

Markt Garmisch-Partenkirchen



**Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs. 2 BauGB
zur**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“
(Bereich Nord)“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung**

**Sitzungstag: 18.11.2024
Sitzungsort: Rathaus Garmisch-Partenkirchen**

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

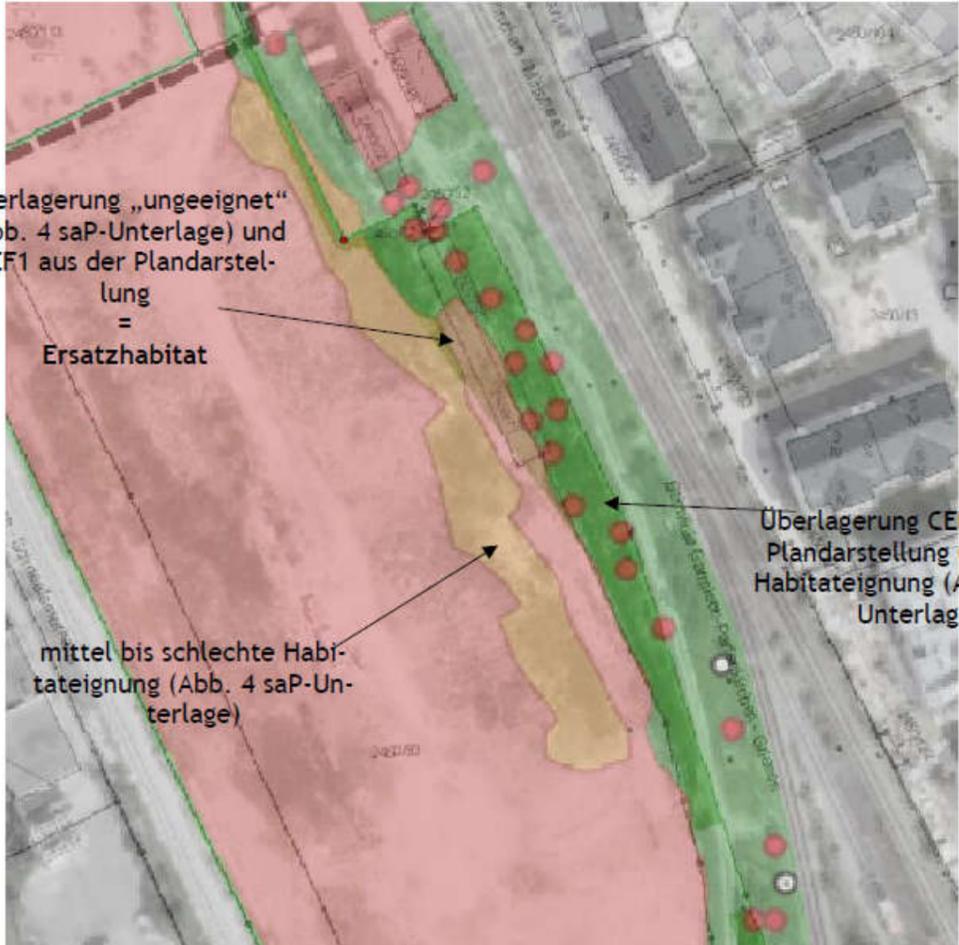
I. NACHFOLGENDE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE HABEN BEDENKEN UND/ODER HINWEISE VORGEBRACHT:

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	Regierung von Oberbayern, München, 21.06.2024	<p>[...] die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 12.08.2022 zu o.g. Vorhaben Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Darin stellten wir fest, dass Erfordernisse der Raumordnung bei Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes der Planung nicht entgegenstehen.</p> <p>An den Planunterlagen wurden nach der letzten Beteiligung Änderungen vorgenommen. U.a. wurde die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung überarbeitet (mit Stand v. 20.02.2024) und die Vorschläge für Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zudem wurden Festsetzungen u.a. zur Geschosshöhe, zur Dachgestaltung und Grünordnung überarbeitet sowie Hinweise zu Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge aufgenommen. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.</p> <p>Die Planung steht bei weiterer Berücksichtigung der o.g. Belange den Erfordernissen der Raumordnung auch in der Fassung vom 16.04.2024 nicht entgegen. Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
2.	Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt, G22 – Sprengwesen, München, 19.04.2024	<p>[...] die vom Gewerbeaufsichtsamt vorzunehmenden öffentlichen Belange werden von der im Betreff angeführten Planung nicht berührt.</p> <p>Es bestehen daher keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
3.	Planungsverband Region Oberland, Bad Tölz, 24.06.2024	<p>[...] auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 21.06.2024 an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
4.	Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, 26.06.2024	<p>[...] zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofsareal West, Teil Nord“ in der Fassung vom 16.04.2024 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>A. Baurecht Gegen die Aufstellung bestehen auch weiterhin keine Bedenken. Wir verweisen daher auf unsere Stellungnahme vom 09.09.2022.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p><u>B. Naturschutz</u></p> <p><u>Gebietsschutz</u> Schutzgebiete nach §§23-29 BNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.</p> <p><u>Artenschutz</u> Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 wurden Zauneidechsen erfasst. Der Lebensraum im Inneren des Bebauungsplans (ostexponierte Böschung) wird vollständig überplant. Um den Habitatverlust zu kompensieren sind Ersatzlebensräume (CEF 1) südlich des Geltungsbereichs entlang der Gleise (DB) geplant. Die Darstellung im Plan zeigt die Fläche, die eine gute Habitateignung aufweist plus eine Fläche, die derzeit eine kahle Kiesfläche ist. Letztere entspricht größtmäßig etwa der überplanten Habitatfläche und soll als Ersatzlebensraum hergestellt werden.</p> <p>Die Darstellung im Plan unter Nr. 13 ist etwas irreführend. Die grün dargestellte Fläche umfasst nicht nur die aufwertbare Fläche (Ersatzhabitat) sondern auch die, die bereits gute Habitateigenschaften aufweist und von Zauneidechsen genutzt wird. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann nachvollzogen werden, dass die CEF-Fläche in Verbindung mit dem bereits bestehenden Habitat dargestellt ist. Die CEF-Fläche kann ihre Funktion nur erfüllen, wenn das bestehende Habitat wie dargestellt erhalten wird. Allerdings muss die Fläche, die tatsächlich aufgewertet wird, flächenscharf dargestellt und festgelegt werden, schon allein um die Maßnahmenfläche zu definieren.</p> <p>Zur Verdeutlichung wurde ist in Abs. 1 die Überlagerung der Habitatbewertung (Abb. 4 saP-Unterlage) und die CEF1- Fläche aus dem Bebauungsplan (Nr. 13) dargestellt. Nur dadurch konnte aus naturschutzfachlicher Sicht nachvollzogen werden, wo der Ersatzlebensraum tatsächlich entstehen soll. Eine entsprechende Darstellung ist im Bebauungsplan zu ergänzen.</p> <p>Die CEF-Fläche ist wie im Fachbeitrag zur saP unter 7.1 und 7.2 herzustellen. Es wird darum gebeten, der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, wer die ökologische Baubegleitung übernehmen wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die aufzuwertende Fläche wird zur Klarstellung noch flächenscharf in Abbildung unter Nr. 13 dargestellt.</p> <p>Die Darstellung des Ersatzlebensraum wird farblich noch einmal zur Klarstellung hervorgehoben.</p> <p>Die ökologische Baubegleitung wird benannt und mitgeteilt.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		 <p>Überlagerung „ungeeignet“ (Abb. 4 saP-Unterlage) und CEF1 aus der Plandarstellung = Ersatzhabitat</p> <p>mittel bis schlechte Habitateignung (Abb. 4 saP-Unterlage)</p> <p>Überlagerung CEF1 aus der Plandarstellung und guter Habitateignung (Abb. 4 saP-Unterlage)</p> <p>Abbildung 1: Überlagerung Habitateignung (saP-Unterlage) und CEF1 (Bebauungsplan)</p> <p><u>Eingriffsregelung</u> Die baurechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt.</p> <p><u>Fazit</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der Planung zugestimmt werden, wenn die CEF1-Fläche entsprechend obiger Beschreibung im Plan dargestellt wird.</p> <p><u>C. Immissionsschutz</u></p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung wurde im Jahre 2022 bereits eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (MÜLLER-BBM, Datum 29.06.2022, Bericht Nr. M154137/02 Version1) vorgelegt, welche die vom Planungsgebiet ausgehende schalltechnische Immissionswirkung als auch die auf das Planungsgebiet einwirkende Lärmbelastung prognostizierte. Die damaligen Untersuchungsergebnisse zeigten, dass durch den Prognoseplanfall eine Erhöhung der Verkehrslärmbelastung an den Immissionsorten der Olympiastraße 34-38 (Nachbarschaft) zu erwarten ist, welche sich an die obergerichtlichen „Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung“ annäherte. Zurückzuführen war die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde Vorgriff auf die Bauleitplanung im Abschnitt südlich der St.-Martin-Str. – Bgm.-Neidlinger-Platz (Eisstadion) Tempo 30 angeordnet und beschildert. Entsprechend der Berechnung im Müller-BBM-Bericht M178265/01 vom 20. Februar 2024 wird mit dieser Maßnahme gegenüber dem ursprünglichen Planfall an Stelle der Pegelerhöhung eine</p>	

