

**Markt Garmisch-Partenkirchen
Gemarkung Garmisch**



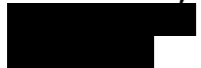
**Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden
gem. § 3.2 und § 4.2 BauGB
zur**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“
(Bereich Süd - Teil 2)
gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

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

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

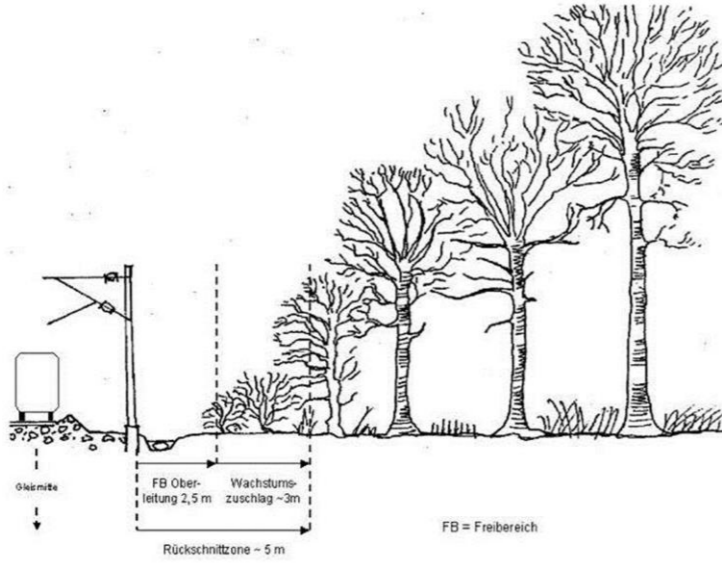
I. NACHFOLGENDE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE HABEN BEDENKEN UND/ODER HINWEISE VORGEBRACHT:

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	DB AG, DB Immobilien,  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&Service AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p> <p>Infrastrukturelle Belange</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>In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Verkehrskonzept eine Fuß- und Radwegverbindung über den Bahnübergang in Bahn-km 0,612 an der Strecke 5452 Garmisch-Partenkirchen-Griesen beschrieben. Im Plan ist ein entsprechendes Wegerecht eingezeichnet. Dieser Wegeverbindung über den Bahnübergang wird nicht zugestimmt. Der mit einer Umlaufsperr gesicherte Bahnübergang dient lediglich der Erschließung der Kleingärten nördlich der Bahnlinie. Mit der Auflösung der Kleingartenanlage verliert der Bahnübergang seine Erschließungsfunktion. Die DB Netz AG wird daher die ersatzlose Auflösung des Bahnübergangs betreiben.</p> <p>Im Auftrag des Freistaat Bayern sollen Maßnahmen für eine Beschleunigung der Strecke Garmisch-Griesen untersucht werden. Die Beibehaltung des Bahnübergangs würde diesen Bestrebungen entgegenstehen.</p> <p>Eine Wegeverbindung kann daher nur über die im Bebauungsplan Nr. 101 A Süd Teil 1 beschriebene Unterführung (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101 A, Abschnitt 5.1 Seite 33) hergestellt werden.</p> <p>Konkret geplante Unterführungen (Mehrzahl) wie auf S. 6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101 B beschrieben, sind uns nicht bekannt. Die Umsetzbarkeit einer Unterführung / Unterführungen kann unsererseits daher aufgrund fehlender detaillierter Planung nicht beurteilt werden.</p>	<p>Infrastrukturelle Belange</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>In der Begründung ist die weiterführende Geh- und Radwegverbindung irreführend formuliert. Dies wird entsprechend im nächsten Entwurf korrigiert. Die Auflösung des Bahnübergangs wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf ist im Bereich 4 der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche nur das Leitungsrecht für die Gemeindewerke festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht endet noch in der Wohnbaufläche (Bereich 3) Somit ist keine Wegeverbindung über diesen Bahnübergang geplant. Die Begründung wird entsprechend geändert.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet, die Mehrzahl auf Einzahl reduziert.</p> <p>Der Satz wird in der Begründung gestrichen.</p>	<p>Beschlussvorschlag 1 DB AG:</p> <p>Die Begründung wird wie folgt geändert:</p> <p>Fuß- und Radwege 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> <p>Beschlussvorschlag 2 DB AG Die Begründung wird geändert.</p> <p>Beschlussvorschlag 3 DB AG</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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 auf Seite 36 der Begründung unter dem Punkt <i>Fuß- und Radwege</i> enthaltene Satz <i>„Für den Abschluss der östlich gelegenen Wohnbauflächen über das bestehende Gleisdreieck ist im südlichen Geltungsbereich durch die Darstellung eines Geh- und Fahrrechts ein Anschluss an den bestehenden Weg möglich“</i> ist aus der Begründung zu streichen.</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. Eine Rückverankerung der Baugrubensicherung auf Bahngrund oder im Stützbereich der Bahnanlagen ist unzulässig.</p> <p>Das zu Bebauung vorgesehene Gelände hat, insbesondere im Nahbereich der Gleise, auf dem derzeitigen Höhenniveau zu verbleiben, damit sich keine Dammlage der Bahnlinie ergibt.</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>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</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Gelände wird im Nahbereich der Bahn nicht verändert.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der Satz <i>Für den Abschluss der östlich gelegenen Wohnbauflächen über das bestehende Gleisdreieck ist im südlichen Geltungsbereich durch die Darstellung eines Geh- und Fahrrechts ein Anschluss an den bestehenden Weg möglich</i> wird aus der Begründung gestrichen</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>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>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>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>Wege- und Leitungsrechte müssen (auch während der Baumaßnahme) uneingeschränkt erhalten bleiben. Dienst- und Rettungswege müssen zu jedem Zeitpunkt gesichert bleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bepflanzung entlang der Bahnanlagen In den Bebauungsplan wird unter Hinweise bezüglich der Mindestpflanzabstände folgendes aufgenommen: <i>„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 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.“</i></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>Beschlussvorschlag 4 DB AG:</p> <p>Im Bebauungsplan wird unter „Hinweise“ folgendes aufgenommen: <i>„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 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.“</i></p> <p>Beschlussvorschlag 5 DB AG:</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>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>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>Immobilienpezifische Belange</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayB0 sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Auf den Brandschutz ist explizit zu achten. Wir bitten zu beachten, dass aus Gründen der Bahnbetriebssicherheit keine Brandschutzabstände auf Bahngrund übernommen werden können.</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>Die übrigen Flurstücke wurden bereits von Bahnbetriebszwecken freigestellt.</p> <p>Hinweise für Bauten nahe der Bahn</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>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Immobilienpezifische Belange</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>Hinweise für Bauten nahe der Bahn</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Im Bebauungsplan wird unter „Hinweise“ folgendes aufgenommen:</p> <p>„Bei der Maßnahme der Verdrängung der Eidechsen wird darauf geachtet, dass diese nicht auf den DB-Grund verdrängt werden.“</p> <p>Beschlussvorschlag 6 DB AG:</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>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 Fundamentaßenkante) 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, 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. 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>Die Hinweise im Bebauungsplan 101 B werden um die Hinweise für „Bauten nahe der Bahn“ aus der Stellungnahme der DB AG ergänzt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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 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>Schlussbemerkungen</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. Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.</p> <p>+++ 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. +++</p>	<p>Schlussbemerkungen</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt wurde am Verfahren beteiligt und hat eine separate Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
2.	Regierung 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. Es bestehen daher k e i n e 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>
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>Planung</p> <p>Der Markt Garmisch-Partenkirchen beabsichtigt, durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets für betreutes Wohnen zu schaffen. Der Geltungsbereich wird im Westen von den Gleisanlagen der Bayerischen Zugspitzbahn, im Osten von der Bahnstrecke Garmisch-Partenkirchen – Griesen und im Süden durch den Zusammenschluss der Gleisanlagen der Deutschen Bahn und der Bayerischen Zugspitzbahn begrenzt. Er umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 0,8 ha wovon ca. 0,4 ha als allgemeines Wohngebiet sowie 0,4 ha als Grünfläche festgesetzt werden sollen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Fläche für Bahnanlagen</p>	<p>Planung</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>mit Gleiskörper dargestellt. Dieser soll laut Planunterlagen im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil der Gesamtkonzeption „Bahnhofsareal West“. Diese gliedert sich in die folgenden Teilbereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bereich Nord (nördlich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans; hier ist die Entstehung eines Mischgebietes vorgesehen) <input type="checkbox"/> Bereich Süd – Teil 1 (nördlich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans; hier ist die Ausweisung von Sonderbauflächen vorgesehen) <input type="checkbox"/> Bereich Süd – Teil 2 (verfahrensgegenständlicher Bebauungsplan) <p>Landesplanerische Bewertung <i>Demographischer Wandel</i> Die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets für betreutes Wohnen entspricht 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 vorliegende Ausweisung der Anpassung an den demographischen Wandel.</p> <p><i>Orts- und Landschaftsbild</i> Während sich die nördlich anschließenden Abschnitte der Gesamtkonzeption Bahnhofsareal West an die westlich und östlich bestehende Bebauung anschließen, greift das verfahrensgegenständliche Plangebiet in den bisher von Bebauung freien Außenbereich im Süden aus. Zwar ist das Gebiet durch die zusammenlaufenden Bahnlinien infrastrukturell gerahmt, dennoch ergeben sich hohe Anforderungen an die Einbindung der neuen Bebauung in das hochwertige Landschaftsbild im südlichen Marktbereich (Regionalplan Oberland (RP17) Ziel B II 1.6). Eine landschaftsschonende und umgebungsorientierte Baugestaltung in Übergang zum Außenbereich ist daher sicherzustellen.</p> <p><i>Immissionsschutz</i> Auf Grund der immissionsschutzfachlich herausfordernden Lage in Folge der das Plangebiet umfassenden Bahnanlagen werden im Bebauungsplan 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 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>Ergebnis Bei Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds stehen Erfordernisse der Raumordnung der o.g. Bauleitplanung nicht entgegen</p>	<p>Landesplanerische Bewertung <i>Demographischer Wandel</i> Kenntnisnahme</p> <p><i>Orts- und Landschaftsbild</i> Um dem Schutzgut des Landschaftsbildes gerecht zu werden, wurde die geplante Bebauung in der Höhe gestaffelt. Diese Höhenentwicklung, insbesondere in Hinblick auf die gesamte Entwicklung im „Bahnhofsareal West“ ist auf dem Bebauungsplan unter V.2.5 Planliche Hinweise dargestellt. Desweiteren wird im überarbeiteten Entwurf das große Baufenster noch einmal unterteilt und eine Höhenabstufung im Mittelteil eingefügt. Damit entstehen eine deutliche Gliederung und Reduzierung des Baukörpers. Zusätzlich wird die Planungsfläche im Bebauungsplan Nr. 101 B zur freien Landschaft hin durch eine großflächige private Grünfläche und Baumreihen (Bäume I. Ordnung) eingegrünt, um den Eingriff durch die Bebauung noch weiter abzumildern.</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>Ergebnis Kenntnisnahme</p>	<p>Beschlussvorschlag 7 ROB</p> <p>Die Baukörpergliederung wird in die überarbeitete Planfassung des Bebauungsplans Nr. 101 B übernommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>Städtebauliche Hinweise</p> <p>Aus Sicht des Sachgebiets 34.1 (Städtebau, Bauordnung) dürfen wir folgende Anmerkungen übermitteln:</p> <p>Grundsätzlich wird die die Innenentwicklung des Bahnhofsareals West aus städtebaulicher Sicht positiv bewertet.</p> <p><i>Hinweise zu den Festsetzungen im Bebauungsplan:</i> PLANLICHE FESTSETZUNGEN 1.0 Art der baulichen Nutzung: Durch die Festsetzung der „1.0 - Art der baulichen Nutzung (WA)“ über die Baugrenze hinaus, sind die weiteren planlichen Festsetzungen schwer lesbar. Dies zeigt sich vor allem bei den Festsetzungen „4.1 - Eigentümerweg“ und „4.3 - 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>2.0 Bauweise, Baugrenze: Falls möglich sollten sich die in „2.2 – Baugrenzen für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Tiefgaragen“ 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>4.0 Verkehrsflächen: Im städtebaulichen Konzept ist ein Geh- und Radweg rund um die Bebauung vorgesehen, dieser ist im Bebauungsplan nun nicht festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen, den Geh- und Radweg festzusetzen.</p> <p>6.0 Grünordnung: 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>Städtebauliche Hinweise</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><i>Hinweise zu den Festsetzungen im Bebauungsplan:</i> PLANLICHE FESTSETZUNGEN 1.0 Art der baulichen Nutzung: Der exakte Verlauf des Eigentümerwegs und auch die genauen Trassen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können im vorliegenden Angebotsbebauungsplan noch nicht flächenscharf festgelegt werden. Allerdings wird die öffentliche Straße in der weiteren Planung bis zum WA fortgeführt, so dass die Erschließung gesichert ist. Eine Plandarstellung, die diese Flächen mit einer anderen Nutzungsart außer das WA belegt, kann auf Grund der fehlenden Vorplanung nicht verwendet werden. Zusätzlich würde dann auch bei der Entnahme dieser Flächen aus dem WA die Einhaltung der benötigten Grundfläche von max. 2.200 m² gefährdet. Aus diesen Gründen wird an der Darstellung im Plan festgehalten.</p> <p>2.0 Bauweise, Baugrenze: 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 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. Diese Flächen stehen dann für die grünordnerische Gestaltung zur Verfügung. Daher wird an der Planung diesbezüglich festgehalten.</p> <p>4.0 Verkehrsflächen: 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>6.0 Grünordnung:</p>	<p>Beschlussvorschlag 8 ROB:</p> <p>Die Festsetzungen der Verkehrsflächen werden im Zuge der Änderung der Umgriffe beider Bebauungspläne Nr. 101 A und Nr. 101 B und im Sinne der besseren Lesbarkeit überarbeitet.</p> <p>Beschlussvorschlag 9 ROB:</p> <p>Die Festsetzungen werden wie folgt ergänzt: „Unüberbaute oder unbefestigte Tiefgaragen sind mit einer Vegetationsschicht von im Mittel mindestens 60 cm zu überdecken.“</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</i> 4.0 Einfriedungen: 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>Bei der Grünfläche handelt es sich um Privatgrund. Daher kann hier keine öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Natürlich werden in der weiterführende Objektplanung Teilbereiche dieser Grünfläche als Parkanlage (gem. Festsetzung) ausgeführt, die insbesondere für die Quartiersbewohner zugänglich sind. Eine Festsetzung zur öffentlichen Zugänglichkeit kann auf Ebene des Bebauungsplanes nicht getroffen werden.</p> <p><i>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</i> 4.0 Einfriedungen: 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>	
4.	<p>Untere Bauaufsichts- und Denkmal-schutzbehörde Amt 50 - KT, 06.03.2023</p>	<p><u>Stellungnahme der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde</u></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><u>Zum Bebauungsplan A:</u></p> <p>[...sh. Parallelverfahren]</p> <p><u>Zum Bebauungsplan B:</u></p> <p>II.1.1 In Anbetracht des akuten Wohnraumdefizits für die Bürger stellt sich die Frage, wie hier planrechtlich Ferienwohnungsnutzung zugunsten von Wohnraum vermieden werden kann. Die derzeitige Formulierung lässt Ferienwohnungsnutzung zu.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Nachdem für den Geltungsbereich des Teil 2 im weiteren Verfahren das Regelverfahren angewandt wird, wird für diesen Teil der Flächennutzungsplan durch ein Deckblatt im Parallelverfahren geändert.</p> <p><u>Zum Bebauungsplan B:</u></p> <p>II.1.1 Ferienwohnungen als Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind, gehören nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauNVO zur Gruppe der nicht störenden gewerblichen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Räume in diesem Sinn können insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gehören Da</p>	<p>Beschlussvorschlag 10 UBA:</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans ist im Parallelverfahren durchzuführen.</p> <p>Beschlussvorschlag 11 UBA:</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>III.1. 1 Es ist unklar, welche Dachform zulässig ist, da Ziff. VI. 13. 0 die Ortsgestaltungssatzung gilt. Hier ist ein Widerspruch. Eine Klarstellung wäre sinnvoll.</p> <p>III.1. 2 Die Begrifflichkeit der „Untergeordnete Überdachungen“ bedarf der Erläuterung.</p> <p>IV.6.0 Hier sind Flächen ausgewiesen, für die neben der Begrünung mit Bäumen auch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen sind. Beides konkurriert miteinander (vgl. Ziff. 11.4. 3. 2 i.V.m. Ziff.7.1).</p> <p><i>Abstandsflächenrecht - Unklar ist, ob die Abstandsflächensatzung gelten soll. Ggf. müsste die Satzung angepasst werden.</i></p>	<p>der Bebauungsplanentwurf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO generell ausschließt, sind Ferienwohnungen nicht zulässig.</p> <p>III.1. 1 Die Ortsgestaltungssatzung wird hier ausnahmsweise nicht angewandt. Es soll dieses betreute Wohnen in der gleichen Architektursprache wie in dem angrenzenden Bebauungsplan Teil 1 gebaut werden können, damit ein homogenes zusammenhängendes Viertel entstehen kann. Die Begründung wird um eine detaillierte Begründung für diese Ausnahme ergänzt. Somit werden auch hier keine Dachformen festgesetzt. Damit sind geneigte Dächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Die Schemaschnitte werden zur Klarstellung im Bebauungsplan angepasst. Damit kann eine gestalterische Einheit mit den Gebäuden in Teil 1 entstehen.</p> <p>III.1. 2 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>IV.6.0 Die Überlagerungen von Pflanzbindungen 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 Pflanzbindungen E1 und E2 kann der Baumstandort verschoben werden. Die restliche Begrünung wird als Wiese festgesetzt, so dass hier der Schutzbereich von Leitungen nicht gefährdet wird.</p> <p>Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde soll für diese Bereich gelten. Dies steht bereits in der Begründung auf Seite 34 zu Abstandflächen durch folgenden Satz: „Innerhalb des Geltungsbereichs wird die am 01.02.2021 in Kraft getretene Abstandsflächensatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen angewandt“. Dies wird auch als Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt.</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 B findet die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen keine Anwendung.</p> <p>Beschlussvorschlag 12 UBA:</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 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>
5.	<p>Gemeinde Krün, [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 Bebauungsplan Nr. 101 A „Bahnhofsareal West, Bereich Süd Teilbereich 1“ und dem Bebauungsplan Nr. 101 B „Bahnhofsareal West, Bereich Süd Teilbereich 2“ befasst und folgendes beschlossen:</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>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>„Belange der Gemeinde Krün sind durch die Planung nicht berührt. Es werden keine Einwände erhoben.“</p> <p>Wir bedanken und für die Beteiligung am Bauleitverfahren.</p>		
6.	<p>Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen, KU [Redacted] 06.03.2023</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>Allgemeine spartenübergreifende Hinweise:</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 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 Bebauungsgebiete hängt u.a. vom Ausführungstermin 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 Bebauungsgebietes hängt u.a. vom Ausführungstermin dieser Leitungstrassen 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</p>	<p>Allgemeine spartenübergreifende Hinweise:</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 Bebauungsplan 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>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>Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Beschlussvorschlag 13 GW:</p> <p>Die Bebauungsplanunterlagen werden gem. Sachbericht und Abwägung geändert.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>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 Versorgungsleitungen sollten weitestgehend auf, für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen erfolgen. Falls es sich bei den Verkehrswegen um Privatflächen/ Eigentümerstraßen handelt, 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><u>Stromversorgung:</u></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. Außerdem wird ebenfalls ein Leitungskorridor am südlichen Ende des Bebauungsgebietes (Sportstraße über Gleis bis zu den südlichen Flächen des Alpspitz-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><u>Wasserversorgung:</u></p> <p>Die Wasserversorgung der geplanten Gebäude kann über die Wasserhauptleitung aus dem Bereich Süd Teilbereich 1 erfolgen und über den öffentlich gewidmeten Eigentümerweg verlaufen. Zur Sicherung der weiterführenden Wasserversorgung (südlich des Bauvorhabens) sind Grunddienstbarkeiten bzw. Korridore zur Verlegung von Wasserleitungen bzw. zur Unterbringung von Wasserzähleranlagen zu bestellen. Ein Ringschluß der Wasserleitung auf unsere Zubringerleitung DN 300 an der Sportstraße („Bitzar“) wäre wünschenswert, um eine größtmögliche Versorgungssicherheit gewährleisten zu können.</p>	<p>Auf die Pflanzabstände zu den Ver- und Versorgungsleitungen ist im Bebauungsplan bereits verwiesen. In der Begründung wird der Hinweise auf die „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Ver- und Versorgungsanlagen 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><u>Stromversorgung:</u></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 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><u>Wasserversorgung:</u></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>	

