

**Markt Garmisch-Partenkirchen  
Gemarkung Garmisch**



**Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden  
gem. § 3.2 und § 4.2 BauGB  
zur**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“  
(Bereich Süd - Teil 1)“  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung**

**Sitzungstag: 09.10.2023  
Sitzungsort: Rathaus Garmisch-Partenkirchen**

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

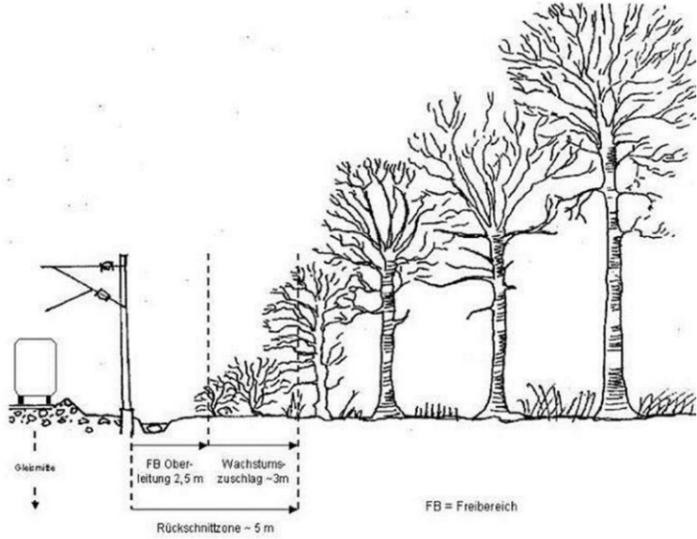
**I. NACHFOLGENDE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE HABEN BEDENKEN UND/ODER HINWEISE VORGEBRACHT:**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	DB AG, DB Immobilien, [REDACTED], 06.03.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG, der DB Station&amp;Service AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p> <p><b>Infrastrukturelle Belange</b></p> <p>Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:</p> <p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Eine konkrete Planung für die auf Seite 33/34 der Begründung erwähnte Unterführung ist uns nicht bekannt. Die Umsetzbarkeit einer Unterführung kann unsererseits daher aufgrund fehlender detaillierter Planung nicht beurteilt werden.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.</p> <p>Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen.</p> <p>Für alle Tiefbauarbeiten, die im Druckbereich der Gleise stattfinden, ist ein Standsicherheitsnachweis vorzulegen. Es dürfen ohne vorgelegten Nachweis keine Arbeiten stattfinden, die die Sicherheit des Bahnbetriebes gefährden.</p> <p>Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.</p> <p>Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE- Richtlinien vorzusehen.</p>	<p><b>Infrastrukturelle Belange</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>In der Begründung ist die weiterführende Geh- und Radwegeverbindung irreführend formuliert. Dies wird entsprechend im nächsten Entwurf korrigiert. Die angedachte Unterführung ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung und noch nicht weiter ausgeplant.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 1 DB AG:</b></p> <p><b>Begründung wird wie folgt geändert: Fuß- und Radwege</b></p> <p>Die öffentliche Straße soll verkehrsberuhigt werden, um ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Fahrverkehr und Fußgängern zu ermöglichen. Für den Anschluss des östlich gelegenen „Bahnhofsareals Ost“ über das bestehende Gleisdreieck mit einem Geh- und Radweg ist im südlichen Geltungsbereich eine Fläche vorgesehen. Hier kann eine Unterführung realisiert werden. Somit ist eine weitere fußläufige Vernetzung der innerörtlichen Quartiere gegeben.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Beschädigung der Anlagen ist jederzeit sicher auszuschließen.</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) sowie Solaranlagen auf Dächern und der Fassadengestaltung in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer sowie Reflexionen der tiefstehenden Morgen- und Abendsonne ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Sichteinschränkungen durch Staub und aufgewirbeltes Erdreich während der Bauphase sind ebenfalls auszuschließen.</p> <p>Wege- und Leitungsrechte müssen (auch während der Baumaßnahme) uneingeschränkt erhalten bleiben. Dienst- und Rettungswege müssen zu jedem Zeitpunkt gesichert bleiben.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Dies gilt auch für Starkregen-Ereignisse.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sollte es im Starkregen- oder Hochwasserereignisfall vorkommen, dass Wasser auch über DB- Grund auf die Fläche zufließt, können hieraus keinerlei Rechtsansprüche gegenüber der DB abgeleitet werden.</p> <p>Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Bepflanzung entlang der Bahnanlagen In den Bebauungsplan wird unter Hinweise bezüglich der Mindestpflanzabstände folgendes aufgenommen: "Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 2 DB AG:</b></p> <p>Im Bebauungsplan wird unter „Hinweise“ folgendes aufgenommen: "Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		 <p>Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass die streng geschützte Population der Zauneidechsen während der in Anlage 2 3.3.3 „Gutachterliches Fazit“ geforderten Verdrängung in den Südteil nicht nur nicht darüber hinaus auf DB-Grund stattfindet, sondern aktiv verhindert wird.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Schall- und andere Emissionen aus dem Bahnbetrieb und aus Instandhaltungsmaßnahmen sind auch während der Nacht zu akzeptieren. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Sofern Grenzwerte des Lärmschutzes absehbar überschritten werden, so muss durch den Bauherrn auf dessen Kosten für Abhilfe gesorgt werden.</p> <p><b>Immobilienpezifische Belange</b></p> <p>Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Bei den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flurstücken handelt es sich um ehemalige Bahnflächen. Für das ehemalige Flurstück 2081/3 der Zugspitzbahn liegt uns kein Freistellungsbescheid vor. Es entzieht sich daher unserer Kenntnis, ob hier bereits eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgt ist, bzw. ob für eine Überplanung der Fläche eine Freistellung erforderlich ist.</p>	<p>können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.“</p> <p>Bei der Maßnahme der Verdrängung der Eidechsen wird darauf geachtet, dass diese nicht auf den DB-Grund verdrängt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><b>Immobilienpezifische Belange</b></p> <p>Das Abstandsflächenrecht sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen zu den Grundstücken der DB AG werden eingehalten.</p> <p>Inzwischen wurde ein Antrag vom Grundstückseigentümer auf Entwidmung gestellt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan für die betroffene Fläche werden unter Vorbehalt der tatsächlich vollzogenen Befreiung gestellt.</p>	<p>m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.“</p> <p><b>Beschlussvorschlag 3 DB AG:</b></p> <p>Im Bebauungsplan wird unter „Hinweise“ folgendes aufgenommen: Bei der Maßnahme der Verdrängung der Eidechsen wird darauf geachtet, dass diese nicht auf den DB-Grund verdrängt werden.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Die übrigen Flurstücke wurden bereits von Bahnbetriebszwecken freigestellt.</p> <p><b>Hinweise für Bauten nahe der Bahn</b></p> <p>Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.</p> <p>Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Bestimmungen“ (ELTB) der Deutsche Bahn AG anzuwenden.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p>Bei allen Arbeiten, bei denen Teile einer Baumaschine ungewollt in den Gleisbereich gelangen können, ist eine Betriebs- und Baueinweisung (Betra) und eine technische Sperrung erforderlich.</p> <p>Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p> <p>Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand: 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.</p> <p>Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.</p> <p>Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.</p> <p>Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten,</p>	<p><b>Hinweise für Bauten nahe der Bahn</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 4 DB AG:</b></p> <p>Die Hinweise im Bebauungsplan 101 A werden um die Hinweise „Bauten nahe der Bahn“ aus der Stellungnahme der DB AG ergänzt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p> <p>Zur Vermeidung einer Beschädigung von bahnbetriebsnotwendigen Kabel- und Leitungen ist vor Baubeginn eine gesonderte Kabel- und Leitungsanfrage mit anschließender Kabeleinweisung erforderlich.</p> <p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p> <p><b>Schlussbemerkungen</b></p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.</p> <p><b>+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++</b></p>	<p><b>Schlussbemerkungen</b></p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt wurde am Verfahren beteiligt und hat eine separate Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
2.	Reg. von Oberbayern - Gewerbeaufsichtsamt, [REDACTED]	<p>Sehr geehrte Frau Schablitzky,</p> <p>die vom Gewerbeaufsichtsamt vorzunehmenden öffentlichen Belange werden von den im Betreff angeführten Planungen nicht berührt.</p> <p>Es bestehen daher <b>k e i n e</b> Einwände.</p>	Kenntnisnahme	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
3.	Regierung von Oberbayern, [REDACTED] 06.03.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zu o.g. Bauleitplanung folgende Stellungnahme ab:</p> <p><b>Planung</b> Der Markt Garmisch-Partenkirchen beabsichtigt, durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Forschungszentrums der Technischen Universität München, eines Bildungszentrums für Sozialberufe sowie eines Pflegezentrums zu schaffen. Der Geltungsbereich wird im Westen von den Gleisanlagen der Bayerischen Zugspitzbahn und im Osten von der Bahnstrecke Garmisch-Partenkirchen – Griesen begrenzt. Er umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 2 ha und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für Bahnanlagen mit Gleiskörper dargestellt. Dieser soll laut Planunterlagen im Wege der Berichtigung angepasst und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung- und Bildungszentrum“ im Norden und „Pflegezentrum“ im Süden dargestellt werden.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil der Gesamtkonzeption „Bahnhofsareal West“.</p> <p>Diese gliedert sich in drei Teilbereiche: - Bereich Nord (nördlich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans; hier ist die Entstehung eines Mischgebietes vorgesehen; bereits im Verfahren)  - Bereich Süd – Teil 1 (verfahrensgegenständlicher Bebauungsplan; hier sind Sonderbauflächen vorgesehen) - Bereich Süd – Teil 2 (südlich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans; hier ist die Entstehung eines Wohngebietes vorgesehen)</p> <p><b>Landesplanerische Bewertung</b> <i>Siedlungsentwicklung</i> Die Entwicklung einer bisher un- bzw. mindergenutzten Innenbereichsfläche im Rahmen eines kompakten Bebauungskonzepts in sehr zentraler Lage und hervorragender Anbindung an den ÖPNV sowie großen Potentialen im Bereich der Nahmobilität entspricht den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) und wird daher aus landesplanerischer Sicht begrüßt. Die Errichtung eines Forschungs- und Bildungszentrums im Sozial- und Gesundheitsbereich sowie eines Pflegezentrums entsprechen dem raumordnerischen Erfordernis in LEP 1.2.1 (Z), wonach der demographische Wandel insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten ist. Nachdem sich der demographische Wandel in Garmisch-Partenkirchen v.a. als deutliche Alterung der Marktbevölkerung darstellen wird, dient die Errichtung von entsprechenden Forschungs- und Betreuungseinrichtungen in besonderer Weise der Anpassung an den demographischen Wandel.</p> <p><i>Raumstruktur: Zentrale Orte</i> Die Ansiedlung eines forschungstechnischen Zentrums als Außenstelle der TUM München sowie eines Bildungszentrums für Sozial- und Gesundheitsberufe stärkt zudem die zentralörtlichen Funktionen des spezialisierten höheren Bedarfs im Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen (vgl. LEP 2.1.3. G).</p>	<p><b>Planung</b> Kenntnisnahme</p> <p><b>Landesplanerische Bewertung</b> <i>Siedlungsentwicklung</i> Kenntnisnahme</p> <p><i>Raumstruktur: Zentrale Orte</i> Kenntnisnahme</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p><i>Immissionsschutz</i> Auf Grund der immissionsschutzfachlich herausfordernden Lage in Folge von umgebenden Bahnanlagen und Sporteinrichtungen wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz vorgenommen. Den Belangen des Lärmschutzes ist in Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde Rechnung zu tragen (vgl. Bayrisches Landesplanungsgesetz (BayLPIG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).</p> <p><i>Erneuerbare Energien</i> Die Festsetzung im Bebauungsplan, wonach auf den Flachdächern nur Gründächer und / oder bekiesete Dächer mit Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig sind, dient in besonderer Weise der Erfüllung von LEP-Ziels 6.2.1 und des Regionalplanziels B X 3.4 der Region Oberland („Verstärkte Erschließung und nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien“).</p> <p><b>Ergebnis</b> Bei Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes stehen Erfordernisse der Raumordnung der o.g. Bauleitplanung nicht entgegen.</p> <p><b>Städtebauliche Hinweise</b> Aus Sicht des Sachgebiets 34.1 (Städtebau, Bauordnung) dürfen wir folgende Anmerkungen übermitteln:  Grundsätzlich wird die die Innenentwicklung des Bahnhofsareals West aus städtebaulicher Sicht positiv bewertet.</p> <p><u>Hinweise zu den Festsetzungen im Bebauungsplan:</u></p> <p><i>PLANLICHE FESTSETZUNGEN</i> <i>1.0 Art der baulichen Nutzung:</i> Durch die Festsetzung der „1.0 - Art der baulichen Nutzung (SO)“ über die Baugrenze hinaus, sind die weiteren planlichen Festsetzungen schwer lesbar. Dies zeigt sich vor allem bei den Festsetzungen „4.3 - Eigentümerweg“ und „4.4 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“. Es wird daher empfohlen Flächen außerhalb der überbaubaren Bereiche als Verkehrsfläche, Fläche für Nebenanlagen, Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche bzw. grünordnerisch darzustellen. Damit werden diese Bereiche auch präziser festgesetzt.</p> <p><i>2.0 Bauweise, Baugrenze:</i> Falls möglich sollten sich die in „2.2 – Baugrenzen für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: <b>Tiefgaragen</b>“ unterhalb der auch oberirdisch bebauten Flächen begrenzen. Damit können die oberirdischen Freiflächen qualifiziert gestaltet und versiegelte Bereiche reduziert werden. Dies hätte auch positive Auswirkungen auf die Regenwasserversickerung.</p>	<p><i>Immissionsschutz</i> Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p><i>Erneuerbare Energien</i> Kenntnisnahme</p> <p><b>Ergebnis</b> Kenntnisnahme</p> <p><b>Städtebauliche Hinweise</b>  Kenntnisnahme</p> <p><u>Hinweise zu den Festsetzungen im Bebauungsplan:</u> <i>PLANLICHE FESTSETZUNGEN</i> <i>1.0 Art der baulichen Nutzung:</i> Und damit die Lesbarkeit deutlich verbessert. Bei den Trassen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann die Linie im vorliegenden Angebotsbebauungsplan noch nicht flächenscharf festgelegt werden. Eine Plandarstellung, die diese Flächen mit einer anderen Nutzungsart außer das SO belegt, kann auf Grund der fehlenden Vorplanung nicht verwendet werden. Außer dem Eigentümerweg werden die anderen Flächen nicht mit einer eigenen Farbe (grün für Grünflächen) hinterlegt, da sie sonst gemäß Rechtsprechung nicht mehr zum Baugrundstück zählen. Aus diesen Gründen wird hier an der Darstellung im Plan festgehalten.</p> <p><i>2.0 Bauweise, Baugrenze:</i> Um dem Planungsziel der Innenverdichtung im nördlichen Geltungsbereich in diesem Quartier zu entsprechen, wurde die mögliche Bebauung auf ein max. verträgliches Maß festgesetzt. Dies bedingt jedoch auch die Bereitstellung von benötigten PKW-Stellplätzen. Da eine oberirdische Versiegelung durch Parkplätze vermieden werden soll, sind diese zwangsweise unterirdisch anzuordnen. Der Bedarf kann nur durch eine wesentlich größere Tiefgarage als die oberirdische</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 5 ROB:</b>  Die Festsetzungen der Verkehrsflächen werden im Zuge der Änderung der Umgriffe beider Bebauungspläne Nr. 101 A sowie Nr. 101 B und im Sinne der besseren Lesbarkeit überarbeitet.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p><i>4.0 Verkehrsflächen:</i> Im städtebaulichen Konzept ist ein Geh- und Radweg auch auf der Westseite der Bebauung vorgesehen, dieser ist im Bebauungsplan nun nicht festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen, den Geh- und Radweg festzusetzen.</p> <p><i>6.0 Grünordnung:</i> Nicht ganz nachvollziehbar ist aus städtebaulicher Sicht die Festsetzung einer nach „6.1 – privaten Grünfläche“. Es wird empfohlen die Fläche öffentlich zugänglich zu machen.</p> <p><i>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</i> <i>4.0 Einfriedungen:</i> Da hier schon gestalterische Vorgaben zu Einfriedungen gemacht werden, wird empfohlen auch eine Aussage zur Höhe und Gestaltung (ähnlich der Ortsgestaltungssatzung) zu machen.</p>	<p>Bebauung gedeckt werden. Zusätzlich wird im nächsten Entwurf eine Festsetzung ergänzt, dass die Flächen der Tiefgarage, die weder überbaut bzw. befestigt sind im Durchschnitt 60 cm mit vegetationsfähigem Material zu überdecken sind. Daher wird an der Planung diesbezüglich festgehalten.</p> <p><i>4.0 Verkehrsflächen:</i> Der im Konzept dargestellte Geh- und Radweg befindet sich auf privatem Grund. Eine genaue Lage in dem zur Verfügung stehen Streifen will der Markt Garmisch-Partenkirchen auf der Bebauungsplanebene noch nicht definieren. Auch aus Gründen der Einhaltung der max. zulässigen Grundfläche (sh. oben) wird an der Planung diesbezüglich festgehalten.</p> <p><i>6.0 Grünordnung:</i> Bei der Grünfläche handelt es sich um Privatgrund. Daher kann hier keine öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Die festgesetzten privaten Grünflächen im Osten des Geltungsbereiches sind als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen ausgewiesen und dürfen nicht betreten werden.</p> <p><i>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</i> <i>4.0 Einfriedungen:</i> Auf Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen soll verzichtet werden, da hier unterschiedliche Anforderungen, insbesondere zu den Bahngleisen und auch zu den Eidechsenhabitatsflächen bestehen. Eine Pauschalierung ist in diesem Fall nicht möglich. Somit soll nur aus naturschutzfachlichen Gründen verhindert werden, dass ein durchgängiger Zaunsockel entstehen kann. Die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen muss gegeben sein, deshalb wurde im Entwurf nur diese Festsetzung aufgenommen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 6 ROB:</b></p> <p>Die Festsetzungen werden wie folgt ergänzt: „Unüberbaute oder unbefestigte Tiefgaragen sind mit einer Vegetationsschicht von im Mittel mindestens 60cm zu überdecken.“</p>
4.	<p><b>Untere Bauaufsichts- und Denkmal-schutz-behörde Amt 50 - KT,</b> [REDACTED] 06.03.2023</p>	<p>Der Flächennutzungsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen ist wirksam seit 24.10.1985. Er stellt im Kernbereich des räumlichen Geltungsbereichs des BP Nr. 101 eine Fläche für Bahnanlagen mit Gleiskörper dar.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 101 A weist das Gelände als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung SO Forschungs- und Bildungszentrum und Zweckbestimmung SO Pflegezentrum aus. Der Flächennutzungsplan ist insoweit anzupassen.</p> <p>Bemerkungen zu den Bebauungsplänen im Einzelnen</p> <p><b>Zum Bebauungsplan A:</b></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, Nachdem für einen Teil des Geltungsbereiches im weiteren Verfahren das Regelverfahren angewandt wird, wird für diesen Teil der Flächennutzungsplan durch ein Deckblatt im Parallelverfahren geändert.</p> <p><b>Zum Bebauungsplan A:</b></p>	

