrs-, Gewerbe- und Sportgeräuschmissionen ein.

Die Verkehrsgeräuschmissionen resultieren im Wesentlichen aus den Geräuschen der westlich des Plangebiets verlaufenden Olympiastraße, der östlich gelegenen Bahngleise des Bahnhofs Garmisch-Partenkirchen (DB-Strecken München – Garmisch-Partenkirchen, Garmisch-Partenkirchen – Mittenwald und Garmisch-Partenkirchen – Griesen), der Erschließungsstraße des Areals und der im Plangebiet vorgesehenen Bushaltestelle.

Die gewerblichen Geräuschmissionen im Plangebiet werden durch stationäre Anlagen der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen (BHKW, ORC-Anlage), die Nutzungen auf dem Areal Olympiastraße 25 (u. a. Lidl-Einkaufsmarkt), den planbedingt zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 92 (aja-Hotel) und die künftigen gewerblichen Nutzungen im Bahnhofsareal West hervorgerufen.

Die Sportgeräuschmissionen gehen in erster Linie vom Olympia-Eissportzentrum aus.

Weiterhin wird sich durch das Vorhaben in Bezug auf die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft der Verkehrslärm ausgehend von der Olympiastraße erhöhen sowie die geplante Erschließungsstraßen des Areals zu weiteren Verkehrsgeräuschmissionen führen. Außerdem werden von den auf dem Planareal neu hinzukommenden gewerblichen Nutzungen Geräuschmissionen an der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft verursacht.

Die o. g. Geräuschmissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung Müller-BBM Bericht Nr. M54137/02 vom 29.07.2022 ermittelt und beurteilt.

Es wurden

- die auf das Bebauungsplanareal einwirkenden Verkehrsgeräuschmissionen rechnerisch prognostiziert und anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, bzw. hilfsweise anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt,
- die dem Vorhaben geschuldete Verkehrslärmzunahme an repräsentativen Immissionsorten in der Nachbarschaft berechnet und beurteilt,
- die auf das Bebauungsplanareal sowie die Nachbarschaft einwirkenden Gewerbegeräusche rechnerisch nach den Kriterien der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ prognostiziert und beurteilt und
- die auf das Bebauungsplanareal einwirkenden Sportgeräusche rechnerisch nach den Kriterien der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) prognostiziert und beurteilt.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Verkehrslärm, auf das Plangebiet einwirkend

Im Hinblick auf den auf das Planungsareal einwirkenden Verkehrslärm kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass insbesondere im Nahbereich der Olympiastraße die einschlägigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen treten an der Westfassade des Baukörpers im Bereich A auf. Sie betragen bis zu 6 dB am Tag und bis zu 8 dB in der Nacht. Auch die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an dieser Stelle noch um bis zu 4 dB in der Nacht überschritten.

An den weiter von der Olympiastraße entfernt gelegenen Baukörpern verbleiben deutlich geringere Überschreitungen der Kriterien der DIN 18005, die Anforderungen der 16. BImSchV, werden eingehalten. An den Ostfassaden des Bereichs B dominieren die Geräusche der Erschließungsstraße des Areals.

Aufgrund der o. g. Überschreitungen der Anforderungen der DIN 18005 bzw. der hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ist es notwendig, im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm zu treffen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnungen (Lärmschutzwand zwischen Bereich A und der Olympiastraße) können weder städtebaulich verträglich noch schalltechnisch effizient realisiert werden. Insbesondere ist die Wirksamkeit einer solchen Wand im Wesentlichen auf die nicht für Wohnzwecke vorgesehenen Erdgeschosse beschränkt; für die Obergeschosse sind kaum Pegelminderungen zu erwarten, da zumindest die Sichtverbindung zwischen den Aufenthaltsräumen und der Olympiastraße unterbrochen werden müsste. Eine hierfür erforderliche Wandhöhe ist aus anderen städtebaulichen Überlegungen heraus nicht realisierbar und gewünscht.

Falls städtebaulich vertretbar sollten entlang der westlichen Grenze der Freizeiteiche westlich von Bereich A und westlich von dem nördlichen Gebäude von Bereich B Schallschutzwände mit ca. 2 m Höhe vorgesehen. Dadurch kann eine spürbare Pegelminderung der Verkehrsgeräusche durch die Olympiastraße und die geplante Bushaltestelle erreicht werden.

Zur Bewältigung der Lärmsituation an der Fassade, an der die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) nachts überschritten werden, wird daher bei den immissionsschutztechnischen Festsetzungen auf passive Schallschutzmaßnahmen abgestellt, um ausreichend niedrige Innenschallpegel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu gewährleisten. Dabei handelt es sich um die Kennzeichnung der Fassadenabschnitte, bei denen für Schlaf- und Kinderzimmer aufgrund eines nächtlichen Beurteilungspegels für den Verkehrslärm von über 49 dB(A) geeignete verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Prallscheiben oder schalldämmende Lüftungseinrichtungen zur Sicherstellung der dauerhaften Belüftung vorzusehen sind.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Diese Festsetzung stellt dabei Mindestanforderungen für den Schallschutz dar. Legt der Bauherr Wert auf höhere Standards, ist in der Ausführung der Einbau von Lüftungseinrichtungen bereits ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts zu empfehlen.

Verkehrslärm, vom Plangebiet ausgehend

Bedingt durch das Vorhaben wird die Verkehrslärmbelastung in der bestehenden benachbarten Wohnbebauung erhöht. Die Geräuschzunahme wird dabei westlich der Olympiastraße überwiegend durch den zuzurechnenden Verkehr zu den Plangebietern des Bahnhofsareals West sowie östlich der der Bahnlinie München – Mittenwald überwiegend durch die geänderte bauliche Situation und den damit verbundenen höheren Reflexionen der Schienenverkehrsgeräusche verursacht.

Westlich der Olympiastraße errechnen sich im Prognosenullfall 2035 Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Diese werden im Prognoseplanfall 2035 um bis zu 1,6 dB tags und nachts erhöht auf bis zu 68 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Somit wird im Prognoseplanfall 2035 die in der Rechtsprechung formulierten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung in Höhe von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht nachts erreicht, jedoch nicht überschritten. Die Verkehrslärmzunahme wird von den betroffenen Anwohnern kaum wahrnehmbar sein.