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>Eine Überbauung der verlegten Wasserversorgungsleitungen durch Bäume etc. ist unzulässig.</p> <p>Für künftige Bebauungspläne (westlich vom Bereich Süd Teil 2) sollte ein Korridor auf die Bestandsleitung zur Verlängerung in der Klammstraße freigehalten werden.</p> <p>Löschwasser: Bereich Nord und Bereiche Süd Teil 1 und Teil 2</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><u>Erdgasversorgung:</u></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><u>Abwasserentsorgung:</u></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 19.12.2022 verwiesen, die den Teil Süd 2 mitbeinhaltet.</p> <p>Im Bebauungsplan unter den Verkehrsflächen 4.3.3 ist zu prüfen, ob eine Verlegung von privaten Abwasserleitungen für den Teil 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 Abwasserentsorgung der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen in der Olympiastraße zu ersehen.</p>	<p>In Verlängerung der Klammstraße ist ein Bereich für Leitungsrechte für die Gemeindewerke bereits vorgesehen.</p> <p>Löschwasser: Bereich Nord und Bereiche Süd Teil 1 und Teil 2</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><u>Erdgasversorgung:</u></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> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Abwasserentsorgung:</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Stellungnahme vom 19.12.2022:</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>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 Alpspitz-Wellenbad zur Klammstraße, entwässert werden. Bei allen Bereichen muss das Niederschlagswasser, wie in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gefordert, auf den betreffenden Grundstücken ortsnah versickert/verrieselt werden.</p> <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><u>Fernwärmeversorgung:</u></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.</p> <p>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. Des weiteren werden im dazugehörigen Außenbereich des</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 vordringlich zu versickern. Nicht versickerbares Wasser ist über Wasserrückhalteeinrichtungen zu drosseln und dem Mischwasserkanal im Bereich der Olympiastraße zuzuführen. Auch dies ist durch ein Fachbüro zu planen. Die Entsorgung ist als gesichert zu betrachten.</p> <p>Die privaten Eigentümerwege sind durch Festsetzung durch die jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gebunden, so dass die Verlegung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert ist.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Fernwärmeversorgung:</u></p> <p>Eine Fernwärmeversorgung wird im Rahmen der Einzelbauvorhaben geprüft.</p>	<p align="right">Beschlussvorschlag 14 GW:</p>


