

## Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)  
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung  
"Bahnhofsareal West" (Bereich Süd - Teil 2)

hier: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
(gem. § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2 BauGB)

---



Abb 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (Bayern Atlas 2022),  
Darstellung unmaßstäblich

Aufgrund der Beschlüsse des Bau- und Umweltausschusses vom 15.10.2019 und 29.08.2022 wird der Bebauungsplan Nr. 101 B für das „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 2) aufgestellt. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt des Marktes am 24.12.2022 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgegeben.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Garmisch, am südlichen Ortsrand, südlich des DB-Bahnhofs sowie westlich der Bahnlinien München - Mittenwald und Garmisch-Partenkirchen – Griesen und ist auf dem nachstehenden Lageplanausschnitt (Abb. 2 – nicht maßstäblich) gestrichelt umrandet dargestellt. Im Osten begrenzt die Bahnlinie Garmisch-Partenkirchen – Griesen und im Westen die Bahnlinie der Bayerischen Zugspitzbahn (Talstrecke) Garmisch-Partenkirchen - Grainau das Plangebiet. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 101 A "Bahnhofsareal West" (Bereich Süd – Teil 1), der auf einer sonstigen Sondergebietsfläche ein „Forschungs- und Bildungszentrum Gesundheit und Pflege“ vorsieht. Im Süden wird der Geltungsbereich durch den Zusammenschluss der Gleisanlagen der Deutschen Bahn und der Bayerischen Zugspitzbahn begrenzt.

Ziel und Zweck der Planung ist, die baurechtlichen Voraussetzungen für das Sondergebiet „Pflegezentrum“ und ein allgemeines Wohngebiet für betreutes Wohnen zu schaffen. Das Sondergebiet „Pflegezentrum“ dient der Unterbringung von Pflegeeinrichtungen mit ambulanten, teil- und vollstationären Versorgungsangeboten für zu pflegende Personen.

Vom 31.01.2023 bis einschließlich 06.03.2023 fand für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 101 B in der Fassung vom 27.01.2023 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 101 B "Bahnhofsareal West" (Bereich Süd - Teil 2) und die Begründung jeweils in der Fassung vom 15.05.2025 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit

### **vom 27.05.2025 bis einschließlich 06.07.2025**

im Internet auf der Homepage der Gemeinde [www.markt.gapa.de](http://www.markt.gapa.de) unter der Rubrik Aktuelles/Bauleitplanung bzw. der Adresse <https://markt.gapa.de/aktuelles/bauleitplanung/> veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten:

Auslegung der Unterlagen im Rathaus des Marktes Garmisch-Partenkirchen, Rathausplatz 1, 82467 Garmisch-Partenkirchen (2. Stock, Flur des Gemeindebauamtes) während der allgemeinen Öffnungszeiten.

Stellungnahmen sollen während dieser Frist elektronisch an [bauleitplanung@gapa.de](mailto:bauleitplanung@gapa.de), und bei Bedarf in Textform an Markt Garmisch-Partenkirchen, Abt. 60.1 Bauverwaltung, Rathausplatz 1, 82467 Garmisch-Partenkirchen oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans Nr. 101 B „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd, Teil 2) nicht von Bedeutung ist.

Folgende wesentliche umweltbezogenen Stellungnahmen werden mit veröffentlicht:

- Regierung von Oberbayern 06.03.2023 und Planungsverband Region Oberland 07.03.2023
- Untere Bauaufsicht- u. Denkmalschutzbehörde - Markt Garmisch-Pa., 06.03.2023
- Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen 06.03.2023
- Landesbund für Vogel und Naturschutz (LBV) Regionalgruppe Garmisch-Partenk./Weilheim-Schongau 05.03.2023
- Bayerisches Landesamt für Umwelt 27.02.2023
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim 02.03.2023
- Bahn-Landwirtschaft Bezirk München e.V. 03.03.2023
- Landratsamt Garmisch-Partenkirchen 20.03.2023
- verschiedene Stellungnahmen von Bürgern

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Garmisch-Partenkirchen, Bahnhofsareal West - Bereich Süd 1 und Süd 2 - Bericht Nr. M178265/02 des Ingenieurbüros Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg bei München vom 12.04.2024
- Anlage 2: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Bebauungsplan „Bahnhofsareal-West“, Südteil Garmisch-Partenkirchen vom Januar 2025, Büro ÖKON mbH, Kallmünz
- Anlage 3: Bericht Orientierende Bodenuntersuchungen vom 14.01.2020, Ingenieurbüro A&HTEC Albrecht & Hörmann Umwelttechnik GmbH, Seehausen
- Anlage 4: Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten vom 23.08.2021, Ingenieurbüro A&HTEC Albrecht & Hörmann Umwelttechnik GmbH, Seehausen
- Anlage 5: Kurzbericht - Orientierende Bodenuntersuchungen im Bereich der Kleingartenanlage vom 03.06.2024, Ingenieurbüro A&HTEC Albrecht & Hörmann Umwelttechnik GmbH, Seehausen
- Anlage 6: 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
- Anlage 7: Entwässerungskonzept Bahnhofsareal Garmisch-Partenkirchen vom 15.07.2023. pbu Beratende Ingenieure GmbH, Kempten
- Anlage 8: Schornsteinhöhenüberprüfung für die BHKW 1 und 2 des Olympia-Eis-sport-Zentrums gemäß Nr. 5.5 TA Luft 2021, Bericht Nr. M178274/01 des Ingenieurbüros Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg bei München vom 10.12.2024
- Anlage 9: Ermittlung des repräsentativen Jahres der DWD-Station Garmisch-Partenkirchen im Bezugszeitraum 2014-2023, Bericht Nr. M178274/02 des Ingenieurbüros Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg bei München vom 10.12.2024

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens sind ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht zusammengefasst worden. Es liegen zum Bebauungsplan Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Süd - Teil 2) des Marktes Garmisch-Partenkirchen umweltbezogene Informationen vor, die nachfolgend unter den jeweiligen Schutzgütern aufgelistet sind. Im Einzelfall können sich die genannten

Informationen auf mehrere Schutzgüter auswirken und sich gegenseitig beeinflussen (Wechselwirkungen zwischen den umweltbezogenen Schutzgütern).

<b>Schutzgut</b>	<b>Art der Information</b>	<b>Konflikte, Details</b>
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	Biotopkartierung/Schutzgebiete	Keine kartierten/nicht kartierten Biotope im Geltungsbereich/Keine Beeinträchtigung von umliegenden Biotopen oder Schutzgebiete
	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	saP wurde erstellt; unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen werden im Hinblick auf die verschiedenen potenziell betroffenen Vogel-, Fledermaus- und Reptilienarten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.
	verschiedene Bürger	Hinweis auf Zauneidechsen-Habitat, Brachflächen und Biodiversitätsschutz; <i>durchgeführte Kartierung, Beachtung in saP, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</i>
	Untere Bauaufsicht- und Denkmalschutzbehörde Amt 50	Hinweis auf mgl. Konflikt zwischen Pflanzungen und Leitungen
	Landesbund für Vogel und Naturschutz	Beobachtungen zu Fledermäusen, Reptilien und Vogelarten; <i>durchgeführte Kartierung, Beachtung in saP, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</i>
	Bahn-Landwirtschaft Bezirk München e.V	Hinweis auf Kartierung innerhalb der Kleingärten
	Landratsamt Garmisch-Partenkirchen	Hinweis auf Zauneidechsen, Gelbbauchunken, Vögel, Fledermäuse, Konkretisierung der Festsetzungen; <i>durchgeführte Kartierung, Beachtung in saP, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</i>
<b>Boden</b>	Begründung, Umweltbericht	Aussage zur Auswirkung auf den Boden; Eingriff in Konversionsfläche der Bahn und in Kleingartenanlage;

		anthropogen überprägter Boden
	Landratsamt Garmisch-Partenkirchen	Hinweis auf Altlasten
<b>Wasser</b>	Begründung, Umweltbericht	Aussagen zu Ver- und Entsorgung (Versickerung), sowie Grund- und Oberflächenwasser
	verschiedene Bürger	Bedenken wegen Überschwemmungsgefahren; <i>Erstellung eines Überflutungsnachweises</i>
	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	Hinweis auf Hangwasser, Altlasten und Bodenschutz, Hinweise zum Schutz des Grundwassers, Umgang mit Regenwasser; <i>Erstellung eines Überflutungsnachweises, Beachtung der kartierten Altlasten, Versickerung des Niederschlagswassers</i>
	Landratsamt Garmisch-Partenkirchen	Keine Einwendungen
<b>Klima</b>	Umweltbericht	Aussagen zur kleinklimatischen Situation, keine Konflikte zu erwarten
	verschiedene Bürger	Bedenken zur CO <sub>2</sub> -Belastung, Hitzestau und Auswirkungen auf das Mikroklima; <i>Behandlung der Bedenken im Umweltbericht</i>
	Regierung von Oberbayern, Planungsverband Region Oberland	Festsetzung, wonach auf den Flachdächern nur Gründächer und / oder bekiesete Dächer mit Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig sind, dient der Erfüllung von LEP-Ziels 6.2.1
<b>Luft</b>	Umweltbericht	Aussagen zum Luftaustausch und Staub/Geruch, keine Konflikte zu erwarten
	verschiedene Bürger	Bedenken zur CO <sub>2</sub> - und Staub-Belastung; <i>Behandlung der Bedenken im Umweltbericht</i>
	Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen	Hinweis auf benachbarte Kälteanlage mit Verdunstungskühlern (42. BImSchV)

<b>Landschaftsbild</b>	Begründung, Umweltbericht	Aussage zur Planauswirkung auf das Landschaftsbild; kein natürlich gewachsener Landschaftsteil; durch Bepflanzung erfolgt Abschirmung und Einbindung
	verschiedene Bürger	Bedenken zur Eingliederung in das Landschaftsbild; <i>Behandlung der Bedenken in der Begründung</i>
	Regierung von Oberbayern, Planungsverband Region Oberland	Hinweis auf landschaftsverträgliche Gestaltung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, ansonsten keine Bedenken
<b>Mensch</b>	Begründung, Umweltbericht	Aussagen zu Lärm- und Geruchsbelastungen; Geringe Erholungsfunktion durch Hanglage und nicht vorhandene direkte Erschließungswege im Gebiet; Zukünftige Nutzung stellt aus schalltechnischer Sicht keine relevante Zusatzbelastung dar.
	verschiedene Bürger	Bedenken zur CO2-Belastung, Hitzestau und Auswirkungen auf das Mikroklima, Bedenken zur Lärmbelastung und Lärmreflexion, Reduzierung der Belichtung und Besonnung, Bedenken zur Müllentsorgung und zur Lichtverschmutzung, Bedenken zur baulichen Dichte (Lebensqualität) und Sichteinschränkungen; <i>Beachtung im Lärmschutzgutachten, Behandlung der Bedenken in der Begründung</i>
	Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen	Hinweis auf Lärmemissionen aus benachbarten Freischwimmanlagen; <i>Beachtung im Lärmschutzgutachten</i>
	Stellungnahme des Landratsamtes	Keine Bedenken
	Regierung von Oberbayern, Planungsverband Region Oberland	Hinweis auf Immissionsschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, ansonsten keine Bedenken

	Bahn-Landwirtschaft Bezirk München e. V.	Dauerkleingartenanlage ist hinsichtlich des Erholungswertes und als Grünfläche zu berücksichtigen
	Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen	Hinweis zur Ver- und Entsorgung insbesondere zur Abwasserentsorgung im Gebiet
<b>Fläche</b>	Begründung, Umweltbericht	Direkte Anbindung an bestehende Erschließung; Standort zur Weiterentwicklung ist alternativlos
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Begründung, Umweltbericht	Aussagen zu Kultur- und Sachgütern
	Bayerischer Denkmalatlas	keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden
	verschiedene Bürger	Hinweis auf Bewerbung für Weltkulturerbe
<b>Wechselwirkungen Schutzgüter</b>	Begründung, Umweltbericht	Bewegen sich im normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen, darüber hinaus sind keine bekannt.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist auch auf der Homepage der Gemeinde [www.markt.gapa.de](http://www.markt.gapa.de) unter der Rubrik Aktuelles/Bauleitplanung bzw. der Adresse <https://markt.gapa.de/aktuelles/bauleitplanung/> eingestellt.

Außerdem sind über das zentrale Internetportal des Landes (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>) der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen zugänglich.

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Öffnungszeiten im Bauamt des Marktes Garmisch-Partenkirchen, Rathausplatz 1, eingesehen werden.

#### Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

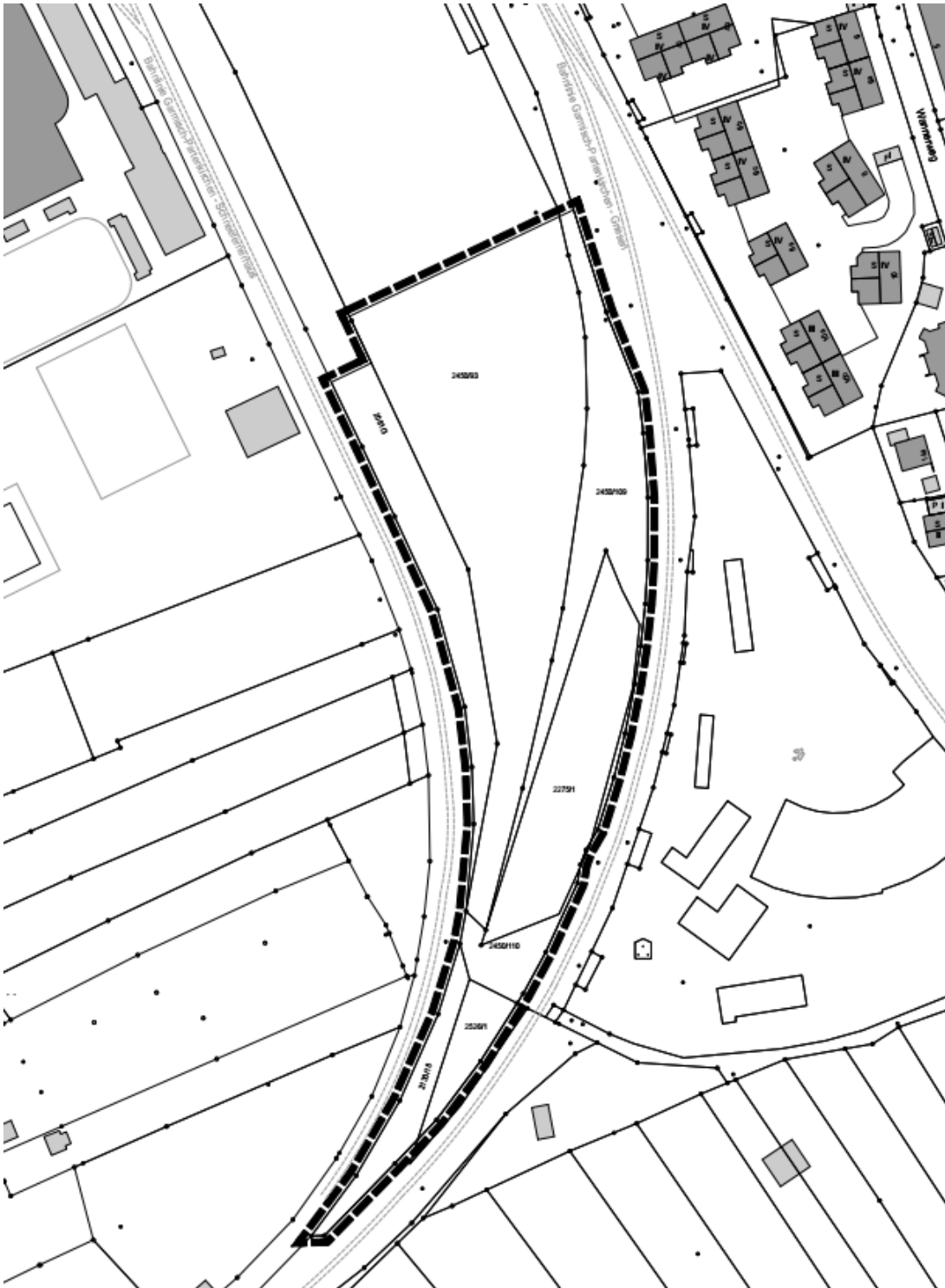


Abb 2: Bereich des Bebauungsplans Nr. 101 B „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd, Teil 2), Plandarstellung ohne Maßstab

Garmisch-Partenkirchen, 20.05.2025

gez.

Elisabeth Koch  
Erste Bürgermeisterin

