

---

# **Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

## **Nr. 122**

---

entsprechend § 2a BauGB

**Kurzübersicht:**

---

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

**2. Anlass der Aufstellung**

- 2.1 Anlass der Aufstellung und bisheriger Planungsverlauf**
- 2.2 Verfahrensart**

**3. Ziele und Auswirkungen**

- 3.1 Bauweise, Art und Maß der Nutzung**
- 3.2 Verkehrskonzept und Erschließung**
- 3.3 Immissionen**
- 3.4 Oberflächenentwässerung**
- 3.5 Altlasten**
- 3.6 Grünordnung**
- 3.7 Artenschutz**
- 3.8 Versorgungsflächen**
- 3.9 Risiken durch Hochwasser und Starkregen**
- 3.10 Energieversorgung**

**4. Betrachtung der Umweltbelange**

**5. Zusammenfassung und Schlussfolgerung**

**6. Anlagen**

## **1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 122 umfasst die Flurnummern 1649/2 (in Teilen), 1564 (in Teilen), 1650, 1650/1, 1662/14 und 1662/3 Gemarkung Partenkirchen. Ein kleiner Teilbereich der Bahnhofstraße liegt innerhalb des Umgriffs. Die Gesamtfläche beträgt rund 17.600 m<sup>2</sup>.

Die Fläche wird im Osten von der Wettersteinstraße, im Norden von der Bahnhofstraße und im Süden bzw. Westen von der Schachenstraße umschlossen.

## **2. Anlass der Aufstellung**

---

### **2.1 Anlass der Aufstellung und bisheriger Planungsverlauf**

Das Gelände beherbergte den Army and Air Force Exchange Service – kurz PX – bis zu dessen Umsiedlung in den Kasernenbereich der US Army. Das Gelände liegt zentrumsnah im Ortsteil Partenkirchen an der Verbindung (Bahnhofstraße) zwischen den Ortsteilen Garmisch und Partenkirchen. Gegenüber befindet sich eine Schule, das Werdenfels-Gymnasium. Die Bahnhofstraße ist durch Einzelhandel in den Erdgeschossen und einer Wohn-, Büro-, Praxisnutzung in den darüberlegenden 2 bis 3 Geschossen, sowie einer Wohnbebauung in den hinteren Bereichen geprägt. Die Bahnhofstraße beginnt am Bahnhof Garmisch-Partenkirchen und endet an der Rathauskreuzung. Die Größe des Geländes ermöglicht eine Bebaubarkeit mit einer weiterführenden Nutzung als dies nach § 34 BauGB zulässig wäre.

Zur Stärkung des Angebotes im Bereich Tourismus wurde bereits im Jahr 2015 durch den Bau- und Umweltausschuss die Entwicklung eines Hotelstandortes an dieser Stelle beschlossen und mit dem Bebauungsplan Nr. 111 ein Bauleitplanverfahren bis zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Auf Grund der notwendigen Renovierung eines örtlichen Gymnasiums wurde auf Antrag des Eigentümers und des Vorhabenträgers am 21.10.2017 ein zeitlich begrenzter Bebauungsplan für eine „Interimsschule“ auf dem Grundstück rechtskräftig (Bebauungsplan Nr. 118, aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB). Die zeitliche Befristung endet am 31.12.2020 und das Grundstück ist in seinen ursprünglichen Zustand zurückzuversetzen.

Zwischenzeitlich ruhte das Bauleitplanverfahren aus dem Jahr 2015 zur Entwicklung eines Hotelstandortes.

Seit dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2015 hat sich auf Grundlage des 2019 verabschiedeten Integrierten Städtebaulichen Konzept (ISEK) das Profil des Marktes Garmisch-Partenkirchen geschärft (einsehbar im Internet unter <https://buergerservice.gapa.de/de/aktuelles/ISEK> und zu den Öffnungszeiten im Rathaus des Marktes Garmisch-Partenkirchen). Die beiden Kernkompetenzen Tourismus und Gesundheit wurden im ISEK als zukünftige Entwicklungsschwerpunkte herausgearbeitet. Dazu wurde im ISEK unter 4.1.5 Gewerbe und Gesundheitswirtschaft sowie 4.1.6 Einzelhandel und Dienstleistung (Bahnhofstraße, Punkt 2) als Ziel und Leitlinie der weitere Ausbau des engen Zusammenhangs von Erholung, Sport, Tourismus und Gesundheit dahingehend formuliert, dass der Gesundheitstourismus mit weiteren innovativen Angeboten und

Produkten verstärkt werden soll und die Bahnhofstraße für großflächigen Einzelhandel nicht der richtige Standort ist. In einer Stellungnahme (427.05; Anlagen zum ISEK) der Verfasser des ISEK wird erläutert, dass es städtebaulich wichtig ist, die Raumkanten der Bahnhofstraße mit einer gemischten Nutzung wieder zu schließen. Zudem kommen die Verfasser zum Ergebnis, dass sich der Standort nicht für eine verkehrsanziehende Nutzung wie z. B. eine Tankstelle oder einen großflächigen Vollsortimenter eignet. Es erscheint den Verfassern ebenso nicht notwendig einen weiteren Standort für einen großflächigen Vollsortimenter im Ort zu schaffen. Gleichwohl sehen die Verfasser im Bereich Hotelbetten durchaus noch Potential, da es trotz der Erhöhung der örtlichen Bettenangebote im Markt Garmisch-Partenkirchen immer noch eine für die Region überdurchschnittliche Auslastung gibt. Wünschenswert ist aber ein Angebot, dass sich von den aktuellen Hotelstrukturen abhebt. Beispielhaft ist in der Stellungnahme ein Angebot für sportliche junge Gäste erwähnt. Diese Aussagen lassen sich im ISEK unter Punkt 427.05 in den Anlagen nachlesen.