**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>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 Bauherren zu tragen. Daraus evtl. resultierende Modifikationsanforderungen bezüglich einer/der Anlage/-n sind ebenfalls durch den Bauherren 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><u>Olympia Eisstadion und Alpspitz-Wellenbad:</u></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 Bauherren zu tragen. Daraus evtl. resultierende Modifikationsanforderungen bezüglich der Anlage sind ebenfalls durch den Bauherren 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 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.</p> <p>Anlagen sh. unten</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><u>Olympia Eisstadion und Alpspitz-Wellenbad:</u></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>Das Ergebnis des erweiterten Gutachtens zum BHKW wird in die weiterführende Bauleitplanung berücksichtigt.</p>
7.	<p>Bayernwerk Netz, [REDACTED] 13.02.2023</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für das Vorhaben uns am Verfahren zu beteiligen, doch die Bauleitplanungen befinden sich nicht in unserem Versorgungsgebiet.</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>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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
8.	Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB, [REDACTED] 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.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg, [REDACTED] 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. 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. 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). 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.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme, Abwägung erfolgt im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101A Bahnhofsareal West, Bereich Süd Teilbereich 1 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. Kenntnisnahme, Abwägung erfolgt im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101A Bahnhofsareal West, Bereich Süd Teilbereich 1 Kenntnisnahme, Abwägung erfolgt im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101A Bahnhofsareal West, Bereich Süd Teilbereich 1	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>Antragsberechtigt im Freistellungsverfahren sind -der Grundstückseigentümer -die Gemeinde -das Eisenbahninfrastrukturunternehmen und Trägers der Straßenbaulast.</p> <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>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 vorgebrachten Hinweise zur Sicherheit des Eisenbahnbetriebes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.</p>	
10.	Gemeinde Grainau  15.02.2023	<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>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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
				Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.
11.	Landesbund für Vogel und Naturschutz (LBV) Regionalgruppe Garmisch-Partenck./Weilheim-Schongau 05.03.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der LBV lehnt die geplante Bebauung in der vorgesehen 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>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>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 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.</p> <p>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</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>