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>hohe resultierende Verkehrslärmbelastung auf die schlechten schalltechnischen Eigenschaften des Fahrbahnuntergrunds der Olympiastraße und der erhöhten Reflexionswirkung, welche durch die geplanten Gebäudestrukturen entsteht. Aufgrund dieses identifizierten Planungshindernisses wurden deshalb in der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme vom 09.09.2022 Planungsalternativen gefordert, welche zu einer Reduktion der resultierenden Immissionsbelastung führen sollten. Im Rahmen der erneuten Beteiligung des Immissionsschutzes wurde nun eine überarbeitete Untersuchung (MÜLLER-BBM, Datum 20.02.2024, Bericht Nr. M178265/01 Version 1) vorgelegt, welche auf dem prognostischen Ansatz eines schallmindernden Fahrbahnuntergrunds sowie auf überarbeiteten Verkehrszahlen (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 123) basiert. Die Olympiastraße ist kein Teil des zu beurteilenden Bebauungsplans, weshalb bauplanungsrechtlich keine spezifischen Festsetzungen zu Straße gemacht werden können. Aufgrund des neuen gutachterlichen Ansatzes kann eine insgesamt verträgliche Nutzung des Areals nachgewiesen werden, wenn eine entsprechende lärmtechnische Sanierung der Straße mit schallminderndem Fahrbahnuntergrund (Asphaltbeton - AC11 abgestumpft mit Abstreumaterial der Lieferkörnung 1/3) erfolgt ist. Da der im Prognoseansatz gewählte Fahrbahnuntergrund (RLS_AC11) baulich noch nicht umgesetzt ist und kein entsprechender Beschluss zur Sanierung vorliegt, muss im Rahmen der gegenständlichen Planung sichergestellt werden, dass die Straße vor Nutzungsaufnahme entsprechend saniert wird. Aus lärmschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, einen höherwertigen Fahrbahnuntergrund mit besseren lärmtechnischen Eigenschaften zu verbauen, da Abnutzungserscheinungen und Veränderungen der Oberflächentextur durch Reifenabrieb zu einer Verschlechterung der schalltechnischen Eigenschaften führen können.</p> <p><u>Zusammenfassung der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung:</u></p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung für das Bahnhofsareal West in Garmisch-Partenkirchen wurden umfangreiche Analysen durchgeführt, um die durch Verkehrs-, Gewerbe- und Sportgeräusche verursachten Schallimmissionen zu prognostizieren. Ziel der Untersuchung war es, die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte sicherzustellen und geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Bauvorhaben zu identifizieren.</p> <p><u>Verkehrslärmbelastung:</u></p> <p>Bedingt durch das Vorhaben wird die Verkehrslärmbelastung in der bestehenden benachbarten Wohnbebauung erhöht. Westlich der Olympiastraße wird diese Erhöhung überwiegend durch den zuzurechnenden Verkehr zu den Plangebieten des Bahnhofsareals West verursacht, während östlich der Bahnlinie München - Mittenwald die Erhöhung der Lärmbelastung hauptsächlich auf die geänderte bauliche Situation und die damit verbundenen höheren Reflexionen der Schienenverkehrsgeräusche zurückzuführen ist. Im Prognose-Nullfall 2040 werden westlich der Olympiastraße Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tagsüber und 47 dB(A) nachts errechnet. Im Prognose-Planfall 2040 erhöhen sich diese Werte um bis zu 1,8 dB auf bis zu 61 dB(A) tagsüber und 48 dB(A) nachts, was zu einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für den Tag um 2 dB führt. Diese Verkehrslärmzunahme wird von den betroffenen Anwohnern jedoch kaum wahrnehmbar sein. Östlich der Bahnlinie München - Mittenwald werden im Prognose-Nullfall 2040 Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tagsüber und 53 dB(A) nachts errechnet. Diese Werte erhöhen sich im Prognose-Planfall 2040 um bis zu 0,3 dB, was von den Anwohnern subjektiv nicht wahrnehmbar sein wird. Daher sind im Verfahren zum Bebauungsplan Bahnhofsareal West keine Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden in der Olympiastraße und östlich der Bahnlinie erforderlich.</p>	<p>Pegelreduzierung eintreten. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Planung daher nicht erforderlich.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p><u>Gewerbelärmbelastung:</u> Die Analyse der Gewerbegeräusche umfasste sowohl bestehende als auch geplante gewerbliche Nutzungen im Plangebiet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete werden eingehalten. Im Nahbereich der Anlieferzonen, der Außengastronomie und der Tiefgaragenzufahrt wurden die Beurteilungspegel für das Erdgeschoss nicht berücksichtigt, da dort keine schutzbedürftige Nutzung vorhanden ist. In der Nachbarschaft führt eine mögliche Außengastronomie westlich des Plangebäudes im Bereich A zu einer Erhöhung der Geräuschbelastung am Immissionsort Olympiastraße 34 um 1 dB. Der anteilige Beurteilungspegel durch die künftigen Nutzungen im Bahnhofsareal West liegt jedoch um 3 dB unterhalb des Immissionsrichtwerts der TA Lärm. Im Rahmen der Baugenehmigung für eine Gastronomie ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft durch die Gesamtbelastung nicht überschritten werden.</p> <p><u>Sportanlagenlärmbelastung:</u> Die Sportgeräusche resultieren hauptsächlich aus dem Betrieb des Olympia-Eissportzentrums und anderer Sportanlagen. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete werden tagsüber und in den Ruhezeiten eingehalten. Nachts werden die Immissionsrichtwerte an bestimmten Fassadenabschnitten des Bereichs B um bis zu 4 dB überschritten. Bei seltenen Ereignissen werden die Immissionshöchstwerte der 18. BImSchV nachts an bestimmten Fassadenabschnitten des Bereichs B um bis zu 2 dB überschritten. Aufgrund dieser Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p><u>Fazit:</u> Die Untersuchung bestätigt, dass durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen eine schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Bauvorhaben im Bahnhofsareal West mit den angrenzenden Nutzungen erreicht werden kann. Dies gewährleistet, dass sowohl die zukünftigen Bewohner des Areals als auch die bestehende Nachbarschaft vor unzumutbaren Lärmbelastungen geschützt werden.</p> <p><u>Beurteilung:</u> Zur Gewährleistung einer immissionsschutzfachlich verträglichen Planung sind verschiedene Maßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen sind (siehe Festsetzungsvorschläge). Ein zentrales Problem stellt der unzureichende Fahrbahnuntergrund der Olympiastraße dar, der eine verträgliche Nutzung derzeit verhindert. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Umsetzung des im Prognoseansatz vorgesehenen lärm-mindernden Fahrbahnuntergrundes unabdingbar. Ohne diese Sanierungsmaßnahme kann keine Zustimmung zur vorliegenden Planung erteilt werden. Daher muss die Gemeinde im Rahmen der aktuellen Planung die Sanierung der Olympiastraße verbindlich bestätigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Festsetzungsvorschläge (bereits im Bebauungsplan integriert):</p> <p>(1) Baulicher Schallschutz <i>Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, gegenüber dem Außenlärm vorzusehen.</i></p> <p>(2) Sportgeräusche <i>Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie ggf. von Übernachtungsräumen in Hotels o. Ä. im Sinne der DIN 4109-1 sind an den gekennzeichneten Fassadenabschnitten mit Überschreitungen der Anforderungen der 18. BImSchV nur zulässig, soweit aufgrund geeigneter Maßnahmen zur Abschirmung des Sportlärms (z. B. architektonische Selbsthilfe, fest- oder teilverglaste Schallschutzkonstruktionen) nachgewiesen werden kann, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV 0,5 m vor den offenbaren Fenstern nicht überschritten werden (Beurteilungspegel und kurzzeitige Pegelspitzen).</i></p> <p>Da eine detaillierte Bauausführungsplanung derzeit nicht vorliegt, können in verschiedenen Bereichen des aktuellen Planungsstandes noch unvorhersehbare Lärmimmissionskonflikte auftreten. Im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren werden daher teilweise externe Fachgutachten erforderlich sein. Diese Gutachten sind notwendig, um die spezifische Lärmbelastung präzise zu quantifizieren und geeignete Schallschutzmaßnahmen festzulegen. Aus diesem Grund sind folgende Hinweise im Bebauungsplan zu integrieren:</p> <p>1. Hinweis:</p> <p>Im Rahmen der Baugenehmigung für gewerbliche Einrichtungen ist auf Grundlage einer konkreten Planung ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung aller relevanten Anlagen im Einwirkungsbereich nicht überschritten werden bzw. der Teilbeurteilungspegel des zu genehmigenden Gewerbebetriebs die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Die schalltechnische Untersuchung (MÜLLER-BBM, Datum 20.02.2024, Bericht Nr. M178265/01 Version 1) ist als Grundlage für diese Beurteilung heranzuziehen.</p> <p>2. Hinweis</p> <p>Es ist ein fundierter Nachweis zu erbringen, welcher belegt, dass an Fassaden, an denen die Lärmbelastung durch Sportgeräusche die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV überschreitet, keine zu öffnenden Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (gemäß DIN 4109) angeordnet werden. Die schalltechnische Untersuchung (MÜLLER-BBM, Datum 20.02.2024, Bericht Nr. M178265/01 Version 1) ist als Grundlage für die Nachweisführung heranzuziehen.</p>		