Da der Standort des ehemaligen PX sowohl als Hotel wie auch als Rehaklinik geeignet scheint, und es zudem eine Bauvoranfrage bezüglich einer Rehaklinik auf dem Grundstück gibt, wurde die mögliche Erweiterung der zulässigen Art der Nutzung dem Bau- und Umweltausschuss zur Beratung vorgelegt.

Den Beschluss zur zusätzlichen Erweiterung der zulässigen Art der Nutzung fasste der Bau- und Umwaltausschuss des Marktes Garmisch-Partenkirchen am 09.12.2019.

## 2.2 Verfahrensart

Das Verfahren zur Entwicklung des Hotelstandorts aus dem Jahr 2015 ruhte aufgrund des Bauleitverfahrens zur Interimsschule. Zwischenzeitlich wurde eine Erweiterung der künftig zulässigen Art der Nutzung beschlossen. Daher wird das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 nicht fortgeführt.

Der Bau- und Umwaltausschuss fasste am 15.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122. Dieser erfüllt die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innentwicklung gem. § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die zulässige Höchstgrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht (Sondergebiet Tourismus/Hotel/Klinik (SO) rund 5.350 m<sup>2</sup> und WA rund 800 m<sup>2</sup> Grundfläche). Der Flächennutzungsplan steht der Entwicklung nicht entgegen und kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 2 Abs. 2 Satz 1 UVPG Anlage 1. Des Weiteren werden durch das Vorhaben keine Gebiete nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und der Europäischen Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Verstöße gegen den bundes- oder europarechtlichen Artenschutz sind nicht zu erwarten. Aufgrund der bestehenden temporären Nutzung und den daraus resultierenden Versiegelungen und Störgraden können durch die vorliegende Planung keine Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten (vgl. Kapitel 3.7).

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird gem. § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ebenfalls wird von der Ausgleichsermittlung abgesehen, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gem. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **3. Ziele und Auswirkungen**

---

#### **3.1 Bauweise, Art und Maß der Nutzung**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für das Grundstück gegenwärtig ein Sondergebiet Bund aus.

Die zukünftige Nutzung soll ein Sondergebiet Tourismus/Hotel/Klinik (SO) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) beinhalten. Es entsteht ein Standort für eine touristische Nutzung die aufgrund der überbaubaren Fläche und dem möglichen Maß der Nutzung (Grundfläche und maximale Wandhöhe) einen Baukörper zulässt, der für die gewünschte Entwicklung eines 4\*- 4\*S Hotels bzw. einer Reha Klinik notwendig ist.

Der größere Teilbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 122 beinhaltet ein Sondergebiet Tourismus/Hotel/Klinik (SO) und erlaubt eine höchstzulässige Grundfläche von 5.350m<sup>2</sup> mit bis zu drei Geschossen (Wandhöhe max. 11,0 m) und einem Dachgeschoss. Die zulässigen überbaubaren Flächen fixieren mit der Lage und der Geschossigkeit das Maß der Nutzung.

Aufgrund der Art der Nutzung und der daraus resultierenden Mindestgeschoss Höhe in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche und den Abstandsflächen auf Grundlage Art. 6 Abs. 5 BayBO von 0,4 H (min. 3 Meter) ist die Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe im Sondergebiet Tourismus/Hotel/Klinik (SO) nicht notwendig, wurde aber im Rahmen der Sitzung vom 15. Juni 2020 durch den Bau- und Umweltausschuss beschlossen. Zudem gilt auch im Umgriff des Sondergebiets Tourismus/Hotel/Klinik (SO) die Ortsgestaltungssatzung des Markt Garmisch-Partenkirchen in der zur Bauantragstellung gültigen Fassung.

Die zulässige Nutzung im Sondergebiet Tourismus/Hotel/Klinik (SO) bezieht sich auf ein Hotel bzw. eine Klinik mit wechselnder Belegung von 170 bis zu 230 Zimmer. Die weiterreichenden Einrichtungen die zu einem Hotelbetrieb der gehoben bzw. hochwertigen Kategorie gehören wie z. B. einer Gastronomie, bis zu 250 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen oder eines medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) für z. B. Orthopädie und Innere Medizin, Personalwohnen, einem oder mehrerer Konferenz-Säle sowie einem „Wellness-Bereich“ bzw. Sportheinrichtungen (stationäre und ambulante Physiotherapie, Trainingstherapie/Sporthalle) sind, solange diese Nutzungen deutlich der Hotel- bzw. Kliniknutzung untergeordnet sind, zulässig. Die zusätzlichen Einrichtungen dürfen dabei auch von Besuchern bzw. Gästen, die nicht Gäste des Hotelbetriebs oder Patienten der Klinik sind, genutzt werden.