Östlich der Bahnlinie München – Mittenwald errechnen sich im Prognosenullfall 2035 Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Diese werden im Prognoseplanfall 2035 um bis zu 0,2 dB tags und 0,3 dB nachts erhöht und wird von den Anwohnern subjektiv nicht wahrnehmbar sein.

Im Verfahren zum Bebauungsplan Bahnhofsareal West sind demnach noch keine Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden in der Olympiastraße erforderlich. Künftige städtebauliche Entwicklungen, die mit einer weitergehenden Erhöhung der Verkehrslärmbelastung in der Olympiastraße einhergehen könnten, sollten jedoch von der Marktgemeinde kritisch verfolgt werden mit dem Ziel, die Verkehrslärmbelastung möglichst nicht über die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung ansteigen zu lassen bzw. dieser mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen entgegenzuwirken.

Gewerbegeräusche

Die auf das Bebauungsplanareal einwirkenden Gewerbegeräusche halten an den meisten Fassaden im Bebauungsplanumgriff die Anforderungen der TA Lärm ein. Lediglich im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenzufahrt errechnen sich Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm um bis zu 2 dB in der ungünstigsten Nachtstunde.

Für den Fassadenabschnitt, an dem in der Nachtzeit der Immissionsrichtwert der TA Lärm übertroffen wird, werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Da nach den Kriterien der TA Lärm der Immissionsrichtwert durch den Gewerbelärm vor keinem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes im Freien übertroffen werden darf, sieht der Bebauungsplan entsprechende Einschränkungen zur Anordnung offenbarer Fenster vor.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Hinweise zur Berücksichtigung der Schallemissionen aus Bebauungsplan Nr. 92:
Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 gestatten formal in Richtung Osten (Sektor D) sehr hohe Geräuschemissionen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Festsetzungen von einem Hotelbetrieb ausgeschöpft werden können. Als Basis für die schalltechnische Untersuchung wurden deshalb auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose zum Neubau des aja-Hotels des Büros Graner Ingenieure GmbH [41] reduzierte Zusatzkontingente für den Bebauungsplans Nr. 92 in Richtung Osten (Sektor D) angesetzt, die dem Hotelbetrieb angemessen sind und ausreichend große Reserven für mögliche Erweiterungen zur Verfügung stellen.

Die festgesetzten Emissionskontingente des Bebauungsplans Nr. 92 betragen in Richtung Osten einschließlich der Zusatzkontingente

Teilfläche SO Hotel III+D: $L_{EK} = 68 \text{ dB(A) tags} / 57 \text{ dB(A) nachts}$

Teilfläche SO Hotel II+D: $L_{EK} = 75 \text{ dB(A) tags} / 55 \text{ dB(A) nachts}$

Die Schallimmissionen, die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 resultieren (Immissionskontingente L_{IK}), betragen an dem im Osten bestehenden Immissionsort (Lidl Einkaufsmarkt):

Teilfläche SO Hotel III+D: $L_{IK} = 55,7 \text{ dB(A) tags} / 44,7 \text{ dB(A) nachts}$

Teilfläche SO Hotel II+D: $L_{IK} = 57,8 \text{ dB(A) tags} / 37,8 \text{ dB(A) nachts}$

Die nach der Schallimmissionsprognose des Büros Graner zu erwartenden Beurteilungspegel durch die Geräuschemissionen des aja-Hotels betragen an dem im Osten bestehenden Immissionsort (Lidl Einkaufsmarkt):

Hotel („Hotel III+D“): $L_r = 46,7 \text{ dB(A) tags} / 35,8 \text{ dB(A) nachts}$

Appartementhaus („II+D“): $L_r = 22,9 \text{ dB(A) tags} / 21,7 \text{ dB(A) nachts}$

Aufgrund der erheblichen Unterschreitungen der Emissionskontingente durch die tatsächlichen Geräuschemissionen des Hotels werden in der schalltechnischen Untersuchung folgende reduzierte Emissionskontingente des Bebauungsplans Nr. 92 in Richtung Osten angesetzt:

Teilfläche SO Hotel III+D: $L_{EK} = 64 \text{ dB(A) tags} / 53 \text{ dB(A) nachts}$

Teilfläche SO Hotel II+D: $L_{EK} = 60 \text{ dB(A) tags} / 50 \text{ dB(A) nachts}$

Diese Kontingente lassen für mögliche Betriebsveränderungen / Erweiterungen des Hotels eine Reserve in Höhe von

Hotel („Hotel III+D“): $\Delta L = 5 \text{ dB(A) tags} / 5 \text{ dB(A) nachts}$

Appartementhaus („II+D“): $\Delta L = 20 \text{ dB(A) tags} / 11 \text{ dB(A) nachts}$

Diese Reserve ermöglicht für das Hotel („Hotel III+D“) eine Steigerung der Betriebsabläufe um den Faktor 3. Für das Appartementhaus („Hotel II+D“) ist die Reserve nochmals erheblich höher.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Sportgeräusche

Die auf das Bebauungsplanareal einwirkenden Sportgeräusche werden durch die Schallabstrahlung der nördlichen Eishalle des Olympia-Eissportzentrums bestimmt.

Insbesondere die sehr gut besuchten Spiele der 1. Mannschaft des SC Riessersee mit bis zu 3.500 Zuschauern und einem teilweisen Spielende nach 22:00 Uhr führen zu erheblichen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft der Eishalle. Diese Spiele mit einer Dauer bis 23:00 Uhr finden an weniger als 18 Tagen eines Jahres statt und können deshalb als seltenes Ereignis im Sinne der 18. BImSchV eingestuft werden.

Die schalltechnische Untersuchung unterscheidet deshalb zwischen dem Regelbetrieb (Eishockeytraining bis 22:30 Uhr) und seltenen Ereignissen (Spiel 1. Mannschaft SC Riessersee mit 3.500 Zuschauern bis 23:00 Uhr).