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>3. Hinweis:</p> <p>Aufgrund der Größe der geplanten Bauvorhaben wird ein erhebliches lärmtechnisches Konfliktpotenzial im Zusammenhang mit den Bauarbeiten erwartet. Um die damit verbundenen Lärmbelastungen präzise zu beurteilen und geeignete Maßnahmen zum Schutz der Anwohner zu entwickeln, ist die Durchführung eines Baulärmgutachtens notwendig. Dieses Gutachten muss auf Basis der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) erstellt werden, um sicherzustellen, dass alle relevanten lärmtechnischen Aspekte umfassend berücksichtigt werden. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Bauarbeiten in einer Weise durchgeführt werden, die den immissionschutzfachlichen Anforderungen entspricht und eine verträgliche Umsetzung der Bauvorhaben ermöglicht.</p> <p><u>D. Wasserrecht</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Hinweise werden in die Planzeichnung unter Hinweisen übernommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Hinweise werden in die Planzeichnung unter Hinweisen übernommen.</p>
5.	<p>Gemeinde Grainau, 14.05.2024</p>	<p>[...] wir bedanken uns an der Beteiligung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Bahnhofsareal West - Bereich Nord".</p> <p>Da die Belange der Gemeinde Grainau nicht berührt sind, werden weder Anregungen noch Bedenken geäußert.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
6.	<p>Gemeinde Krün, 08.05.2024</p>	<p>Auszug aus der Niederschrift über die 46. Sitzung des Gemeinderates Krün vom 30.04.2024: „Der Gemeinderat nimmt die Planung des Marktes Garmisch-Partenkirchen zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 100 „Bahnhofsareal West - Bereich Nord“ zur Kenntnis. Belange der Gemeinde Krün sind durch die Planung nicht betroffen.“</p> <p>Abstimmungsergebnis: 9 JA Stimmen: 0 NEIN Stimmen</p> <p>Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
7.	<p>Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen, KU, 07.06.2024</p>	<p>[...] zur vorliegender Anfrage nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>Stromversorgung:</u></p> <p>Zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen von Seiten der Abt. 2.1 (Stromversorgung) der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen grundsätzlich keine Einwände. Jedoch müssen Flächen für die jeweiligen Transformatorstationen (je ca. 20qm) bereitgestellt werden. Die jeweiligen Standorte bestimmen sich nach den benötigten Leistungen sowie Leistungsschwerpunkten und müssen mit den Gemeindewerken Garmisch-Partenkirchen Abt. 2.1, schon in der Planungsphase, abgestimmt werden. Um die neuen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Trafostationen 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 gesichert werden. Für die Erschließung der einzelnen Gebäude müssen verschiedene Versorgungsleitungen sowie Leerrohre im Neubaugebiet verlegt werden, d.h. ein Verteilnetz muss aufgebaut werden. Die Verlegung von Versorgungsleitungen bzw. der Aufbau eines Verteilnetzes sollte weitestgehend auf, für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen, erfolgen. Falls es sich bei den Verkehrswegen um Privatflächen handelt, müssen entsprechend Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrtrechte, Leitungsrechte, Stationsflächen) für die Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen eingetragen werden. Für die weiteren Schritte bzw. um genauere Aussagen und Festlegungen treffen zu können, ist ein gemeinsamer Besprechungstermin mit den Entscheidungsträgern bzw. Planern notwendig.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u></p> <p>Die Wasserversorgung der geplanten Gebäude ist über die in der Olympiastraße befindlichen Wasserhauptleitung DN 150 zu realisieren. Eine Überbauung der verlegten Wasserversorgungsleitungen durch Bäume etc. ist unzulässig.</p> <p>Zur Sicherung der Wasserversorgung evtl. hinterliegender Grundstücke (östlich des Bauvorhabens) sind bei Bedarf Grunddienstbarkeiten zur Verlegung von Wasserleitungen bzw. zur Unterbringung von Wasserzähleranlagen zu bestellen.</p> <p>Die Sicherstellung der Feuerlöschanforderungen für das Baugebiet kann erst nach dem bauseitigen Brandschutzgutachten erfolgen.</p> <p><u>Erdgasversorgung:</u></p> <p>Im Bereich der Olympiastraße befindet sich eine Erdgashauptleitung DN 100. Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist jedoch nicht vorgesehen.</p> <p><u>Abwasserentsorgung:</u></p> <p>Aus beiliegenden Planunterlagen M 1: 500 ist die vorhandene Abwasserleitung der Abteilung 2.4 Abwasserentsorgung der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen in der Olympiastraße zu ersehen.</p> <p>Das Schmutzwasser des betroffenen Bereichs kann in den vorhandenen Hauptkanal DN 600 mm in der Olympiastraße eingeleitet werden (Mischsystem). Das Niederschlagswasser muss wie in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gefordert, auf den betreffenden Grundstücken ortsnah versickert/ verrieselt werden.</p> <p>In dem als öffentliche Straßenverkehrsfläche gekennzeichneten Bereich muss vor einem evtl. Straßenneubau ein Abwasserhauptkanal zur Erschließung der Teilbereiche Süd 1 u. Süd 2 des Bebauungsplans Bahnhofsareal West verlegt werden. Hierfür ist ausreichend Platz bei der eventuellen Verlegung anderer Sparten freizuhalten!</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 Gemeindewerke eingesehen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der weiteren Bauausführung.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p><u>Fernwärmeversorgung:</u></p> <p>Die Versorgung mit Fernwärme des Bahnhofsareals West, Teilbereich Nord ist über die bereits vorhandene Fernwärmeleitung in der Olympiastraße möglich. Ein Abzweig ist in Höhe des Zugspitzbahnhofes vorhanden.</p> <p>Wie im Falle des Abwassers kann die Erschließung des Gleisdreiecks mit Fernwärme ebenfalls nur über das Campus Areal erfolgen und muss entsprechend bei den Planungen berücksichtigt werden (Auslegung Leitungsquerschnitte) - hier werden Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte (Grunddienstbarkeiten) für die Gemeindewerke notwendig.</p> <p>Eine Kostenschätzung für die Versorgung mit Fernwärme wurde bereits erstellt.</p> <p>Diese umfaßt die Erschließung über die Zufahrtsstraße sowie eine Übergabestation zur Versorgung aller Einrichtungen.</p>		
8.	<p>Wasserwirtschaftsamt Weilheim, 21.06.2024</p>	<p>[...] zum genannten Bebauungsplan hat das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange bereits mit Schreiben vom 08.09.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme ist weiterhin gültig. Ergänzende ergeht nachfolgende Stellungnahme.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.</p> <p>Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erhält eine Kopie des Schreibens.</p> <p>Vollzug der Baugesetze; Bauleitplanung Garmisch-Partenkirchen; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 - Bahnhofsareal West - Bereich Nord- gem. § 13a BauGB;</p> <p>hier: Beteiligung der Behörden an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Inhalt</p> <p>1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen 1.1 Hochwasserschutz/Schutz vor Starkregen 1.2 Altlasten 1.3 Niederschlagswasser 2. Zusammenfassung</p> <p>1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen</p> <p>1.1 Hochwasserschutz/Schutz vor Starkregen</p> <p>Für das Planungsgebiet wurde eine hydraulische Untersuchung zum Bebauungsplan "Bahnhofsareal West, Bereich Süd, Teile 1-3" vom 19.01.2024, Beratende Ingenieure Dr. Blasy - Dr. Overland GmbH & Co.KG, Eching am Ammersee, erstellt.</p> <p>Die Untersuchungen für wild abfließendes Wasser zeigen, dass neben den Ausuferungen des Laingrabens auch durch das wildabfließende Wasser aus den südlichen Hanglagen,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>das nach Überströmen der Bahngleise in das geplante Baugebiet gelangt, eine Gefährdung besteht.</p> <p>Die Lösungsvorschläge aus dem Untersuchungsbericht wurden im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Bei der Verwirklichung der einzelnen Baumaßnahmen sind die Lösungsvorschläge auch planlich auszuarbeiten und umzusetzen.