Aufgrund der umliegenden allgemeinen Wohngebieten (WA) sind hier Immissionswerte einzuhalten, die bei einer Nutzung als Hotel einem Mischgebiet entsprechen (Schalltechnische Untersuchen C.Hentschel Consult; Mai 2020). Die Grundlage der Immissionen sind bei einer Reha-Klinik die Werte eines Allgemeinen Wohngebietes (Schalltechnische Untersuchen C.Hentschel Consult; Mai 2020).

Daher ist eine ambulante Klinik mit Notfallambulanz und/oder einem Hubschrauberlandeplatz nicht zulässig. Es ist eine Rehaklinik mit zusätzlichen Angeboten im Gesundheit- und Wellness-Bereich für externe und interne Besucher zulässig (ambulante Physiotherapie und ambulante Trainingstherapie).

Es steht zudem frei, 10% der Nettonutzfläche der Gebäude innerhalb des Sondergebietes Teilflächen als Sondereigentum an dritte Eigentümer zu veräußern. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art.

Als Abgrenzung und als angemessener Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten entsteht in einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 122 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer höchst zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und bis zu II Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als nicht Vollgeschoss unter Beachtung der Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets gilt eine offene Bauweise im Sinne des §22 BauNVO 1990.

Die Gebäudehöhen sind auf Grund der einzuhaltenden Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO beziehungsweise nach der Abstandsflächensatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen in der jeweils gültigen Fassung (derzeitig gültiger Stand 22.01.2021) und der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit ausreichenden definiert.

Zulässig sind regelmäßig Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (§4 BauNVO) Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§1 Satz 2 BauNVO).

Im gesamten Geltungsbereich werden bauliche Anlagen, die mit mindestens 100cm Erdreich überdeckt sind, nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

### **3.2 Verkehrskonzept und Erschließung**

Der Geltungsbereich umschließt Teile der Bahnhofstraße sowie der Wettersteinstraße und Schachenstraße. Diese beiden Straßen weisen bereits jetzt eine hohe Belastung auf bzw. werden zukünftig eine überdurchschnittliche Verkehrsbelastung aufweisen. Die Zunahme liegt aber bei lediglich 0,2 dB(A) und wird somit nicht spürbar sein (Schalltechnische Untersuchen C.Hentschel Consult; Mai 2020 (Anlage 1); Untersuchung zur Verkehrserzeugung, Stadt, Land, Verkehr, Stand Mai 2020 (Anlage 2)).

Die Bahnhofstraße ist innerhalb des Umgriff des Bebauungsplans Nr.122 auf Grund eines Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 09.12.2019 um eine Bushaltestelle zu erweitern. Deshalb wird das bestehende Straßenbegleitgrün durch eine Neupflanzung ersetzt und das neu zu erstellende Straßenbegleitgrün in Teilen auf die Flur Nummer 1650/1 verschoben. Hierzu wird die Grundstücksgrenze entlang der Bahnhofstraße um ca. 3,00 Meter geringfügig geändert bzw. nach Süden

verschoben. Diese Verschiebung hat keine Auswirkung auf die überbaubare Fläche oder das mögliche Maß der baulichen Nutzung. Es entsteht durch die Bushaltestelle aber eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Der für die Straßenplanung erforderliche Querschnitt von rund 13,25 Metern kann ohne Rückgriff auf den zu vernachlässigen kleinen Teilbereich des privaten Grundstücks nicht erreicht werden.

Die Zukünftige Abwicklung sieht wie folgt aus:

- Mittelgrün definiert den Straßenraum nach Süd
- Fahrgasse mit einer Breite von 3,25m
- Fahrgasse mit Radschutzstreifen mit einer Breite von 3,25m
- Bushalt mit einer Breite von 3,00m
- Bussteig und Gehweg mit einer Breite von 3,75m

Daraus ergibt sich eine Abwicklung von rund 13,25m.

Derzeit verläuft die Grundstücksgrenze mit rund 10,00m parallel zum Mittelgrün. Daraus ergibt sich einen Flächenbedarf auf privatem Grund von rund 3,00m.

Die Tiefgarageneinfahrt liegt zwischen der Wettersteinstraße 35 und 39. Diese Lage ist laut dem Gutachten von C.Hentschel Consult unter der Einhaltung von baulichen Maßnahmen für im Rahmen der zu erwartenden Immissionen verträglich.

Die Warenanlieferung im Sondergebiet Tourismus/Hotel/Klinik (SO) darf nur zwischen 7:00 und 20:00 Uhr stattfinden. Im Rahmen einer weiterführenden Begutachtung kann es zu weiterführenden Maßnahmen wie z.B. Schallschutzwänden kommen. Diese Maßnahmen sind aber erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahren genauer bestimmbar und können daher erst zu diesem Zeitpunkt genauer definiert werden.