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Die Erreichbarkeit der Stellplätze hinter dem Wendehammer ist unklar, da der Bereich vollständig Eigentümerweg ist. Die rechtliche Sicherung der Erschließung im Plangebiet ist offen.</p> <p>III.1. 3 Der Begriff der „untergeordnete Überdachungen“ bedarf einer Erläuterung.</p> <p>III.2.0 Es ist unklar, welche Dachform im nördlichen Gebäudekomplex vorgesehen ist und wie hoch dieses Haus sein darf. Welche Dachformen bei den übrigen Häusern zulässig sind, ist ebenfalls unklar.</p> <p>III.6.2 Im westlichen Planbereich sind 6,50 Meter Breite zwischen Baufenster und Bahn eingeplant. Abzgl. 2,50 Meter freizuhaltender Abstand der Äste bis zur Bahn, verbleiben 4,00 Meter. Wenn hier Bäume mittig gepflanzt werden, verbleibt kein Platz für einen Rettungsweg.</p> <p><b>Es wird empfohlen, hinsichtlich der Rettungswege den vorbeugenden Brandschutz zu beteiligen.</b></p> <p>III.7.3. Der Begriff der „architektonischen Selbsthilfe“ bedarf der Erläuterung. Auch die Formulierung „Fest- oder Teilverglaster Schallschutz auch außerhalb des angegebenen Bereichs“ bedarf der Klarstellung.</p> <p>IV.6.0 Auf diesen Flächen sind neben der Begrünung mit Bäumen auch Geh- und Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen. Beides konkurriert miteinander (vgl. Ziff. 11.4.4. 2 i. V.m. Ziff. 7.1).</p>	<p>Die Erschließung der Stellplätze im Süden des Geltungsbereiches werden im Entwurf als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, damit ist die Erschließung gesichert.</p> <p>III.1. 3 Der Begriff „untergeordnete Überdachung“ wird in der Festsetzung konkretisiert. Dabei wird für Kfz_Stellplätze/Fahrradunterstände die maximale Größe der Überdachung gemäß der BayBO Art.57 Abs.(1) 1b jeweils auf 50 qm begrenzt. Für Fahrgastunterstände wird gemäß Art.57 Abs.(1) 1e keine Obergrenze festgesetzt.</p> <p>III.2.0 Im nächsten Entwurf wird die maximale Firsthöhe mit 25 m festgesetzt. Dachformen sollen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Damit sind geneigte Dächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Die Schemaschnitte werden zur Klarstellung im Bebauungsplan angepasst.</p> <p>III.6.2 Die Breite der Pflanzbindung beträgt 6,5 m. Der Abstand zwischen Bahn und Baufenster beträgt an der schmalsten Stelle 8,72 m. Gem. Festsetzung II.7.1.1 darf die Breite des Grünstreifens E1 ausschließlich für benötigte Feuerwehraufstellflächen auf eine Breite von 3,0 m verschmälert werden. Auch muss das Baufenster im Einzelbauvorhaben auch nicht bis zur Linie ausgenutzt werden. Somit kann ein Rettungsweg sichergestellt werden. Der vorbeugende Brandschutz ist im Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>III.7.3 Die architektonische Selbsthilfe stellt die Notwendigkeit dar, dass im Zuge der Ausführungsplanung bauliche Maßnahmen getroffen werden müssen, die den Schallschutz entsprechend der Nutzungen verbessern. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der noch keine Grundrisse mit den daraus ersichtlichen räumlichen Zuordnungen der Nutzungen abbildet, können die notwendigen architektonischen Selbsthilfen nicht weiter definiert werden. Dies ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>IV.6.0 Die Überlagerungen von Pflanzbindungen E1 und Geh- und Fahr- und Leitungsrechten treten nicht in Konkurrenz, da die Baumstandorte um bis max. 5 m verschoben werden können, so dass keine Behinderung von Leitungen oder Fahrwegen entstehen. In der Pflanzbindung E1 kann der Baumstandort verschoben werden. Die restliche Begrünung wird als Wiese festgesetzt, so dass hier der Schutzbereich von Leitungen nicht gefährdet wird.</p>	<p>Siehe Beschluss 5 ROB</p> <p><b>Beschlussvorschlag 7 UBA:</b></p> <p>III.1. 3 Der Begriff „untergeordnete Überdachung“ wird in der Festsetzung konkretisiert. Dabei wird für Kfz_Stellplätze/Fahrradunterstände die maximale Größe der Überdachung gemäß der Art.57 Abs. 1 Ziffer 1b BayBO jeweils auf 50 qm begrenzt. Für Fahrgastunterstände wird gemäß Art.57 Abs. 1 Ziffer 1e BayBO keine Obergrenze festgesetzt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p><i>Abstandsflächenrecht - Unklar ist, ob die Abstandsflächensatzung gelten soll. Ggf. müsste die Satzung angepasst werden.</i></p> <p><b><u>Zum Bauungsplan B:</u></b></p> <p>[...sh. Parallelverfahren]</p>	<p>Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde soll für diese Bereich nicht gelten. Dies steht bereits in der Begründung auf Seite 31 zu Abstandsflächen durch folgenden Satz: „Daher werden die Abstandsflächen gem. den Vorschriften des Art. 6 BayBO festgesetzt.“ Zur weiteren Klarstellung wird noch ein Satz ergänzt, dass für diesen Bauungsplan Art. 6 Abs.(5) Satz 1 gilt und die Abstandsflächensatzung der Gemeinde nicht angewendet wird. Dies wird auch als Festsetzung im Bauungsplan ergänzt.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 8 UBA:</b></p> <p>Begründung und Hinweise werden um den Satz, dass die Abstandsflächensatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen im Geltungsbereich des B-P 101 A keine Anwendung findet erweitert. Es gilt Art. 6 Abs. (5) Satz1 der BayBO.</p>
5.	<p><b>Gemeinde Krün,</b> [REDACTED] 21.02.2023</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Gemeinderat Krün hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 14.02.2023 mit dem Bauungsplan Nr. 101 A „Bahnhofsareal West, Bereich Süd Teilbereich 1“ und dem Bauungsplan Nr. 101 B „Bahnhofsareal West, Bereich Süd Teilbereich 2“ befasst und folgendes beschlossen:</p> <p><b>„Belange der Gemeinde Krün sind durch die Planung nicht berührt. Es werden keine Einwände erhoben.“</b></p> <p>Wir bedanken und für die Beteiligung am Bauleitverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
6.	<p><b>Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen, KU</b> [REDACTED] 15.03.2023</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur vorliegenden Anfrage nehmen wir ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 19.12.2022 erneut wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Allgemeine spartenübergreifende Hinweise:</u></b></p> <p>In Anlage 1 (ergänzte Planzeichnung Bahnhofsareal West - Nord) ist neben dem Aspekt der Trassenführung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche die Fläche für eine neue Trafostation verortet. In den Anlagen 2 und 3 (ergänzte Planzeichnung Bahnhofsareal West - Süd Teil 1 und 2) sind die Leitungstrassen (blau) sowie notwendiger Leitungskorridore (gelb) markiert. Die Anlage 4 enthält weitere Informationen zur Wasserversorgung (inkl. Hydranten) sowie Gasversorgung.</p> <p>Zur spartenübergreifenden Erschließung der vorliegenden Bereiche (Anlagen 2 und 3) sind mehrere Bahnkreuzungen notwendig, die verwaltungstechnisch lange Beantragungsphasen nach sich ziehen. Deshalb sollten sich die Bauherren rechtzeitig, am besten bereits in der Planungsphase und in Absprache mit den Gemeindewerken mit dem Thema beschäftigen und entsprechende Anträge für die Kreuzungspunkte der Leitungstrassen bei der Deutschen Bahn stellen. Die Versorgung der neuen Bauungsgebiete hängt u.a. vom Ausführungsterm in der Bahnkreuzungen für die Leitungstrassen ab.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass - insbesondere für die Sparte Strom - (größere) Leitungsverlegungsmaßnahmen in der Sportstraße notwendig sind. Die Versorgung des neuen Bauungsgebietes hängt u.a. vom Ausführungstermin dieser Leitungstrassen</p>	<p><b><u>Allgemeine spartenübergreifende Hinweise:</u></b></p> <p>Die konkrete Lage und der Flächenbedarf für benötigte Trafostationen sind im Rahmen der Erschließungsplanung und der Einzelbauvorhaben in Abstimmung mit den Gemeindewerken festzulegen. Die notwendigen Trassen mit den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind im Bauungsplan dargestellt. Auch diese Verlegung wird mit den Gemeindewerken und der Deutschen Bahn im Laufe der Erschließung abgestimmt. Somit kann eine Ver- und Entsorgung des Gebietes sichergestellt werden.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 9 GW:</b></p> <p>Die Bauungsplanunterlagen werden gem. Sachbericht und Abwägung geändert.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>ab. Deshalb sollte ebenfalls die Widmung der Sportstraße sowie mögliche Anliegerinteressen rechtzeitig, am besten bereits in der Planungsphase und in Absprache mit den Gemeindewerken durch die Bauherren geprüft werden.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen (Anlage 1) müssen für die Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung der dahinterliegenden Bereiche (Süd Teil 1 und 2, sowie Gleisdreieck) zur Verfügung stehen. Falls diese Flächen einer anderweitigen Bebauung zugeführt werden, wie z.B. BZB Tiefgarage im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes, müssen für die Verlegung der Sparten zur Erschließung der dahinterliegenden Bereiche (Süd Teil 1 und 2, Gleisdreieck) Alternativkorridore geschaffen werden.</p> <p>Vorgreifend auf die folgende Stellungnahme im Bereich Abwasser sei an dieser Stelle explizit erwähnt, dass es dem hinteren Bereichen Süd Teil 2 und perspektivisch dem Bereich Gleisdreieck privatrechtlich ermöglicht werden muss, ihre Abwasserleitungen dem Eigentümerweg im Bereich Süd Teil 1 (Anlage 2) entlang verlegen zu dürfen, da die Gemeindewerke gemäß ihrer Satzung keine Abwasserleitungen auf Privatgrund verlegen. Die Abwasserleitung der Gemeindewerke endet mit dem Ende der öffentlichen Verkehrsfläche Bahnhofsareal Nord (Anlage 1). Auf diese müssen alle Gebäude auf den hinteren Bereichen Süd Teil 1 und 2 sowie Gleisdreieck privatrechtlich angeschlossen werden.</p> <p>Mit Bezug auf die Findung von Leitungstrassen und Alternativkorridoren wird darauf hingewiesen, dass eine Überbauung der verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bäume etc. unzulässig ist (siehe „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen bei Bauarbeiten“ Stand 09/2020 auf der Homepage der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen). Diese gelten auch für Verlegungen auf Privatgrund.</p> <p>Die Verlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen sollten weitestgehend auf, für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen erfolgen. Falls es sich bei den Verkehrswegen um Privatflächen/ Eigentümerstraße, müssen entsprechend Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte, Stationsflächen) für die Gemeindewerke eingetragen werden.</p> <p>Die Trassenführung der Sparten sollte bereits in der Planungsphase der Bebauung mit den Gemeindewerken abgestimmt werden, um die weiteren Schritte bzw. genauere Aussagen/ Festlegungen treffen zu können (Besprechungstermin mit Entscheidungsträgern und Planern).</p> <p><b><u>Stromversorgung:</u></b></p> <p>Zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen von Seiten der Abt. 2.1 Stromversorgung der Gemeindewerke grundsätzlich keine Einwände. Jedoch müssen Flächen für die jeweilige/-n Transformatorenstation/-en (je ca. 30 qm) bereitgestellt werden, ansonsten kann keine Versorgung gewährleistet werden. Der/die jeweilige/-n Standort/-e bestimmen sich nach den benötigten Leistungen sowie Leistungsschwerpunkt/-en und müssen mit den Gemeindewerken Abt. 2.1 bereits in der Planungsphase der Bebauung abgestimmt werden. Nach jetzigem Planungsstand ist ein Stationsstandort zwischen dem BZB-Bahnhof und dem neuen Campus der TU vorgesehen/geplant (Anlage 1).</p> <p>Im südlichen Bereich (Anlage 2 gelbe Markierung) wird ein Leitungskorridor für die zukünftige Erschließung der südlich vom Alpspitz-Wellenbad gelegenen Flächen benötigt.</p>	<p>Die Entwicklung und Versorgung der verschiedenen Bebauungsplanflächen erfolgt in enger Abstimmung mit den Gemeindewerken um diese sicherzustellen.</p> <p>Die Entwässerungseinrichtungen, die außerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, werden privatrechtlich auf dem Baugrund verlegt.</p> <p>Auf die Pflanzabstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen ist im Bebauungsplan bereits verwiesen. In der Begründung wird der Hinweise auf die „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen bei Bauarbeiten“ Stand 09/2020 ergänzt.</p> <p>Die Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte, Stationsflächen werden durch Grunddienstbarkeiten sichergestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><b><u>Stromversorgung:</u></b></p> <p>Grundsätzliche Einwände seitens der Gemeindewerke bestehen nicht. Die konkrete Lage und der Flächenbedarf für benötigte Trafostationen sind im Rahmen der Erschließungsplanung und der Einzelbauvorhaben in Abstimmung mit den Gemeindewerken festzulegen. Die notwendigen Trassen mit den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</p>	

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Außerdem wird ebenfalls ein Leitungskorridor am südlichen Ende des Bebauungsgebietes (Sportstraße über Gleis bis zu den südlichen Flächen des Alpispitz-Wellenbades) benötigt (Anlage 3 gelbe Markierung).</p> <p>Um die neue Trafostation/-en versorgen zu können, müssen Mittelspannungskabel vom Schalthaus Skistadion bis zum Schalthaus Amselstraße, durch das Ortsgebiet von Garmisch-Partenkirchen verlegt werden, ansonsten kann eine Versorgung nicht sichergestellt werden. Entsprechend ist mit (größeren) Baumaßnahmen im Ortsgebiet zu rechnen.</p> <p><b><u>Wasserversorgung:</u></b></p> <p>Die Wasserversorgung der geplanten Gebäude kann über die Wasserhauptleitung aus dem Bereich Nord erfolgen und über den öffentlich gewidmeten Eigentümerweg verlaufen. Zur Sicherung der weiterführenden Wasserversorgung (Bereich Süd Teilbereich 2) sind Grunddienstbarkeiten bzw. Korridore zur Verlegung von Wasserleitungen bzw. zur Unterbringung von Wasserzähleranlagen zu bestellen.</p> <p>Eine Überbauung der verlegten Wasserversorgungsleitungen durch Bäume etc. ist unzulässig.</p> <p><b>Löschwasser: Bereich Nord und Bereiche Süd Teil 1 und Teil 2</b></p> <p>Zur Sicherstellung der Feuerlöschanforderungen (Grundschutz), für das Baugebiet (Bereich Nord und Bereich SÜD Teil 1 und 2), müssen im Abstand von 300 m Hydranten gesetzt werden. Eine genaue Aussage zur Anzahl und Positionierung der Hydranten kann erst nach dem bauseitigen Brandschutzgutachten erfolgen.</p> <p><b><u>Erdgasversorgung:</u></b></p> <p>Im Bereich der Olympiastraße befindet sich eine Erdgashauptleitung DN 100.</p> <p>Die Gemeindewerke treiben, nach aktueller Energiesituation, den Gasnetzausbau nicht voran. Eine Erschließung/Versorgung kann nur nach Vollkostenabrechnung erfolgen.</p> <p>Für künftige Projekte sollte dennoch ein Korridor in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Bereich Nord) und im öffentlich gewidmeten Eigentümerweg (Bereich Süd Teil 1 und Teil 2) freigehalten werden. Des Weiteren sollte für zukünftige Bebauungspläne (westlich vom Bereich Süd Teil 2) ein Korridor auf die Bestandsleitung zur Verlängerung in der Klammstraße eingeplant werden.</p> <p>Inwiefern eine Versorgung des Bebauungsgebietes mittels leitungsgebundenen Wasserstoff möglich ist, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Aktuell schließen die Gemeindewerke eine leitungsgebundene Versorgung mit reinem Wasserstoff über das vorhandene Erdgasnetz, u.a. aufgrund der politischen Ziele aus.</p>	<p>sind im Bebauungsplan bereits dargestellt. Auch diese Verlegung wird mit den Gemeindewerken und der Deutschen Bahn im Laufe der Erschließung abgestimmt. Somit kann eine Ver- und Entsorgung des Gebietes sichergestellt werden.</p> <p><b><u>Wasserversorgung:</u></b></p> <p>Grundsätzliche Einwände seitens der Gemeindewerke bestehen nicht. Die notwendigen Trassen mit den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind im Bebauungsplan bereits dargestellt. Die Verlegung der Wasserleitung wird mit den Gemeindewerken und der Deutschen Bahn im Laufe der Erschließung abgestimmt. Somit kann eine Versorgung des Gebietes sichergestellt werden.</p> <p><b>Löschwasser: Bereich Nord und Bereiche Süd Teil 1 und Teil 2</b></p> <p>Die Feuerlöschanforderungen werden im Einzelbauvorhaben festgelegt. Der Bauherr ist zur Löschwasserversorgung über Hydranten, die an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen werden oder über Zisternen verpflichtet. Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.</p> <p><b><u>Erdgasversorgung:</u></b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Grundsätzliche Einwände seitens der Gemeindewerke bestehen nicht. Die notwendigen Trassen mit den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind im Bebauungsplan bereits dargestellt. Somit kann eine spätere Versorgung des Gebietes sichergestellt werden.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p><b><u>Abwasserentsorgung:</u></b></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 19.12.2022 verwiesen, die den Teil Süd 1 mitbeinhaltet.</p> <p>Im Bebauungsplan unter den Verkehrsflächen 4.4.1 ist zu prüfen, ob eine Verlegung von privaten Abwasserleitungen für den Teil Süd 1, Süd 2 und den Bereich des Gleisdreiecks rechtlich gewährleistet ist.</p> <p>Folgend, die Stellungnahme vom 19.12.2022:</p> <p>Aus beiliegenden Planunterlagen M 1:500 ist die vorhandene Abwasserleitung der Abteilung 2.4 Abwasserentsorgung der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen in der Olympiastraße zu ersehen.</p> <p>Das Schmutzwasser des betroffenen Bereichs kann in den vorhandenen Hauptkanal DN 600 mm in der Olympiastraße eingeleitet werden (Mischsystem). Das Niederschlagswasser muss, wie in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gefordert, auf den betreffenden Grundstücken ortsnah versickert/verrieselt werden.</p> <p>In dem als öffentliche Straßenverkehrsfläche gekennzeichneten Bereich muss vor einem evtl. Straßenneubau, ein Abwasserhauptkanal zur Erschließung der Teilbereiche Süd 1 u. Süd 2 des Bebauungsplanes Bahnhofsareal West und des angrenzenden Areals im Gleisdreieck zwischen den Bahnlinien Ga.-Pa.- Mittenwald u. Ga.-Pa.- Ehrwald verlegt werden. Hierfür ist ausreichend Platz bei der eventuellen Verlegung anderer Sparten freizuhalten!</p> <p>Im Bereich Süd 1 muss der Eigentümerweg für die Verlegung von Sparten, insbesondere Abwasserleitungen für den Anschluss des Bereichs Süd 2 und des Gleisdreiecks vorgesehen werden. Den hinteren Bereichen Süd 2 u. Gleisdreieck muss es privatrechtlich ermöglicht werden, ihre Abwasserleitungen dem Eigentümerweg entlang, verlegen zu dürfen, da die Gemeindewerke keine Abwasserleitungen auf Privatgrund verlegen.</p> <p>Eine Bebauung südwestlich der Bahnstrecke der BZB (hinter dem Eisstadion) muss über einen neu zu errichtenden Abwasserkanal, vorbei am Alpispitz-Wellenbad zur Klammstraße, entwässert werden.</p> <p>Bei allen Bereichen muss das Niederschlagswasser, wie in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gefordert, auf den betreffenden Grundstücken ortsnah versickert/verrieselt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><b><u>Abwasserentsorgung:</u></b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Stellungnahme vom 19.12.2022:</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Da die Anschlussmöglichkeit an den Hauptkanal besteht, kann das Schmutzwasser an den vorhandenen DN 600-Kanal angeschlossen werden. Die Leitungsplanung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Einzelbauvorhaben durch ein Fachbüro in Abstimmung mit den Gemeindewerken. Das Niederschlagswasser ist gem. Festsetzung zu versickern. Dies wurde inzwischen von einem Fachbüro geplant. Demnach kann die Niederschlagswasserbeseitigung über eine Versickerung erfolgen. Die Entsorgung ist als gesichert zu betrachten.</p> <p>Die detaillierte Lage ist im Rahmen der Erschließungsplanung gemeinsam festzulegen.</p> <p>Die Erschließung ist im derzeitigen Planstand nicht gesichert, da Teile der Gebäude und auch der BP 101 B nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegen. Die wird im nächsten Verfahrensschritte zum einen aufgrund der zu ändernden Umgriffe und zum andern aufgrund der Stellungnahme geändert. Die Fläche kann auch weiterhin ein privater Eigentümerweg bleiben insoweit eine öffentlich-rechtliche Widmung mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlich“ darüber liegt. Der Widmungszweck ist unabhängig von den Eigentumsrechten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p align="center"><b>Siehe Beschluss 5 ROB</b></p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Über die genaue Lage der vorhandenen Kanalhausanschlüsse der bereits bebauten Grundstücke können nur beschränkt Angaben gemacht werden, da diese sich im Besitz der Grundstückseigner befinden. Entwässerungspläne können im Technischen Büro der GW eingesehen werden.</p> <p><b><u>Fernwärmeversorgung:</u></b></p> <p>Die Versorgung mit Fernwärme des Bahnhofsareals West, Teilbereich Nord und Süd ist über die bereits vorhandenen Fernwärmeleitungen in der Olympiastraße möglich. Ein Abzweig ist in Höhe des Zugspitzbahnhofs vorhanden. Ob letztendlich das Areal versorgt werden kann, muss aufgrund der derzeitigen Energiekrise noch geklärt werden. Wir bitten hierzu gesondert auf uns zuzukommen. Die Hauptversorgungsleitungen sollen, wenn möglich, im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verlegt werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind entsprechende Grunddienstbarkeiten zu gewähren, um Hinterlieger zu versorgen. Für die Flur-Nr. 2450/115, 2450/111, 2081 (Grundstückseigentümer BZB) ist bereits eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen (Fernwärme) vorhanden.</p> <p>Wie in den Jahren 2019/2020 bereits mitgeteilt, werden gegenüber des Bereiches Bahnhofsareal West - Süd Teil 1 in den Räumlichkeiten des OEZs zwei BHKWs der Gemeindewerke zur Versorgung des AWBs sowie der Fernwärmekunden im Netzgebiet der Gemeindewerke betrieben. Desweiteren werden im dazugehörigen Außenbereich des OEZs eine sogenannte ORC- Anlage zur Versorgung betrieben. Der uneingeschränkte Betrieb aller genannten Anlagen (BHKWs, ORC) sind bereits in der Planungsphase bauseitig entsprechend zu berücksichtigen. Sollte durch die geplante Bebauung eine detaillierte Untersuchung der Anlage nötig werden, sind diese vom Bauherrn zu tragen. Daraus evtl. resultierende Modifikationsanforderungen bezüglich einer/der Anlage/-n sind ebenfalls durch den Bauherrn zu tragen. Eine Änderung des Standorts der Anlage wird Seitens der Gemeindewerke aus technischen Gründen, wie bereits in den Jahren 2019/2020 kommuniziert, abgelehnt.</p> <p><b><u>Olympia Eisstadion und Alpspitz-Wellenbad:</u></b></p> <p>Im Westen befindet sich die zum Olympia Eisstadion gehörende Bestandsanlage „Kälteanlage mit Verdunstungskühlern“. Diese ist der 42. BImSchV unterworfen und kann im Schadensfall sowohl Ammoniak als auch Legionellen freisetzen. Es wird deshalb empfohlen, die Ansaugung der Lüftungsanlagen nicht Richtung Westen anzuordnen. Sollte durch die geplante Bebauung eine detaillierte Untersuchung der Anlage nötig werden, wie z.B. Ausbreitungssimulationen, sind diese vom Bauherrn zu tragen. Daraus evtl. resultierende Modifikationsanforderungen bezüglich der Anlage sind ebenfalls durch den Bauherrn zu tragen. Eine Änderung des Standorts der Anlage wird Seitens der Gemeindewerke aus technischen Gründen, wie bereits in den Jahren 2019/2020 kommuniziert, abgelehnt.</p> <p>Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe des „Bahnhofareal West“ Bereich Süd Teil 1 und 2 das Alpspitz-Wellenbad inklusive Freischwimmflächen mit</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><b><u>Fernwärmeversorgung:</u></b></p> <p>Eine Fernwärmeversorgung wird im Rahmen der Einzelbauvorhaben geprüft.</p> <p>Die auch vom Landratsamt geforderte Überprüfung der Anlagen ist bereits Beauftragt und wird in der nächsten Auslegung der Bebauungspläne entsprechend berücksichtigt.</p> <p><b><u>Olympia Eisstadion und Alpspitz-Wellenbad:</u></b></p> <p>Die detaillierte Ausrichtung von einzelnen technischen Bauteilen kann im Zuge eines Angebotsbebauungsplans nicht abschließend geregelt werden. Dies zu klären ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Anlagen nach 42 BImSchV dürfen im Regelbetrieb keine gesundheitsgefährdenden Stoffe freisetzen. Daher kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass keine unmittelbare Gefahr von der Kälteanlage ausgeht. Eine Kostenregelung aufgrund des Verursacherprinzips kann in Zuge eines Angebotsbebauungsplans nicht geregelt werden.</p> <p>Das Alpspitz-Wellenbad wurde in der immissionstechnischen Bewertung berücksichtigt.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 10 GW:</b></p> <p>Das Ergebnis des erweiterten Gutachtens zum BHKW wird in der weiterführenden Bauleitplanung berücksichtigt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		entsprechenden Schallemissionen befindet, die bei den Planungen durch den Bauherren Eingang finden müssen. Das Freibad als Haupt-Schallemitent, insbesondere das 50m-Warmbecken sind von der Generalsanierung des Hallenbades nicht betroffen und haben Bestand. D.h. bereits während der Planungsphase der Bebauung muss dieser Sachverhalt berücksichtigt werden, so dass es nicht zu Einschränkungen des Betriebes kommt.  Anlagen sh. unten		
7.	<b>Bayernwerk Netz,</b> ██████████ 13.02.2023	Sehr geehrte Damen und Herren,  vielen Dank für das Vorhaben uns am Verfahren zu beteiligen, doch die Bauleitplanungen befinden sich nicht in unserem Versorgungsgebiet.	Kenntnisnahme	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.  Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.
8.	<b>Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB,</b> ██████████ 23.02.2023	Sehr geehrte Damen und Herren,  zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:  <u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u> Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.  <u>Aus dem Bereich Forsten:</u> Durch die Planung sind forstwirtschaftliche Belange nicht betroffen, es bestehen daher keine Einwände.  Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	<u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u> Kenntnisnahme Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Planungsabsicht nicht beeinträchtigt. Die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen sind zu dulden.  <u>Aus dem Bereich Forsten:</u> Kenntnisnahme	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.  Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.
9.	<b>Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg,</b> ██████████ 15.02.2023	Sehr geehrte Damen und Herren,  Ihr Schreiben ist am 01.02.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.  Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.  Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 A - Bahnhofsareal West, Bereich Süd Teilbereich 1 - in Garmisch-Partenkirchen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahnstrecke 5452, Garmisch-Partenkirchen - Grieser berührt. Der Planung muss teilweise widersprochen werden.	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme  Kenntnisnahme	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.  Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Aus dem Lageplan und Ihrer Begründung unter Kapitel 2.2, Seite 10 geht hervor, dass der Umgriff des Bebauungsplans das Flurstück Fl.-Nr. 2081/3 TF der Gemarkung Garmisch beinhaltet. Bei diesem Flurstück handelt es sich um ein Grundstück, das eine Betriebsanlage einer Eisenbahn ist.</p> <p>Das Flurstück war Bestandteil des ehemaligen Güterbahnhofs sowie des Bahnbetriebswerks Garmisch und unterfällt somit dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Wenn diese bahngewidmete Fläche einer neuen, nicht mit Bahnbetriebszwecken zu vereinbarenden Nutzung zugeführt werden sollen, müssen derartige Flächen erst in einem Freistellungsverfahren nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen. Ein entsprechender Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.</p> <p>Antragsberechtigt im Freistellungsverfahren sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-der Grundstückseigentümer</li> <li>-die Gemeinde</li> <li>-das Eisenbahninfrastrukturunternehmen und Trägers der Straßenbaulast.</li> </ul> <p>Der Antrag kann formlos gestellt werden. Entsprechende Hinweis zur Antragstellung sind auf der Website des Eisenbahn-Bundesamtes veröffentlicht.</p> <p>Im Hinblick auf die restlichen Flächen, welche mit Bescheid vom 08.03.2013, Az. 591pf/005-2305#190 sowie vom 20.02.2018, Az. 651pf/003-2017#064 freigestellt wurden, bestehen keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden:</p> <p>Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei einem späteren Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Sicherheitsabstände zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen weder verhindert noch erschwert werden.</p> <p>Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen wären.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Inzwischen wurde ein Antrag vom Grundstückseigentümer auf Entwidmung gestellt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan für die betroffene Fläche werden unter Vorbehalt der tatsächlich vollzogenen Befreiung gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise zur Sicherheit des Eisenbahnbetriebes werden zur Kenntnis genommen.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.</p>	
10.	<p><b>Gemeinde Grainau</b> 15.02.2023</p>	<p>Sehr geehrte Frau Schablitzky, liebe Vroni,</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Bauleitplanverfahren und für die Übermittlung der einschlägigen Unterlagen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 101 A und 101 B des Marktes Garmisch-Partenkirchen werden Belange der Gemeinde Grainau nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
11.	<p><b>Landesbund für Vogel und Naturschutz (LBV) Regionalgruppe Garmisch-Partenkirchen./ Weilheim-Schongau</b> 05.03.2023</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der LBV lehnt die geplante Bebauung in der vorgesehenen Weise aus naturschutzfachlichen Gründen ab. Insbesondere durch die fehlende Kartierung der an die derzeitige Bahnhofsbrache angrenzenden Kleingärten kann der Planung nicht zugestimmt werden. In den Kartierberichten ist zu lesen, dass verschiedene Fledermausarten in der näheren Umgebung festgestellt wurden. In den kartierten Flächen konnten keine festgestellt werden, bzw. können diese auf Grund fehlender Quartiere ausgeschlossen werden. Als Jagdgebiet ist das Areal aber sehr gut geeignet, da es sich, bedingt durch den hohen Anteil an Wildpflanzen und Kleingewässer und einem dadurch relativ hohen Insektenreichtum auszeichnet. Eigene Beobachtungen ohne exakte Artbestimmung erfolgten im Sommer 2021 und 2022. Sogar im extrem heißen und trockenen Sommer sind diese Kleingewässer nicht ausgetrocknet! Es ist deshalb richtig, dass das Areal selbst nur als Jagdfläche wichtig ist, jedoch bietet die Kleingartensiedlung doch etliche Quartiermöglichkeiten (Gartenhäuschen, Nistkästen). Diese wurde aber leider nicht mituntersucht, was sich, im Zusammenhang gesehen, als falsch erweist.</p> <p>Zu der Avifauna ist folgendes festzustellen: Erste Beobachtungen von der Bahnhofsbrache finden sich in der Beobachtungsplattform ornitho.de aus dem Jahre 2010. Ab 2016 wurde das Gebiet von mir und einigen anderen Ornithologen unregelmäßig begangen. Im Sommerhalbjahr wurde es öfters aufgesucht, da die Pläne zur Bebauung bekannt wurden. Bis zum 31.12.2022 wurden auf dem Gelände insg. 78 Vogelarten festgestellt. Dabei sind die Arten nicht berücksichtigt die nur überfliegend festgestellt wurden, das Gebiet/Areal selbst also nicht nutzten. Meist handelt es sich bei den beobachteten Arten um Durchzügler, die hier noch einmal eine Rast einlegten um ihr Fettdepot nicht weiter abzubauen oder dieses wieder aufzubauen. Dabei sind sowohl Körner- wie auch Beeren-/Insektenfresser zu finden. Auf Grund der hier noch häufig vorkommenden „Unkräuter“ wie Disteln, Kanadische Goldrute und anderen Arten und des guten Insektenvorkommens ist das auf der Bahnhofsbrache für beide Artengruppe möglich. Im Talkessel von Garmisch-Partenkirchen sind solche Flächen nicht mehr vorhanden.</p>	<p>Das Gegenteil ist der Fall. Im Kartierbericht wurden keine Fledermausarten im südlichen Bereich festgestellt. Jedoch wurden im Fachbeitrag Funde im Stadtbereich aus Vorjahren (Angaben aus der Datenbank der Artenschutzkartierung des LfU) ausgewertet. Aufgrund der Nistkästen und der Gebäude in der Kleingartensiedlung wurden daraufhin Maßnahmen für den Schutz der Fledermäuse festgelegt (s. Kap. 3.1.2.1 Säugetiere im Fachbeitrag (Südteil), Vermeidungsmaßnahme V5, V6, V7 und Ausgleichsmaßnahme CEF2). Der Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz sieht demnach bereits Maßnahmen für Fledermäuse vor und würdigt die Kleingartenanlage als Fledermauslebensraum.</p> <p>Für Eingriffe in Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten sind primär vor allem Brutgebiete relevant. Nahrungsflächen werden allgemein mit betrachtet, sind jedoch insbesondere dann relevant, wenn im zeitlich-räumlichen Zusammenhang hierzu keine Alternativen bestehen. Brachflächen und Rohbodenstandorte werden vor allem als Sekundärlebensräume von Arten genutzt, die z. B. vormals in natürlichen Schotterbänken von Flussauen heimisch waren. Gerade aber im nahen Nachbartal bei Mittenwald entlang der Isar und deren Nebenbäche sowie auch kleinflächiger an der Loisach sind mit teils großflächigen Schotterbänke vorhanden. Es ist richtig, dass im Raum Garmisch-Partenkirchen kaum Brachen vorhanden sind. Jedoch sind im größeren Verbund auch durch die Moore im Norden und die Isar im Osten zahlreiche Primärlebensräume für diese Vögel vorhanden. Der</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Auch die in der Kleingartensiedlung brütenden Feldsperlinge, geschätzt ca. drei Brutpaare, nutzen die Fläche zur Nahrungssuche, da sie für die Jungenaufzucht viele Insekten und später auch sehr viele Sämereien bietet.</p> <p>Die Feldsperlinge sind übrigens im Talkessel von Ga-Pa eine richtige Seltenheit und der 2022 verstorbene Ornithologe Dr. E. Bezzel schätzte den aktuellen Brutbestand auf max. zehn Brutpaare.</p> <p>Unter den festgestellten Arten befinden sich etliche Arten der Roten Liste Bayerns und Deutschlands. Arten die nur überfliegend festgestellt wurden sind hier nicht berücksichtigt!</p> <p><b>Rote Liste 1 (vom Aussterben bedroht):</b>  Braunkehlchen  Bekassine  Flussuferläufer  Wiesenpieper  Steinschmätzer  Ortolan</p> <p><b>Rote Liste 2 (stark gefährdet)</b>  Baumpieper  Bluthänfling  Heidelerche</p> <p><b>Rote Liste 3 (gefährdet)</b>  Grauspecht  Feldlerche  Klappergrasmücke  Mauersegler  Gartenrotschwanz  Mehlschwalbe</p> <p><b>R (Arten mit geografischer Restrektion)</b>  Wiedehopf  Wendehals</p> <p>Nicht Bestandteil der RL sind die <b>Arten der Kat. V (Vorwarnliste)</b>: Wenn ihre Bestandsentwicklung ab in dem Trend anhält ist eine Aufnahme bei der Aktualisierung zu befürchten. Dies trifft für folgende Arten zu:  Feldsperling  Haussperling  Rauchschwalbe</p>	<p>Einschätzung, dass die Brache alternativlos sei, können die Gutachter deswegen so nicht folgen. Zumal der Großteil der in der Stellungnahme genannten Arten im Zeitraum von 2010 bis 2023 laut Ornitho-Abfrage nur extrem selten beobachtet wurden und eher als Gelegenheitsgäste zu erwarten sind. Gemäß LANA (2009) unterliegen Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten als solche nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. „Ausnahmsweise kann ihre Beschädigung auch tatbestandsmäßig sein, wenn dadurch die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte vollständig entfällt. Das ist beispielsweise der Fall, wenn durch den Wegfall eines Nahrungshabitats eine erfolgreiche Reproduktion in der Fortpflanzungsstätte ausgeschlossen ist; eine bloße Verschlechterung der Nahrungssituation reicht nicht. Entsprechendes gilt, wenn eine Ruhestätte durch bauliche Maßnahmen auf Dauer verhindert wird.“ (LANA2009). Dieser Fall ist aber auszuschließen (s. o.)</p> <p>Die Feldsperlinge wurden im Fachbeitrag berücksichtigt, als potentiell betroffen erachtet und es wurden speziell auch für diese Art und weitere Höhlenbrüter Maßnahmen vorgesehen (V1, V5, V6, V7 und CEF2).</p>	

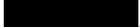
**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Trauerschnäpper Neuntöter Schwarzkehlchen Stieglitz</p> <p>Der Zitronenzeisig als europäischer Endemit ist zwar in Bayern nicht gefährdet, brütet aber nur in den Alpen. Wintereinbrüche im April und Mai zwingen ihn teilweise seine Brutplätze auf den umliegenden Bergen zu verlassen um im Tal Nahrung zu suchen. Gerade die auf der Brache, auch im Frühjahr noch stehenden Samen ermöglichen ihm eine schnelle Rückkehr in die Brutgebiete. Z. T. sind unter den festgestellten Vögeln sicher auch schon Individuen, die schon ein Gelege bebrüten. Das dem so ist belegen viele Fänglinge die früher am Institut für Vogelkunde (heutige Vogelschutzwarte) gemacht wurden. Leider wurde diese Art bei der Erstellung der Vogelschutzrichtlinie als europäischer Endemit von der EU übersehen. Trotzdem sollten Die Mitgliedsstaaten einem Vorkommen den nötigen Schutz einräumen! Die Ringdrossel, ebenfalls als Winterflüchter einzustufen, ist nicht ausschließlich auf die Brache angewiesen, da sie auf den Wiesen im Talkessel noch Nahrung (Würmer und andere Kleintiere) findet. Hier haben sich die Heustadl etc. als Vorteil erwiesen, da um sie immer apere Stellen zu finden sind. Eine komplette ornithologische Artenliste wird extra an die Stellungnahme angehängt.</p> <p>Auch unter anderen Artengruppen (die zufällig festgestellt und notiert wurden) befinden sich weitere Arten der verschiedenen Roten Listen wie z. B. die Gebänderte Heidelibelle: RL 2 (Deutschland und Bayern). Ob sie sich in den flachen Kleingewässern fortpflanzt kann nicht gesagt werden, ist jedoch möglich.</p> <p>Insbesondere das erfasste Vorkommen der Zauneidechse gibt Anlass das Vorhaben abzulehnen, da sie dadurch direkt betroffen ist. Hierfür sind, wie im Fachbeitrag richtig geschrieben steht, CEF-Maßnahmen notwendig. Wie sich in einem Gespräch im Sommer mit der 2ten Bürgermeisterin, dem Kartierbüro und dem Vertreter der Kleingärtner herausstellte ist ein geeignetes Grundstück hierfür noch nicht vorhanden bzw. als Lebensraum für die umzusiedelnde Population der Zauneidechse noch nicht hergerichtet. Die als CEF-Fläche vorgesehene Fläche der Kleingartenanlage, die nicht kartierte wurde ist ebenfalls Lebensraum der Zauneidechse und muss deshalb nachkartiert werden.</p> <p>Dies ist auch für eventuelle Fledermausvorkommen notwendig. Geschieht dies nicht ist die Kartierung als unvollständig zu betrachten!</p> <p>Wie im Fachbeitrag zur SaP zu lesen ist, sind für den Verlust der Zauneidechsen-Lebensräume ca. 975 qm neu herzustellen und herzurichten, Danach müssen die Reptilien gefangen und umgesiedelt werden. Da nicht geklärt ist wie groß die Population der Zauneidechsen und ob es evtl. ein Vorkommen der Schlingnatter in der Gartenanlage gibt, scheidet diese als CEF-Fläche aus. Unklar ist auch die Bestandsgröße, die bei der Kartierung der Gärten erfasst werden sollte. Deshalb kann sich die potentielle Fläche für die notwendige CEF-Maßnahme vergrößern, da ja keine Population für eine andere „geopfert“</p>	<p>Die temporären Kleingewässer wurden mit begangen. Es wurden in den gut einsehbaren Wasserlachen keine Libellenlarven festgestellt. Die für den Fachbeitrag relevanten Arten nutzen derart kleine und flache Temporärgewässer nicht zur Fortpflanzung. Dass andere Libellenarten sich dort ansiedeln können, ist nicht ausgeschlossen, aber nicht Teil des Prüfprozesses. Der Lebensraum der genannten Gebänderten Heidelibelle sind insbesondere vegetationsreiche Gewässer, die von Wiesen und Riedbereichen umgeben sind. Insofern ist das Projektgebiet nicht als Fortpflanzungsraum der Art anzusehen.</p> <p>Die Kleingartenanlage wurde bei der Kartierung mitberücksichtigt. Es wurden nicht alle Kleingartenparzelle separat Begangen, dies ist richtig. Jedoch wurden die Verbindungswege begangen, die Randbereiche (insbesondere die westliche Böschung) und die (soweit vom Zaun einsehbar) nördlichen Parzellen. Aufgrund der starken Beschattung, des hohen Bewuchses und der regelmäßigen Rasenpflege wurden insbesondere die südlichen und die zentralen Kleingärten nicht als Hauptlebensraum der Zauneidechse bewertet. Ziel von CEF-Maßnahmen ist es, dass diese vor dem Eingriff erbracht und funktionsfähig sind.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>werden darf. Das Vorkommen in den Gärten steht aber sicher im Kontext mit den Vorkommen im gesamten Bereich und darf deshalb nicht isoliert betrachtet werden.</p> <p>Wie sich bei dem o. g. Gespräch auch herausstellte muss die südliche Grenze neu justiert werden, da sie, wenn auch nur gering, über die von der Gemeinde beschlossene Bebauungsgrenze hinweggeht. Würde dies nicht geschehen, so würde sich die Gemeinde schwertun, Bauwünsche westl. der Zugspitzbahn negativ zu bescheiden.</p> <p>Der LBV fordert deshalb:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine zusätzliche Kartierung auf Fledermaus- und Reptilienvorkommen in der gesamten Kleingartenanlage.</li> <li>• Eine Berücksichtigung der nachgewiesenen Vogelarten (s. Liste) bei der Gesamtplanung.</li> <li>• Eine komplette CEF-Maßnahme auf einer geeigneten Fläche im Talkessel von Garmisch-Partenkirchen</li> <li>• Des Weiteren ist zu prüfen ob eine Eingliederung oder Vergrößerung der Kleingartenanlage in das geplante Campusgelände nicht die sinnvollste Alternative darstellt. Da die Fläche für ältere Menschen bebaut werden soll, sollten ausreichend Plätze zu schaffen um den Bewohnern Möglichkeiten zur Naturbeobachtung zu geben. Gärtnerische Tätigkeiten können dabei hilfreich sein. Wissenschaftliche Studien belegen, dass dies für die Gesundheit förderlich ist (s. beiliegende Literatur).</li> <li>• Eine genaue Beurteilung und Einhaltung der beschlossenen Bebauungsgrenzen.</li> </ul> <p>All diese Punkte sollte die Gemeinde mit longleif GmbH besprechen und umsetzen.</p> <p>Für jede zukunftsorientierte Gemeinde sollte nicht nur der Klimaschutz höchste Beachtung finden. Es sind auch alle Möglichkeiten auszuschöpfen den Verlust der biologischen Vielfalt, bei geplanten Maßnahmen so gering wie möglich zu halten. Nur dann, ist das ehrgeizige Ziel der bayerischen Staatsregierung, der Erhalt der Biodiversität, nicht zum Scheitern verurteilt.</p> <p>Gerne ist der LBV mit seinem Fachwissen bereit bei der Findung einer geeigneten Fläche zur Seite zu stehen. Es ist sicher ebenfalls möglich, dass bei der Ausstattung der CEF-Fläche auch für rastende Vogelarten ein neues Rastbiotop im Talkessel entstehen kann.</p>	<p>Eine separate Fledermauskartierung wird als nicht verhältnismäßig angesehen. Es wurden bereits Maßnahmen für Fledermäuse erarbeitet. Ein erheblicher Erkenntnisgewinn wird nicht gesehen.</p> <p>Es wurden zusätzlich zur Zauneidechsenkartierung Schlingnatterverstecke ausgebracht und kontrolliert. Es wurden keine Hinweise auf Schlingnattern (keine Exuvie o.ä.) gefunden. Trotzdem wurden beim Abriss der Kleingartenanlage Maßnahmen zum Schutz von im Boden überwinternden Reptilien vorgesehen (V7). Es ist wahrscheinlich, dass die Brache im Gleisdreieck (östlich der Kleingartensiedlung) dicht mit Reptilien besiedelt ist. Eine Kartierung erfolgte hier jedoch nicht. Der Verbreitungsschwerpunkt (nördlich der Kleingärten) soll jedoch erhalten bleiben. Somit wird durch den Eingriff ausschließlich in Teilbereiche der lokalen Population eingegriffen und diese Eingriffe werden soweit es geht durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geringgehalten. Es ist richtig, dass die Einzeltiere in der Kleingartenanlage nicht isoliert betrachtet werden dürfen. Diese bilden zusammen mit den umliegenden Tieren eine lokale Population. Und diese wird in direkter Nähe der bestehenden Population erhalten. Somit wird nicht eine Population für eine andere „geopfert“, da es sich um eine zusammenhängende Population handelt und diese als solche durch Maßnahmen zu schützen ist.</p> <p>Auf Grund der Stellungnahme der UNB (Unteren Naturschutzbehörde= Träger öffentlicher Belange) können die Forderungen des LBV zurückgewiesen werden. Bis auf Korrekturen an den einzelnen CEF-Maßnahmen hat dieser Träger keine Einwände bezüglich der Art und Umfang der Kartierungen und des generellen Lösungsansatzes. Die Einwendungen der UNB werden im Entwurf eingearbeitet.</p>	
12.	Seniorenbeirat [Redacted] 13.02.2023	<p>Gesprächsnotiz über Telefonat:</p> <p>Herr Demmelmayer teilte der Unterzeichnerin am 13.02.2023 telefonisch mit, dass er für den Seniorenbeirat zur o. g. Bauleitplanung keine fachlich fundierte Stellungnahme abgeben könne und er daher davon Abstand nehme.</p>	Kenntnisnahme	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
13.	<b>Bayerisches Landesamt für Umwelt,</b>  27.02.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit E-Mail vom 30.01.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.</p> <p>Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).</p> <p>Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).</p> <p>Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen wurde am Verfahren beteiligt. Stellungnahmen der Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde sind eingegangen und werden behandelt.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt. Die eingegangene Stellungnahme wird behandelt.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
14.	<b>Wasserwirtschaftsamt Weilheim,</b>  02.03.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur Aufstellung der beiden genannten Bebauungspläne nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.</p> <p>Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.</p> <p>Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erhält eine Kopie des Schreibens.</p> <p><b>Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange</b></p> <p>Vollzug der Baugesetze;</p> <p>Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 101 A und 101 B „Bahnhofsareal West (Bereich Süd – Teil 1 und 2) in Garmisch-Partenkirchen gemäß § 13a BauGB</p> <p>Inhalt</p> <p>1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen..... 4                      1.1 Oberirdische Gewässer..... 4                      1.1.1 Lage im ermittelten (nicht vorläufig gesicherten oder festgesetzten) Überschwemmungsgebiet und Gefährdung durch wild abfließendes Wasser..... 4                      1.2 Grundwasser ..... 5</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><b>Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange</b></p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>1.3 Altlasten und Bodenschutz..... 6            1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen 6            1.4 Wasserversorgung ..... 7            1.5 Abwasserentsorgung..... 7            1.5.1 Häusliches Schmutzwasser..... 7            1.5.2 Nicht häusliches Schmutzwasser..... 8            1.5.3 Niederschlagswasser ..... 8            2. Zusammenfassung .....10</p> <p>1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <a href="https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf">https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</a>.</p> <p>1.1 Oberirdische Gewässer</p> <p>1.1.1 Lage im ermittelten (nicht vorläufig gesicherten oder festgesetzten) Überschwemmungsgebiet und Gefährdung durch wild abfließendes Wasser.</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Laingrabens (Hausberglaime). Die Wassertiefen betragen bis zu 50 cm. Die hydraulischen Untersuchungen vom Büro Dr. Blasy- Dr. Overland vom 16.12.22 zeigen, dass neben den Ausuferungen des Laingrabens auch durch wild abfließendes Wasser aus den südlichen Hanglagen, das nach Überströmen der Bahngleise in das geplante Baugebiet gelangen kann, eine Gefährdung besteht.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u>  <b>„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude auf der Fläche wird mindestens 25 cm über dem HW100-Wasserspiegel und 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände / festgesetzt (Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen. Hierbei ist anzumerken, dass bei Verwendung der Ü-Gebietsberechnung des Laingrabens die neuere hydrologische und hydraulische Berechnung,</b></p>	<p>1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes wurden im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Von Seiten der Wasserwirtschaft wurde die Erstellung von „Fließweganalysen für Starkniederschlag und Gefahren für den Planungsbereich durch Hang- bzw. wild abfließendes Wasser aus Außengebieten“ für das gesamte Planungsareal gefordert. Daher wurde eine hydraulische Untersuchung zum Bebauungsplan "Bahnhofsareal West, Bereich Süd, Teile 1-3" vom 16.12.2022, Beratende Ingenieure Dr. Blasy - Dr. Overland GmbH &amp; Co.KG, Eching am Ammersee durchgeführt, die den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist.</p> <p>1.1 Oberirdische Gewässer</p> <p>1.1.1 Lage im ermittelten (nicht vorläufig gesicherten oder festgesetzten) Überschwemmungsgebiet und Gefährdung durch wild abfließendes Wasser.</p> <p>Der Planbereich liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Das Hydraulische Gutachten vom 16.12.2022 zeigt jedoch eine Überflutungsgefahr sowohl bei einem angenommenen 100jährigen Hochwasser im Laingraben als auch bei einem 100jährigen Starkregenereignis. Empfohlen wird die Rückhaltung, Umleitung und/oder ein hochwasserangepasstes Bauen. Für eine genaue Berechnung der Schutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird deshalb das Gutachten um die Modellierung der geplanten Bebauung ergänzt und aus dem Ergebnis die notwendigen Festsetzungen getroffen.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u>            Gemäß den Karten im Bayernatlas ist die Planungsfläche weder im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch im seltenen Ereignis, noch im wassersensiblen Bereich. Deshalb werden die vorgeschlagenen Festsetzungen bezüglich des HQ 100 nicht übernommen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 11 WWA:</b></p> <p>Die Ergebnisse des Erweiterten Gutachtens werden in der weiterführenden Bauleitplanung berücksichtigt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>welche von 2020 vorliegt, verwendet werden sollte. Eine Abstimmung mit dem WWA WM wird empfohlen.</p> <p><b>Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)."</b></p> <p><b>„In Wohngebäuden auf der Fläche müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden.“</b></p> <p><b>„In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“</b></p> <p><b>„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“</b></p> <p><b>„Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.“</b></p> <p><b>„Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).“</b></p> <p><b>„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.“</b></p> <p><b>Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.“</b></p> <p>1.2 Grundwasser</p> <p>Für die beiden Bebauungspläne wurde ein ingenieurgeologisches Baugrundgutachten durch die Firma A&amp;HTEC mit Datum 23.08.2021 erstellt. Demnach wurden bei den Untersuchungen kein Grundwasser aufgeschlossen. Gemäß Gutachter wird Grundwasser erst in einer Tiefe von 10 – 20 m unter GOK erwartet. Daher wurde auch kein Bemessungsgrundwasserstand angegeben. Die Einschätzung des Gutachters zum Grundwasserstand deckt sich mit einer Stichtagsmessung einer ehemaligen Grundwassermessstelle, die sich rund 100 m östlich des Plangebietes befunden hat. Hier wurde bei einer Stichtagsmessung das Grundwasser bei rund 18 m u. GOK angetroffen.</p>	<p>Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind großflächig als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Aus diesen Fremdflächen ist somit bei Starkregenniederschlägen mit Fremdwasser auf dem Planungsgrundstück zu rechnen. Hier werden die sich aus der neuen Berechnung ergebenden Festsetzungen zum Schutz der Gebäude in den Entwurf aufgenommen.</p> <p>1.2 Grundwasser</p> <p>Kenntnisnahme Nach aktuellem Kenntnisstand wird der Grundwasserstand durch die Planung nicht berührt.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Bei einer ca. 600 m nördlich befindlichen Grundwassermessstelle wurde das Grundwasser bei ca. 12,5 m u. GOK festgestellt.</p> <p>Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.</p> <p>Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.</p> <p>Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.</p> <p>Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.</p> <p>Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u></p> <p><b>„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“</b></p> <p>1.3 Altlasten und Bodenschutz</p> <p>1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</p> <p>Im Bereich des beabsichtigten Bebauungsplanes sind Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Der Umgriff erstreckt sich im Bereich der Katasternummern 18000814 (vgl. Übersichtskarte, Geltungsbereich Teil 1 und 2). Das Gutachten zur Altlastensituation des Fachbüros A&amp;HTEC vom 14.01.2020 fasst die bisherigen Untersuchungen im Umgriff zusammen und bewertet die Geländebefunde der durchgeführten Schurfuntersuchungen in den untersuchten Teilbereichen (Nord und Süd ohne Schrebergärten).</p> <p>Dabei kommt der Gutachter zum Schluss, dass eine Grundwassergefährdung aus gutachterlicher Sicht u.a. auf Grund des großen Grundwasserflurabstands nicht unmittelbar abgeleitet werden kann.</p> <p>Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU,</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Einzelbauvorhabens</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug beachtet.</p> <p>1.3 Altlasten und Bodenschutz</p> <p>1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.</p> <p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u></p> <p>Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p><b>„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“</b></p> <p><b>„Alle Bodeneingriffe und Aushubarbeiten sind fachgutachterlich begleiten zu lassen. Beim Aushub ist auf Grund der in den Voruntersuchungen nachgewiesenen diffusen Belastungen eine Beweissicherung (Sohl- und Flankenbeprobung – repräsentative Anzahl an Mischproben aus 15 bis 25 Einzelproben auf die relevanten Verdachtsparameter) durchzuführen, um über die erreichte Schadstofffreiheit bzw. verbleibenden Restbelastungen Informationen zu erhalten. Zudem sind stets die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zwingen zu beachten.“</b></p> <p><b>„Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial, insbesondere ggf. schadstoffbelastetes Bodenmaterial, sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen.“</b></p> <p><b>„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.“</b></p> <p>1.4 Wasserversorgung Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.</p>	<p>Die Altlastenverdachtsflächen werden im Plan nachrichtlich gekennzeichnet.</p> <p>Die Hinweise werden in Plan und Begründung ergänzt.</p> <p>1.4 Wasserversorgung Kenntnisnahme Die Versorgung ist als gesichert anzusehen. 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</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 12 WWA:</b></p> <p>Die Altlastenverdachtsflächen werden im Plan nachrichtlich gekennzeichnet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag 13 WWA:</b></p> <p>Die Hinweise werden in Plan und Begründung ergänzt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>1.5 Abwasserentsorgung</p> <p>1.5.1 Häusliches Schmutzwasser</p> <p>Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug vorzugsweise im Trennsystem zu erschließen, auch wenn der Schmutzwasserkanal im Anschluss in die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem mündet (Abkopplung von Flächen).</p> <p>Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.</p> <p>In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.</p> <p>1.5.2 Nicht häusliches Schmutzwasser</p> <p>Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.</p> <p>Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.</p> <p>1.5.3 Niederschlagswasser</p> <p>Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.</p> <p>Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Gemäß dem ingenieurgeologischen Gutachten des Büros A&amp;HTEC (23.08.2021) wird eine Versickerung in den angetroffenen Quartärschottern als generell möglich beurteilt.</p> <p>Gemäß den Ausführungen der Begründung unter 5.7 wird derzeit ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erarbeitet. Dieses bitten wir nach Fertigstellung dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen. Bei der Erstellung des Konzeptes gilt es die im Plangebiet vorhandenen Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Eine Versickerung über oder</p>	<p>öffentlichen Netz bereitgestellte Maß gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen.</p> <p>1.5 Abwasserentsorgung</p> <p>1.5.1 Häusliches Schmutzwasser</p> <p>Die Hinweise werden im Bauvollzug beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung beim Einzelbauvorhaben</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>1.5.2 Nicht häusliches Schmutzwasser</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung beim Einzelbauvorhaben</p> <p>1.5.3 Niederschlagswasser</p> <p>Das Niederschlagswasser kann vollständig versickert werden.</p> <p>Die Vorgaben wurden im Entwässerungskonzept berücksichtigt.</p> <p>Ist gemäß vorliegenden Entwässerungskonzept möglich.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wird dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt. Es liegt als Anlage im nächsten Verfahrensschritt zum Entwurf des Bebauungsplanes bei</p>	

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>durch die festgestellten Auffüllungen ist nicht zulässig. Grundsätzlich ist am geplanten Standort einer Versickerungsanlage der Nachweis der Schadstofffreiheit durch einen Fachgutachter zu erbringen.</p> <p>Nachdem gemäß Begründung eine Tiefgarage vorgesehen ist dürfen wir auf das LfU-Schreiben vom 27.02.2006 bezüglich der „Anforderungen an die Bodenbefestigung und Entwässerung von Tiefgaragen“ hinweisen.</p> <p>Aufgrund der Lage der Plangebiete im Bereich der Altlastenfläche Nr. 18000814 ist für eine gezielte Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung beim Markt Garmisch-Partenkirchen zu beantragen.</p> <p>Die Festsetzung für die Verwendung von Gründächern wird ausdrücklich begrüßt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht schließt sich die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf einem Flachdach die Verwendung eines Gründaches nicht aus. Auf die Verwendung von bekiesten Flachdächern sollte zugunsten der begrünten Dächer verzichtet werden.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u></p> <p><b>„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“</b></p> <p><b>„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“</b></p> <p><b>„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“</b></p> <p><b>„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“</b></p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p><b>„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“</b></p> <p><b>„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“</b></p> <p>2. Zusammenfassung</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung beim Einzelbauvorhaben</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung beim Einzelbauvorhaben</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u></p> <p>Die Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belägen wird übernommen. (in der Grünordnung)</p> <p>Die Entwässerung richtet sich nach der Entwässerungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen und wird im Bauvollzug beachtet.</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>Auf die Übernahme der Hinweise wird verzichtet, da die Einhaltung der technischen Regeln und die Erforderlichkeit eines Wasserrechtsverfahrens für die großflächigen Einzelbauvorhaben vorausgesetzt wird.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 14 WWA:</b></p> <p>Die Festsetzung wird ergänzt:</p> <p><b>„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“</b></p>

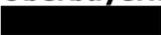
**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p> <p>Im Rahmen der Prüfung der Unterlagen gab es zum Bericht „BP 101A_E_Anlage6_Hydraulik_BP_Bahnhofsareal_Süd_Teil1_2020.pdf“ und „BP 101A_E_Anlage6_Hydraulik_BP_Bahnhofsareal_Süd_Teil2_2020.pdf“ kleinere Anmerkungen, die noch vom Ingenieurbüro Blasy &amp; Overland eingepflegt werden müssen. Die Zielsetzung, dass eine Fließweganalyse für das zu betrachtende Gebiet mit Hilfe der flächigen Berechnung durchgeführt wurde, wurde jedoch erfüllt und konnte soweit nachvollzogen werden.</p> <p>Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Niederschlagswasserbeseitigungskonzept</li> </ul>	<p>2. Zusammenfassung</p> <p>Kenntnisnahme Die o.a. Ausführungen werden gem. Sachbericht und Abwägung berücksichtigt.</p> <p>Die Anmerkungen werden ergänzt.</p> <p>Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wird beigelegt.</p>	
15.	<p><b>Longleif Garmisch-Partenkirchen,</b> [Redacted] 06.03.2023</p>	<p>Sehr geehrter Herr Hahn, sehr geehrter Herr Gehrle-Neff, gerne nehmen wir hiermit zu Art, Maß und Gebäudehöhe der im ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Festlegungen Stellung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Art und Maß der Nutzung basieren auf eigenen Bedarfserhebungen (Bedarf an betreutem Wohnen) sowie detailliert ausgearbeiteten Standort-Entwicklungskonzepten der zukünftigen Betreiber Caritas (Pflegezentrum und Pflegeschule) und Technische Universität München (Forschungs- und Bildungszentrum).</li> <li>Inhalt der Standortentwicklungskonzepte sind u.a. im Detail ausgearbeitete „Raum-Funktionsprogramme“, aus denen der Raumbedarf nach Art und Größe sowie der Gesamt-Flächenbedarf abgeleitet worden ist.</li> <li>Art und Maß der Nutzung (Forschung und Bildung 16.000 m<sup>2</sup>, Pflegezentrum 11.000 m<sup>2</sup>, solitäres Wohnen 5.000 m<sup>2</sup>) wurden in der Bauausschuss-Sitzung vom 29.08.22 genehmigt.</li> <li>Basierend auf den o.g. Vorgaben wurde in unserem Auftrag vom Büro Hinterschweifinger eine Masterplanung erstellt mit einem konkreten Vorschlag, wie die geplanten Nutzungen mit ihrem Flächenbedarf auf dem Campus-Gelände realisiert und bestmöglich in die Umgebung eingebettet werden können.</li> <li>Bereits im Sommer 2021 (07.06.21) fand auf Einladung von LongLeif eine Vor-Ort-Besichtigung des Campus-Geländes mit einem Großteil des Marktgemeinderats statt, bei dem der Masterplan-Entwurf vorgestellt und diskutiert wurde.</li> <li>Zur Visualisierung wurden aufwendige maßstabsgetreue 3D-Videos und ein Holz-Modell erstellt, anhand derer die Gliederung der Gebäudekörper sowie die benötigten Geschoßhöhen nachvollzogen werden können.</li> <li>Diese Visualisierungen wurden im Sommer letzten Jahres im Marktgemeinderat am 11.08.22 und in einer gemeinsamen Informationsveranstaltung mit der Caritas am 12.08.22 der Öffentlichkeit zusammen mit einem Image-Video vorgestellt und in der örtlichen Presse veröffentlicht.</li> <li>Das Image-Video wurde zudem auf unserer Homepage eingestellt; zudem sind dort aktuelle Informationen zum Planungsstand einzusehen (siehe: <a href="https://www.longleif.de/projekte/long-leif-campus">https://www.longleif.de/projekte/long-leif-campus</a>).</li> <li>Die Bauleitplanung für das Campus-Areal (BP 101 a und b) verlief parallel zur Entwicklung des Masterplans, so dass deren Ergebnisse direkt berücksichtigt werden konnten.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kenntnisnahme</li> <li>Kenntnisnahme</li> <li>Kenntnisnahme</li> <li>Kenntnisnahme</li> <li>Kenntnisnahme</li> <li>Kenntnisnahme</li> <li>Kenntnisnahme</li> <li>Kenntnisnahme</li> </ul>	<p><b>Beschlussvorschlag 15 LongLeif:</b></p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Bebauungsplanunterlagen werden gem. Sachbericht und Abwägung geändert.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Um das Planungsverfahren zu verschlanken, erfolgte – mit mehrheitlicher Zustimmung durch den Bauausschuss – eine Aufteilung in 2 Bebauungspläne: BP101a umfasst die Sondergebiete für Forschung und Bildung sowie das Pflegezentrum und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (wie auch der BP 100 Bhf. West, Nord) aufgestellt. BP101b beinhaltet das „Solitäre Wohnen“ im südlichen Teil und wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) behandelt.</li> <li>▪ Im Zuge des Bauleitverfahrens mussten einige Zugeständnisse gemacht werden, die eine Überarbeitung der Masterplanung erforderlich machten. So wurde vom Bauausschuss in der Sitzung am 29.08.23 insbesondere eine südliche Bebauungsgrenze vorgegeben, die eine kompaktere Bauweise in Bezug auf die solitären Gebäudekörper für Betreutes Wohnen erforderlich machten.</li> <li>▪ Um eine Beeinträchtigung der östlichen Anrainer zu vermeiden, wurde auf einen größtmöglichen Abstand der Gebäudekörper (ca. 50 – 80 m) von der östlichen Grundstücksgrenze geachtet.</li> <li>▪ Es bestand mehrheitlich Einverständnis, dass die Anlagen der Universität das Gebiet prägen sollen. Über die Höhenentwicklung wurde jedoch erst in der Sitzung am 07.11.23 abschließend beraten. Dabei schloss man sich der Argumentation des Bauamts an, dass aus städtebaulicher Sicht („Adressbildung“) eine Aufstockung des nördlichen TUM-Gebäudes um ein Geschossebene (max. 22,50 m) möglich sein sollte.</li> <li>▪ Um die Auswirkungen auf die Umgebung zu veranschaulichen wurde im Bauausschuss ein entsprechend überarbeitetes Holz-Modell bereitgestellt, in dem das gesamte Bahnhofsareal-West mitsamt der angrenzenden Bebauung visualisiert wird. Der Vorschlag wurde vom Bauausschuss mehrheitlich aufgegriffen und das damit verbundene Höhenprofil angenommen.</li> <li>▪ Auch von LongLeif und TUM wurde der Vorschlag begrüßt, zumal sich schon in der aktuellen Flächenplanung der TUM ein höherer Bedarf andeutet, der dadurch abgedeckt werden könnte. Lt. Auskunft der TUM beläuft sich der beantragte zusätzliche Flächenbedarf auf ca. 1.000 - 1.500 m<sup>2</sup> BGF. Wir bitten diesen Umstand in der laufenden Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</li> </ul> <p>Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p><b>Email vom 02.03.2023:</b></p> <p>Servus Thomas,</p> <p>wie gerade telefonisch besprochen bitten wir um folgende Änderung im BPlan 101 A:</p> <p>Unter II. 1.1.1 (SO Forschungs- und Bildungszentrum) bitte die Formulierung „4. Untergeordnete gastronomische Nutzungen sowie kulturelle oder soziale Einrichtungen und Veranstaltungsräume sind im Baugebiet zulässig.“ einzufügen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kenntnisnahme</li> <li>▪ Kenntnisnahme</li> <li>▪ Kenntnisnahme</li> <li>▪ Kenntnisnahme</li> <li>▪ Kenntnisnahme</li> <li>▪ Kenntnisnahme</li> </ul> <p><b>Email vom 02.03.2023:</b></p> <p>Der Formulierung kann zugestimmt werden, da sich dadurch die Nutzungsart nicht ändert, lediglich weiter spezifiziert wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird um die gewünschte Änderung in der Festsetzung geändert.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 16 LongLeif:</b></p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Bebauungsplanunterlagen werden gem. Sachbericht und Abwägung geändert.</p>
16.	Staatliches Bauamt Weilheim, [REDACTED]	Keine Einwendungen, somit keine Äußerung	Kenntnisnahme	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
	08.02.2023			Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.
17.	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH,</b>  10.03.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Dies gilt für beide Teilbereiche.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de">Planauskunft.Sued@telekom.de</a>            Fax: +49 391 580213737            Telefon: +49 251 788777701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH            Technik Niederlassung Süd, PTI 23            Gablinger Straße 2            D-86368 Gersthofen</p> <p>Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.</p> <p>Für die Beteiligung danken wir Ihnen.</p>	Kenntnisnahme	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
18.	<b>Planungsverband Region Oberbayern,</b>  07.03.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom <b>06.03.2023</b> an.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf die beiliegende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 06.03.2023 wird verwiesen. Änderungen sind nicht erforderlich.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
19.	Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, 20.03.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 101 A – Bahnhofsareal West, Bereich Süd Teilbereich 1“ in der Fassung vom 27.01.2023 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>A. Baurecht</u></p> <p><u>1 Allgemeines, Grundsätze der Planung</u></p> <p>Die Entwicklung des Bahnhofsareals und die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung durch die Bauleitplanung wird grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Die städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs als Gesundheitscampus mit einem Forschungs- und Bildungszentrum im Zusammenhang mit einem Pflegezentrum ist im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit grundsätzlich sinnvoll und nachvollziehbar. Der Bebauungsplan ist aus einem städtebaulichen Konzept entwickelt und soll konkret umgesetzt werden.</p> <p>Die Fläche ist im Flächennutzungsplan noch als Bahnanlage dargestellt. Wir empfehlen, den Flächennutzungsplan im Zuge einer der nächsten Änderungen anzupassen.</p> <p><u>2 Festsetzungen durch den Bebauungsplan die der Abwägung zugänglich sind</u></p> <p>- Die grundlegenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Wand- und Firsthöhen, überbaubaren Flächen, Gestaltung und Grünordnung sind nachvollziehbar.</p> <p>Aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht werden keine abzuwägenden Äußerungen vorgebracht.</p> <p><u>3 Formelle Änderungen, Darstellungen in der Planzeichnung</u></p> <p>- Wir regen an, die Zeichenerklärung sowie die textlichen Festsetzungen möglichst eng an die BayBO, BauNVO und an die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) anzulehnen. Beispielsweise sollte die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Planliche Festsetzungen Punkt 2.2 bis 2.4) gemäß PlanzV 90 Nr. 15.3 rot gestrichelt werden und evtl. mit einem Planeintrag (z.B. TG, St, GA) differenziert werden.</p> <p>- Wir bitten, in Textliche Festsetzungen Punkt 1.3 zu prüfen, ob der Begriff „genehmigungsfrei“ durch „verfahrensfrei“ zu ersetzen oder zu ergänzen wäre.</p> <p><u>B. Naturschutz</u></p>	<p><u>A. Baurecht</u></p> <p><u>1 Allgemeines, Grundsätze der Planung</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nachdem für einen Teil des Geltungsbereiches im weiteren Verfahren das Regelverfahren angewandt wird, wird für diesen Teil der Flächennutzungsplan durch ein Deckblatt im Parallelverfahren geändert. Der Rest wird angepasst.</p> <p><u>2 Festsetzungen durch den Bebauungsplan die der Abwägung zugänglich sind</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>3 Formelle Änderungen, Darstellungen in der Planzeichnung</u></p> <p>Zur besseren Übersichtlichkeit und Lesbarkeit insbesondere auf dem orangen Untergrund (Planzeichen für SO) wurden die unterschiedlichen Umgrenzungen in verschiedenen Farben dargestellt. Im überarbeiteten Entwurf wird auf die planliche Festsetzung von Stellplätzen verzichtet und durch eine textliche Festsetzung ersetzt, die außerhalb der Baugrenzen auf dem Baugrundstück Stellplätze zulässt. Damit wird die rote Linie für die TG frei und für diese verwendet. Für das Baufenster der Nebenanlage wird zur besseren Lesbarkeit und Klarheit eine cyan-farbene gestrichelte Linie verwendet, auch wenn es der PlanZVO 90 nicht ganz entspricht.</p> <p>Der Begriff wird ersetzt.</p> <p><u>B. Naturschutz</u></p>	<p><b>Beschlussvorschlag 17</b> <b>LRA GaPa:</b></p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Bereich des Bebauungsplans Nr. 101 A angepasst.</p> <p>Nachrichtlich: Der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans Nr. 101 B wird im Parallelverfahren fortgeschrieben.</p> <p>Siehe Beschluss 5 ROB</p> <p><b>Beschlussvorschlag 18</b> <b>LRA GaPa:</b></p> <p>Punkt 1.3</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p><b>Aus Sicht der Gartenfachberatung bitten wir, folgende Festsetzungen bzw. Hinweise in den Plan aufzunehmen:</b>  Zäune sind ggf. ohne Sockel auszuführen und ein Durchlass von 15 cm (Abstand Boden – Zaun) ist vorzusehen.  Fensterschächte sind mit insektensicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen.  Größere Glasflächen sind mit geeigneten Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern (heimische Vogelarten sind gem. § 44 BNatSchG vor Beeinträchtigungen zu schützen).  Geeignete Maßnahmen können Markierungen, die Gliederung mit Sprossen oder die Verwendung von Vogelschutzglas sein (Greifvogelsilhouetten sind nicht ausreichend wirksam).</p> <p><u>C. Immissionsschutz</u></p> <p><b>1. Sachverhalt</b>  Im Zuge der immissionsschutzfachlichen Beteiligung zu dem gegenständlichen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 101, Bereich Süd – Teil 1) wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Müller-BBM, Datum 02.01.2023, Bericht Nr. M154137/03) vorgelegt, welche die vom Planungsgebiet ausgehende schalltechnische Emissionswirkung als auch die auf das Planungsgebiet einwirkende Lärmbelastung prognostiziert. Primärziel des Lärmschutzes in der Bauleitplanung ist es, prognostizierte Lärmschutzkonflikte durch den Einsatz von planerischen Instrumentarien weitestgehend zu vermeiden. Im Rahmen eines Bauleitplanungsverfahrens muss von der Immissionsschutzbehörde perspektivisch dargelegt werden, ob eine langfristige immissionsverträgliche Nutzung generell gewährleistet werden kann. Aufgrund der Komplexität des vorliegenden Sachverhalts wird in der weiteren Stellungnahme deshalb jedes relevante spezifische immissionsschutzfachliche Konfliktfeld differenziert betrachtet und analysiert.</p> <p><b>2. Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Lärmimmissionsbelastung</b>  Auf das Planungsgebiet wirken mehrere spezifisch zu beurteilende Geräuschquellen in den Bereichen des Verkehrslärms (DB-Strecken, Bayerische Zugspitzbahn, öffentliche Straßen, öffentlich gewidmete Parkplätze), des Gewerbelärms (stationäre Anlagen der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen im Bereich des Olympia-Eissportzentrums, des Alpspitz-Wellenbads, der BHKW-Anlage und der ORC-Anlage, Lidl-Einkaufsmarkt, Hotel im Bebauungsplan Nr. 92) und des Sport- und Freizeitanlagenlärms (Olympia- Eissportzentrum, Alpspitz-Wellenbad, Fußballfeld TSV Partenkirchen) ein.  Aufgrund der signifikanten Umgebungslärmbelastung ergibt sich eine komplexe Lärmimmissionssituation für das vorliegende Bebauungsplangebiet.</p> <p><b>2.1. Beurteilung: Süd Teil 1 TB1 (Forschungs- und Bildungszentrum)</b>  Im Teilbereich 1 des Bebauungsplans soll ein Forschungs- und Bildungszentrum errichtet werden. Als zulässige Art der Nutzung wird dort ein Sondergebiet (SO) festgesetzt. Für die vorliegende Nutzungseinheit wird als repräsentativer Gebietscharakter ein Mischgebiet (MI) festgelegt. Im Sondergebiet SO TB1 ist keine Wohnnutzung zulässig. Somit ist davon auszugehen, dass in der Nachtzeit kein erhöhter Schutzbedarf besteht. Die einschlägigen Immissionsricht- und Orientierungswerte der jeweils heranzuziehenden Beurteilungsvorschriften (DIN 18005, 16. BImSchV, TA-Lärm, 18. BImSchV) werden im entsprechenden Planungsbereich gesamtheitlich unterschritten. Für den Planungsteilbereich TB1 sind demzufolge keine weiterführenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p>	<p>Die Festsetzungen zu den Einfriedungen, den Fensterschächten und zum Vogelschlag sind bereits enthalten.</p> <p><u>C. Immissionsschutz</u></p> <p><b>1. Sachverhalt</b>  Kenntnisnahme</p> <p><b>2. Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Lärmimmissionsbelastung</b>  Kenntnisnahme</p> <p><b>2.1. Beurteilung: Süd Teil 1 TB1 (Forschungs- und Bildungszentrum)</b>  Kenntnisnahme</p>	<p>Genehmigungsfrei wird zu verfahrensfrei.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p><b>2.2. Beurteilung: Süd Teil 1 TB2 (Pflegezentrum)</b> Im Teilbereich 2 des Bebauungsplans soll ein Pflegezentrum (Stationäre Pflege, Betreutes Wohnen, Tagespflege) entstehen. Als zulässige Art der Nutzung wird dort ein Sondergebiet (SO) festgesetzt. Aufgrund des hohen Schutzanspruchs der einzelnen Nutzungseinheiten und der hohen Lärmimmissionsbelastung resultieren mehrere Immissionsricht- und Orientierungswertüberschreitungen im entsprechenden Planungsteilbereich (TB2).</p> <p><b>2.2.1. Verkehrslärmsituation (TB2)</b> Die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den betroffenen Fassadenflächen des Pflegezentrums stark überschritten (Maximale Überschreitungen: -Betreutes Wohnen (ORW:55/45dB(A)): tags + 3 dB(A)   nachts + 4 dB(A) -Pflegebereich (ORW:50/40dB(A)): tags + 8 dB(A)   nachts + 9 dB(A)). Auch die häufig zur Abwägung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kur- und Altenheime werden an den Pflegebereichen innerhalb des Pflegezentrums noch leicht überschritten (Maximale Überschreitungen: -Pflegebereich(IRW: 57/47 dB(A)): tags + 1 dB(A)   nachts + 2 dB(A)).</p> <p><b>2.2.2. Gewerbelärmsituation (TB2)</b> Im Bereich des Pflegezentrums wurden gutachterlich starke Überschreitungen der einschlägigen Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm nachgewiesen, welche primär vom gemeindlichen Blockheizkraftwerk (BHKW) und der dazugehörigen ORC-Anlage verursacht werden (Maximale Überschreitungen: -Betreutes Wohnen(IRW: 55/40 dB(A)): tags + 0 dB(A)   nachts + 5 dB(A) -Pflegebereich(IRW: 45/35 dB(A)): tags + 3 dB(A)   nachts + 10 dB(A)). Entsprechende Überschreitungen sind gemäß TA-Lärm unzulässig, da die einschlägigen Immissionsrichtwerte jeweils 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Lärm betroffenen schutzbedürftigen Raumes nicht überschritten werden dürfen. Die entsprechenden Immissionsrichtwertüberschreitungen sind daher zwingend durch geeignete Schallschutzmaßnahmen zu kompensieren. Durch die hauseigene Anlieferungszone (Anlieferzone(west) TB2) des Pflegezentrums werden erhebliche Lärmimmissionen am Gebäude selbst bewirkt. (Maximale Überschreitungen: -Betreutes Wohnen (IRW: 55/40 dB(A)): tags + 10 dB(A)   nachts + 0 dB(A) -Pflegebereich(IRW: 45/35 dB(A)): tags + 20 dB(A)   nachts + 0 dB(A). Geräuschimmissionen, welche von einem betriebszugehörigen Lärmemittlen des Pflegezentrums verursacht werden, sind aus fachlicher Sicht nicht unmittelbar mit zu berücksichtigen. Die entsprechende Festsetzung 3 c) ist deshalb aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vollumfänglich bindend. Im späteren konkretisierten Bauantragsverfahren wird die gewerbliche Realnutzung erneut beurteilt, weshalb keine nachteilige Auswirkung von der betreffenden Festsetzung abgeleitet werden kann. Zum Schutz der Bewohner/Mitarbeiter des Pflegezentrums und um weiterhin künftigen Beschwerdesituationen (Konfliktbewältigungsgrundsatz) vorzubeugen, wird fachlich jedoch ausdrücklich empfohlen, die im Untersuchungsrahmen festgelegten Schallschutzmaßnahmen zu verwirklichen.</p> <p><b>2.2.3. Sport- und Freizeitanlagenlärmsituation (TB2)</b> Durch die einwirkende Vielzahl an lärmemittlernden Sportanlagen werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV am Pflegezentrum stark überschritten (Maximale Überschreitungen: -Betreutes Wohnen (IRW: 55/40 dB(A)): tags + 0 dB(A)   nachts + 5 dB(A) -Pflegebereich (IRW: 45/35 dB(A)): tags + 9 dB(A)   nachts + 10</p>	<p><b>2.2. Beurteilung: Süd Teil 1 TB2 (Pflegezentrum)</b> Kenntnisnahme</p> <p><b>2.2.1. Verkehrslärmsituation (TB2)</b> Kenntnisnahme</p> <p><b>2.2.2. Gewerbelärmsituation (TB2)</b> Kenntnisnahme</p> <p><b>2.2.3. Sport- und Freizeitanlagenlärmsituation (TB2)</b> Kenntnisnahme</p>	

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>dB(A)). Auch die erhöhten Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse werden teilweise um bis zu 7 dB(A) überschritten. Die nach § 5 Abs. 5 der 18. BImSchV genannten Immissionshöchstwerte werden jedoch eingehalten.</p> <p><b>3. Beurteilung der vom Planungsgebiet verursachten Lärmimmissionsbelastung in der Nachbarschaft</b> Durch lärmemittierende Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets werden an der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft entsprechende Lärmimmissionen effiziert. Auch wird durch die additionalen Reflexionswirkung der geplanten Gebäudekomplexe eine Zunahme der Verkehrslärmimmissionen verursacht.</p> <p><b>3.1. Verkehrslärmsituation (Nachbarschaft)</b> Die zukünftige Verkehrslärmimmissionsbelastung in der Nachbarschaft wird sich durch den Prognoseplanfall in Vergleich zur jetzigen Situation um bis zu 1,7 dB(A) erhöhen. Diese lärmtechnische Progression resultiert aus der erhöhten Verkehrsbelastung innerhalb der Olympiastraße und durch die gesteigerten Schallreflexionen der Bahnlinie. Die durch den Neubau von Verkehrswegen innerhalb des Planungsgebiets verursachten Immissionszunahme ist in Relation zum Gesamtbeurteilungspegel nicht maßgebend. Das betreffende Straßenneubauvorhaben stellt somit kein konkretes lärmtechnisches Konfliktfeld dar. Da die gegenständliche Schallimmissionsbelastungsprognose eine Überschreitung der einschlägigen fachplanungsrechtlichen Lärmzumutbarkeitsschwelle (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.3.2005 – 4 A 18/04) von 64 dB(A) tags (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV) an den maßgeblichen Immissionsorten 1- 3 (Olympiastraße 34, Olympiastraße 38, Riffelstraße 1) belegt, kann an der betroffenen Wohnbebauung aus fachlicher Sicht das Vorliegen von als gesund geltenden Wohnverhältnissen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) nicht mehr angenommen werden. Grundsätzlich kann die Verschlechterung der Verkehrsgeräuschsituation unter Berücksichtigung aller städtebaulicher Belange abgewogen werden, da die Pegelerhöhungen weniger als 3 dB betragen. Im Zuge der planungsrechtlichen Betrachtung der Gemeinde sind erstmalige Pegelüberschreitungen der Lärmzumutbarkeitsschwelle jedoch differenziert zu gewichten und somit nicht unmittelbar abzuwägen. Vom Immissionsschutz wird deshalb eine gebundene verkehrstechnische Sanierung der Olympiastraße gefordert, aus der eine maßgebliche Verbesserung der Verkehrslärmsituation resultiert. Da dieser Sachkonflikt inhaltlich nicht im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens eliminiert werden kann, ist eine verbindliche Zusage in Form eines positiven Gemeinderatsbeschlusses erforderlich. Ohne die betreffende Zusage kann immissionsschutzrechtlich von keiner nachbarverträglichen Nutzung des Bebauungsplanungsgebiets ausgegangen werden.</p> <p><b>3.2. Gewerbelärmsituation (Nachbarschaft)</b> Zur Herbeiführung aussagekräftiger Prognoseergebnisse hinsichtlich der effizierten Gewerbelärmimmissionen des Bebauungsplangebiets wurde durch den Gutachter ein exemplarischer Nutzungsumfang angenommen. Da zum jetzigen Planungsstand jedoch keine konkreten Betriebsabläufe festgelegt werden können, handelt es sich bei der vorliegenden Gewerbelärmimmissionsprognose lediglich um eine hypothetische Darstellung. Infolge der Berechnungsergebnisse kann allerdings nur von einem vernachlässigbaren Konfliktpotenzial ausgegangen werden, da die prognostizierte gewerbliche Lärmzusatzbelastung in Relation zum Gesamtbeurteilungspegel eine vollkommen untergeordnete Rolle spielt. Um dennoch eine kritische Lärmsituation zu vermeiden, sind detaillierte Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren.</p>	<p><b>3. Beurteilung der vom Planungsgebiet verursachten Lärmimmissionsbelastung in der Nachbarschaft</b> Kenntnisnahme</p> <p><b>3.1. Verkehrslärmsituation (Nachbarschaft)</b> Kenntnisnahme An den Immissionsorten IO 1 bis 3 westlich der Bahn (Olympiastraße) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein WA (59/49 dB(A)) mit 62/63 dB(A) tags und 55/56 dB(A) nachts bereits heute überschritten. Hier führt überwiegend der dem Plangebiet zuzurechnende Verkehr zu einer weiteren Zunahme der Immissionsbelastung um 1,6 bis 1,7 dB tags und nachts, so dass an diesen Immissionsorten Belastungen von 64/65 dB(A) tags und 56/57 dB(A) nachts infolge der Planung zu erwarten sind. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden deutlich nicht erreicht. Aufgrund der geplanten Nutzungen und der Neuausrichtung des kommunalen Verkehrskonzeptes wurde bereits im Jahr 2021 (17.06.2021) im Marktgemeinderat beschlossen, zukünftig zur Erschließung des Gebietes rund um das Eisstadion und dem zukünftigen Campus die Kreuzung an der Klammstraße stärker in den Verkehr einzubinden. Die Kreuzung an der Olympiastraße ist nicht weiter ausbaufähig. Es sollen keine weiteren Verkehrsströme über die Olympiastraße geführt werden. Eine Neugestaltung der Olympiastraße auf Grundlage des Beschlusses aus dem Jahr 2021 ist ein Teil der notwendigen Maßnahmen. Dabei werden die technischen Mittel umgesetzt, um die Grenzwertüberschreitung im Bereich der Olympiastraße vermeiden zu können. Zusätzlich ist eine Anordnung von Tempo 30 für den Bereich der Olympiastraße vorgesehen, so dass die zu erwartenden Steigerungen voraussichtlich mehr als kompensiert werden. Soweit die Sachkonflikte bewältigt werden können, werden die entsprechenden Regelungen oder Aussagen bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.</p> <p><b>3.2. Gewerbelärmsituation (Nachbarschaft)</b> Kenntnisnahme</p> <p><b>4. Fazit Lärmimmissionsbelastung</b> Kenntnisnahme</p>	

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p><b>4. Fazit Lärmimmissionsbelastung</b> Aufgrund der beschriebenen Immissionsrichtwertüberschreitungen resultiert eine schallschutztechnische Konfliktsituation für die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Planungsteilbereichs TB2. Leitgedanke bei der Neuplanung von Gebieten für die Wohnnutzung oder für sonstige schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft bereits vorhandener gewerblicher Nutzungen, sollte die Festsetzung von planerischen Umweltschutzmaßnahmen im Bereich der später hinzukommen die Nutzung (Verursacherprinzip) sein. Hiernach hat derjenige, der durch seine Maßnahmen einen Konflikt auslöst, auch maßgeblich zur Konfliktlösung beizutragen. Da keine ausreichenden Schutzabstände verfügbar sind, müssen zur Lösung der Konfliktsituation für den Planungsteilbereich entsprechende Schallschutzmaßnahmen realisiert werden. Geeignete passive Schallschutzmaßnahmen wurden im Rahmen des gegenständlichen Sachverständigengutachtens präzise thematisiert. Eine gesamtheitliche Relativierung der prognostizierten Lärmauswirkungen ist demzufolge durch den gezielten Einsatz von planerischen Maßnahmen erreichbar. Infolge der gegebenen Unschärfe hinsichtlich der finalen Ausführungsplanung sind vereinzelte schallschutztechnische Anforderungen im Rahmen eines konkretisierten Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Sollten die textlichen Festsetzungsvorschläge Nr. 7.2.2 (S. 90 - 91) und die betreffenden Abbildungen Nr. 7.2.1 (S. 87 - 89) der schallschutztechnischen Verträglichkeitsprüfung (Müller-BBM, Datum 02.01.2023, Bericht Nr. M154137/03) im Bebauungsplan verwirklicht werden, kann insgesamt von einer immissionsverträglichen Nutzung der gegenständlichen Planung ausgegangen werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die endgültige Immissionsverträglichkeit des Planungsgebiets an die erforderlichen verkehrstechnischen Sanierungsmaßnahmen der Olympiastraße gekoppelt ist. Wie bereits erörtert kann daher eine finale immissionsschutzfachliche Bedenkenlosigkeit beziehentlich der Planung erst ausgesprochen werden, wenn eine entsprechende verbindliche Sanierungszusage vorgelegt wird.</p> <p><b>5. Luftschadstoffbelastung</b> Die effiziente Schadstoffimmissionsbelastung der nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen BHKW-Module am Olympiaeissportzentrum (Flst. Nr. 2293) wurde im Rahmen eines Luftreinhaltegutachtens im Jahre 2020 umfassend geprüft. Zum Zeitpunkt der Untersuchungsdurchführung war die gegenwärtige Bauleitplanung jedoch noch unbekannt, weshalb die geplanten Gebäude bei der Berechnung der erforderlichen Kaminhöhe nicht berücksichtigt wurden. Auf Basis des Sachverständigengutachtens ist davon auszugehen, dass die Gebäude innerhalb des Planungsgebiets einen validen Einfluss auf die erforderliche Kaminhöhe der BHKW-Anlagen haben. Eine Unterschreitung der erforderlichen Mindestkaminhöhe hat zur Folge, dass der ordnungsgemäße Abgasschadstofftransport in den freien Luftstrom verhindert wird und somit eine unzulässige Schadstoffimmissionsbelastung in der Umgebung verursacht wird. Aufgrund der neuen gebäudegeometrischen Umgebungsbedingungen ist daher eine Neuberechnung der anlagenspezifischen Kaminhöhe erforderlich. Die Berechnung der erforderlichen Kaminhöhe ist von einem Sachverständigen nach § 29b BImSchG durchzuführen. Der notwendige Untersuchungsumfang ist vorgängig mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.</p> <p><b>6. Schlussfolgerung</b></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><b>5. Luftschadstoffbelastung</b> Das Gutachten wird überarbeitet und dem nächsten Verfahrensschritt beigelegt.</p> <p><b>6. Schlussfolgerung</b> Kenntnisnahme  Die Niederschrift wird dem Träger übersandt, die modifizierte Kaminhöhenberechnung wird dem nächsten Verfahrensschritt als Anlage beigelegt.</p> <p><b>D. Wasserrecht</b>  Kenntnisnahme Die beiliegende Stellungnahme des WWA wurde behandelt.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 19 LRA GaPa:</b>  Die Ergebnisse des erweiterten Gutachtens werden in der weiterführenden Bauleitplanung berücksichtigt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Zur Sicherung einer immissionsverträglichen Nutzung des Planungsgebiets und zur abschließenden Fachanalyse sind die in der Stellungnahme dargelegten Forderungen im weiteren Verfahren zwingend vorzulegen. Zusammenfassend ergeben sich für den Immissionschutz die folgenden fachspezifischen Erforderlichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Vorlage der Niederschrift des Gemeinderatsbeschlusses, welcher die erörterten lärmtechnischen Sanierungsmaßnahmen der Olympiastraße bekundet.</li> <li>• Die Vorlage einer modifizierten Kaminhöhenberechnung (des Fernwärme-Erzeugung-Standorts am Olympiaeissportzentrum) durchgeführt von einem amtlich anerkannten Sachverständigen.</li> </ul> <p><b><u>D. Wasserrecht</u></b></p> <p>Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Bezüglich des ermittelten Ü Gebietes des Laingrabens wird auf Ziffer 1.1.1 der Stellungnahme des WWA vom 02.03.2023 verwiesen. Zur Niederschlagswasserbeseitigung verweisen wir auf Ziffer 1.5.3.</p> <p><b><u>E. Bodenschutzrecht</u></b></p> <p>Der überplante Bereich befindet sich auf dem Gebiet "ehem. Bahnhofsgelände" der aus dem Altlastenkataster entlassenen Fläche mit der Nr. 180 00814. Diese Fläche verblieb aufgrund abfallrechtlicher Restbelastung im ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem). Im Hinblick auf etwaige noch vorhandene Restbelastungen bitten wir um Berücksichtigung der Nr. 1.3.1 der Stellungnahme des WWA WM vom 02.03.2023.</p>	<p><b><u>E. Bodenschutzrecht</u></b></p> <p>Kenntnisnahme Die beiliegende Stellungnahme des WWA wurde behandelt.</p>	
20.	<p><b>Energienetze Bayern GmbH &amp; Co. KG,</b> [REDACTED] 23.03.2023</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu Ihrer Anfrage legen wir Ihnen den aktuellen Übersichtsplan im Maßstab 1:500 bei, die Erdgashochdruckleitung ist blau, das Nachrichtenkabel schwarz markiert. Die sicherheitstechnischen- und energierechtlichen Belange der Erdgasleitungen der Energienetze-Bayern GmbH &amp; Co-KG dürfen nicht beeinträchtigt werden. Siehe auch unser Merkblatt mit Schutzanweisung. Aus gegebenem Anlass weisen wir darauf hin, dass lt. Konzessionsvertrag, im Falle einer Veräußerung von gemeindeeigenen Grundstücken in denen sich Versorgungs- und Anschlussleitungen der Energienetze-Bayern GmbH &amp; Co-KG befinden muss hier beim Amtsgericht-Grundbuchamt eine Grunddienstbarkeit bestellt werden, damit die Leitungen dinglich gesichert werden. Ansonsten bestehen von Seiten der Energienetze- Bayern GmbH &amp; Co-KG keine Einwände.</p> <p>Vor Baubeginn, bitten wir Sie, die zuständigen Unternehmen darauf hinzuweisen, dass aktuelle Pläne eingeholt werden müssen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der Telefonnummer: 08824/9229-0 zur Verfügung</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Ihre Energienetze Bayern GmbH &amp; Co. KG</p> <p>i.A. Thomas Oellinger</p>	<p>Die im Bestandsplan dargestellten Leitungstrassen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 B (Parallelverfahren) und werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den Einzelbauvorhaben berücksichtigt.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Meister mit Zertifizierung nach G 493-2, Region West Betriebsstelle Pähl/Oberau</p> <p><b>1. Vorbemerkungen</b> Die oben genannten Netzbetreiber bedienen sich der Regionalcenter und Betriebsstellen (im Folgenden: Betriebsstellen) der Energienetze Bayern GmbH &amp; Co. KG für den operativen Netzbetrieb. Die jeweils zuständige Betriebsstelle kann der Gebietskarte der Energienetze Bayern GmbH &amp; Co. KG entnommen werden. Bei allen Bauarbeiten auf öffentlichen und privaten Grundstücken muss der Bauunternehmer mit dem Vorhandensein im Erdreich verlegter Ver- und Versorgungsleitungen (Gasleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen, Strom- und Fernmeldekabel u.a.) rechnen. Er muss sich daher rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten über deren Verlauf durch Einsichtnahme in die Bestandspläne beim zuständigen Netzbetreiber Gewissheit verschaffen (siehe u.a. DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“, BGV C22 „Bauarbeiten“ / DIN 18300 / DVGW Arbeitsblatt GW 315). Versäumt ein Bauunternehmer diese Verpflichtung oder unterlässt er eine klare, eindringliche Anweisung an seinen örtlichen Bauleiter und/oder andere aufsichtführende Personen, wann und wie sie sich über die Lage und den Verlauf der Versorgungsleitungen zuverlässig zu vergewissern haben, so verletzt er schuldhaft die ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht. Im Bereich von Versorgungsanlagen ist so zu arbeiten, dass eine Gefährdung von Personen ausgeschlossen wird sowie der Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen bei und nach Ausführung der Arbeiten gewährleistet sind.</p> <p><b>2. Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten</b> Den zuständigen Mitarbeitern oder Beauftragten des Netzbetreibers ist, soweit die Plananfrage nicht über das Internet erfolgt, grundsätzlich ein Lageplan vorzulegen, aus welchem die geplante Maßnahme ersichtlich wird. Sofern im Einflussbereich der geplanten Baumaßnahme Versorgungsleitungen des Netzbetreibers vorhanden sind, wird für diesen Bereich ein Lageplan mit allen bekannten Versorgungsleitungen und -anlagen des Netzbetreibers ausgehändigt. Im Einzelfall erfolgt durch einen Beauftragten des Netzbetreibers eine Einweisung vor Ort. Die Anwesenheit eines Beauftragten des Netzbetreibers auf einer Baustelle entbindet den Bauunternehmer/Bauherrn oder seinen Beauftragten nicht von der Verantwortung und Haftung für entstandene Schäden. Bei Bauarbeiten, von denen ein gefährdender Einfluss auf in der Nähe befindliche Gasleitungen ausgehen kann (Aufgrabung, Pressung, Rammen, Bohrung, Einwirkungen durch außerordentliche statische und dynamische Belastungen, o.ä.), ist rechtzeitig (i.d.R. 1 Woche) vor Aufnahme der Bauarbeiten mit der zuständigen Betriebsstelle Kontakt aufzunehmen, um eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen Maßangaben in den Bestandsplänen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Verlegung. Diese Werte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar. Lage und Tiefe der Leitungen bzw. Kabel können sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändert haben. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Diese Maßangaben entbinden den Bauunternehmer daher nicht von der Pflicht, sich über die tatsächliche Lage der Leitungen - gegebenenfalls durch Handschachtung bzw. Querschläge (Suchschlitze) - zu vergewissern. Das Abgreifen von Maßen aus Bestandsplänen ist unzulässig.</p>		

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Der Bauunternehmer hat sich zu vergewissern, dass die angeforderten Planunterlagen mit den örtlichen Gegebenheiten übereinstimmen. So können sich z.B. Referenzdaten (Hausnummern, Bezugspunkte, Straßen- und Wegeverläufe usw.) ändern. Bei grabenlosen Bauverfahren sind kreuzende Leitungen/ Kabel vorab freizulegen. Die Rohrleitungen und Kabel der o.g. Netzbetreiber sind ohne Abdeckung im Erdreich verlegt und haben grundsätzlich gegen mechanische Beschädigung keinen zusätzlichen Schutz.</p> <p><u>Zusatzanforderungen bei Hochdruckleitungen:</u> Bei Arbeiten in der Nähe von Hochdruckleitungen ist die zuständige Betriebsstelle rechtzeitig (i.d.R. 1 Woche vorab) darüber zu informieren. Auf Verlangen des Netzbetreibers ist vom Bauherrn rechtzeitig und vor Baubeginn ein gesonderter Kreuzungsvertrag bzw. eine gesonderte Parallelführungsvereinbarung abzuschließen.</p> <p><u>Hinweise zu möglichen Fremdleitungen:</u> Sind Fremdleitungen im Planwerk aufgeführt, so stellen diese nur einen unverbindlichen Hinweis dar. Diese sind weder vollständig noch lagerichtig. Hinweise auf weitere Netzbetreiber erfolgen nach Können und Vermögen.</p> <p><u>Sondermaßnahmen bei Hochspannungskabel und Hochspannungsfreileitungen &gt;= 110 kV:</u> Werden Hochspannungskabel oder Hochspannungsfreileitungen &gt;= 110 kV im Abstand von bis zu 20m zu Gasleitungen verlegt oder errichtet, so ist bereits bei der Planung ein Beauftragter des Netzbetreibers hinzuzuziehen, soweit nicht ohnehin ein Plangenehmigungs- oder Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird.</p> <p><b>3. Maßnahmen während der Bauarbeiten</b> Auf einen sorgfältigen und sachgemäßen Umgang mit Werkzeugen und Baumaschinen ist im Bereich der Leitungen besonders zu achten. Das Freilegen von Gasleitungen muss durch Handsehachtung erfolgen.</p> <p><u>Beschädigung von Leitungen. Kabeln. Schutzrohren usw.:</u> Werden bei Bauarbeiten eine Gasleitung oder Betriebszubehör beschädigt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Betriebsstelle zu melden. Dies schließt u.a. auch Verletzungen der Rohrumhüllung (z.B. Korrosionsschutzschicht), Materialverformungen und Schäden an Schutzrohren ein. Kommt es in Folge einer Beschädigung zu einer Gefährdung durch Gasaustritt, so sind zusätzlich die Polizei, die Feuerwehr und ggf. auch die Rettungsdienste zu alarmieren.</p> <p><u>Wiederverfüllung des Rohrgrabens:</u> Ein Verfüllen des Rohrgrabens im Bereich einer freigelegten Leitung darf nur vorgenommen werden, wenn sichergestellt ist, dass die folgenden Auflagen beachtet werden: -steinfreies, geeignetes Auflager der Rohrleitung -Rohrbettung und Ummantelung mit geeignetem Material z. B. Sand der Körnung 0-3 mm -lagenweises Verfüllen und Verdichten des Rohrgrabens in Schichten von ca. 30 cm -entferntes Trassenwarnband muss ca. 30 cm über der Leitung wieder eingelegt werden (Warnbänder sind in jeder Betriebsstelle erhältlich)</p> <p>Wurden <u>Hochdruckleitungen</u> freigelegt, ist vor Wiederverfüllung ein Beauftragter des Netzbetreibers hinzuzuziehen, um die Umhüllung zu prüfen.</p>		

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p><u>Unbekannte und außer Betrieb genommene Leitungen:</u> Werden bei Aufgrabungen Leitungen oder Hinweise auf Leitungen (z.B. Abdeckungen, Trassenbänder), angetroffen, die nicht im aktuellen Leitungsplan eingetragen sind, sind die Arbeiten zu unterbrechen und es ist der zuständige Netzbetreiber zu ermitteln.</p> <p><u>Hinweisschilder, oberirdische Anlagen, Lagerung von Baumaterialien, Baustelleneinrichtungen:</u> Wichtige oberirdische Betriebspunkte wie Stationen, Kabelverteilerschränke, Armaturen, Sehachtdeckel und Straßenkappen müssen während der Baumaßnahme ständig zugänglich bleiben. Hinweisschilder, Kabelmerksteine oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung eines Beauftragten des Netzbetreibers nicht verdeckt, versetzt oder entfernt werden. Die Lagerung von Baumaterialien und die Errichtung von Baustelleneinrichtungen im Bereich von Schutzstreifenflächen sind unzulässig.</p> <p><b>4. Mindestabstände</b> Werden Gasleitungen von anderen Rohrleitungen oder Kabeln gekreuzt, oder werden diese parallel zu Gasleitungen verlegt, sind die Mindestabstände von 0,20 m bei Kreuzungen und 0,40 m bei Parallelverlegungen einzuhalten. Werden die Mindestabstände dennoch unterschritten, sind in Abstimmung mit dem Netzbetreiber besondere Schutzmaßnahmen zu treffen, um z.B. thermische Einwirkungen, die Übertragung von Kräften oder die Entstehung von elektrisch leitenden Verbindungen zu verhindern.</p> <p><u>Sonderregelung bei Hochdruckleitungen:</u> Bei Hochdruck-Gasleitungen vergrößern sich die Mindestabstände auf 0,40 m bei Kreuzungen und 1,50 m bei Parallelverlegungen. Eine Verringerung der Abstände ist nur nach Abstimmung mit dem Beauftragten des Netzbetreibers möglich. Dasselbe gilt auch für Bauarbeiten, die den Schutzstreifen beeinträchtigen können.</p> <p><u>Sonderregelung bei Hochspannungskabel und Hochspannungsfreileitungen:</u> Bei Hochspannungskabel und -freileitungen ist im Besonderen das DVGW-Arbeitsblatt GW 22 zu beachten. Die dort genannten Mindestabstände sind grundsätzlich einzuhalten. Soweit diese im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind die notwendigen technischen Abstimmungen (z.B. zusätzliche Schutzmaßnahmen) frühzeitig abzustimmen (vgl. Ziffer 2).</p> <p><b>5. Zusätzliche technische Vorschriften</b> Ergänzend zu den vorstehenden Abschnitten gelten die Vorgaben gemäß allgemein gültiger technischer Regeln und Richtlinien jeweils in der aktuellen Fassung.</p> <p><b>6. Sonstiges</b> Der Zugang zu Erdgasleitungen muss jederzeit für Überprüfung, Wartung, sowie für Reparaturen möglich sein. Überbauung, Bepflanzung mit Bäumen oder dauerhafte Lagerung von Gegenständen über den Gasversorgungsleitungen sind nicht zulässig. Bei Nichteinhaltung der Auflagen behalten wir uns vor die Unversehrtheit der Erdgasleitung durch geeignete Maßnahmen zu überprüfen. Die dabei anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die zuständige Betriebsstelle.</p>		

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
21.	Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, 11.04.2023	<p><u>Naturschutzfachliche Stellungnahme</u></p> <p>Der Markt Garmisch-Partenkirchen plant die Aufstellung der o.g. Bebauungspläne im Bereich westlich des Bahnhofs. Es handelt sich dabei um zwei von drei Teilplänen, die zusammen das gesamte Gebiet „Bahnhofsareal West“ abdecken. Die Bauleitplanung für den Teilbereich Nord wurde bereits durchgeführt.</p> <p>Bei dem Teilbereich Süd 1 handelt es sich um den Bereich östlich des Eisstadions und westlich der Gleise der Bahnlinie Richtung Griesen. Dieser Bereich wurde als Innenbereich eingestuft, da auch östlich der Bahnlinie Bebauung besteht. Das Gelände besteht hier aus überwiegend offenen Kiesflächen.</p> <p>Der Teilbereich Süd 2 befindet sich südlich von Teilbereich Süd 1 und liegt im baurechtlichen Außenbereich. Hier besteht eine Kleingartenanlage entlang der Gleisstrecke, deren Randbereiche dicht mit Gehölzen und krautiger Vegetation bewachsen ist. Des Weiteren sind hier feuchte Ruderalflächen mit entsprechender Vegetation zu finden.</p> <p><u>Gebietsschutz</u></p> <p>Das Vorhaben liegt in keinem Schutzgebiet nach §§ 23-29 BNatSchG. Südöstlich liegt in ca. 1,5 km Entfernung das FFH-Gebiet Mittenwalder Buckelwiesen; Nordwestlich befindet sich in ca. 2 km Entfernung das FFH- und SPA-Gebiet Ammergebirge. Eine Betroffenheit dieser Schutzgebiete in indirekter Form kann ausgeschlossen werden. Auch sind keine Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG vorhanden.</p> <p><u>Eingriffsregelung</u></p> <p>Da es sich bei Teil Süd 1 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist die Abhandlung der baurechtlichen Eingriffsregelung nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Das Gleiche gilt für Teil Süd 2, da die Außenbereichsflächen ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Das Gelände ist aufgrund des Mosaiks aus offenen Kiesflächen und krautiger Vegetation besonders gut für <b>Zauneidechsen</b> geeignet. Auch die <b>Gelbbauchunke</b> kann hier in temporären Wasserpfützen Laichhabitate finden. Im Bereich der Kleingartenanlage sind aufgrund der Gehölzstrukturen verschiedene <b>Vogelarten</b> zu erwarten sowie <b>Fledermäuse</b>, da es hier mehrere Nistkästen gibt. Für Zauneidechsen ist dieser Bereich v.a. als Winterquartier relevant.</p> <p>Alle die o.g. Arten sind streng geschützt und unterliegen daher den Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Für die Allerweltvogelarten ist davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert und die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.</p> <p>Alle o.g. Tierarten wurden im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro ÖKON untersucht und deren Situation bewertet. Folgende Punkte sind nicht plausibel bzw. bedürfen der Konkretisierung:</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Gebietsschutz</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Eingriffsregelung</u></p> <p>Nachdem für einen Teil des Geltungsbereiches im weiteren Verfahren das Regelverfahren angewandt wird, wird für diesen Teil die Eingriffsregelung erstellt und entsprechende Ausgleichsflächen geplant. Das Gleiche gilt für Teil Süd 2, der im Entwurf im Regelverfahren aufgestellt wird.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 20 LRA GaPa:</b></p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Bebauungsplanunterlagen werden gem. Sachbericht und Abwägung geändert.</p> <p>Nachrichtlich: In Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans 101 B wird aufgrund der Verfahrensänderung eine Eingriffsregelung gemäß BauGB durchgeführt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>1. CEF1: Es wird eine neue Fläche für die Zauneidechse angelegt, auf die die Tiere umgesiedelt werden sollen. Diese Fläche soll „vorübergehend“ reptiliensicher eingezäunt werden, „bis mind. 4 Wochen nach Abschluss der Umsiedlung“. Da die neue Habitatfläche an das Baugebiet angrenzt ist die Zäunung der Fläche nach Umsiedelung so lange aufrecht zu erhalten, bis die Bauarbeiten abgeschlossen sind und keine Gefahr mehr besteht, dass die Zauneidechsen von der neu geschaffenen Fläche in die Baustellenbereich abwandern können, wo sie evtl. durch Maschinenarbeiten getötet werden können.</p> <p>Nach der Anlage der Fläche soll diese zunächst jährlich gemäht werden, bis sich eine magere Wiesengesellschaft eingestellt hat. Anschließend sollen nur noch jährlich 30 % gemäht werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht stellt sich die Frage, wo die Zauneidechsen Versteckmöglichkeiten finden können, wenn die gesamte Fläche jedes Jahr gemäht wird. Diese Aussage ist nicht plausibel. Es ist sicher zu stellen, dass zu jeder Zeit nach der Umsiedlung ausreichend Versteckmöglichkeiten für die Tiere bereitstehen.</p> <p>Zur Zauneidechsenthematik:</p> <p>Die Kleingartenanlage dient v.a. als Winterversteck. Kartiert wurde nicht auf allen Flächen, aber auf ein paar. Die Verschattung durch Bäume, Sträucher und Gebäude ist hier sehr groß und die Flächen werden z.T. rasenartig gemäht. Damit fehlen Sonnen- und Versteckplätze. Trotzdem ist es wahrscheinlich, dass sich viele Zauneidechsen in den Gärten aufhalten, da die Zauneidechsen, nachdem sie aus den Winterquartieren kommen, zunächst einmal da sind. Als Sommerlebensraum sind die Gärten nur bedingt geeignet.</p> <p>Die Kleingartenanlage soll im Winter oberirdisch abgeräumt werden. Bäume und Gebäude sollen entfernt werden. Das ist notwendig, um das Tötungsverbot hinsichtlich Vögel (Bäume) und Fledermäuse (Hütten) einzuhalten. Es wird aber nicht in den Boden eingegriffen. Wenn die Zauneidechsen dann aus ihren Winterverstecken kommen, ist es wahrscheinlich, dass sie die Fläche nicht mehr wie bisher verlassen, da die störende Verschattung nicht mehr da ist. Aus diesem Grund muss die Fläche ebenso wie die Restfläche nach der Winterruhe abgesammelt werden. Für die CEF-Fläche, also die Kleingartenfläche im Süden, wären nach Aussage der Planerin keine Absammlungen nötig, da die Fläche bisher durch einen Kiesweg erschlossen ist, über per Hand die aufwertenden Arbeiten erledigt werden können. Ob auf der CEF-Fläche weitere Winterverstecke in Form von grabbarem Boden, etc. notwendig sind, oder ob ausreichend Strukturen nötig sind, zeigt sich dann. Dafür müsste ein Bericht durch die ökologische Baubegleitung erstellt werden. Durch dieses Vorgehen ist keine artenschutzrechtliche Ausnahme für die Tötung von Zauneidechsen auf der Kleingartenfläche nach der Winterruhe notwendig. Nach Aussage der Planerin sollte jedoch eine artenschutzrechtliche Ausnahme für die winterlichen Arbeiten beantragt werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass dabei Zauneidechsen zu Schaden kommen könnten, auch wenn darauf geachtet wird, dass die Eingriffe nur oberirdisch erfolgen. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann das Eintreten der Verbote in diesem Fall ebenfalls vermieden werden, indem die Fläche vor dem Winter abgezäunt wird, sodass die Tiere gar nicht erst in die Winterverstecke gehen können. Da keine anderen Winterverstecke auf der Fläche vorhanden sind, muss die CEF-Fläche im Vorfeld bereits hergestellt sein, damit die Tiere dort den Winter verbringen können. Somit wird vermieden, dass auch bei den winterlichen oberirdischen Arbeiten Verbotstatbestände eintreten können. Die geplante CEF-Fläche muss vor der Herstellung ebenfalls oberflächlich abgeräumt werden. Dies findet möglichst einen Winter zuvor statt, damit die Tiere die restliche Gartenfläche weiterhin als Winterquartier nutzen können.</p>	<p>Die angesprochenen Punkte werden im nachfolgenden Verfahren weiter konkretisiert und der Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend abgeändert.</p> <p>Klärung mit Herrn Sommer ob diese Feinheiten aufs Baugenehmigungsverfahren verlagert werden können.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag 21 LRA GaPa:</b></p> <p>1. CEF1: Es wird eine neue Fläche für die Zauneidechse angelegt, auf die die Tiere umgesiedelt werden sollen. Diese Fläche soll „vorübergehend“ reptiliensicher eingezäunt werden, „bis mind. 4 Wochen nach Abschluss der Umsiedlung“. Da die neue Habitatfläche an das Baugebiet angrenzt ist die Zäunung der Fläche nach Umsiedelung so lange aufrecht zu erhalten, bis die Bauarbeiten abgeschlossen sind und keine Gefahr mehr besteht, dass die Zauneidechsen von der neu geschaffenen Fläche in die Baustellenbereich abwandern können, wo sie evtl. durch Maschinenarbeiten getötet werden können.</p> <p>Nach der Anlage der Fläche soll diese zunächst jährlich gemäht werden, bis sich eine magere Wiesengesellschaft eingestellt hat. Anschließend sollen nur noch jährlich 30 % gemäht werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht stellt sich die Frage, wo die Zauneidechsen Versteckmöglichkeiten finden können, wenn die gesamte Fläche jedes Jahr gemäht wird. Diese Aussage ist nicht plausibel. Es ist sicher</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Sollte dieses Vorgehen begründet nicht möglich sein, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen.</p> <p>Bei der Berechnung der Größe der CEF-Fläche wurde nur die Fläche herangezogen, die als Habitat kartiert wurde. Die Kleingartensiedlung wurde nicht in die Berechnung aufgenommen. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dies akzeptiert werden, da diese nur als Winterhabitat geeignet sind, während die Restfläche hauptsächlich als Sommerlebensraum dient, wodurch für einen komplett ausgestatteten Lebensraum beide Flächen notwendig sind. Auf der neu angelegten Fläche werden alle Ansprüche sowohl an Sommer- als auch Winterlebensräume erfüllt, weshalb sie flächenmäßig kleiner sein kann als die bisher genutzten Flächen zusammen.</p> <p>2. CEF2: Diese Maßnahme dient als Ersatz für die Vogelnistkästen, die derzeit in der Kleingartenanlage vorhanden sind. Es heißt es seien „vergleichbare Kästen“ im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Dies ist zu unkonkret: Was bedeutet „vergleichbar“? In der Maßnahme muss definiert werden, wie viele Kästen welcher Art aufgehängt werden müssen. Wenn die Kästen in der Kleingartensiedlung nicht zugänglich sind, ist eine Anzahl zu schätzen und plausibel zu erläutern. Des Weiteren heißt es, dass als neue Standorte für die Kästen die Campus-Gebäude und die Wohnanlage genutzt werden können. Dies entspricht nicht der in § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG genannten Privilegierung, die besagt, dass das Schädigungsverbot nicht eintritt, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Das bedeutet, dass es keine zeitliche Lücke zwischen der Entfernung der Nistkästen in der Kleingartenanlage und dem Anbringen neuer Nistkästen geben darf. Die in CEF 2 angegebene Vorgehensweise ist daher nicht zulässig.</p> <p>3. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird erläutert, dass der Vorhabenbereich nicht für die Gelbbauchunke geeignet ist. Unter anderem wird als Begründung die Tatsache angeführt, dass die Fläche bis in den Spätfrühling mit größeren Schneemassen bedeckt ist. Dies mag 2021 der Fall gewesen sein; in diesem Jahr ist die Fläche jedoch bereits im Februar schneefrei gewesen. Aus diesem Grund ist eine weitere Vermeidungsmaßnahme aufzunehmen: Pfüten und wasserstauende Vertiefungen, die auf dem Baustellengelände entstehen, sind unverzüglich zu verfüllen oder anderweitig zu entfernen, um zu verhindern, dass die Gelbbauchunke diese als Laichgewässer nutzt. Die Entfernung des Laiches bzw. das Überfahren unterliegt dem Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.</p> <p>Des Weiteren bitten wir, folgende Auflagen in beiden Bebauungsplänen aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zäune sind ggf. ohne Sockel auszuführen und ein Durchlass von 15 cm (Abstand Boden – Zaun) ist vorzusehen.</li> <li>- Fensterschächte sind mit insektensicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen.</li> <li>- Größere Glasflächen sind mit geeigneten Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern (heimische Vogelarten sind gem. § 44 BNatSchG vor Beeinträchtigungen zu schützen). Geeignete Maßnahmen können Markierungen, die Gliederung mit Sprossen oder die Verwendung von Vogelschutzglas sein (Greifvogelsilhouetten sind nicht ausreichend wirksam).</li> </ul>	<p>Diese Festsetzungen sind bereits im Bebauungsplan enthalten.</p>	<p>zu stellen, dass zu jeder Zeit nach der Umsiedlung ausreichend Versteckmöglichkeiten für die Tiere bereitstehen. Wird geändert.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1) GEM. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
22.	IHK für München und Oberbayern, München, [Redacted], 24.05.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht der IHK für München und Oberbayern besteht mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Forschungs- und Bildungszentrum" sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Pflegezentrum", jeweils nach § 11 Abs. 2 BauNVO, Einverständnis.</p> <p>Es ist zu begrüßen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans auf einer Konversionsfläche ein Healthcare-Robotik-Campus mit forschungstechnischem Zentrum der Technischen Universität München, einem Bildungszentrum für Sozialberufe und einem Pflegezentrum entstehen soll. Durch die Planung wird in Garmisch-Partenkirchen ein Universitätsstandort entstehen und außerdem die Versorgung der älteren Bevölkerung sichergestellt.</p> <p>Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 A "Bahnhofsareal West, Bereich Süd, Teilbereich 1" können wir ohne Anregungen oder Bedenken zustimmen.</p> <p>Rein vorsorglich weisen wir Sie darauf hin, uns bei zukünftigen Planverfahren wieder zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

Anlagen

- Punkt 6: Ergänzte Planzeichnung Bahnhofsareal West- Nord Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen
- Punkt 6: Ergänzte Planzeichnung Bahnhofsareal West – Bereich Süd Teil 1 Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen
- Punkt 6: Ergänzte Planzeichnung Bahnhofsareal West – Bereich Süd Teil 2 Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen
- Punkt 6: Ergänzender Spartenplan Wasserversorgung Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen
- Punkt 11: Artenliste Bahnhofsbrache Garmisch\_Stand 31.12.2022 Landesbund für Vogel und Naturschutz (LBV) Regionalgruppe Garmisch-Partenk./ Weilheim-Schongau
- Punkt 11: Wissenschaftler erforschen die Heilsame Kraft des Vogelbeobachtens Landesbund für Vogel und Naturschutz (LBV) Regionalgruppe Garmisch-Partenk./ Weilheim-Schongau
- Punkt 11: Immaterielle Vorzüge der Natur – SZ 22aug22 Landesbund für Vogel und Naturschutz (LBV) Regionalgruppe Garmisch-Partenk./ Weilheim-Schongau
- Punkt 20: SN ESB Anlage 1 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Punkt 20: SN ESB Anlage 2 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG