

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde am südlichen Ortsrand von Garmisch-Partenkirchen, südlich des Hauptbahnhofs sowie des Bahnhofs der Bayerischen Zugspitzbahn eine Fläche in einer Größe von ca. 1,5 ha als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO, als ein sonstiges Sondergebiet „SO Pflegezentrum“ gem. § 11 BauNVO und als sonstige Grünfläche (für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freiflächen) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Durch diese Flächennutzungsplanänderung soll die Grundlage geschaffen werden, um die ehemalige Bahnanlagenfläche planungsrechtlich zu sichern und als Wohnbaufläche für betreutes Wohnen und als sonstiges Sondergebiet „SO Pflegezentrum“ für die Realisierung eines Pflegezentrums mit gestuftem Versorgungsangebot, das stationäre Pflege, Tagespflege, betreutes Wohnen und eine Sozialstation umfassen soll, umzuwidmen. Im Süden soll eine Parkanlage entstehen.

Im Zuge des Verfahrens wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 3 und § 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, zum Schluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu erstellen (§ 10 Abs. 4 BauGB).

1. Umweltbelange

- Belange der Umwelt	wurden in der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen insbesondere in der Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt. Dies sind insbesondere folgende Punkte: ○ keine Schutzgebiete bzw. Biotope betroffen ○ saP wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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. ○ Hinweis auf Artenschutz und Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ○ Aussage zur Auswirkung auf den Boden; Eingriff in Konversionsfläche der Bahn und in Kleingartenanlage; anthropogen überprägter Boden ○ Aussagen zu Ver- und Entsorgung (Versickerung), sowie Grund- und Oberflächenwasser ○ Hinweis auf wasserrechtliche Belange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ○ Aussagen zur kleinklimatischen Situation; keine Konflikte zu erwarten ○ Aussagen zum Luftaustausch und Staub/Geruch; keine Konflikte zu erwarten ○ Aussage zur Planauswirkung auf das Landschaftsbild; kein natürlich gewachsener Landschaftsteil; durch Bepflanzung erfolgt Abschirmung und Einbindung
-----------------------------	--

	○ Aussagen auf landschaftsverträgliche Gestaltung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ○ Aussagen auf Immissionsschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ○ Hinweis zur Ver- und Entsorgung insbesondere zur Abwasserentsorgung im Gebiet ○ Aussagen zu Kultur- und Sachgütern ○ Wechselwirkungen Schutzgüter bewegen sich im normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen
--	---

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.05.2024 bis 21.06.2024 durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 16.04.2025 bis 18.05.2025 statt.

Abkürzungen: FNP Flächennutzungsplan
 BP Bebauungsplan

Kurzzusammenfassung der Stellungnahmen

Hinweis auf mögliche Verfahrensfehler: *nicht begründet*

Bedenken gegen die Lage der Pflegeeinrichtung und des Wohnbaubereiches: *Verweis auf die Machbarkeitsstudie*

Hinweis auf Überschreitung der Lärmimmissionen, Gefahr für die Anwohner des Planungsgebietes: *Lärmschutz kann gem. Aussage des Lärmschutzgutachtens zum BP-Verfahren sichergestellt werden.*

Hinweis auf nicht gesicherte Erschließung: *Die Erschließung wird durch die Satzungsbeschlüsse der einzelnen gestaffelten Bebauungspläne 100, 101 A und 101 B gesichert.*

Fehlende Aufschlüsselung der Art der Nutzung des Wohnbaugebietes: *auf FNP-Basis nicht möglich*

Bedenken gegen den Schutz des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung: *Lage und Höhe der Gebäude nicht Bestandteil des FNP*

Bedenken zur Barrierewirkung der Gebäude und der baulichen Dichte: *Lage und Höhe der Gebäude nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans, Regelung der baulichen Dichte im BP*

Hinweis auf fehlende detaillierte Beschreibung der Grünfläche: *auf FNP-Basis nicht möglich*

Erhalt der Kleingartensiedlung / Erholungswert: *Erhalt wurde im Abwägungsprozess geprüft*

Kurzzusammenfassung der Stellungnahmen

Hinweis auf Kosten durch Altlastenentsorgung: *finanzielle Erwägungen sind kein Bestandteil des FNP*

Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Tötungs- und Störungsverbot und Gefährdung weiterer geschützter Arten: *Auf BP-Ebene werden erforderlichen Maßnahmen bezüglich der relevanten Arten festgesetzt, um keine artenschutzrechtliche Ausnahme zu benötigen.*

Mangelnde Berücksichtigung von CEF-Maßnahmen: *erst auf BP-Ebene möglich*

Fehlende oder unzureichende Alternativenprüfung: *Hinweis auf Standortuntersuchung von 2019 im verabschiedeten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und auf Teilbereich eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes.*

Mangelnde Berücksichtigung der Aspekte, wie Altlasten, Klimaschutz und Ausgleichsflächen: *erst auf BP-Ebene möglich*

Hinweis auf Emissionen aus der Kälteanlage des Olympia-Eisstadions: *Berücksichtigung erst auf BP-Ebene möglich*

Hinweis auf die Alpenkonvention: *Verweis auf die Behandlung der Schutzgüter im Umweltbericht*

Hinweis auf Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring): *Berücksichtigung erst auf BP-Ebene möglich*

3. Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.05.2024 bis 21.06.2024 durchgeführt. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 16.04.2025 bis 18.05.2025 statt.

Stellungnahmen TÖB	Kurzzusammenfassung
1. Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Bauamt	Baurecht - keine Bedenken Naturschutz – keine Versagensgründe, Hinweis auf Zauneidechsen: <i>Berücksichtigung auf BP-Ebene</i> Immissionsschutz – keine Einwendungen, Verweis auf das Konfliktpotential: <i>Berücksichtigung erst auf BP-Ebene möglich</i> Wasserrecht – keine Bedenken
2. Regierung von Oberbayern und Planungsverband Region Oberland	DB FNP steht Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen, Hinweis auf Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds sowie verträglicher Übergang in den südlich angrenzenden Freiraum

Stellungnahmen TÖB	Kurzzusammenfassung
3. Eisenbahn-Bundesamt und DB AG Immobilien	Hinweis auf Flur-Nr. 2081/3 als Betriebsanlage der Eisenbahn: <i>Grundstück wurde freigestellt</i>
4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim	Hinweis auf Berücksichtigung im BP-Verfahren
5. Bahn-Landwirtschaft Bezirk München e. V.	Erhalt der Kleingartensiedlung: <i>Erhalt wurde im Abwägungsprozess geprüft</i>
6. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	Berücksichtigung der Bestandsleitungen
7. Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen	Berücksichtigung der Strom-, Wasser- und Erdgasversorgung, Fernwärme und Abwasser
8. IHK für München und Oberbayern	keine Bedenken
9. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim	keine Einwände
10. Staatliches Bauamt Weilheim	keine Einwände
11. Gemeinde Grainau	keine Bedenken
12. Gemeinde Krün	keine Bedenken
13. Gemeinde Farchant	keine Einwände
14. Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsicht	keine Einwände
15. Bayernwerk Netz GmbH	keine Einwände
16. Landesbund für Vogel- und Naturschutz (LBV) Regionalgruppe Garmisch-Partenkirch./ Weilheim-Schongau, Garmisch-Partenkirchen	Einwände hinsichtlich der saP, der Kartierung der Kleingärten, der Anlage von CEF-Maßnahmen und des Artenschutzes: <i>Berücksichtigung erst auf BP-Ebene möglich</i> Erhalt der Kleingartensiedlung: <i>Erhalt wurde im Abwägungsprozess geprüft</i>

Vom Markt Garmisch-Partenkirchen wurde in den entsprechenden Sitzungen jede Stellungnahme behandelt, die Belange abgewogen und die überarbeiteten Fassungen jeweils entsprechend geändert.

4. Gründe für die Plandurchführung

Ziel dieser 43. Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Neuordnung des „Bahnhofsareals West“. Damit soll eine Grundlage geschaffen werden, um die ehemalige Bahnanlagenfläche planungsrechtlich zu sichern und als Wohnbaufläche für betreutes Wohnen und als sonstiges Sondergebiet „SO Pflegezentrum“

für die Realisierung eines Pflegezentrums mit gestuftem Versorgungsangebot, das stationäre Pflege, Tagespflege, betreutes Wohnen und eine Sozialstation umfassen soll, umzuwidmen.

In Verbindung mit den Planungsabsichten nördlich des Geltungsbereiches soll eine Kombination von akademischer Forschung und Lehre mit einem fachübergreifenden Bildungszentrum für Gesundheitsberufe sowie einem modernen Pflegezentrum unter externer Trägerschaft entstehen. Die räumliche Nähe der verschiedenen Einrichtungen soll die Zusammenarbeit und den Austausch zwischen Forschung, Bildung und Pflegepraxis rund um das Thema "Leben im Alter" gezielt unterstützen und Qualität und Innovation fördern.

5. Alternativenprüfung

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt einen Teilbereich eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes dar. Auf diesem Teilbereich soll betreutes Wohnen und ein Pflegezentrum in direktem Anschluss an einen Healthcare-Robotik-Campus (forschungstechnisches Zentrum als Außenstelle der TUM München, Bildungszentrum für Sozial- und Gesundheitsberufe) zur Innenstadtbelebung sowie in direktem Anschluss an die Zug- und Bus-Knotenpunkte im Norden und Osten entstehen. Dadurch besteht eine optimale Erreichbarkeit, die attraktiv gestaltet werden soll. Der Standortwahl ist eine Bürgerbeteiligung im Zuge des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept vorangegangen. Daher war nach erfolgter Fortschreibung des Campusareals keine Alternativenprüfung erforderlich. Die Bürger bzw. deren Vertreter des Marktes haben bereits 2019 eine Entwicklung an dieser Stelle beschlossen. Durch dieses Gesamtprojekt soll ein Universitätsstandort in Garmisch-Partenkirchen aufgebaut und der Wirtschaft neue Perspektiven eröffnet werden. Zugleich soll die Versorgung der älteren Generation sichergestellt werden. Neben der geplanten Technischen Universität mit einem Forschungs- und Lehrgebäude soll ein Pflegezentrum mit stationärer Pflege, Tagespflege und Sozialstation entstehen. Zusätzlich soll ein Bildungszentrum für Sozial- und Gesundheitsberufe geschaffen werden (unmittelbar im Norden anschließendes Gelände). Das ist erforderlich, da das Forschungszentrum der TUM derzeit nur provisorisch untergebracht ist und eines gesicherten universitären Standortes bedarf und in Anbetracht des bundesweit bestehenden eklatanten Mangels an Pflegepersonal auch die Aufstockung des Bildungszentrums für die generalistische Ausbildung von Personal für die Kranken- und Altenpflege eilbedürftig erforderlich ist. Dies gilt auch für das Pflegezentrum der Caritas, da das bestehende Altenheim nicht mehr den gesetzlichen und baulichen Anforderungen an ein stationäres Pflegeheim entspricht und somit der Neubau zwingend notwendig ist. In der Flächennutzungsplanänderung wird als wichtige Ergänzung zu vorher genannten Nutzungen auf dem unmittelbar benachbarten Gebiet ein Pflegezentrum mit betreutem Wohnen geplant, um ein ganzheitliches Angebot für die ältere Generation anbieten zu können.

Somit macht das Pflegezentrum mit dem betreuten Wohnen nur in unmittelbarem Zusammenhang mit den anderen geplanten Einrichtungen Sinn, da durch die optimale Verflechtung der verschiedenen Nutzungen das städtebauliche Ziel erreicht werden kann. So ist in der für diesen Gesamtkomplex notwendigen Größe kein Standort im Gemeindegebiet von Garmisch-Partenkirchen vorhanden. Nachdem nun die Lage des Pflegezentrums und des betreuten Wohnens in unmittelbarer Verbindung zu den vorher genannten Einrichtungen eingerichtet werden soll, gibt es keinen Alternativstandort.

Zudem wurde bereits im Vorfeld ganz zu Beginn der Planungsüberlegungen für diesen Gesamtkomplex mögliche Standorte im Gemeindegebiet untersucht. Dabei stellten sich 2 Standortmöglichkeiten heraus, die bereits im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) behandelt wurden. So wurden im Rahmen des 2019 verabschiedeten ISEK bereits die beiden Standorte des General Abrams Areal und die Flächen des Bahnhofsgeländes West untersucht. Das ISEK ist auf der Internetseite des Marktes seit 2020 öffentlich einsehbar. Nach eingängiger Abwägung der Standortfaktoren wurde das Bahnhofsareal West als einziger geeigneter Standort für die Entwicklung des LongLeif Campus als Ausblick festgeschrieben.

Parallel zum ISEK wurde bereits im Jahr 2019 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Umsetzung des LongLeif Campus im Bahnhofsareal West auf Realisierung untersucht. Das Bahnhofsareal West hatte nach eingehender Prüfung die besten Standortfaktoren und auch das realistischste Flächenpotenzial.

Im Umgriff des General Abrams Gelände wurden bereits 2019 Bedarfe des Bundes wie z.B. die Unterbringung von Flüchtlingen und die Stationierung der Bundespolizei angezeigt. Somit konnte, neben anderer Standortnachteile, der Flächenbedarf nicht dargestellt werden. Gleiches gilt auch für den bisherigen Standort der Caritas im Ortsteil Partenkirchen. Das Alten- und Pflegeheim als Solitär ist am bisherigen Standort darstellbar, da sich aber im Zuge des Campus-Projektes alle Beteiligten zwingend auf die räumliche und funktionale Verbindung zwischen Forschung, Lehre und Pflege konzeptionell verpflichtet haben, ist auch für die Caritas das Bahnhofsareal West der im Zuge der erfolgten Alternativen-Prüfung der einzig verbleibende Standort im Markt Garmisch-Partenkirchen.

6. Verfahrensschritte

Änderungsbeschluss: 09.10.2023

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB): 06.05.2024 bis 21.06.2024

Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB): 16.04.2025 bis 18.05.2025

Feststellungsbeschluss: 24.07.2025

Garmisch-Partenkirchen, den 18. Aug. 2025



Elisabeth Koch, Erste Bürgermeisterin