Oberirdisches Parken findet an der Bahnhofstraße statt. Hierbei ist von einer Hotel-/Klinik-Vorfahrt auszugehen. Es werden zudem 15 Stellplätze (V1 Hotel) bzw. 10 Stellplätze (V2 Reha Klinik) im Schallgutachten als Berechnungsgrundlage angenommen. Diese Stellplätze sind für Besucher, die entweder kurzzeitig Dienstleistungen im Gebäude in Anspruch nehmen. Gäste bzw. Patienten wie auch externe Besucher der Wellness- bzw. Reha Einrichtungen parken in der Tiefgarage. Ein möglicher Standort für Mitarbeiter- oder Besucherparken auf dem Grundstück befindet sich im südlichen Teil des Sondergebiet Tourismus/Hotel/Klinik (SO) im Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Diese oberirdischen Stellplätze sind wie auch die Anlieferung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren genauer darzustellen und gegebenenfalls mit baulichen und/oder betrieblichen zusätzlichen Maßnahmen zu beaufschlagen.

### 3.3 Immissionen

Der Bebauungsplan Nr. 122 setzt ein Sondergebiet Tourismus/Hotel/Klinik (SO) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Plangebiet steht im Einfluss des Straßenverkehrs, vor allem im Norden durch die angrenzende Bahnhofstraße. Die Wettersteinstraße und Schachenstraße sind weniger stark befahren. Weitere Belastungen durch den Straßenverkehrslärm sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der großen Entfernung zum Bahnhof sowie der Gleislage sind Erschütterungen auszuschließen.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbefürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW<sub>DIN 18005</sub>) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Der ORW<sub>DIN 18005</sub> für ein Sondergebiet wird abhängig von der Nutzung festgelegt. Im vorliegenden Fall wurden daher die Varianten SO Hotel und SO Rehaklinik getrennt voneinander untersucht und bewertet.

In einer Schalltechnischen Untersuchung (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH: „Bebauungsplan Nr. 122 in zwei Varianten“, Stand Mai 2020 => Anlage 1) wurden die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr, die zu erwartende Verkehrszunahme und der Hotel- bzw. Rehaklinikbetrieb hinsichtlich der Lärmimmissionen beurteilt. Für die Berechnung und Beurteilung des zu erwartenden Gewerbelärms wurde in Ergänzung der DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm):1998 herangezogen. Die in der TA-Lärm genannten Immissionsrichtwerte (IRW) stimmen mit den ORW<sub>DIN 18005</sub> überein.

#### SO Tourismus/Hotel/Klinik bei Realisierung mit Hotel

Es handelt es sich um ein Hotel in zentraler Lage. Der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet wäre anzustreben, der Orientierungswert für ein Mischgebiet ist an dem Standort vertretbar, zumal die Aufenthaltsräume nicht dem ständigen Aufenthalt dienen.

#### SO Tourismus/Hotel/Klinik bei Realisierung mit Rehaklinik

Im vorliegenden Fall handelt es sich um keine Kur-Klinik, sondern eine orthopädische Reha. Für die Beurteilung wird der ORW für ein Allgemeines Wohngebiet herangezogen.

#### Einwirkender Verkehrslärm

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass bei freier Schallausbreitung im geplanten SO (gleichermaßen für Hotel oder Rehaklinik) weder der ORW<sub>DIN 18005</sub> für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts noch für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts durchgängig eingehalten wird. Auch im WA ist mit Überschreitungen des ORW<sub>DIN 18005</sub> für ein allgemeines Wohngebiet zu rechnen.

Mit der Bebauung liegt die Immissionsbelastung in der Parzelle SO bei bis zu 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts und in der Parzelle WA bei bis zu 59 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. An den straßenabgewandten Fassaden kann der ORW<sub>DIN 18005</sub> für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Der für den Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen zulässige Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (IGW<sub>16.BImSchV</sub>), der um 4 dB(A) über dem ORW<sub>DIN 18005</sub> liegt, wird tagsüber im WA eingehalten. Im SO wird (gleichermaßen für Hotel oder Rehaklinik) auch der IGW<sub>16.BImSchV</sub> überschritten.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume wird daher die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile und eine sogenannte architektonische Selbsthilfe festgesetzt.

#### Verkehrszunahme

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus der Verkehrszunahme durch das Vorhaben der Beurteilungspegel an den Gebäuden entlang der Bahnhofstraße (hier konkret untersucht für Bahnhofstr. 11 und Bahnhofstr. 7) auf 70 / 60 dB(A) tags/nachts steigt bzw. weiter erhöht wird. Die Erhöhung liegt mit 0,2 dB(A) jedoch unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Darüber hinaus sind keine schalltechnisch relevanten Erhöhungen zu erwarten.

#### Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung zeigt die grundsätzliche Verträglichkeit der Nutzungen, die für das SO Tourismus/Hotel/Klinik sowie für das WA vorgesehen sind, sowohl mit der umliegenden Wohnbebauung als auch hinsichtlich der Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplangebiets. Für den konkreten Betrieb wird im Rahmen der Baugenehmigung ein Schallschutznachweis nach TA Lärm in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung gefordert.

Hinweis: Der o. g. Schalltechnischen Untersuchung mit Stand Mai 2020 (Anlage 1) lag die Planung des zwischenzeitlich ruhenden Bebauungsplans Nr. 111 zugrunde. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses zum Bebauungsplan Nr. 122 am 15.06.2020 wurde die Gebäudehöhe im SO konkretisiert, wobei die Maximalhöhe nahezu unverändert bleibt. Ebenso unverändert bleibt die Lage der Baukörper. Die Aussagen zur Verträglichkeit der geplanten Nutzungen können somit bestehen bleiben.