</p> <p>1.2 Altlasten Wir dürfen auf die Ausführungen unter Punkt 1.3.1 unserer Stellungnahme vom 08.09.2022 verweisen. Diese Hinweise wurden im vorliegenden Planentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Hinweise aus der Stellungnahme vom 08.09.2022:</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 relevanten Verdachtsparameter) 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 Wertungskonzept 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>Kenntnisnahme und Beachtung bei der weiteren Bauausführung</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>1.3 Niederschlagswasser</p> <p>Die grundsätzlichen Ausführungen zum Thema Niederschlagswasser aus unserer Stellungnahme vom 08.09.2022 sind weiterhin zu beachten. Dem Planentwurf lag ein Entwässerungskonzept des Büro pbu Beratende Ingenieure GmbH vom 03.03.2023, Bearbeitung vom 15.07.2023 bei. Das Konzept sieht eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet vor. Der k_fWert wurde über vorhandene Bohrungen abgeschätzt. Im Grundsatz besteht mit der geplanten Versickerung Einverständnis, wenn sichergestellt werden kann, dass nicht über Bodenbelastungen versickert wird. Aufgrund der überwiegenden Lage der Bauvorhaben auf Altlastenflächen ist unseres Erachtens zwingend eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers erforderlich. Das Büro schlägt weitere Baugrunduntersuchungen für die weitere Planung der Entwässerung vor. Diesem Vorschlag schließen wir uns an. Bei der weiteren Erkundung sind insbesondere die Durchlässigkeitsbeiwerte sowie die Altlastensituation im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen zu ermitteln. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist um die geplante Entwässerung der Tiefgarage im Bereich des Plangebietes B1 und B2 zu ergänzen.</p> <p>2. Zusammenfassung</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen sowie die Ausführungen unserer Stellungnahme vom 08.09.2022 berücksichtigt werden.</p>	<p>Die angesprochenen Fragen werden im Bauvollzug gelöst. Gemäß dem Entwässerungskonzept pbu ist im maßgeblichen Abschnitt Nord unter Berücksichtigung der Bodenbelastungen eine Versickerung im Westen des Gebiets möglich. Es wird der Einbau einer leistungsfähigen Rigole im Bereich der künftigen Bushaltestelle empfohlen. Die Errichtung der Rigole erfolgt im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraße durch die BZB, einer Tochtergesellschaft des Marktes, und ist daher hinreichend sicher zu erwarten. Im Übrigen erfolgt im Zuge der Baumaßnahmen in den Baugebieten insbesondere im Bereich der Tiefgaragen ein erheblicher Bodenaushub, der ohnehin auf Schadstoffe untersucht werden muss. Im Anschluss daran stellt sich ggf. die Frage nach der Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Flächen der Tiefgaragen sind im Konzept pbu enthalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
9.	<p>Staatliches Bauamt Weilheim, 24.04.2024</p>	<p>[...] das Staatliche Bauamt Weilheim nimmt zu o.g. Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.</p> <p>keine Einwände</p> <p>Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.</p> <p>Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim zu übersenden.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
10.	<p>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB, 13.05.2024</p>	<p>[...] die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBV) wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.</p> <p>Das ADBV bittet im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004, Az.: 73-Vm 3511 -002-1954/04).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
11.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB, 13.06.2024	[...] die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
12.	Erzbischöfliches Ordinariat München R1, FB Pastoralraumanalyse, 25.04.2024	Keine Äußerung		
13.	DB AG- DB Immobilien, München, 13.06.2024	<p>[...] die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, 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 betriebssicherem 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.</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. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Die vorgelegte Planzeichnung beinhaltet eine Verlegung des bestehenden Wegerechts nach Norden. Gegen die Verlegung steht prinzipiell nichts entgegen, wenn nachfolgende Punkte zweifelsfrei beachtet und eingehalten werden können:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die neue Zufahrt muss mindestens die Anforderungen aus der bestehenden Vereinbarung erfüllen. • Die Zuwegung muss so ausgebildet werden, dass 40t Sattelzüge oder Gliederzüge zur Anlieferung von z. B. Weichengroßteilen problemlos und ungehindert bis an die Fläche beim ESTW Gebäude fahren können. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der weiteren Bauausführung.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> • Die erforderlichen Schleppkurven bei der Zufahrt und auf dem Gelände sind zu beachten. Ggfs. sind Halteverbote auf der Verkehrsfläche zu verhängen. • Die Steigung der Zufahrtsrampe ist entsprechend zu wählen und auszubilden. • Die geplante Anpflanzung von Hochstämmen im Zuge der ostwärtigen B-Plan-Grenze sollte entspricht nicht den Belangen der Eisenbahnbetriebssicherheit (II. planl. Festsetzung Punkt 6.2.1 + 6.2.2) <ul style="list-style-type: none"> a) Die Zufahrt für Stattelzüge darf durch hineinwachsende Baumkronen, Äste etc. nicht verschmälert werden b) Herbstlicher Laubeintrag oder Nadelwurf in die Gleisanlagen der Bahn vermindert die Liegedauer der Gleise und durch biologische Feinanteile nach Zersetzung wird der Wasserabfluss der Gleisanlage behindert c) Windbruch bei Sturmereignissen ist zu beachten. Durch den Klimawandel ist die Wahrscheinlichkeit hierfür erhöht und die angrenzenden Abstellanlagen sind mit einer Oberleitung versehen. d) Es ist sicherzustellen, dass durch Windbruch oder Wurzelwerk keine Einschränkungen des Bahnbetriebs oder Schäden an DB Anlagen oder Einschränkungen / Schäden an Eigentum von Pächtern der DB Anlagen entstehen können e) Die beiden Punkte c) + d) sollten durch die „IV. textl. Festsetzungen innerhalb des Baugrundstücks“ und „ VI. textl. Hinweise“ Pkt. 12 sichergestellt sein, jedoch bleibt der Sachverhalt Punkt b) weiterhin bestehen (zumindest in der Zukunft, wenn die Bäume eine gewisse Wuchshöhe erreichen). f) Anmerkung: Die Anpflanzung von Eschen gern. „IV. textl. Festsetzung zu verwendende Gehölze“ Pkt. 3.1 sollte vor dem Hintergrund des Eschentriebsterbens evtl. auch überdacht werden • Während der Bautätigkeiten sowie nach Fertigstellung der Gebäude muss eine Zufahrtsmöglichkeit zum ESTW Garmisch für die Entstör- und Servicefahrzeuge der DB sowie derer beauftragter Dritter möglich sein bzw. vorgehalten werden. <p>Aus der vorgelegten Planzeichnung und der Begründung ist ersichtlich, dass die Baugrenze für die Tiefgarage in den Bereich der Verkehrsfläche hineinragt und somit eine Unterbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig sei. Aus unserer Sicht kann eine Bauausführung der Tiefgarage und ggfs. der Gebäude mit den hierfür zu erwartenden erforderlichen Baugruben nicht ohne erneuten Eingriff in die Verkehrsfläche erfolgen, womit die dauerhafte und uneingeschränkte Zufahrt zu unseren Anlagen nicht gewährleistet wäre. In diesem Fall wäre auch die Zufahrt über die bisher dinglich gesicherte Wegefläche nicht möglich.</p> <p>Wir bitten um eine nachvollziehbare Darlegung wie die dauerhafte uneingeschränkte Zufahrt während der Bauausführung zu unseren Anlagen umgesetzt werden soll. Ggfs. sind hierfür die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen noch einmal anzupassen.</p> <p>Grundsätzlich sind die Abstände der zukünftigen Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung so zu wählen, dass bei der späteren Bauausführung die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungsanlagen stets gewährleistet werden kann.</p> <p>Angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden - bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung.</p>	<p>Die Zufahrtsmöglichkeit ist gegeben.</p>	

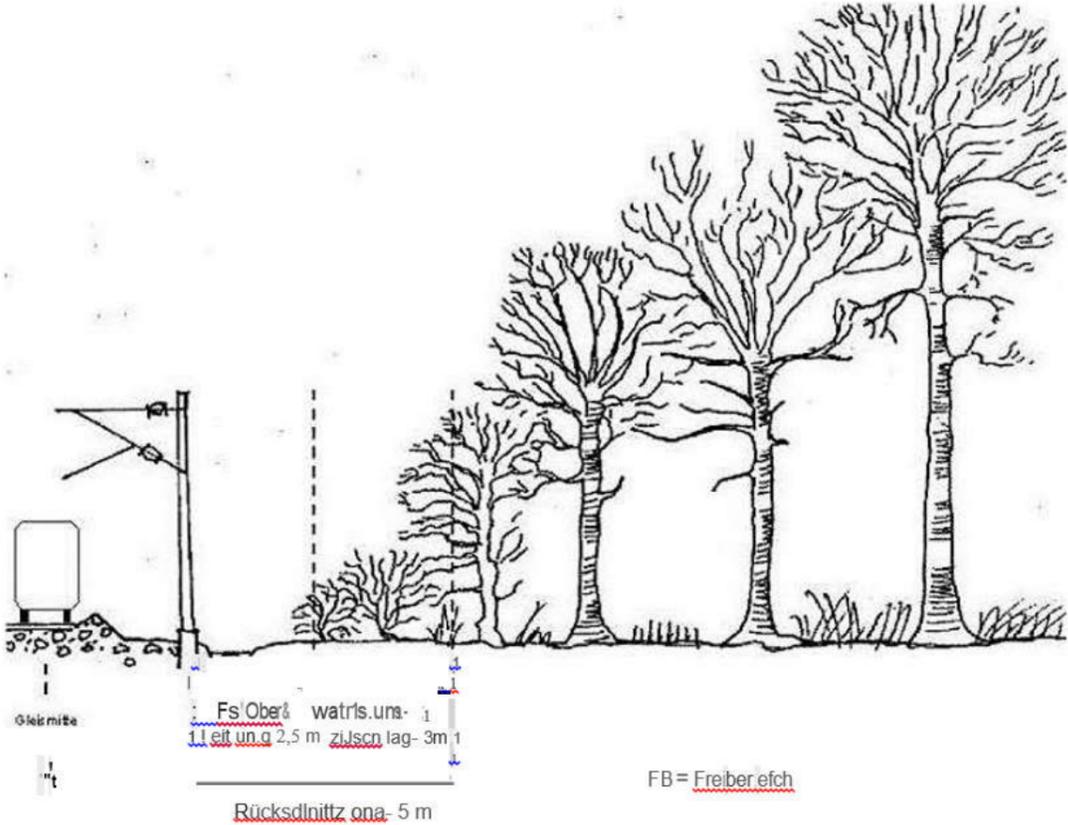
**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Sollte es zum Bau von Tiefgaragen (textl. Festsetzung Punkt 1.5) oder anderen Tiefbaumaßnahmen kommen, dürfen diese die endlosen Druckbereiche der Gleise nicht schneiden.</p> <p>Rückverankerungen auf Bahngrund sind nicht zulässig und werden ausdrücklich abgelehnt. Auch die Rückverankerungen dürfen außerhalb von Bahngrund die endlosen Druckbereiche der Gleise nicht schneiden.</p> <p>Die Baugrenzen sind daher so anzuordnen, dass die späteren Bauausführungen einschließlich Erstellung der Baugruben und Rückverankerungen außerhalb des Druckbereichs der Gleise stattfinden können.</p> <p>Durch die geplanten CEF-Maßnahmen darf es zu keiner eingeschränkten Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen kommen. Vorhandene Wege auf Bahngrund müssen weiterhin nutzbar bleiben.</p> <p>Die Reisendenströme des Bahnverkehrs von und zur Zugspitzbahn müssen weiterhin reibungslos erhalten bleiben. Reisendeninfos bzgl. Wegeumleitungen vom und zum Bahnhof/Zugspitzbahn müssen professionell ausgeführt werden. Etwaige Verschmutzungen der Personenunterführung müssen vermieden oder entfernt werden.</p> <p>Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.</p> <p>Bei ca. Bahn-km 100,51 befindet sich ein Bahnhofskabel der DB InfraGO AG. Es ist ein Sicherheitsabstand von 2 m zum Bahnhofskabel einzuhalten. Das Kabel darf nicht überbaut oder beeinträchtigt werden und muss immer frei zugänglich sein (auch während der Bauphase).</p> <p>Weiter befindet sich innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans ein Regenwasserkanal, welcher für den Bahnbetrieb betriebsnotwendig ist. Ein Kanallageplan wurde bereits übermittelt. Der Kanal darf nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Schächte dürfen nicht überbaut werden. Eine Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal ist nicht zulässig.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Abführung des Niederschlagswassers der Dachflächen und versiegelten Flächen zum Grundwasser mittels Versickerung darf keinesfalls zu Beeinträchtigungen von Bahnanlagen führen.</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>Durch die CEF-Maßnahmen kommt es zu keiner eingeschränkten Zugänglichkeit</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der weiteren Bauausführung.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Bei einer Neubebauung des Geländes ist darauf zu achten, dass ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. bei der Bauausführung sichergestellt und eingehalten werden kann. Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuwenden, ggf. ist ein Pre111eiter anzubringen.</p> <p>Sind Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaßenkante) erforderlich ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Vorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Bei der Planung von Photovoltaikanlagen auf Dächern oder an Fassaden ist zu beachten, dass durch deren Betrieb keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können.</p> <p>Bei Bepflanzungen ist ergänzend zu unseren o.g. Hinweisen grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der weiteren Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der weiteren Bauausführung.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		 <p>Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.</p> <p>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>Immobilienrelevante Belange:</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Zusätzlich ist auf den Brandschutz explizit zu achten. Brandschutzabstände können aus Gründen der Eisenbahnbetriebssicherheit ebenfalls nicht auf Bahngrund übernommen werden.</p> <p>Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der weiteren Bauausführung.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen www.deutschebahn.com/Gestattungen</p> <p>Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden:</p> <p>https:// on1ineportal.extranet.deutschebahn.com</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanungen wurde nach wie vor eine Teilfläche des bahneigenen Flurstücks Fl. Nr. 2450 einbezogen. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die kommunale Überplanung ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher nicht zulässig (BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48.86). Die Bahnflächen sind vollständig aus dem Geltungsbereich herauszunehmen oder ersatzweise vollumfänglich als Bahnanlagen darzustellen. Kommunale Festsetzungen im Bereich der Bahnflächen sind nicht zulässig.</p> <p>Für die innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung liegenden Flurstücke Fl. Nr. 2081 und 2328/3 wurde nach unserer Information durch die Regierung von Oberbayern ein Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gestellt. Zu diesem Antrag wurde unsererseits im Januar 2022 Stellung genommen mit dem Ergebnis, dass aus unserer Sicht für die Fl. Nr. 2081 die Voraussetzungen für die Freistellung von Bahnbetriebszwecken vorliegt und die Fl. Nr. 2328/3 nur teilweise freistellbar ist. Auf der Rückseite des Gebäudes (nördliche Gebäudeseite) befinden sich ein Zugang für die Reisenden zum Personentunnel bzw. zu den Bahnsteigen und die Zufahrt der DB AG zu den Bahnanlagen. Aus diesem Grund ist aus unserer Sicht dieser Bereich nicht von Bahnbetriebszwecken freistellbar.</p> <p>Das Ergebnis des Antrags auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken zu den Flurstücken 2081 und 2328/3 wurde uns nicht übermittelt. Daher liegen uns keine Informationen über den derzeitigen Sachstand einer Bahnwidmung der Flächen vor.</p> <p>Für die innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung befindlichen Flurstücke 2450/94 und 2450/115 liegt nach unseren Informationen keine Freistellung von Bahnbetriebszwecken vor. Bei den ehemaligen Bahnflächen, für die keine Freistellung von Bahnbetriebszwecken vorliegt, handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung dieser Flächen durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahn-Bundesamt unzulässig.</p> <p>Für die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Flurstücke 2450/68, 2450/108, 2450/111, 2450/112, 2450/113, 2450/114 und 2450/116 besteht nach unserem Kenntnisstand bereits eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken.</p>	<p>Die 8,6 qm kleine Teilfläche der Fl.Nr. 2450, die im Bebauungsplan irrtümlich als Eigentümerweg festgesetzt ist, wird nachrichtlich korrigiert und lila als Fläche für Bahnzwecke übernommen. Somit ist die Fläche der Fl.Nr. 2450, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, vollumfänglich als Bahnanlage dargestellt.</p> <p>Das in den (auch nachfolgenden) Stellungnahmen in Bezug genommene Flurstück 2081 meint offensichtlich (nur) die Teilfläche, die mittlerweile als Fl.Nr. 2081/7 abgeteilt worden ist.</p> <p>Das Fl.Nr. 2328/3 wird im südlichen Teil vom Baufeld des MI überdeckt; darauf bezieht sich offenbar die teilweise Freistellungsfähigkeit, so dass der Bebauungsplan insoweit nicht entgegensteht.</p> <p>Für den nördlichen Teil der Fl.Nr 2328/3 sieht der Bebauungsplan eine straßenrechtlich zu widmende öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) vor, so dass die uneingeschränkte Durchbindung der Bahnflächen zur öffentlichen Straße (Olympiastraße) sichergestellt ist. Damit müsste auch dieser Teil freistellungsfähig sein, da keine verbliebenen bahnbetriebsbezogenen Nutzungen erkennbar sind, die über die öffentliche Verkehrsfläche nicht mindestens ebenso gut abgesichert wären. Da der Bebauungsplan somit keine Festsetzungen trifft, der der Zweckbestimmung der Fläche als Bahnbetriebsanlage widerspricht, kann die Festsetzung auch ohne Freistellung erfolgen.</p> <p>Nach Mitteilung des EBA vom 18.06.2024 ist die Fl.Nr. 2450/115 bereits von DB-Betriebszwecken freigestellt (nicht jedoch von Bahnbetriebszwecken der BZB, siehe die Mitteilung der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 23.2 – Personenbeförderung, Schienenverkehr).</p>	

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Sollte eine Löschung des bestehenden Geh- und Fahrrechts angestrebt werden, so kann ein entsprechender Antrag auf Löschung bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Team Löschungsbewilligungen, gestellt werden. Kontakt:</p> <p>DB.Immobilien.Loeschungsbewilligungen@deutschebahn.com</p> <p>Wir bitten zu beachten, dass die Dienstbarkeit erst dann gelöscht werden kann, wenn die neue Zufahrt erstellt und deren Nutzung dauerhaft und ohne Einschränkungen gewährleistet ist, sowie eine öffentliche Widmung der Erschließung vorliegt.</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>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.</p> <p>Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO 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</p>	<p>Unabhängig davon ist die Verbindung der nicht freigestellten Flurstücke 2450/94 und /115 zur Bahn-Fläche 2450 durch die auch nach Mitteilung der DB Immo bereits freigestellte Fl.Nr. 2450/116 widmungstechnisch unterbrochen. Auf Fl.Nr. 2450/116 bestehen lediglich privatrechtliche Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der DB, die durch die geplante Anbindung über eine öffentliche Straße mehr als gleichwertig ersetzt werden.</p> <p>Breite und Lage der nicht freigestellten Flurstücke lassen zudem allenfalls untergeordnete Pkw-/Lkw-Verkehre von/zur Fl.Nr. 2450 zu. Schienengebundene Nutzungen sind nicht vorstellbar. Eine Anfahrt der Fl.Nr. 2450 durch 40 t-Sattelzüge oder Gliederzüge zur Anlieferung von z.B. Weichengroßteilen ist derzeit über die nicht von (DB-)Bahnbetriebszwecken freigestellten Flächen objektiv nicht möglich. Die im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Straße sichert demgegenüber eine deutlich bessere Anbindung der Fl.Nr. 2450 und lässt z.B. auch eine Benutzung durch 40 t-Sattelzüge zu (Bemessungsfahrzeug).</p> <p>Warum die Flurstücke 2450/94 und /115 aus Sicht der DB Immobilien in Ansehung der Planung nicht freistellungsfähig sein sollen, erschließt sich dem Markt nicht.</p> <p>Der Satzungsbeschluss wird im Interesse der Klärung der Freistellungsfähigkeit der Flächen mit den Fachbehörden vorerst nicht gefasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	<p>Nachdem sich bahnrechtlich gewidmete Anlagen bzw. Flächen der kommunalen Planungshoheit entziehen, kann kein Satzungsbeschluss bis zur Änderung der Stellungnahme der DB AG Immobilien München erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme durch den Bau- und Umweltausschuss.</p>

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</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>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p> <p>Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,00$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.</p> <p>Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schäden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit 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 Das Eisenbahn-Bundesamt hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung im Verfahren ist gesondert zu veranlassen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.</p>		
14.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg, 18.06.2024	<p>[...] Ihr Schreiben ist am 17.04.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>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.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Bahnhofsareal West Teilbereich Nord“ in Garmisch-Partenkirchen aufgrund der</p>		

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>unmittelbaren Nähe zur Bahnstrecke München - Mittenwald berührt. Der Planung muss teilweise widersprochen werden.</p> <p><u>Flurstücke FI.-Nrn. 2450 TF, 2450/94 und 2450/95</u></p> <p>Aus dem Lageplan und Ihrer Begründung unter Kapitel 2.2, Seite 11-12 geht hervor, dass der Umgriff des Bebauungsplans u.a. die Flurstücke FI.-Nrn. 2450 TF, 2450/94 und 2450/95 der Gemarkung Garmisch beinhaltet. Hierbei handelt es sich um bahngewidmete Flächen. Der o.g. Planung bzgl. dieser drei Flächen wird ausdrücklich durch das Eisenbahn-Bundesamt widersprochen.</p> <p>Grundsätzlich dürfen gewidmete Bahnanlagen nicht überplant werden. Insoweit unterliegen die Flurstücke dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Ergangene Freistellungen von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz zu den o.g. drei Flächen liegen mir nicht vor.</p> <p>Es ergeht der Hinweis, dass bahngewidmete Flächen im Bebauungsplan lediglich nachrichtlich in „lila“ darzustellen sind, was richtigerweise für das Flurstück FI.-Nr. 2450/95 vollkommen umgesetzt wurde. Die betroffene Teilfläche aus dem weiteren Flurstück FI.-Nr. 2450 wurde im Bebauungsplan nur teilweise als Bahnanlage nachrichtlich gekennzeichnet. Auch diese muss vollkommen in „lila“ dargestellt werden oder aus dem Umgriff der Bauleitplanung herausgenommen werden.</p> <p><u>Flurstücke FI.-Nrn. 2081 TF, 2081/5, 2293/2 TF und 2328/3</u></p> <p>Die Flurstücke FI.-Nrn. 2081 TF, 2081/5, 2293/2 TF und 2328/3 gehören zur Zugspitzbahn. Die Zuständigkeit liegt demnach bei der Regierung von Oberbayern und nicht beim Eisenbahn-Bundesamt. Hierzu empfehle ich Ihnen, sich an die Regierung von Oberbayern zu wenden.</p> <p><u>Flurstücke FI.-Nrn. 2450/111, 2450/113, 2450/114, 2450/68, 2450/116, 2450/115, 2450/108</u></p> <p>Im Hinblick auf die restlichen Flurstücke FI.-Nrn. 2450/111, 2450/113, 2450/114, 2450/68, 2450/116, 2450/115 und 2450/108, kann ich mitteilen, dass diese bereits von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden. Es bestehen diesbezüglich 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>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltene Teilfläche der FI.Nr. 2450 wird als Fläche für Bahnanlagen (lila) dargestellt (siehe schon oben DB Immo).</p> <p>Im Übrigen wird auf die Behandlung oben (DB Immo) verwiesen.</p> <p>Der Satzungsbeschluss wird im Interesse der Klärung der Freistellungsfähigkeit der Flächen mit den Fachbehörden vorerst nicht gefasst.</p> <p>Behandlung bei Stellungnahme Regierung von Oberbayern.</p> <p>Kenntnisnahme. Zu FI.Nr. 2450/115 siehe Stellungnahme Regierung von Oberbayern.</p>	<p>Nachdem sich bahnrechtlich gewidmete Anlagen bzw. Flächen der kommunalen Planungshoheit entziehen, kann kein Satzungsbeschluss bis zu einer Änderung der Stellungnahme des EBA gefasst werden.</p> <p>Kenntnisnahme durch den Bau- und Umweltausschuss.</p>

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<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 Gesamtstellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>		
15.	Bayerische Zugspitzbahn Bergbahn AG, Garmisch-Partenkirchen, 17.04.2024	<p>[...] aus dem Amtsblatt vom 30.3.2024 haben wir über die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Baubauungsplans Nr. 100 „Bahnhofsareal West, Teilbereich Nord“ erfahren. Hierzu möchten wir folgende Stellungnahme dazu abgeben:</p> <p>Die geplante öffentliche Zufahrtsstraße in Richtung Süden, welche über ein Grundstück der Bayerischen Zugspitzbahn Bergbahn AG führt, ist derzeit aus unserer Sicht im Bebauungsplan mit über 12 m zu breit geplant.</p> <p>Wir bitten um eine Reduzierung der öffentlichen Zuwegung auf ein für uns verträgliches Gesamtmaß von 7-8 m, bei Beibehaltung einer möglichst nördlichen Trassenführung.</p> <p>Wir befürchten erhebliche Mehrkosten für die Bayerische Zugspitzbahn Bergbahn AG durch eine später notwendige Straßensicherung beim Bau unseres geplanten Gebäudes. Ferner sollte der Straßenverkehr natürlich möglichst nicht direkt neben unseren Mitarbeiterwohnungen verlaufen.</p> <p>Die geplante Bushaltestelle samt Wendschleife könnte bei der oben angesprochenen Reduzierung der Zufahrt um ca. 4-5 m nach Norden verschoben werden. Dies würde unseren Bahnhofsvorplatz an Hochbetriebstagen mit hohem Gästeaufkommen entzerren.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung dieser Stellungnahme in Ihren weiteren Planungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die festgesetzte Straßenbreite von 12 m erscheint aus heutiger Sicht insbesondere im Hinblick auf die Sicherstellung der Anbindung der Bahnfläche Fl.Nr. 2450 (siehe insbesondere oben DB Immo) erforderlich.</p>	
16.	IHK für München und Oberbayern, München, 21.06.2024	<p>[...] städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 "Bahnhofsareal West - Bereich Nord" i. S d S 6 BauNVO sprechen, sind nicht zu erkennen. Vielmehr ist es zu begrüßen, dass sowohl Bahnhofseinrichtungen in Kombination mit einer Mobilitätsdrehscheibe vorgesehen sind, sowie die Errichtung eines innerörtlich geprägten Quartiers mit einem belebenden Nutzungsmix von Wohnen und Gewerbe, wobei die Erdgeschossbereiche gänzlich der gewerblichen Nutzung und Gastronomie zur Verfügung gestellt werden.</p>		

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		Aus Sicht der Wirtschaft besteht daher Einverständnis mit dem Planungsvorhaben	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
17.	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Oberau, 06.05.2024	<p>[...] am Rand des Planungsgebiet auf FI.-Nr. 2293/2 verläuft unsere Gashochdruckleitung HD 1330 (ON 200, PN 70) sowie ein zugehöriges Nachrichtenkabel zur Datenübertragung. Den Verlauf der Hochdruckleitung, die u.a. auch der Versorgung der Übernahmestation der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen an der Auenstraße dient, können Sie dem beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1:1.000 entnehmen; die Leitung ist in Blau dargestellt.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass jegliche Anpassungsmaßnahmen an der Hochdruckleitung sehr kostenintensiv und daher möglichst zu vermeiden sind.</p> <p>Hierbei bitten wir zu berücksichtigen, dass entsprechend dem Technischen Regelwerk im Bereich der Leitungstrasse insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - wesentliche Veränderungen des Geländeniveaus - die Pflanzung von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern - Überbauungen (auch mit nur teilweise geschlossenen Baukörpern) <p>unzulässig sind und die Zugänglichkeit zur Leitung uneingeschränkt gewährleistet bleiben muss.</p> <p>Unsere allgemeinen Hinweise für die Durchführung von Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen sind diesem Schreiben als Anlage (Merkblatt Schutzanweisungen Bauarbeiten) beigefügt.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der Telefonnummer: 08824/9229-0 zur Verfügung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
18.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten, 17.05.2024	<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.</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>		

**Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen</p> <p>Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.</p> <p>Für die Beteiligung danken wir Ihnen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
19.	Bayernwerk Netz GmbH, München, 16.04.2024	<p>[...] gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
20.	Bayernwerk Netz GmbH, Penzberg, 30.04.2024	<p>[...] vielen Dank für das Vorhaben uns am o.g. Verfahren zu beteiligen. Der überplante Bereich befindet sich allerdings nicht in unserem Versorgungsgebiet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
21.	Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 23.2 – Personenbeförderung, Schienenverkehr, 13.09.2024	<p>[...] es hat sich ergeben, dass sich auf den zur Freistellung beantragten Flächen noch im Betrieb befindliche Bahnanlagen befinden.</p> <p>Da die Parkplatzanlagen der Bayerischen Zugspitzbahn mit planfestgestellt wurden und im Planfeststellungsverfahren als zwingend notwendig angesehen wurden, sind diese auch aktuell als für die Abwicklung des Verkehrs notwendig und somit als Bahnanlagen anzusehen.</p> <p>Nach aktuellem bei uns bekannten Planungsstand kann von einer Entbehrlichkeit der Bahnanlagen nicht ausgegangen werden.</p> <p>Eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist für das Grundstück 2450/115 vorerst nicht absehbar.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die selben Gründe nach den uns vorliegenden Unterlagen auch für die Grundstücke 2450/111 und 2081 vorliegen.</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wird im Interesse der Klärung der Freistellungsfähigkeit der Flächen mit den Fachbehörden vorerst nicht gefasst.</p> <p>Die BZB wird eine Änderung der planfestgestellten Parkplatzanlagen beantragen, so dass die Flächen Fl.Nr. 2081/7, 2450/111 und 2450/115 jedenfalls soweit von Bahnbetriebszwecken der BZB freistellungsfähig sind, dass der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden kann.</p>	<p>Nachdem sich bahnrechtlich gewidmete Anlagen bzw. Flächen der kommunalen Planungshoheit entziehen, kann kein Satzungsbeschluss bis zu einer Änderung der Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes gefasst werden.</p> <p>Kennntnisnahme durch den Bau- und Umweltausschuss.</p>