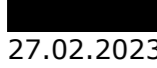
**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Die 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>Rote Liste 1 (vom Aussterben bedroht): Braunkehlchen Bekassine Flussuferläufer Wiesenpieper Steinschmätzer Ortolan</p> <p>Rote Liste 2 (stark gefährdet) Baumpieper Bluthänfling Heidelerche</p> <p>Rote Liste 3 (gefährdet) Grauspecht Feldlerche Klappergrasmücke Mauersegler Gartenrotschwanz Mehlschwalbe</p> <p>R (Arten mit geografischer Restrektion) Wiedehopf Wendehals</p> <p>Nicht Bestandteil der RL sind die Arten der Kat. V (Vorwarnliste): 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 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</p>	<p>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 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>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“ 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>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> <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 überwinterten 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</p>	

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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 LBV fordert deshalb:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine zusätzliche Kartierung auf Fledermaus- und Reptilienvorkommen in der gesamten Kleingartenanlage. • Eine Berücksichtigung der nachgewiesenen Vogelarten (s. Liste) bei der Gesamtplanung. • Eine komplette CEF-Maßnahme auf einer geeigneten Fläche im Talkessel von Garmisch-Partenkirchen • 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). • Eine genaue Beurteilung und Einhaltung der beschlossenen Bebauungsgrenzen. <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>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. Damit ist dem Artenschutz Genüge getan.</p>	
12.	Seniorenbeirat  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>
13.	Bayerisches Landesamt für Umwelt,  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>	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 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>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>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>	
14.	<p>Wasserwirtschaftsamt Weilheim, [Redacted] 02.03.2023</p>	<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>Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange</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 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. Zusammenfassung10</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</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange</p> <p>1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes wurden im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Von Seiten der Wasserwirtschaft</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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 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. https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.</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 (Hausberglaïne). 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> „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, welche von 2020 vorliegt, verwendet werden sollte. Eine Abstimmung mit dem WWA WM wird empfohlen.</p> <p>Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).“</p> <p>„In Wohngebäuden auf der Fläche müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden.“</p> <p>„In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“</p> <p>„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“</p> <p>„Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.“</p>	<p>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.</p> <p>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 & 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>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>Beschlussvorschlag 15 WWA:</p> <p>Die Ergebnisse des erweiterten Gutachtens werden in der weiterführenden Bauleitplanung berücksichtigt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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 Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).“</p> <p>„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.“</p> <p>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.“</p> <p>1.2 Grundwasser</p> <p>Für die beiden Bebauungspläne wurde ein ingenieurgeologisches Baugrundgutachten durch die Firma A&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. 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>1.2 Grundwasser</p> <p>Kenntnisnahme Nach aktuellem Kenntnisstand wird der Grundwasserstand durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Einzelbauvorhabens</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Einzelbauvorhabens</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Einzelbauvorhabens</p>	

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>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>„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“</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&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, 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>„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).“</p> <p>„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</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Einzelbauvorhabens</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> <p>Die Altlastenverdachtsflächen werden im Plan nachrichtlich gekennzeichnet.</p> <p>Die Hinweise werden in Plan und Begründung ergänzt.</p>	<p>Beschlussvorschlag 16 WWA:</p> <p>Die Altlastenverdachtsflächen werden im Plan nachrichtlich gekennzeichnet.</p> <p>Beschlussvorschlag 17 WWA:</p> <p>Die Hinweise werden in Plan und Begründung ergänzt</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>relevanten Verdachtsparemeter) durchzuführen, um über die erreichte Schadstofffreiheit bzw. verbleibenden Restbelastungen Informationen zu erhalten. Zudem sind stets die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zwingen zu beachten."</p> <p>„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."</p> <p>„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."</p> <p>1.4 Wasserversorgung</p> <p>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>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>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 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 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>	


**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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 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&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 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 bekiesnten Flachdächern sollte zugunsten der begrünten Dächer verzichtet werden.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u></p> <p>„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.“</p> <p>„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)“</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 auch 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> <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>Beschlussvorschlag 18 WWA:</p> <p>Die Festsetzung wird ergänzt um:</p> <p>„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem</p>



**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“</p> <p>„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.“</p> <p>„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.“</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“</p> <p>„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“</p> <p>2. Zusammenfassung</p> <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 & 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"> • Niederschlagswasserbeseitigungskonzept 	<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>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>	<p>Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“</p>
15.	Longleif Garmisch-	Sehr geehrter Herr Hahn, sehr geehrter Herr Gehrle-Neff,		Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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
	Partenkirchen,  06.03.2023	<p>gerne nehmen wir hiermit zu Art, Maß und Gebäudehöhe der im ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Festlegungen Stellung.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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). ▪ 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. ▪ Art und Maß der Nutzung (Forschung und Bildung 16.000 m², Pflegezentrum 11.000 m², solitäres Wohnen 5.000 m²) wurden in der Bauausschuss-Sitzung vom 29.08.22 genehmigt. ▪ Basierend auf den o.g. Vorgaben wurde in unserem Auftrag vom Büro Hinterschwepfinger 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. ▪ 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. ▪ 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. ▪ 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. ▪ Das Image-Video wurde zudem auf unserer Homepage eingestellt; zudem sind dort aktuelle Informationen zum Planungsstand einzusehen (siehe: https://www.longleif.de/projekte/long-leif-campus). ▪ Die Bauleitplanung für das Campus-Areal (BP 101a und b) verlief parallel zur Entwicklung des Masterplans, so dass deren Ergebnisse direkt berücksichtigt werden konnten. ▪ 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. ▪ 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. ▪ Um eine Beeinträchtigung der östlichen Anrainer zu vermeiden, wurde auf einen größtmöglichen Abstand der Gebäudekörper (ca. 50 – 80 m) von der östlichen Grundstücksgrenze geachtet. ▪ Es bestand mehrheitlich Einverständnis, dass die Anlagen der Universität das Gebiet prägen sollen. Über die Höhenentwicklung wurde jedoch erst in der Sitzung am 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme 	<p>Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ 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 m² BGF. Wir bitten diesen Umstand in der laufenden Abwägung angemessen zu berücksichtigen. <p>Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme ▪ Kenntnisnahme 	
16.	Staatliches Bauamt Weilheim,  08.02.2023	Keine Einwendungen, somit keine Äußerung	Kenntnisnahme	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.
17.	Deutsche Telekom Technik GmbH,  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: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 78877701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p>	Kenntnisnahme	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>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>		
18.	Planungsverband Region Oberbayern, [REDACTED] 07.03.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 06.03.2023 an.</p>	<p>Kenntnisnahme 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>
19.	Bahn-Landwirtschaft Bezirk München e. V., [REDACTED] 03.03.2023	<p>Sehr geehrter Damen und Herren,</p> <p>als Träger öffentlicher Belange geben wir hiermit folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Grundlage im BP sind die darin enthaltene Begründung, sowie die Fachbeiträge, ökologische Gutachten und artenschutz-rechtliche Untersuchungen.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Kartierbericht speziell über das Vorkommen der geschützten Zauneidechse vom November 2020 der Fa. Ökon betreffend Nord- und Südteil, sowie vom November 2021 Südteil ist unvollständig und in dieser Form nicht zu akzeptieren.</p> <p>Die im Südteil liegenden Kleingärten wurden nachweislich nicht berücksichtigt bzw. begutachtet. Gerade in diesem Teil ist das Arten-Vorkommen besonders hoch und durch Aussagen, sowie Beobachtungen durch die Kleingärtner und mit Bildern belegbar. Das Gutachten sowie der Kartierbericht Südteil vom November 2021 der Fa. Ökon enthält keinerlei Prüfung der Kleingärten!</p> <p>Wir fordern ein neutrales Artenschutzgutachten, Auftraggeber Untere Naturschutz Behörde!</p> <p>Da bei der o. a. Kartierung das Augenmerk hauptsächlich auf das Vorkommen der Zauneidechse gerichtet war, weisen wir darauf hin, dass auf diesem Aral eine Vielzahl anderer, streng geschützter bzw. schützenswerter Tier- und Pflanzenarten beheimatet ist, als Beispiel sind hier nur 2 äußerst seltene Wildbienenarten, sowie Vogelarten wie das Braunkehlchen zu nennen. Diese Aufzählung ließe sich um zahlreiche weitere Arten erweitern!</p> <p>Wir sind nach wie vor der Meinung, dass die bestehenden Kleingärten als adäquate Ausgleichsfläche dienen. Kleingärten sind Grünland.</p>	<p>Bezüglich der fehlenden umfassenden Kartierung der Kleingärten wurde von dem Träger öffentlicher Belange (Untere Naturschutzbehörde), der Umfang und die Art der Kartierung mit den daraus getroffenen Maßnahmen für ausreichend erachtet.</p> <p>Auch zu weiteren schützenswerten Tierarten wurde von der UNB keine weiteren Kartierungen gefordert und die vorgeschlagenen Maßnahmen nur ergänzt.</p> <p>Die Kleingärten stellen keine adäquate Habitatsstruktur für Sommerquartiere von Eidechsen dar. Dies ist auf Grund der intensiven gärtnerischen Nutzung mit dem entsprechenden Bewuchs zu erklären. Nachdem entlang der Bahnflächen außerhalb der Kleingärten geeignete von Eidechsen besetzte Sommerquartiere sind, die auf Grund der geplanten Bebauung</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 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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
			weichen müssen, müssen Ersatzhabitate für Sommerquartiere geschaffen werden. Dies kann nur durch offene Kiesstrukturen, Totholzhaufen und intensiv besonnte nicht von Menschen frequentierte Bereiche geschaffen werden. Das ist der Grund, warum die Fläche der Kleingärten für die Anlage dieser Ersatzhabitate benötigt wird, da außerhalb des Geltungsbereiches keine andere Fläche zur Verfügung steht.	
20.	Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, [REDACTED] 20.03.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 101 B – Bahnhofsareal West, Bereich Süd Teilbereich 2“ 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 südlich des Gesundheitscampus als allgemeines Wohngebiet mit südlich angegliederter privater, parkartiger Grünfläche ist im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit grundsätzlich sinnvoll und nachvollziehbar.</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. 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 gemäß PlanzV 90 Nr. 15.3 rot gestrichelt werden und evtl. mit einem Planeintrag (z.B. TG) 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>Es werden keine Einwendungen erhoben.</p>	<p><u>A. Baurecht</u></p> <p><u>1 Allgemeines, Grundsätze der Planung</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird auf Grund der umgestellten Verfahrensart im normalen Regelverfahren in Form eines Deckblattes geändert.</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) in Teil 1 wurden die unterschiedlichen Umgrenzungen in verschiedenen Farben dargestellt. Im überarbeiteten Entwurf von Teil 1 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.</p> <p>Der Begriff wird ersetzt.</p> <p><u>B. Naturschutz</u></p>	<p>Beschlussvorschlag 19 LRA GaPa:</p> <p>Der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans Nr. 101 B wird im Parallelverfahren fortgeschrieben.</p> <p>Nachrichtlich: Der Flächennutzungsplan wird im Bereich des Bebauungsplans Nr. 101 A angepasst.</p> <p>Siehe Beschluss 5 ROB</p> <p>Beschlussvorschlag 20 LRA GaPa:</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>C. Immissionsschutz</u></p> <p>Im Zuge der immissionsschutzfachlichen Beteiligung zu dem gegenständlichen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 101, Bereich Süd – Teil 2) wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Müller-BBM, Datum 02.01.2023, Bericht Nr. M154137/03) vorgelegt, welche die auf das Planungsgebiet einwirkende Lärmbelastung prognostiziert. Auf Basis der betreffenden lärmtechnischen Prognoseuntersuchung wurden kritische Immissionsrichtwertüberschreitungen im Bereich des Sportanlagenlärms identifiziert. Demzufolge werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte (IRW) der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (IRW: 55dB(A) tags u. 40 dB(A) nachts) zur Nachtzeit (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die entsprechenden Immissionsrichtwertüberschreitungen sind problemlos durch passive Schallschutzmaßnahmen zu kompensieren. Im Rahmen der Sachverständigenuntersuchung wurden geeignete Schallschutzmaßnahmen ausführlich erläutert.</p> <p>Auch wurden im Bereich des Verkehrslärmschutzes betreffende Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte der 18.BImSchV festgestellt. Die häufig zur Abwägung herangezogenen Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts werden jedoch an allen Fassaden eingehalten. Sollten die textlichen Festsetzungsvorschläge Nr. 7.3.2 (S. 97) und die betreffenden Abbildungen Nr. 7.3.1 (S. 96) 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.</p> <p><u>D. Wasserrecht</u></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><u>E. Bodenschutzrecht</u></p> <p>Der überplante Bereich befindet sich auf dem Gebiet "ehem. Bahnhofsgelände" der aus dem Altlastenkataster entlassenen Fläche 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. 13. der Stellungnahme des WWA WM.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><u>C. Immissionsschutz</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>D. Wasserrecht</u></p> <p>Kenntnisnahme Die beiliegende Stellungnahme des WWA wurde behandelt.</p> <p><u>E. Bodenschutzrecht</u></p> <p>Kenntnisnahme Die beiliegende Stellungnahme des WWA wurde behandelt.</p>	<p>Punkt 1.3 Genehmigungsfrei wird zu verfahrensfrei.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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.	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, [REDACTED] 23.03.2023	<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.</p> <p>Die sicherheitstechnischen- und energierechtlichen Belange der Erdgasleitungen der Energienetze-Bayern GmbH & 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 & 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 & 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 & Co. KG</p> <p>i.A. Thomas Oellinger</p> <p>Meister mit Zertifizierung nach G 493-2, Region West Betriebsstelle Pähl/Oberau</p> <p>1. Vorbemerkungen</p> <p>Die oben genannten Netzbetreiber bedienen sich der Regionalcenter und Betriebsstellen (im Folgenden: Betriebsstellen) der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG für den operativen Netzbetrieb. Die jeweils zuständige Betriebsstelle kann der Gebietskarte der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG entnommen werden.</p> <p>Bei allen Bauarbeiten auf öffentlichen und privaten Grundstücken muss der Bauunternehmer mit dem Vorhandensein im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen (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).</p> <p>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.</p> <p>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>Die im Bestandsplan dargestellten Leitungstrasse ist im Bebauungsplan Nr. 101 B dargestellt. Neben der Erdgashochdruckleitung wird auch das parallel verlaufende Nachrichtenkabel nachrichtlich benannt. Die Begründung wird hinsichtlich der Erdgashochdruckleitung ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den Einzelbauvorhaben berücksichtigt.</p>	<p>Beschlussvorschlag 21 ESB:</p> <p>Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Bebauungsplanunterlagen werden gem. Sachbericht und Abwägung geändert.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>2. Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Bei Bauarbeiten, von denen ein gefährdender Einfluss auf in der Nähe befindliche Gasleitungen ausgehen kann (Aufgrabung, Pressung, Rammern, 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.</p> <p>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> <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.</p> <p>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 >= 110 kV:</u> Werden Hochspannungskabel oder Hochspannungsfreileitungen >= 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>		