### **3.4 Oberflächenentwässerung**

Aufgrund der großflächigen Bauschuttauffüllungen kann die Niederschlagswasserbeseitigung nicht erlaubnisfrei erfolgen, da eine gezielte Versickerung über diesen Auffüllungen nicht zulässig ist. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis muss von der Kreisverwaltungsbehörde (hier: Markt Garmisch-Partenkirchen) erteilt werden. Geplante Versickerungsanlagen müssen entweder mit ausreichendem Abstand außerhalb der Auffüllungen errichtet werden oder die gesamten Auffüllungen entfernt werden.

Im Fall der Entfernung sämtlicher Auffüllungen kann die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser per Versickerung erlaubnisfrei erfolgen, sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (zuletzt geändert am 22.07.2014) erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden.

Unter diesen Umständen ist Niederschlagswasser grundsätzlich oberirdisch über sog. belebte Oberbodenzenen (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern. Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138 oder ein entsprechendes Baugrundgutachten erforderlich. Ebenso ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagwasser von Dächern und sonstigen Freiflächen direkt über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

Grundsätzlich ist die Entwässerungssatzung der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen zu beachten. Dementsprechend ist das Einleiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation unzulässig.

### **3.5 Altlasten**

Für das Planungsgebiet liegt kein Vermerk im Altlastenverdachtsflächenkataster vor. Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 118 „Interimsschule“ wurden durch ein Baugrundgutachten großflächige Auffüllungen mit Bauschutt festgestellt. Unbelastetes Material der Abgrabungen wurde am südlichen und v. a. westlichen Rand des Planungsgebiets in Form von Wällen wieder aufgeschüttet. Diese Wälle dienen derzeit der Freiflächengestaltung sowie dem Lärmschutz.

Trotz im Zusammenhang mit o. g. Bebauungsplan Nr. 118 festgestellter lokal begrenzter, oberflächennaher PAK-Wert-Überschreitungen, die auf Einträge aus den belasteten Asphaltdecken der vorherigen Nutzung als Kasernengebäude (Abriss 2011) zurückzuführen sind, wurde der Wirkungspfad Boden-Grundwasser als unproblematisch angesehen.

Werden bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dies gem. Art. 1 BayBodSchG dem Landratsamt umgehend mitzuteilen. In diesem Fall ist der Aushub dicht und mit Abdeckung zwischenzulagern und bis zur Klärung des Entsorgungsweges die Aushubmaßnahme zu unterbrechen.

### **3.6 Grünordnung**

#### Baumpflanzungen

Im Planungsgebiet ist die Baumschutzverordnung des Marktes Garmisch-Partenkirchen gültig.

Bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich die Alleenäume innerhalb des Umgriffs entlang der Bahnhofstraße entfernt. Grund hierfür ist die optionale Erweiterung der Bahnhofstraße um eine Bushaltestelle mit dem Ziel einer verbesserten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bestand wird durch eine mittels Pflanzgebot festgesetzte Neupflanzung mit mind. 1 Hochstamm je 20 laufende Meter mit kugelförmiger bis kreisförmiger Krone ersetzt. Hierbei findet in Teilen eine Verschiebung des Straßenbegleitgrüns auf die Flur Nummer 1650/1 statt. Als erhaltenswert festgesetzte Bäume dürfen ausnahmsweise beseitigt werden, wenn eine den Festsetzungen des Bebauungsplans und anderen anzuwendenden Rechtsvorschriften entsprechende Nutzung bzw. Bebauung eines Grundstücks

ansonsten nicht möglich ist, wobei eine nach Art und Umfang gleichwertige Ersatzpflanzung zu erfolgen hat.

Als Mindestpflanzgröße für Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen wird ein Stammumfang 18/20 cm Hochstamm festgesetzt.

#### Gestaltung der Baugrundstücke

Alle Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und gemäß Anlage zu § 5 Abs. 4 der Ortsgestaltungssatzung (OGS) mit Bäumen der Artenliste A1 und A3 sowie Sträuchern der Artenliste B mit Ausnahme Picea abies (Rotfichte) zu bepflanzen.

Innerhalb des als Sondergebiet festgesetzten Baugebiets sind unter Anrechnung des vorhandenen Baumbestands mindestens so viele Laubbäume zu pflanzen, dass auf je volle 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum kommt.

Auf Stellplatzanlagen ist je drei Stellplätze ein großkroniger Baum 1. Ordnung auf einer mind. 2,50 m breiten und 10 m<sup>2</sup> großen Pflanzfläche zu pflanzen. Darüber hinaus ist für Stellplatzanlagen mittels Pflanzgebot ein Versiegelungsgrad von max. 60 % festgesetzt. 40 % dieser Flächen sind nach § 5 Abs. 4 der OGS zu bepflanzen. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades und unter Berücksichtigung des Niederschlagsabflusses sind Stellplätze gem. § 5 Abs. 3 der OGS mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten sind 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. Entsprechend den Darstellungen in Kapitel 3.4 „Oberflächenentwässerung“ ist verunreinigter Untergrund zuvor auszubauen und zu ersetzen.

Scheinzypressen-, Thujen- und Fichtenhecken als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzulässig.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist zu erstellen.

#### Baumaßnahmen

Die Vorgaben der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen und Gehölzen bei Baumaßnahmen sind einzuhalten. Ebenso sind die Vorgaben zum Artenschutz (vgl. Kapitel 3.7) zwingend zu beachten.

Rodungen, Gehölzrückschnitte sowie Baufeldräumungen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Andernfalls ist gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mittels ökologischer Baubegleitung während der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebiets wird in vergleichbarer Größenordnung zur aktuellen Nutzung (Schulhof- und Stellplatzflächen sowie Containergebäude) als Interimsschule bleiben.

Es sind keine Biotope und mit dem zu erwartenden Bauvorhaben in Konflikt stehende Informationen bekannt.

### **3.7 Artenschutz**

Im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich ruhenden Bebauungsplanverfahren Nr. 111 aus dem Jahr 2015 (vgl. Kapitel 2.1) bei dem es sich um denselben Umgriff des hier nun vorliegenden Bebauungsplans Nr. 122 handelte, wurde eine Vorabschätzung für eine mögliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Stand 20.07.2015 => Anlage 3) durchgeführt. Diese kam beim damaligen Zustand der Fläche (ausgedehnte offene, mehr oder weniger vegetationsfreie Kies-/Ziegelschuttflächen sowie Haufen von Abbruchmaterial; stellenweise befanden sich Bodenplatten auf der Fläche) bereits zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen saP-relevanter Arten im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans kaum zu erwarten sei.

Möglich sei laut o. g. Vorabschätzung jedoch das Vorkommen von Arten, die den vorhandenen Gehölzbestand nutzen. Der Baumbestand ist bisher unverändert vorhanden, weshalb an dieser Stelle auf die Aussagen der o. g. Vorabschätzung zurückgegriffen werden kann. Hier wurden v. a. Fledermäuse erwähnt, die die Baumreihen als Leitlinie sowie für potenzielle Quartiere nutzen. Aus diesem Grund wurde der weitestgehende Erhalt des Baumbestands sowie entsprechende Vorsorgemaßnahmen (hier v. a. Bauzeitenreglungen bzw. Zeitfenster für Rodungsarbeiten, Kontrollen vor Fällung) dringend empfohlen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen entsprechend § 44 BNatSchG ausschließen zu können.

Bei vorgesehenen größeren Eingriffen in den Baumbestand könnte es jedoch zu einer abweichenden Risikobewertung kommen. Dies gelte insbesondere dann, wenn eine evtl. Leitlinienfunktion ausfiel oder mehrere Quartiere verloren gingen. Um dies zu überprüfen, wären in diesem Fall ergänzende Erhebungen zielführend.

Eine im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 118 „Interimsschule“ im Juni 2017 durchgeführte saP (vgl. Anlage 4) kommt zu sehr ähnlichen Ergebnissen:

Geeignete Quartiere für Fledermäuse können demnach im Plangebiet sogar ausgeschlossen werden. Eine mögliche Nutzung einzelner Bäume als Quartiere (Sommer- und Zwischenquartiere) könne zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, werde jedoch als gering eingeschätzt.

Die Art *Lacerta agilis* (Zauneidechse) konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Somit sei durch das geplante Vorhaben nicht mit Verstößen gegen die Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu rechnen. Weitere saP-relevante Amphibien-, Schmetterlings-, Libellen-, Käfer- und Pflanzenarten waren aufgrund der strukturellen Gegebenheit und Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben der zwischenzeitlichen Nutzung der Fläche als Interimsschule wurden die Gegebenheiten hinsichtlich Oberfläche und Vegetation vor Ort, die den beiden o. g. Untersuchungen zum Artenschutz zugrunde lagen, durch Versiegelung großer Bereiche als Parkflächen und Schulhofgelände sowie durch die Containeraufbauten massiv verändert, sodass vor dem Hintergrund der beiden vorliegenden Untersuchungen aus 2015 und 2017 auf die Erstellung einer erneuten Untersuchung zum Artenschutz verzichtet wurde.

Für die damals wie heute vorhandenen Bäume bzw. Baumreihen werden aus der saP vom Juni 2017 (vgl. Anlage 4) die folgenden Maßnahmen zum Artenschutz übernommen:

Angesichts der Lebensraumansprüche der untersuchten und nachgewiesenen Arten sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu berücksichtigen:

### **M1 Verminderung von Störungen für Brutplätze, Quartiere, Jagdhabitare und Verbundlebensräumen von Fledermäusen und Brutvögeln**

Zur Reduzierung der Anlockwirkung von nachtaktiven Insektenarten sowie zur Minimierung des Kollisionsrisikos von Fledermäusen und Vögeln mit Baumaschinen, Fahrzeugen oder anderen neu im Plangebiet befindlichen Gerätschaften sollen UV-arme Leuchtmittel (LED-Leuchten und Natriumdampflampen) eingesetzt werden. Außerdem soll auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich während der Maßnahme verzichtet werden. Beleuchtungseinrichtungen sollen einen Hauptstrahlwinkel von unter 70° zur Straßenbeleuchtung vorweisen, vor allem in den Bereichen entlang der Baumalleen. Die Beleuchtung der Bäume mit den Nr. 10, 11, 14, 22, 28 (vgl. Abb. 5 in Anlage 4) ist untersagt. Sie ist in allen Bereichen auf ein Minimum zu reduzieren.

### **M2 Schutz von an das Baufeld angrenzenden Biotopen und Lebensstätten wertgebender Arten**

Auf direkte Eingriffe in die angrenzenden Biotope und Lebensstätten wertgebender Arten (hier Baumalleen) soll verzichtet werden, ebenso auf Lagerungs- und Parkflächen, sowie Zufahrtsstraßen im direkten Umkreis der Bäume mit den Nummern 10, 11, 14, 22, 28. Es ist eine deutliche Kennzeichnung der zu schonenden/schützenden Bäume mit den Nummern 10, 11, 14, 22, 28 im Plangebiet für das Baupersonal notwendig (vgl. Abb. 5 in Anlage 4).

### **M3 Zeitliche Festsetzung zur Rodung**

Um eine Tötung, Verletzung oder Störung von europarechtlich geschützten Tierarten auf ein Minimum zu reduzieren, sind Rodungsarbeiten nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.

## **3.8 Versorgungsflächen**

Eine Trafostation zur ausreichenden Versorgung mit Strom befindet sich derzeit nicht im Planungsumgriff. Im Bereich der Schachenstraße ist daher zukünftig ein Standort einzuplanen und in Lage und Größe mit dem örtlichen Stromversorger, den Gemeindewerken Garmisch-Partenkirchen abzustimmen. Das Grundstück der Trafostation ist nach erfolgter Realisierung zu marktüblichen Preisen an die Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen zu verkaufen.

Es gibt im Bereich des Umgriff stillgelegte 10kV Leitungen. Es ist daher notwendig die genaue Lage der Sparten vor Baubeginn bei den Gemeindewerken einzuholen.

## **3.9 Risiken durch Hochwasser und Starkregen**

Am östlichen und nördlichen Rand ragen Ausläufer eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 73 Abs. 1 WHG in das Planungsgebiet hinein. Es ist vom Wirkungsbereich eines Extrem-Hochwassers (HQextrem)

betroffen. Auch für diese Gebietskategorie wurde im WHG mit dem Hochwasserschutzgesetz II eine konkretisierende Abwägungsklausel für die Bauleitplanung eingeführt: Nach § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG sind in derartigen Gebieten zum Schutz vor einem Hochwasserereignis bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in Gebieten nach § 30 Abs. 1 und Abs. 2 oder § 34 BauGB insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Das o. g. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist hinsichtlich seiner genauen Lage gem. § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB in der Planzeichnung vermerkt und gekennzeichnet.

Gem. der zugrundeliegenden Kartierung (Abfrage Bayernatlas vom 29.09.2020 „Hochwassergefahrenflächen HQextrem“ und „Wassertiefen für „HQ extrem“) ist in den betreffenden Flächen mit einer max. Wassertiefe von 0,5 m zu rechnen.

Für eine entsprechende Risikobeurteilung wurde die Arbeitshilfe des StMuV sowie des StMB „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ vom August 2019 herangezogen. Diese ist als Anlage 5 beigelegt.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass Hochwasser-Risiken für das Bebauungsplangebiet Nr. 122, die aus einem HQextrem-Ereignis, also einem seltener als einmal in 100 Jahren auftretenden Ereignis, hervorgehen, kaum Einfluss auf die Planung haben. Das betreffende Risikogebiet wie es sich anhand der Kartierung „Hochwassergefahrenflächen HQextrem“ und „Wassertiefen für „HQ extrem“ (Abfrage Bayernatlas vom 29.09.2020) darstellt, hat vor allem deshalb einen nur geringen Einfluss, da es mit seinen Ausläufern überwiegend den am nördlichen und östlichen Rand innerhalb des Umgriffs befindlichen Straßenraum (Wetterstein- und Bahnhofstraße) betrifft und dabei außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Die zu erwartende Wassertiefe liegt bei max. 0,5 m. Die ausführliche Darstellung der Analyse inkl. daraus folgenden Maßnahmen ist der Anlage zu entnehmen.

### **3.10 Energieversorgung**

Im Plangebiet ist eine Fernwärmeleitung vorhanden. Es besteht somit die Möglichkeit die Gebäude zukünftig an das Leitungsnetz der Gemeindewerke anzuschließen. Ein Anschlusszwang an das Versorgungsnetz der Gemeinwerke ist bauplanungsrechtlich nicht vertretbar, da dem Betreiber wirtschaftliche Alternativen bei gleicher Eignung zur Energiegewinnung möglich sein müssen.

Aufgrund der überschaubaren Größe des Plangebietes ist ein eigenes weiterreichendes Energiekonzept städtebaulich nicht begründbar. Es steht den zukünftigen Betreibern frei, eine eigenständige, nachhaltige und wirtschaftliche Energieversorgung zu betreiben, oder die Gebäude an das Fernwärmennetz anzuschließen.

Eine nachhaltige und ressourcenschonende Energieversorgung ist aber ausdrücklich gewünscht.

## **4. Betrachtung der Umweltbelange**

---

Eine überschlägige Betrachtung der Umweltbelange, die gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB insbesondere zu berücksichtigen sind, führt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Umweltauswirkungen, die durch die Planung hervorgerufen werden könnten, nicht zu erwarten sind:

### **Schutzgüter Tier und Pflanze**

Bzgl. der Schutzgüter Tier und Pflanze wird in Kapitel 3.7 dargelegt, dass das Vorkommen saP-relevanter Arten im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans kaum zu erwarten ist. Unter Berücksichtigung der dort aufgeführten Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen entsprechend § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Kapitel 3.6 befasst sich mit dem Schutzgut Pflanze. Erhaltenswerte Bäume sind im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Schutzgut Boden**

Die jahrzehntelange intensive Nutzung des Planungsumgriffs (1935-2010 *kasernenartiges Gebäude, das als Stabsgebäude der 1. Gebirgsjägerdivision diente und später u.a. als PX-Markt der amerikanischen Armee genutzt wurde; 2011 Abriss der Gebäude und immer wieder zeitweise Nutzung der Brachfläche bei Großveranstaltungen, v. a. als Parkplatz; Errichtung einer temporären BRK-Station auf dem Gelände während des G7-Gipfels 2015; seit 2017 Interimsstandort der Irmengardschulen in Containerbauweise mit hohem Versiegelungsgrad*) führte zu massiven Bodenverdichtungen. Der Boden befindet sich daher nicht mehr in seinem natürlichen Zustand und die Bodenfunktionen sind bereits eingeschränkt.

In Kapitel 3.5 wird dargelegt, dass der Wirkungspfad Boden-Grundwasser hinsichtlich möglicher Altlasten als unproblematisch angesehen werden kann.

### **Schutzgut Wasser(haushalt)**

Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

Die Untersuchungen im Zuge den vorangegangenen Bebauungsplanverfahren haben gezeigt, dass keine Grundwasserzutritte festgestellt wurden. Im direkten Planungsgebiet gibt es keine Grundwassermessstellen, so dass keine genauen Angaben zu den Grundwasserständen gemacht werden können. Vom Planungsgebiet aus gesehen befindet sich 200 m nordwestlich eine Grundwassermessstelle für die eine Stichtagsmessung vorliegt. Bei dieser Messstelle wurde das Grundwasser bei 15,8 m u. GOK festgestellt. Eine weitere Grundwassermessstelle befindet sich rund 170 m südwestlich des Planungsgebietes. Für diese Messstelle liegt ebenfalls nur eine Stichtagsmessung vor. Hier wurde das Grundwasser bei rund 7,5 m u. GOK ermittelt. Unabhängig von den Stichtagsmessungen können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Angaben zur Oberflächenentwässerung befinden sich in Kapitel 3.4.

### **Schutzgüter Luft und Klima**

In Garmisch-Partenkirchen herrscht mit einer Jahresmitteltemperatur von ca. 7 bis 8 °C und einer Jahresniederschlagssumme von ca. 1500 bis 2000 mm Hochgebirgsklima. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt bei durchschnittlich 964 mm. Der Tallage zwischen Ammer-, Ester- und Wettersteingebirge kommt eine wichtige Funktion für die tagesperiodische Frischluftzirkulation zu. Die thermische Belastung innerhalb des

Planungsgebietes kann durch die Bebauung und Versiegelung der Park- und Schulhofflächen als mäßig eingestuft werden, sodass mit höheren bodennahen Temperaturen zu rechnen ist.

Das Planungsgebiet unterliegt bereits Vorbelastungen durch Immissionen aus den umgebenden Nutzungen. Durch die angrenzenden Straßen, v. a. die Bahnhofstraße, kann es im Planungsgebiet zu Lärm- und Feinstaubimmissionen kommen.

## **5. Zusammenfassung und Schlussfolgerung**

---

Die Überplanung führt zu einer sinnvollen und verträglichen Entwicklung im Innenbereich des Marktes Garmisch-Partenkirchen.

Der Entwurf mit Begründung liegt gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.07.2020 bis zum 21.08.2020 öffentlich aus. Gleichzeitig werden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

## **6 Anlagen**

---

- [1] Schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH: „Bebauungsplan Nr. 122 in zwei Varianten“, Stand Mai 2020
- [2] „Verkehrserzeugung BPI. Nr. 122 Bahnhofstraße in Varianten - Verkehrsuntersuchung 2020“ der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH München, Stand 15. Mai 2020
- [3] „B-Plan 111 „zwischen der Bahnhofstraße, der Schachenstraße und der Wettersteinstraße, Fl.Nrn. 1649/2 (TIFI.), 1650, 1650/1, 1662/3 und 1662/14 (ehemaliges PX-Gelände)“ - Naturschutzfachliche Angaben für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Vorabschätzung“ von Dipl.-Ing.(FH) Landespflege Armin Beckmann, Hohenpeißenberg, Stand 20. Juli 2015
- [4] „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Kartierung der Art Lacerta agilis (Zauneidechse) zur Neuerstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 „Interimsschule“ von BIOLOGIE CHIEMGAU, Stefanie Mühl (MSc. Biologie), Frasdorf, Stand 23. Juni 2017
- [5] Risikobeurteilung „Hochwasser- und Starkregenrisiken“ zum vorliegenden BPlan Nr. 122

Garmisch-Partenkirchen, den .....

Elisabeth Koch  
1. Bürgermeisterin