Die auf das Bebauungsplanareal einwirkenden Sportgeräusche halten tagsüber und in den Ruhezeiten an allen Fassaden im Bebauungsplanumgriff die Anforderungen der 18. BImSchV ein. In der ungünstigsten Nachtstunde sind sowohl im Regelbetrieb als auch im Rahmen der seltenen Ereignisse Überschreitungen der Anforderungen der 18. BImSchV um bis zu 4 dB an den nach Westen und Süden gerichteten Fassaden im Bereich B zu erwarten.

Für die Fassadenabschnitte, an denen in der Nachtzeit der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV übertroffen wird, werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Da nach den Kriterien der 18. BImSchV der Immissionsrichtwert durch den Sportlärm vor keinem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes im Freien übertroffen werden darf, sieht der Bebauungsplan entsprechende Einschränkungen zur Anordnung offener Fenster vor. Andernfalls würde der Sportbetrieb des Olympia-Eissportzentrums durch die heranrückende schutzbedürftige Bebauung eingeschränkt.

Baulicher Schallschutz

Aufgrund der vielfältigen, auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen ist davon auszugehen, dass im gesamten Areal ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018 in Höhe von 61 dB(A) erreicht oder überschritten wird. Ab diesem Wert ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109-1:2018 erforderlich. Der Bebauungsplan sieht deshalb eine entsprechende Festsetzung vor.

Festsetzungen

Für die textlichen Festsetzungen werden folgende Formulierungen vorgeschlagen:

(1) Baulicher Schallschutz

- a) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, gegenüber dem Außenlärm vorzusehen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes zu

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

berücksichtigen und so zu bemessen, dass sich das resultierende Schall-
dämmmaß der Außenbauteilkonstruktionen eines schutzbedürftigen
Aufenthaltsraumes nicht maßgeblich verschlechtert.

(2) Verkehrsgeräusche

- b) Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie ggf. bei
Übernachtungsräumen in Hotels o. Ä. im Sinne der DIN 4109-1 sind an
den in Abbildung A gekennzeichneten Fassaden mit Verkehrsgeräuschbe-
urteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) nachts schallgedämmte
Lüftungseinrichtungen oder eine andere technisch geeignete Maßnahme
zur Belüftung (z. B. (teil-)verglaste Vorbauten) vorzusehen. Dies gilt nicht,
falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet
werden können, an der der vorgenannte Verkehrslärmpegel eingehalten
wird.

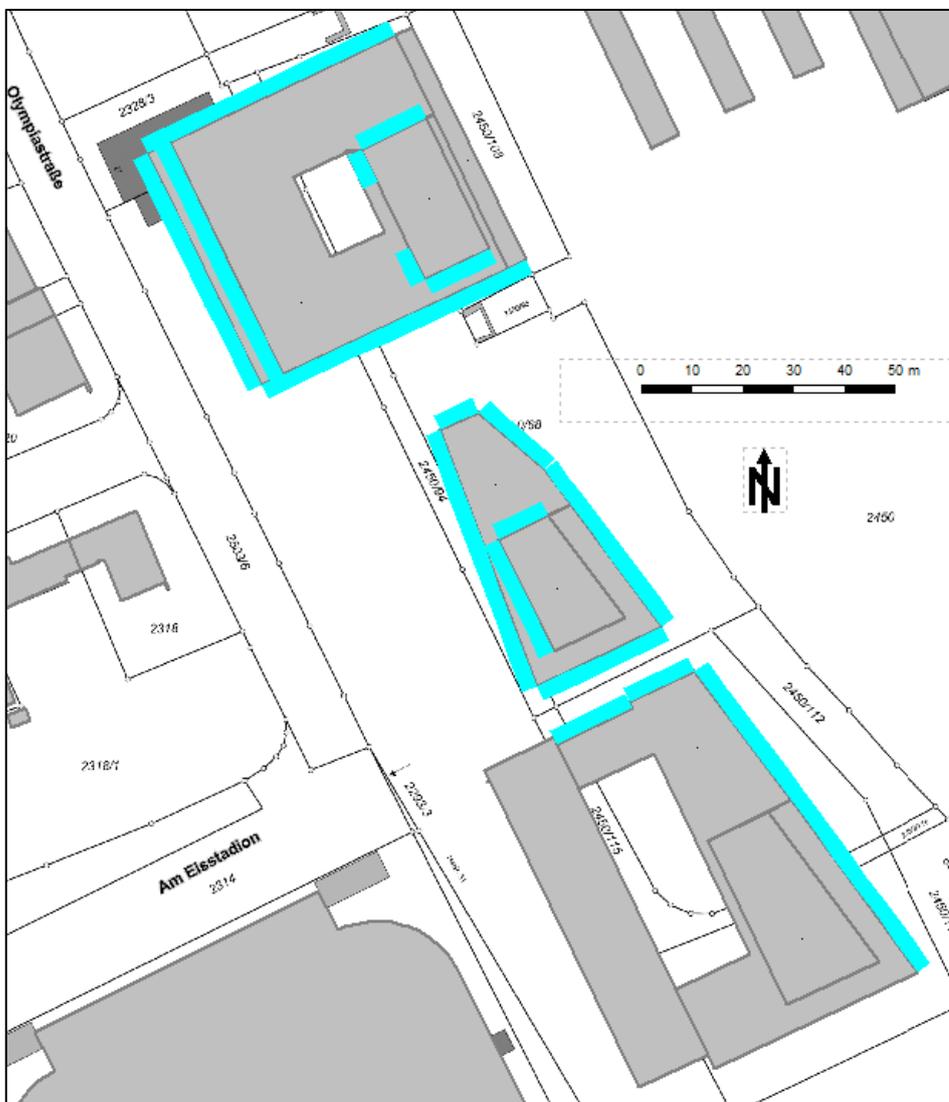


Abbildung A - Fassaden mit Anforderungen zu Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) bzgl. der Verkehrsgeräusche

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

(3) Gewerbegeräusche

- a) Öffnbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie ggf. von Übernachtungsräumen in Hotels o. Ä. im Sinne der DIN 4109-1 sind an den in Abbildung B gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur zulässig, soweit aufgrund geeigneter Maßnahmen zur Abschirmung des Gewerbelärms (z. B. architektonische Selbsthilfe, fest- oder teilverglaste Schallschutzkonstruktionen) nachgewiesen werden kann, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm 0,5 m vor den öffnbaren Fenstern nicht überschritten werden.



Abbildung B - Fassaden mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbegeräusche

- b) Für die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung von allen relevanten Anlagen nicht überschritten werden bzw. der Teilbeurteilungspegel eines Vorhabens die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreitet.

Zudem ist der Nachweis zu führen, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nacht die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

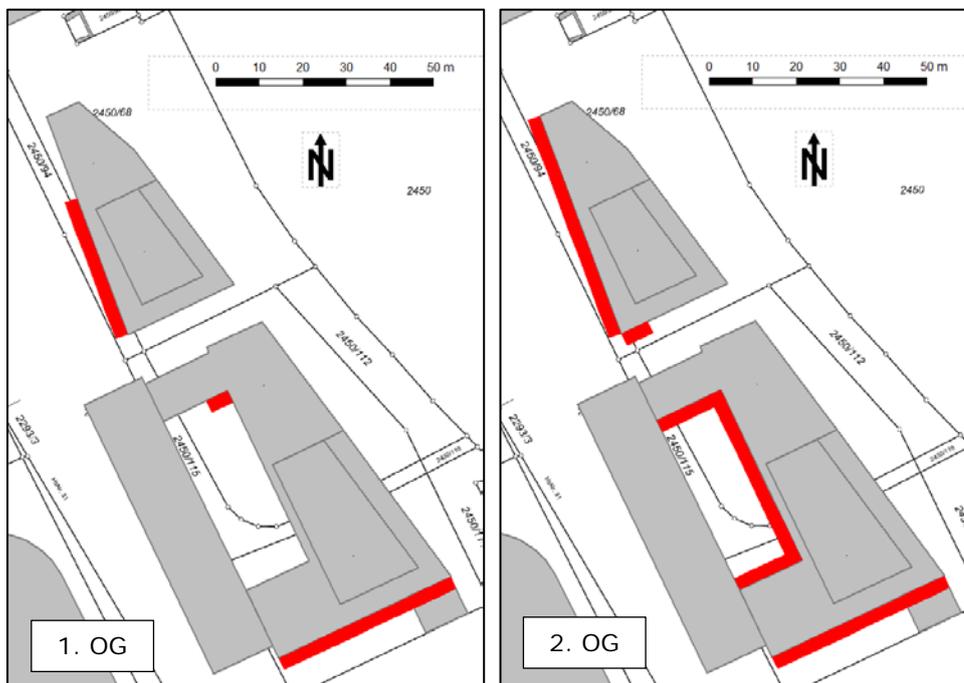
BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- c) Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Innenwände der Tiefgaragenrampe (ab 1 m Höhe über FOK) und deren Decken sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Schallabsorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,8$ bei 500 Hz aufweisen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z. B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend mit verschraubten Abdeckungen oder technisch gleichwertigen lärmarmen Lösungen auszuführen. Die Steigung der Tiefgaragenrampen sollte nicht mehr als 15 % betragen. Die Tiefgaragenrampe und deren Zufahrtswege sind mit glattem Fahrbelag mit DStrO = 0 dB auszuführen.

(4) Sportgeräusche

- a) Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie ggf. von Übernachtungsräumen in Hotels o. Ä. im Sinne der DIN 4109-1 sind an den in Abbildung C gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nur zulässig, soweit aufgrund geeigneter Maßnahmen zur Abschirmung des Sportlärms (z. B. architektonische Selbsthilfe, fest- oder teilverglaste Schallschutzkonstruktionen) nachgewiesen werden kann, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV 0,5 m vor den offenbaren Fenstern nicht überschritten werden.



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abbildung C - Fassaden mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV durch Sportgeräusche (EG nicht dargestellt, da keine Wohnnutzung)

6.2 Staub- und Geruchsimmissionen

Der Markt Garmisch-Partenkirchen trägt das Prädikat „Heilklimatischer Luftkurort“. Durch die Zunahme der Verkehrsimmissionen durch die Busse (ÖPNV) und den Pkw-Fahrverkehr ist mit einer Zunahme der Kfz-bedingten Schadstoffbelastung zu rechnen. Durch die bestehende Vorbelastung aus den umgebenden Bahnanlagen, dem Olympia-Eissport-Zentrum mit dem Parkplatz und die innerörtliche Lage ist jedoch nur von einer geringfügigen Änderung des Ausgangszustandes auszugehen.

Während der Bauphase werden Abgase aus Baumaschinen und Baufahrzeugen an die Luft abgegeben. Außerdem kann es durch Erdarbeiten zu vermehrter Staubentwicklung kommen. Insgesamt ist die Freisetzung dieser Stoffe jedoch mengenmäßig und zeitlich begrenzt.

6.3 Lichtemissionen

Im Planungsgebiet wird es zu einer Mehrung künstlicher Lichtquellen kommen.

Zum Artenschutz ist die Beleuchtung, einschließlich der Werbeträger, des geplanten Gebietes „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse ist gekapselt und nach oben abgeschirmt auszuführen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

6.4 Elektromagnetische Felder

Auf dem Dach des Olympia-Eissport-Zentrums befinden sich mehrere Funkmaste. Diese befinden sich in unmittelbarer Nähe (ca. 50 m) zum Planungsgebiet.¹¹

Richtwerte für Abstände zu Hochfrequenzanlagen, d.h. Sender und Funkanlagen, bestehen nicht. Sender und Funkanlagen unterliegen jedoch neben anderen ggf. erforderlichen Genehmigungen der Standortprüfung durch die Bundesnetzagentur. Mit der für den Betrieb erforderlichen Standortbescheinigung wird insbesondere die Einhaltung der o.g. Grenzwerte und damit die Verträglichkeit des genehmigten Senders für Menschen bescheinigt. Die jeweils mit der Genehmigung verbundenen Abstände zu anderen Nutzungen variieren anlagenbezogen, sind aber häufig gering. So beträgt etwa der Schutzabstand einer 20 m hohen Mobilfunkbasisstation in Hauptabstrahlrichtung im Regelfall bis zu 20 m.

Durch die Entfernung über 20 m dürfte somit eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf die geplante Bebauung ausgeschlossen sein.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen.

Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ende Februar wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.¹²

Mit dem Einsatz erneuerbarer Energien zur Beheizung und Kühlung der Gebäude bzw. zur Stromerzeugung wird gemäß der aktuellen Fassung der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) das Ziel verfolgt, fossile Ressourcen zu schonen und eine nachhaltige Energieversorgung der Gebäude sicherzustellen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen gemäß EnEV in Abhängigkeit der eingesetzten erneuerbaren Energien ein definierter Anteil des gesamten Wärme- und Energiebedarfs durch den Einsatz entsprechender Energieträger gedeckt werden. Die grundsätzliche

¹¹ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2021)

¹² (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Betrachtung erfolgt hier jedoch im Hinblick auf die Art des zu errichtenden Gebäudes und den spezifischen Vorgaben der jeweiligen Gebäudenutzer in der weiteren Gebäudeplanung.

Um die vergleichsweise ressourcenschonende Elektromobilität zu fördern, werden innerhalb des Plangebietes die Anzahl der zu errichtenden Ladestationen für Elektrofahrzeuge festgesetzt.

Durch die geplanten Mobilitätsdrehscheibe wird der ÖPNV attraktiver gestaltet, was wiederum zu einer Reduzierung des überregionalen und lokalen Kfz-Verkehrs führt.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung angewandt:

- Festsetzung, dass mind. 10 % der Stellplätze sind mit Ladeeinrichtungen für Strom auszustatten sind
- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Zulässigkeit von allen Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Im Bereich von Flachdächern ist Dachbegrünung zulässig.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Rechtliche Grundlagen

8.1.1 Bestandteile der Planung

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB sind weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2 Bestandsaufnahme

8.2.1 Schutzgebiete

8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹³ Aufgrund der Entfernung des Planungsgebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

*Rosa: FFH-Gebiet „Mittenwalder Buckelwiesen“ (Südosten)
Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet „Ammergebirge“ (Nordwesten)*

¹³ (FINWeb, 2022)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.¹⁴

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.



Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der nationalen Schutzgebiete; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rot gestreift: Naturschutzgebiet „Ammergebirge“ (Nordwesten)

Grün gestreift: Landschaftsschutzgebiet „Wettersteingebiet“ (Süden)

Landschaftsschutzgebiet „Landschaft südlich des Estergebirges“ (Osten)

¹⁴ (FINWeb, 2022)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden.¹⁵ Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.



*Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022),
Darstellung unmaßstäblich*

Rosa: amtlich kartierte Biotope

¹⁵ (FINWeb, 2022)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁶:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁷:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹⁶ (BNatSchG, 2020)

¹⁷ (BayNatSchG, 2020)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Nach der Errichtung des Bahnhofs der Bayerischen Zugspitzbahn und dem Rückbau der Gleisanlagen der Deutschen Bahn fiel die Restfläche brach. Hier befinden sich überwiegend Park- und Lagerfläche.



Abb. 21: Ansicht von Nordwesten – Parkplatzflächen; Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2020)

Im Osten entlang der Gleisanlagen der Deutschen Bahn ist die Fläche durch Kies- und Ruderalflächen geprägt. Lediglich im Nordosten befindet sich eine kleine Gehölzgruppe. Im direkten Umfeld des Eingriffsbereichs befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen (Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope etc.).



Abb. 22: Ansicht von Westen – Parkplatzflächen; Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2020)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

8.2.3.1 Artenschutzrechtliche Kartierung

Für die gesamte Fläche des "Bahnhofsareals West", also Bereich Nord und Bereich Süd, wurde eine artenschutzrechtliche Kartierung durch das Büro Ökon GmbH aus Kallmünz durchgeführt. Die detaillierten Ergebnisse können dem beiliegenden Bericht zur artenschutzrechtlichen Kartierungen im Rahmen des Bebauungsplans „Bahnhofsareal-West“ in Garmisch-Partenkirchen vom November 2021 entnommen werden.

Vögel

Neben einigen allgemein verbreiteten Arten („Allerweltsarten“ Amsel, Kohlmeise, Grünfink, Rabenkrähe und Hausrotschwanz), wurden bei den Kartierungen auch mehrere saP-relevante Arten erfasst. Alle saP-relevanten Arten nutzen den Eingriffsbereich bzw. angrenzende Strukturen zur Nahrungssuche (Mäusebussard, Mauersegler) oder nutzten vermutlich angrenzende Flächen zur Brut (Turmfalke).

Bei der Habitatbaumkartierung konnte jedoch kein geeigneter Höhlenbaum innerhalb des Eingriffsbereichs erfasst werden. An den Gebäuden der Kleingartenanlage sind jedoch zahlreiche Hohlräume und Spalten, die nicht gänzlich eingesehen werden konnten, zu finden. Mit weiteren Nestern häufiger Brutvogelarten ist im Bereich der Kleingartenanlage zu rechnen.

Im Rahmen der geplanten Arbeiten ist eine entsprechende Bauzeitenplanung (Berücksichtigung der Brutzeiten beim Gehölzschnitt/-rodung) und die Erhaltung störungsarmer Zonen (v.a. zur Brutzeit) vorzusehen. Die benötigten Beleuchtungsanlagen sollten sparsam eingesetzt und „insektenfreundlich“, nicht zu hell konzipiert werden.

Fledermauskontrolle (Nordteil)

Im Rahmen dieser Kontrolle konnten keinerlei Fledermausvorkommen noch Spuren, die auf ein Vorkommen hindeuten, erfasst werden. Einem Abbruch des Gebäudes stand somit aus Sicht des Fledermausschutzes in der darauffolgenden Woche nichts im Weg.

Reptilien – Zauneidechsen, Schlingnattern

Bei der Erstbegehung am 28.05.2021 wurden bereits zahlreiche Zauneidechsen entlang der nördlichen Grenze des Eingriffsbereichs gesichtet. Die darauffolgenden zwei Termine brachten ebenfalls Sichtungen im niedrigen zweistelligen Bereich. Am 01.09.2021 wurde noch ein subadultes Tier gesichtet. Da die tatsächliche Anzahl an Tieren meist deutlich höher liegt als die Zahl gesichteter Tiere (Andrä et. al. 2019) ist mit einer mittelgroßen bis großen Population im Eingriffsbereich zu rechnen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Bereiche vorhanden: gut die Hälfte der Fläche entfällt auf den gut geeigneten Bereich im Osten (ca. 4975 m²). Weitere 4.420 m² sind ebenfalls besiedelt, weisen je-och eine schlechtere Habitatqualität auf. Insbesondere im zentralen Bereich fehlen Versteckstrukturen, weshalb hier nur von einem Teillebensraum ausgegangen werden kann.

Die Kleingartenanlage kann potenziell als Winterversteck für Reptilien dienen. Gerade offene Komposter und Laubhaufen werden gern angenommen. Zwischen Oktober und März können hier Gebäude entfernt und Gehölze auf den Stock gesetzt werden, aber in den Boden darf nicht eingegriffen werden.



Abb. 24: Habitatbewertung der kartierten Fläche; Ökon GmbH (November 2021)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Gutachterliches Fazit

Im Eingriffsbereich ist eine sich reproduzierende große Population der Zauneidechse vorhanden, die als streng geschützte Art nach BArtSchV und als Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie saP-relevant ist. Durch das Vorhaben gehen nach aktueller Planung Randbereiche besiedelter Habitate (Südteil) oder ganze Flächen (Nordteil) im Eingriffsbereich verloren (rund 9.395 m² im Eingriffsbereich bieten für Zauneidechsen geeignete Habitatstrukturen) oder drohen durch Beschattung, Störung und Teilversiegelung als Lebensraum entwertet zu werden. Dies kann nicht ausschließlich durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgemildert werden. Es sind somit zusätzlich vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität nötig (CEF-Maßnahmen) und ein entsprechender Ausgleich durch die Herstellung und Pflege geeigneter Habitate zu schaffen. Die derzeit im Eingriffsgebiet ansässigen Tiere sind in die entsprechend gestalteten Ersatzhabitate zu verdrängen (Südteil) oder umzusiedeln (Nordteil, Südteil).

8.2.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Anhand der artenschutzrechtlichen Kartierung wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Bebauungsplan „Bahnhofsareal-West“, Nordteil Garmisch-Partenkirchen durch das Büro Ökon GmbH aus Kallmünz vom Juni 2022 erstellt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes (sh. Anlage).

Die Planungsfläche bietet kaum geeignete Strukturen für saP-relevante Arten. Die südliche Hälfte des Eingriffsbereichs ist durch frische Schotterflächen ohne Bewuchs generell als Lebensraum für die entsprechenden Arten ungeeignet. Der nördliche Eingriffsbereich ist größtenteils geschottert oder mit Rasenflächen gestaltet. Ein geringer Teil (Weg zur Fußgängerunterführung) ist asphaltiert. Das Gebäude im nordwestlichen Randbereich des Eingriffsbereichs wurde Anfang 2021 auf Spuren von Fledermäusen und Nistaktivität von Gebäudebrütern untersucht. Diese wurden nicht festgestellt, weshalb das Gebäude noch vor der Hauptbrutsaison 2021 abgerissen wurde. Damit verblieben nur die Grünflächen als potenzielle Lebensräume für saP-relevante Tierarten. Bei der Kartierung 2021 wurden hier als einzige dieser Arten die Zauneidechsen erfasst.

Arten die Gewässer, Gehölze oder feuchte oder extensive und ungestörte Lebensräume zwingend benötigen, können im Eingriffsbereich ausgeschlossen werden. Damit kann bereits eine Betroffenheit der im Landkreis bekannten und saP-relevanten Pflanzenarten, Amphibien, Weichtiere, Libellen und Käfer (vgl. LfU Artinformation) ausgeschlossen werden. Genaueres hierzu ist dem Fachbeitrag zu entnehmen.

Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Säugetiere

Eine erhebliche Betroffenheit von Säugetieren (Fledermäuse) liegt nicht vor. Das Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht anzunehmen. Um mögliche schleichende Verschlechterungen der Insektenpopulation und der von Fledermäusen nutzbaren Nachtstunden vorzubeugen, wird jedoch die Maßnahme V5 „Insektenfreundliche Beleuchtung der Flächen“ dringend empfohlen.

Reptilien

Die Zauneidechse kommt im Eingriffsgebiet vor und die Betroffenheit wird im Folgenden geprüft. Sonstige Reptilienarten nach Anhang IV a) FFH-RL sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Zauneidechse

Die Zauneidechse ist betroffen. Bei fachgerechter Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann eine Tötung oder Verletzung von Zauneidechsen im Eingriffsbereich in dem Maße verhindert werden, dass es dem allgemeinen Lebensrisiko entspricht. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG wird somit nicht beantragt.

Amphibien

Eine Betroffenheit von Amphibienarten nach Anhang IV a) FFH-RL liegt nicht vor.

Libellen

Libellenarten nach Anhang IV a) FFH-RL sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Käfer

Käferarten nach Anhang IV a) FFH-RL sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Tag- und Nachtfalter

Tag- und Nachtfalter nach Anhang IV a) FFH-RL sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Weichtiere

Weichtiere nach Anhang IV a) FFH-RL sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Eine Betroffenheit von heimischen Vögeln nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie wird ausgeschlossen. Verbotstatbestände für Vögel nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie werden somit durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurde im Fachbeitrag erarbeitet und in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung nachfolgender Vorkehrungen.

Ergeben sich während der weiteren Planungen Änderungen am Umfang der Maßnahmen und dem Bauablauf, sind unter Einbezug der ökologischen Baubegleitung und in Rücksprache mit den zuständigen Behörden die Maßnahmen anzupassen bzw. weitere Maßnahmen abzustimmen. Dies gilt auch für den Fall, dass während der Bauzeit unvorhergesehene Tatbestände eintreten, die in den aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen nicht berücksichtigt sind.

Eine detailliertere Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist dem beiliegendem Fachbeitrag für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan „Bahnhofsareal-West“, Nordteil Garmisch-Partenkirchen vom Juni 2022, Büro ÖKON mbH, Kallmünz zu entnehmen.

V1: Einsatz einer ökologischen Baubegleitung

- Für sämtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, insbesondere für die Begleitung der sachgerechten Umsetzung der in den naturschutzfachlichen Beiträgen geforderten Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen sowie die Überprüfung der Einhaltung der zur Bauzeit maßgeblichen Richtlinien und Normen hinsichtlich Gewässer- und Naturschutz.

V2: Begrenzung der Baufelder

- Die Größe des Eingriffsbereichs und damit einhergehend der Umfang des Eingriffs in den Boden und die Vegetation ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

V3: Schutz von Habitaten im Nahbereich

- keine Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen im Bereich von Zauneidechsenlebensräumen (insbesondere an der Ostseite)
- Errichtung von Bauzäunen oder andere Schutzmaßnahmen zum Schutz der Zauneidechsenlebensräume, eine Entwertung durch Schattenwurf ist zu vermeiden

V4: Umsiedlung der Zauneidechsen

- Umsiedlung der Tiere im Eingriffsbereich
- Anlage von Ersatzlebensräume (sh. CEF 1)
- Umsiedlung ab Ende März / Anfang April
- fachgerechtes und möglichst schonendes Fangen und Umsetzen der Tiere in Ersatzhabitat
- Beachtung der LfU-Arbeitshilfe Zauneidechse (Nr. 8.2.1) zum Umsiedeln der Zauneidechsen in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der UNB
- Abfangung an mind. 10 Terminen über eine komplette Vegetationsperiode mit mind. 2 Fangzeiträumen,
- erst Abschluss der Umsiedlung, wenn danach an 3 aufeinanderfolgenden, optimalen Kontrollterminen innerhalb 14 Tagen keine Tiere mehr gesichtet werden.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Abstimmung des weiteren Vorgehens mit der uNB, wenn beim 2. oder 3. Kontrolltermin Tiere gesichtet werden
- Entfernung aller natürlichen Versteckmöglichkeiten aus der Vergrämungs- bzw. Absammlungsfläche, Auslegung von künstlichen Verstecken
- Umzäunung des für Zauneidechsen geeigneten Lebensraumes im Eingriffsbereich vor der Umsiedlung der Eidechsen mit einem reptiliensicheren Zaun
- laufende Kontrolle und Reparatur der Schutzzäune
- fachgerechtes und möglichst schonendes Fangen und Umsetzen von Einzeltieren in ein anderes Habitat

V5: Insektenfreundliche Beleuchtung der Flächen

- Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.
- Verzicht bzw. Begrenzung der nächtlichen Beleuchtung auch während der Bautätigkeit

8.2.3.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Eine detailliertere Beschreibung der CEF-Maßnahmen ist dem beiliegendem Fachbeitrag für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan „Bahnhofsareal-West“, Nordteil Garmisch-Partenkirchen vom Juni 2022, Büro ÖKON mbH, Kallmünz zu entnehmen.

Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind außerhalb des Geltungsbereiches auf der angrenzenden Fläche Süd 1 (Flur-Nrn. 2450/53, 2450/71 (TF), 2450/93 (TF) und 2450/109 (TF), Gemarkung Garmisch) durchzuführen:

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 25: Lage der Fläche zur Habitatserweiterung; Büro Jocham + Kellhuber, Iggensbach (Juni 2022)

CEF1: Erweiterung eines bestehenden Zauneidechsen-Habitats am östlichen Rand des Südteils 1

- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung für die CEF-Maßnahmen
- Anlage eines Ersatzlebensraumes für Zauneidechsen auf einer Fläche mit geeigneten Habitatstrukturen unter ökologischer Baubegleitung
- Ersatzlebensraum muss flächig etwa so groß und qualitativ gleichwertig ausgestattet wie der entfallende Lebensraum sein (vgl. Nr. 8.2.3 LfU-Arbeitshilfe Zauneidechse), insgesamt ist eine Fläche von ca. 260 m² neu anzulegen.
- Angrenzend vorhandene Strukturen dürfen nicht überbaut oder bereits bestehende Zauneidechsenhabitate beeinträchtigt werden.
- Entwicklung einer ersten Ruderalflur auf der Habitatfläche.
- Aufwertung bis März mit Verstecken gem. Gestaltungsmaßnahmen aus dem Fachbeitrag
- Bestätigung der Eignung der Fläche von der UNB vor Umsiedlungsbeginn
- vorübergehende reptiliensichere Einzäunung (zumindest in Richtung Norden und Osten) der neuen Habitatsfläche (mind. 4 Wochen lang nach Abschluss der Umsiedlung) (vgl. Arbeitshilfe Zauneidechse Nr. 8.2.1).
- dauerhafte Erhaltung und Pflege der Habitatfläche (mind. 25 Jahre)
- Mahd der Offenlandflächen zunächst jährlich (Winterhalbjahr, ab Oktober) einmal manuell mit einer Schnitthöhe von mind. 10 cm, Abfahren des

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Schnittgutes, so lange, bis sich eine magere Wiesengesellschaft eingestellt hat

- nach der Aushagerung Mahd mind. im Dreijahresturnus auf jeweils 30% der Fläche nach Ende der Aktivitätsperiode der Art (Winterhalbjahr, ab etwa Ende Oktober) manuell mit einer Schnitthöhe von mindestens 10 cm gemäht (s. LfU-Arbeitshilfe Zauneidechse Nr. 8.2.3), Abfahren des Mähguts;
- Mahd der Bereiche um Totholzhaufen und Sandlinsen ggf. auch nur in einem Fünfjahresturnus, Abfahren des Mähguts;
- Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig
- Pflegemaßnahmen bei zu starkem Aufwuchs
- keine schweren Maschinen auf den Flächen bei allen Verbesserungsmaßnahmen
- Prüfung der Habitatsentwicklung in den folgenden 3 Jahren sowie nach 5 und 10 Jahren durch die öBB, ggf. Maßnahmen gegen Defizite auch außerhalb der o.a. Fristen in Abstimmung mit der öBB
- Wird die Umsiedlung der Zauneidechsen mit größerer zeitlicher Verzögerung zur Fertigstellung des Ersatzhabitats erfolgen, ist das Ersatzhabitat durch einen Reptilienzaun zu schützen.

Gutachterliches Fazit

Im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird in Lebensräume der Zauneidechse eingegriffen. In Folge dessen ist eine Betroffenheit für die Zauneidechse gegeben. Zum Erhalt der ökologischen Funktion der beeinträchtigten Lebensräume sind für diese Tierart Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlich-funktionalen Zusammenhang umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (V1 bis V5) und CEFMaßnahme (CEF1) werden im Hinblick auf die betroffene artenschutzrechtlich relevante Reptilienart keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Aspekte ergibt sich für die Umsetzung des geplanten Vorhabens der in Anhang des Fachberichtes dargestellte zeitliche Ablauf.

8.3 Planung

8.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung wird als Puffer zur Bahntrasse der Deutschen Bahn im Osten ein 3,0 bis 6,7 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Zusätzlich grünen Baumreihen I. und II. Ordnung die Gebäude im Westen und Osten ein. Sie sind im Plan entweder auf den Straßenverkehrsflächen oder in den Randbereichen der Bauflächen festgesetzt.

Da auf eine weitere lagegenaue Darstellung der Gehölze (außer den oben genannten) innerhalb der Baugrundstücke verzichtet werden soll, wird eine weitere

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Festsetzung zur Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke aufgenommen. Darin sind je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche zur Durchgrünung mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Im Bereich A sind zusätzlich je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche 5 Sträucher zu pflanzen.

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Die zu verwendenden Gehölze werden in einer Pflanzliste festgelegt und sind einheimisch.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Es wurden artenschutzrechtliche Kartierungen im Rahmen des Bebauungsplans „Bahnhofsareal-West“ in Garmisch-Partenkirchen vom November 2021 durch das Büro ÖKON mbH, Kallmünz durchgeführt und ein Fachbeitrag für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Bahnhofsareal-West“, Nordteil Garmisch-Partenkirchen vom Juni 2022, Büro ÖKON mbH, Kallmünz erstellt. Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird in Lebensräume der Zauneidechse eingegriffen. In Folge dessen ist eine Betroffenheit für die Zauneidechse gegeben. Zum Erhalt der ökologischen Funktion der beeinträchtigten Lebensräume sind für diese Tierart Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlich-funktionalen Zusammenhang umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (V1 bis V5) und einer CEF-Maßnahme (CEF1) werden im Hinblick auf die betroffene artenschutzrechtlich relevante Reptilienart keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Durch die Festsetzung der Eingrünung durch Einzelbäume und die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen, den Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und den Maßnahmen zum Artenschutz werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:

- Festsetzung von Bäumen I. und II. Ordnung

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Begrenzung der Kiesdeckung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel
- Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz (V1 bis V5)
- Minimierungsmaßnahme Artenschutz (CEF1)

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Festsetzung von orientierenden Untersuchungen beim Aushub hinsichtlich Altlasten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen
- Festsetzung von orientierenden Untersuchungen beim Aushub hinsichtlich Altlasten

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:

- Festsetzung von Bäumen I. und II. Ordnung
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

Durch den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, den Maßnahmen zum Artenschutz, den Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Iggensbach, den 01.08.2022



.....
Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (27. März 2020). Baugesetzbuch BauGB.
BayBO, B. B. (Februar 2021). Bayerische Bauordnung BayBO.
BayernAtlas, B. S. (2022). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de:www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2021).
FINWeb. (2022). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2020). Landesentwicklungsprogramm Bayern.
Regionalplan 17 - Oberland. (2020). Regionalplan Oberland - Region 17.
UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2022). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Ausschnitt aus dem Planungskonzept Variante 2 - Grundstücksübersicht; Hinterschwepfinger Architektur GmbH Burghausen, März 2020; Darstellung unmaßstäblich
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Planungskonzept Variante 2 - Lageplan; Hinterschwepfinger Architektur GmbH Burghausen, März 2020; Darstellung unmaßstäblich6
Abb. 3: Übersichtsplan Bebauungspläne „Bahnhofsareal West“; Jocham + Kellhuber, Iggenbach (Juni 2022), ohne Maßstab8
Abb. 4: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich 10
Abb. 5: Ansicht von Nordwesten – Neubau Bahnhof Zugspitzbahn; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022) 11
Abb. 6: Ansicht von Norden – Parkplatz vor Neubau Bahnhof Zugspitzbahn; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022) 12
Abb. 7: Ansicht von Westen – südliche Bahnstufunterführung; Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2020) 12
Abb. 8: Ansicht von Westen – nördliche Bahnstufunterführung; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022) 13
Abb. 9: Ansicht von Norden – Olympia-Eissport-Zentrum; Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2020) 13
Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich 16
Abb. 11: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich..... 18
Abb. 12: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 3 Alpenplan Blatt 2; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich..... 19
Abb. 13: Auszug aus dem Regionalplan 17 – Region Oberland, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 17), Darstellung unmaßstäblich..... 21

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord)
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Abb. 14: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich	22
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	24
Abb. 16: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen (FNP), Darstellung unmaßstäblich	25
Abb. 17: Untersuchungsgebiet mit Lage der Sondierungen – Auszug aus der Altlasten- und abfalltechnische Untersuchung (SakostaCAU GmbH vom 15.02.2010), Darstellung unmaßstäblich	36
Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich	51
Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der nationalen Schutzgebiete; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich	52
Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich	53
Abb. 21: Ansicht von Nordwesten – Parkplatzflächen; Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2020)...	55
Abb. 22: Ansicht von Westen – Parkplatzflächen; Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2020).....	55
Abb. 23: Ergebnis der Reptilienkartierung: Fundpunkte von Zauneidechse und Blindschleiche im Eingriffsbereich und angrenzenden Bereichen; Ökon GmbH (November 2021)	57
Abb. 24: Habitatbewertung der kartierten Fläche; Ökon GmbH (November 2021)	58
Abb. 25: Lage der Fläche zur Habitatserweiterung; Büro Jocham + Kellhuber, Iggenbach (Juni 2022)	63