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>3. Maßnahmen während der Bauarbeiten 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. <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, Sechachtdeckel 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>4. Mindestabstände 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></p>		

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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 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>5. Zusätzliche technische Vorschriften Ergänzend zu den vorstehenden Abschnitten gelten die Vorgaben gemäß allgemein gültiger technischer Regeln und Richtlinien jeweils in der aktuellen Fassung.</p> <p>6. Sonstiges 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>		
22.	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 2 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>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Gebietsschutz</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Eingriffsregelung</u></p>	<p>Beschlussvorschlag 22 LRA GaPa:</p> <p>Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Bebauungsplanunterlagen werden gem. Sachbericht und Abwägung geändert.</p>


**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>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 Zauneidechsen geeignet. Auch die Gelbbauchunke kann hier in temporären Wasserpflützen Laichhabitate finden. Im Bereich der Kleingartenanlage sind aufgrund der Gehölzstrukturen verschiedene Vogelarten zu erwarten sowie Fledermäuse, 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 Allerweltsvogelarten 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 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro ÖKON untersucht und deren Situation bewertet. Folgende Punkte sind nicht plausibel bzw. bedürfen der Konkretisierung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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>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</p>	<p>Hier wird das Verfahren für der Teil 2 auf ein Regelverfahren nach BauGB umgestellt. Deshalb wird im überarbeiteten Entwurf die Eingriffsregelung abgehandelt und der notwendige Ausgleich berechnet und erbracht.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die angesprochenen Punkte werden im nachfolgenden Verfahren weiter konkretisiert und der Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend abgeändert. Klärung mit Herrn Sommer ob diese Feinheiten aufs Baugenehmigungsverfahren verlagert werden können.</p>	<p>Nachrichtlich LRA GaPa</p> <p>In Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 101 B wird aufgrund der Verfahrensänderung eine Eingriffsregelung gemäß BauGB durchgeführt.</p> <p>Beschlussvorschlag 23 LRA GaPa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>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>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</p>		<p>durch Maschinenarbeiten getötet werden können. 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. Wird geändert.</p>

**Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2) gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren –
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>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: Pfützen 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"> - 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>Diese Festsetzungen sind bereits im Bebauungsplan enthalten.</p>	
23.	<p>IHK für München und Oberbayern, München,  24.05.2023</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 B "Bahnhofsareal West, Bereich Süd, Teilbereich 2" sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft i. S. d. § 4 BauNVO (WA) keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Viel mehr ist es zu begrüßen, dass durch die Planung betreutes Wohnen in Zusammenhang mit der benachbarten Pflegeeinrichtung ermöglicht wird. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen. Rein vorsorglich weisen wir Sie darauf hin, uns bei zukünftigen Planverfahren wieder zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen 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 21: SN ESB Anlage 1 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Punkt 21: SN ESB Anlage 2 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG