

Anlage zur Entwicklungs- und Planungsausschuss-Sitzung am

BAUUNGSPLAN NR. 114 der Stadt Geretsried für das allgemeine Wohngebiet als Bebauungsplan § 13 a des Baugesetzbuches

ZUSAMMENSTELLUNG DER STELLUNGNAHMEN WÄHREND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 15.12.2023 bis 26.01.2024 öffentlich ausgelegt.

Nachfolgend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben. Die Stadt kann daher davon ausgehen, dass die von dort wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch diesen Bebauungsplan nicht berührt werden. Eine weitere Benachrichtigung ist somit nicht erforderlich.

Abwasserzweckverband; Energie Südbayern; Freiwillige Feuerwehr; Gemeinde Königsdorf; Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Sachgebiet 24 – Kreisbauamt; Müllentsorgung Fa. Ehgartner; Polizeiinspektion Geretsried; Stadt Wolfratshausen; Telefonica Germany GmbH und Co. OHG;

Nachfolgend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände zum Bebauungsplan:

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Sachgebiet 21 – Planungsrecht; Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Sachgebiet – Gesundheitsamt; Wasserwirtschaftsamt Weilheim; Energienetze Bayern GmbH & Co KG; Gemeinde Egling; Gemeinde Dietramszell;

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen

Sachgebiet 31 – Bodenschutz

Schreiben vom 11.01.2024

Der Geltungsbereich des im Betreff genannten Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2023 erstreckt sich gemäß dem zugehörigen Lageplan über folgende Teilbereiche:

- Fläche zwischen Alpenstraße, Isaraustraße und Isardamm, nördliche Ausdehnung bis einschließlich Flurstücke Nrn. 240/58, 240/154, 240/156, 240/158, 240/111 (südliche Teilbereich), 240/7 und 240/93 (Fläche Alpenstraße nicht eingeschlossen)
- südliche Teilfläche zwischen Jahnstraße (nicht eingeschlossen), Zugspitzweg und Isaraustraße (jeweils eingeschlossen)

Für die Grundstücke im Geltungsbereich bestehen keinerlei Einträge im Altlastenkataster, allerdings liegen folgende Grundstücke innerhalb von Rüstungsaltlastenverdachtsflächen:

- Fl.-Nrn. 255/3, -/5,-/6, -/9, -/127 (jeweils zwischen Jahn- und Isaraustraße, westlich des Zugspitzweges), 255/13 (Teilfläche (TF), 240/34, -/36, -/38 (jeweils TF) und -/39 (jeweils westlich des Zugspitzwegs und nördlich der Isaraustraße) sowie 240/40, -/42 (TF), -/49, -/50, -/51, -/53 (TF), -/55, -/60, -/62 (TF), -/114 und 245 (TF; jeweils östlich des Zugspitzwegs und nördlich der Isaraustraße, beide Straßen teilweise eingeschlossen) in der Verdachtsfläche „B1 – Pikrinsäureproduktion“
- Fl.-Nrn. 240/19, -/21, -/23, 241 /jeweils nördlich Karwendelweg und östlich Alpenstraße, jeweils TF; Alpenstraße teilweise eingeschlossen) sowie 180, 240/7, -/10 bis -/13, -/42, -/43, -/54, -/57, -/58, -/70, -/71, -/73 bis -/81, -/93, -/102 bis -/104, -/107 bis -/111, -/147 bis -/161,

-/163, -/164 (jeweils nördlich des Nebelhornwegs bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, zwischen Alpenstraße und Isardamm, teilweise Teilflächen) innerhalb von „A3 – Säurehochkonzentration“

- Fl.-Nr. 255/1 innerhalb von B4.2

Im Rahmen der Untersuchung der Geretsrieder Rüstungsaltslasten Mitte der 1990er Jahre erfolgten u.a. auf eigenen der o.g. Grundstücken Sondierungen bzw. Probenahmen.

Verdachtsfläche B1:

Proben wurden auf Fl.-Nrn. 240/39, 255/3, -/5, -/6 und -/9 entnommen und mit weiteren Proben von Nachbargrundstücken zu Mischproben vereint und anschließend beprobt. Die Untersuchung der relevanten Mischproben MP2, MP4 und MP7 ergaben für Phenole, Blei und PCB keine auffälligen Werte. Lediglich der PAK-Wert in MP2 erschien nach damaligen Maßstäben – im Jahr 1995 existierte das Bundesbodenschutzgesetz noch nicht, dieses trat erst 1999 in Kraft – mit 5,43 mg/kg geringfügig erhöht, ebenso die Quecksilber-Konzentration in MP7 mit 4,1 mg/kg. Der heute maßgebliche Vorsorgewert für Blei liegt je nach Bodenart bei 40,70 oder 100 mg/kg, je nach Bodenart (Sand, Lehm/Schluff oder Ton), Anlage 1 Tabelle 1 BBodSchV.

Der Vorsorgewert für PAK in Summe liegt laut Anlage 1 Tabelle 2 bei 3 (bei einem TOC-Gehalt von max. 4 %) bzw. bei 5 mg/kg (für TOC-Gehalte zwischen 4 und 9 %). Sprengstoffe (Nitropenta, Hexogen und Trinitrotoluol) konnten in keiner der 3 Mischproben nachgewiesen werden.

In Bezug auf die in MP7 ermittelte, vermutlich nicht Rüstungs-bedingte Quecksilberkonzentration empfahl der Gutachter eine weitere detaillierte Erkundung der betreffenden Fläche. Hinsichtlich der rüstungsspezifischen Schadstoffe empfahl er, das gesamte Untersuchungsgebiet B1 aus dem Verdacht auf rüstungsbedingte Schadstoffe zu entlassen.

Verdachtsfläche A3:

Im Rahmen der damaligen Untersuchung wurde die Verdachtsfläche A3 in mehrere Teilbereiche unterteilt. Auf allen nördlich u nordöstlich des Nebelhornwegs gelegenen Grundstücken mit entsprechender Flächengröße bzw. mit unversiegelten Freiflächen wurden Proben mittels Rammkern- (Sondiertiefen bis 2 m) und/oder Flachsondierung(en) (Sondiertiefen bis 1 m) entnommen. Die jeweiligen Einzelproben wurden Tiefenhorizont-weise zu Mischproben vereint und als solche auf die Parameter Phenole, Blei, Arsen, Chrom, Quecksilber, Cyanide, PAK und Sprengstoffe (Nitropenta, Hexogen und Trinitrotoluol) untersucht.

In dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 liegenden Teilflächen Nrn. 9, 10, 12,13,14 und 15 wurden für Arsen, Blei und PAK teilweise auffällige Konzentrationen festgestellt (25,3 und 28,8 / 162 /27 mg/kg), die die jeweiligen aktuell maßgeblichen Vorsorgewerte laut Anlage 1 Tabelle 2 BBodSchV für Arsen (10, 20 mg/kg, je Bodenart) und Blei (40, 70 bzw. 100 mg/kg bzw. laut Anlage 1 Tabelle 2 BBodSchV für PAK in Summe (3 bzw. 5 mg/kg) überschreiten.

Der Gutachter empfahl zumindest für Teile der Verdachtsfläche weitere Untersuchungen, u.a. auch des Grundwassers. Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen sind laut Gutachter nicht auf die frühere Rüstungsgüterproduktion zurückzuführen.

Auf Fl.-Nr. 240/74 erfolgte im März 1995 eine Detailuntersuchung, da hier ein Teil des früheren Kraftwerks I (Bunker Nr. 501) stand. Weitere zusätzliche Sondierungen um den ursprünglichen, im Jahr 1993 untersuchten Sondierpunkt Nr. 54 ergaben deutliche bzw. sanierungsbedürftige PAK-Belastungen in ca. 0,5 m Tiefe, sowohl im Feststoff (61 bis 250 mg/kg) als auch im Eluat (7,3 bis 14,7 µg/l). Zudem wurde in einer Probe der PAK-Einzelparameter Benzo(a)pyren mit 3 mg/kg nachgewiesen.

Diese hohen PAK-Werte sind laut Gutachter auf aschehaltige Auffüllungen zurückzuführen, die vermutlich aus dem früheren Kraftwerksbetrieb herrühren. Aufgrund der langen Lagerung und damit einhergegangener Auswaschung durch versickerndes Niederschlagswasser schätzte der Gutachter eine davon ausgehende Grundwassergefährdung als relativ gering ein. Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit erschien dem Gutachter ebenfalls unwahrscheinlich, da die Ascheablagerungen mit unbelastetem Oberboden überlagert und dieser durchgehend mit Rasen bewachsen ist. Ein Anbau von Nutzpflanzen jedoch ist aufgrund der unterlagernden flächigen PAK-Belastungen unbedingt zu unterlassen.

Im Fall etwaiger künftiger Tiefbau- bzw. Erdarbeiten auf Fl.-Nr. 240/74 ist laut Gutachter ein Kontakt mit belastetem Bodenmaterial zu vermeiden und dieses ordnungsgemäß zu entsorgen. Langfristig empfahl der Gutachter einen lokalen Bodenaustausch.

Verdachtsfläche B4.2:

Auf Fl.-Nr. 255/1 wurden 2 Flachsondierungen (jeweils 0,5 m tief) sowie eine Rammkernsondierung (2 m tief) niedergebracht. Die aus den Tiefenbereichen 0-0,5 m entnommenen Einzelproben aus den 3 Sondierungen wurden zur Mischprobe I vereint und auf diverse Sprengstoffe (Nitrotoluole, Nitropenta, Hexogen und Diphenylamin) sowie Blei und Quecksilber untersucht. Einzelproben aus den Tiefenbereichen 0,5-2 m aus der Rammkernsondierung wurden zur Mischprobe II vereint und auf dieselben Parameter beprobt.

Die jeweiligen Sprengstoffe konnten nicht nachgewiesen werden, Blei und Quecksilber wurden jeweils in nur geringfügigen Konzentrationen (14 und 5 bzw. 0,10 und 0,37 mg/kg) festgestellt, die der Gutachter auf einen natürlichen Ursprung zurückführte. Weiteren Untersuchungsbedarf sah der Gutachter nicht und empfahl die Entlassung von Flurstück Nr. 255/1 aus dem allgemeinen Rüstungsverdacht.

In Punkt „1.1 Flächen mit begründetem Verdacht auf Bodenverunreinigungen“ unter „B – Kennzeichnung“ im Bebauungsplan wird der gesamte Geltungsbereich als grundsätzlich Altlasten-behaftet dargestellt, aufgrund der o.a. Fakten dagegen dürften lediglich Teilbereiche Altlastenrelevanz aufweisen. Aus diesem Grund empfehlen wir folgende Änderungen in den von Ihnen übersendeten Unterlagen (Änderungen und Ergänzungen **fett** gedruckt):

Im Bebauungsplan:

- Punkt „B – Kennzeichnung / 1.1 Flächen mit begründetem Verdacht auf Bodenverunreinigungen“:
„In Teilbereichen des Bebauungsplan-Geltungsbereichs sind Bodenverunreinigungen zu erwarten, insbesondere im nördlichen sowie im südlichen/südöstlichen Teil, weshalb im Fall von Bau- bzw. Erdbewegungsmaßnahmen mit entsprechenden Auflagen und Hinweisen zu rechnen ist.
Tiefbauarbeiten und Erdbewegungen ... nicht ausgeschlossen werden kann.
Für derartige Arbeiten auf Grundstücken im nördlichen und südlichen/südöstlichen Teil des Geltungsbereichs, bei denen grundsätzlich mit einer Altlastenrelevanz zu rechnen ist, wird eine fachtechnische Begleitung durch einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen empfohlen.
Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen bzw. organoleptische Auffälligkeiten des Untergrunds festgestellt, ist dies unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen mitzuteilen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das weitere Vorgehen sowie etwaige erforderliche Maßnahmen sind mit den Behörden abzustimmen.“
- Punkt „C – Hinweise / 9 Wasserwirtschaft“:
„Verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ... grundwassergefährdenden Deckschichten durchstoßen werden. Im Bereich von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ist eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung grundsätzlich nicht möglich, hierfür ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu stellen. Mit diesbezüglichen Auflagen ist zu rechnen.“

In der Begründung zum Bebauungsplan:

- Punkt „2.3 – Boden, Grundwasser und Versickerungsfähigkeit“:
„Der Boden ist geprägt ... auf seinem Grundstück versickern zu lassen. Im Bereich von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ist eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung grundsätzlich nicht möglich, hierfür ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu stellen. Mit diesbezüglichen Auflagen ist zu rechnen.“

- Punkt „2.4 – Altlasten“:
„Aufgrund der Historie der Stadt Geretsried als ehemaliger Rüstungsstandort ... umgehend zu verständigen. Sollten sich bei Aushubarbeiten - insbesondere im nördlichen sowie im südlichen/südöstlichen Teil des Geltungsbereichs – optische oder geruchliche Auffälligkeiten ... des organoleptisch auffälligen Materials zu beproben.“

Stellungnahme der Stadt:

Zu Punkt „Im Bebauungsplan“:

Den empfohlenen Ergänzungen wird gefolgt. Die Kennzeichnung bzw. der Hinweis in den Punkten „B – Kennzeichnung / 1.1 Flächen mit begründetem Verdacht auf Bodenverunreinigungen“ sowie „C – Hinweise / 9 Wasserwirtschaft“ wird entsprechend den Empfehlungen des Landratsamtes geändert.

Zu Punkt „In der Begründung zum Bebauungsplan“:

In der Begründung werden die Kapitel „2.3 – Boden, Grundwasser und Versickerungsfähigkeit“ sowie „2.4 – Altlasten“ entsprechend den Empfehlungen des Landratsamtes geändert. Darüber hinaus werden in der Begründung die genannten Verdachtsflächen aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen entsprechend der Stellungnahme der Stadt.

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen

Sachgebiet 35 – Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 15.01.2024

Zum oben genannten Verfahren geben wir folgende **naturschutzfachliche Stellungnahme** ab:

- **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
- 1. Allgemein
 Gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) und b) BauGB sind die Belange des Naturschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (vgl. 7 (1) Nr. 2 BNatSchG) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Mit vorliegender Planung sind Belange des Naturschutzes betroffen:

2. Artenschutz

Zur Satzung – A Festsetzungen mit Punkt 9.10:

Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.

Zur Satzung – C Hinweise mit Punkt 8:

Ist eine Rodung und Baufeldfreimachung innerhalb der Vogelbrutzeit (vgl. § 39 (5) BNatSchG) notwendig, ist eine gesonderte Befreiung zu beantragen, über die die untere Naturschutzbehörde nach den Voraussetzungen des § 67 BNatSchG entscheidet.

Zusammenfassung:

Sofern die Angaben zu Punkt 2 „Artenschutz“ in der Satzung bzw. die Begründung ergänzt werden, besteht mit dem Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Rechtsgrundlagen:

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m § 1a BauGB

§ 18 BNatSchG

§ 39 (5) BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
§ 67 BNatSchG

Stellungnahme der Stadt:

Die Anregungen werden berücksichtigt und es erfolgt eine entsprechende Ergänzung der Festsetzung und des Hinweises.

Beschlussvorschlag

Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen entsprechend der Stellungnahme der Stadt.

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen
Sachgebiet 35 – Untere Immissionsschutzbehörde
Schreiben vom 18.01.2024

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Südlich des Plangebiets befinden sich diverse Sport- und Freizeitanlagen (Schützenhaus, Eissportstadion, Sportanlage, Festplatz), welche lärmtechnisch auf das Plangebiet einwirken. Deshalb wird dringend empfohlen eine schalltechnische Verträglichkeitsprüfung durchführen zu lassen, inwieweit die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1, Ausgabe 2023-7 im Plangebiet eingehalten werden können.

Stellungnahme der Stadt:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Ingenieurbüro Greiner führte eine schalltechnische Untersuchung durch (Bericht Nr. 224094 / 2 vom 12.08.2024) und kommt zum Ergebnis, dass unter Beachtung von Auflagen zum Immissionsschutz aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 bestehen. Die genannten Auflagen werden in den textlichen Hinweisen der Festsetzung aufgenommen und die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in der Begründung zusammengefasst.

Beschlussvorschlag

Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen entsprechend der Stellungnahme der Stadt.

Regierung von Oberbayern
Schreiben vom 25.01.2024

Die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans folgende Stellungnahme ab:

Das knapp 8,3 ha große Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils Gartenberg. Es handelt sich um eine mit Wohngebäuden bebaute Fläche, die im Osten durch den Isardamm begrenzt ist und in den übrigen Himmelsrichtungen größtenteils an weitere bestehende Wohnbaugebiete anschließt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert bislang nicht, das bestehende Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung soll eine geordnete Nachverdichtung ermöglicht werden. Ziel ist es die vorhandene Siedlungsstruktur in ihrem bisherigen Charakter grundlegend zu erhalten aber gleichzeitig Gebäudeaufstockungen und Anbauen zu ermöglichen. Auf diese Weise soll neuer Wohnraum geschaffen werden und dabei einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden.

Ergebnis

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung ist aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen, da sie den Zielen einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung Rechnung trägt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis:

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach: flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Beschlussvorschlag:

Die positive Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Änderungen ergeben sich keine.

Planungsverband Region Oberland

Schreiben vom 26.01.2024

Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde an.

Beschlussvorschlag:

Die positive Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Änderungen ergeben sich keine.

Bayernwerk Netz

Schreiben vom 14.12.2023

Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeit grundbuchamtlich zu sichern.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Stellungnahme der Stadt:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen unter 7. Wird bereits auf die allgemeine Einhaltung von Mindestabständen hingewiesen. Diese werden jedoch um Schutzzonenbereich und unterirdische Versorgungsleitungen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen entsprechend der Stellungnahme der Stadt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 18.01.2024

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche 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:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Ziel und Zweck der Planung haben wir zur Kenntnis genommen. Gegen eine Maßvolle Nachverdichtung, wie im Textteil erläutert, erhebe wir jedoch keine Einwände.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: Planauskunft.Sued@telekom.de

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

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 mit uns in Verbindung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen ergeben sich nicht.

Anwohner 1

Schreiben vom 20.01.2024

Gegen den aktuell vorliegenden Bebauungsplan Nr. 114 für das Gebiet zwischen Alpenstraße, Zugspitzweg, Karwendelweg lege ich Einspruch ein.

Mit diesem Bebauungsplan wird ein mehr oder weniger enger Bestandsschutz für die Spitzgiebelhäuser verhängt. Der Ausbau eines bestehenden Spitzgiebelhauses zu einem Haus mit einem vollen ersten Stock (240 cm Höhe) ist damit nicht möglich. Nachdem in früheren Jahren viele der vorhandenen Spitzgiebelhäuser in Geretsried weggerissen wurden und durch größere Häuser ersetzt wurden, sollen nun hier als ein „museales Projekt“ die alten Häuser aus der Geretsrieder Anfangszeit erhalten werden, obwohl sie den heutigen Anforderungen in Bezug auf Wärmedämmung und Energiekosten sowie auch den geänderten Lebensverhältnissen nicht mehr gerecht werden.

Schaut man sich die Bebauung um das Gebiet des Bebauungsplans an, so kann man feststellen, dass doch manches alte Haus abgerissen wurde und dafür ein größeres oder gleich Mehrfamilienhäuser dafür entstanden sind, obwohl hier doch immer eigentlich Paragraph 34 des Baugesetzbuches hätte gelten müssen, der die Umgebungsbebauung berücksichtigt. Ein sehr gutes Beispiel für die Bebauung, die offene Fragen aufwirft, ist das Grundstück Watzmannweg 17. Ein spitzgiebeliges kleines Haus, ähnlich meinem eigenen, wurde letztes Jahr abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus mit einer maximalen Bebauung des Grundstücks ersetzt. Hier können keine Bäume oder größere Gehölze mehr stehen, wie es der Bebauungsplan 114 fordert. Da um dieses Haus herum auf 3 Seiten ebenfalls Spitzgiebelhäuser stehen, kann ich nicht nachvollziehen, wie hier der § 34 angewandt wurde. Bei meinen Anfragen bezüglich einer Aufstockung meines eigenen Hauses beim Bauamt wurde ich immer auf die Umgebungsbebauung laut § 34 BauGB hingewiesen, die dieses nicht zulassen würde. Da wird doch mit zweierlei Maß gemessen! Ein Bebauungsplan wie er jetzt vorliegt, gibt mir diesbezüglich auch nicht mehr Möglichkeiten als bisher, sondern er schreibt es jetzt nur noch fester vor. Verdichtung ist in aller Munde, das soll auch in Geretsried passieren, aber dafür müssen dann andere auf Ausbaumöglichkeiten verzichten und sollen dann auch noch Bäume, Hecken und andere Bepflanzungen liefern, die an anderer Stelle wohl nicht notwendig sind, es werden sogar Schottergärten akzeptiert.

Aus meiner Sicht liegt hier eine eklatante Ungleichbehandlung vor, die einen dürfen bauen, so wie es ihnen gefällt, auch nicht immer wirklich architektonisch schön, aber die Schönheit liegt ja im Auge des Betrachters. Andere, und das gilt für das Gebiet des Bebauungsplans 114, sollen so wohnen, wie es der Plan jetzt vorsieht. O-Ton in einer Sitzung des Bauausschusses „Die Dachschrägen können ja durch Gauben ergänzt werden, was das Platzangebot im ersten Stock doch ausreichend steigert“. Das klingt ja fast wie das Argument „früher haben die Leute ja auch darin gewohnt“. Wer so nicht wohnt, kann da leicht einfach zustimmen.

Mein Kompromissvorschlag wäre nun folgender:

Wenn man die aufgelockerte Bebauung mit Gärten im Planungsgebiet unbedingt erhalten will, könnte man ja durchaus z.B. nur Einfamilienhäuser mit einem ersten Stock in Normalhöhe zulassen und dann aber auch Dachneigungen kleiner 45 Grad ermöglichen. Auf diese Weise würde den Besitzern damit eine zukunftsgerechte Gestaltung ihrer Grundstücke bzw. Häuser möglich sein. Darf an den bestehenden Häusern grundsätzlich wenig verändert werden, lohnt sich die aufgrund des Klimawandels und der steigenden Energiepreise eigentlich notwendige Wärmedämmung und Heizungersatz bei einem Haus aus den Jahren 1950/1960 eigentlich nicht mehr und sind mit hohen Kosten verbunden. Das widerspricht auch den aktuellen Zielen der Bundesregierung.

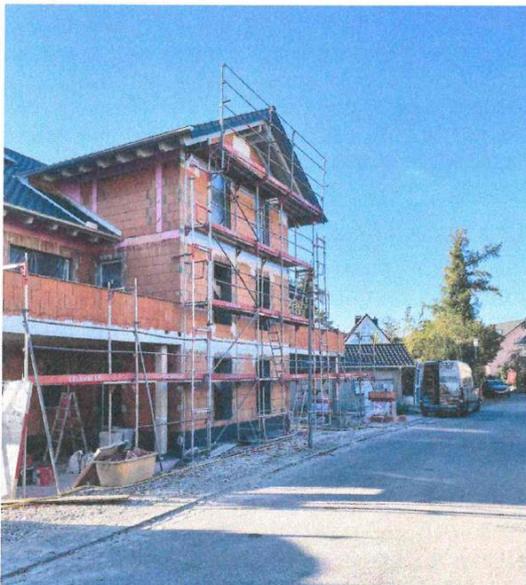
Was mir noch aufgefallen ist:

Weder im Isar-Kurier oder einer anderen Zeitung, wo sonst über die Stadtratssitzungen oder Beschlüsse die Stadt Geretsried betreffend berichtet wird, wurde die Offenlegung des Bebauungsplans 114 mit der Möglichkeit eines Einspruchs kommuniziert. Wie soll da die Öffentlichkeitsbeteiligung aussehen, es schaut ja nicht jeder ständig im Internet nach, ob es etwas Relevantes für ihn gibt?

Spitzgiebliges Haus vor dem Abriss



Neubau



Stellungnahme der Stadt:

Zum Punkt Erhalt Spitzgiebelhäuser und Maß der baulichen Nutzung:

Der Einwand wird wie folgt berücksichtigt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das übergeordnete, städtebauliche Ziel verfolgt, eine geordnete, städtebauliche Entwicklung in Bezug auf eine ortstypische Bauweise zu ermöglichen.

Aus- und Neubauten sollen sich verträglich in die vorhandene Bebauung einfügen.

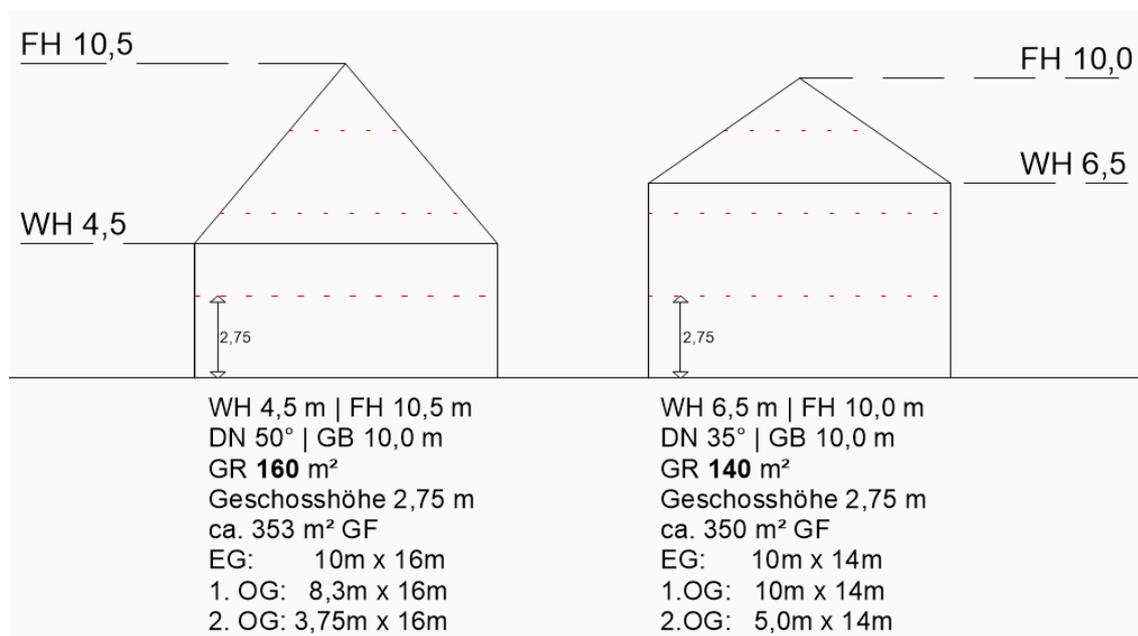
Für das Plangebiet wurde eine ausführliche städtebaulichen Bestandsaufnahme und –analyse durchgeführt. Aus dieser kristallisierte sich im Ergebnis eine Heterogenität heraus, die einen differenzierten Umgang innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele erforderte. Auf Grundlage des Bestandes und der Analyse wurde der Geltungsbereich daher in vier Teilgebiete untergliedert, die innerhalb des jeweiligen Teilgebietes weitestgehend einheitliche städtebauliche Merkmale aufweisen. Das Grundstück des Einwenders liegt im WA 1, für das folgende Ziele verfolgt werden:

- Erhalt der spitzgiebeligen Einzel- und Doppelhäuser
- Maßvolle Nachverdichtung durch Bestandserweiterung (Anbau und Dachausbau), um lockere Bebauung aufrecht zu erhalten
- Maßvolle Nachverdichtung durch neue Einzel- und Doppelhäuser mit steiler Dachneigung, um den Gebietscharakter zu bewahren
- Erhalt von zusammenhängenden, rückwärtigen privaten Grünflächen, um einerseits die lockere Bebauung zu erhalten und andererseits den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken.

Im Gebiet WA 1 ist bis heute noch die ursprüngliche Bebauung mit spitzem Satteldach vorhanden und damit nach wie vor städtebaulich prägend für dieses Teilgebiet. Der Stadtrat hat sich für einen Erhalt der ortsprägenden Spitzgiebelhäuser dort ausgesprochen, wo Stadtquartiere bzw. Straßenzüge noch einheitlich von diesem Bautyp geprägt werden. Dahingehend wurden bereits entsprechende Festsetzungen in bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zur Erhaltung des Bautyps getroffen (z.B. Bebauungsplan Nr. 144 für das Gebiet Tulpen-, Maiglöckchen und Lilienstraße).

In diesem Sinne wird nun auch im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 114 für den Teilbereich WA 1 der Erhalt der städtebaulich prägenden Gebäude angestrebt, wo das Spitzgiebelhaus durchgängig vorhanden ist. Da im angrenzenden WA 2 bereits eine Durchmischung mit anderen Gebäudetypen stattgefunden hat, lässt sich dort dieser Gebäudetyp nicht mehr als einziger festsetzen, hier sind auch andere Bautypen mit flacheren Satteldächern und höheren Wandhöhen zu berücksichtigen.

Damit es zu keiner Benachteiligung der Spitzgiebelhäuser kommt, wird allerdings das Maß der baulichen Nutzung angepasst. Auf Grundlage einer vergleichbaren Bruttogeschossfläche zwischen beiden Gebäudetypen soll die reduzierte Geschossfläche im oberen Geschoss aufgrund der Dachschrägen eines Spitzgiebelhauses durch höhere Geschossfläche im Erdgeschoss kompensiert werden. Dementsprechend werden die zulässigen Grundflächen soweit erhöht und die Baufenster auf einigen Grundstücken vergrößert, dass über erdgeschossige Anbauten eine mit zweigeschossigen Gebäuden und flachem Dach vergleichbare Bruttogeschossfläche umgesetzt werden kann (siehe Abbildung). Damit ergibt sich im Erdgeschoss die Möglichkeit, barrierefreie Wohnungen einzurichten und auf geänderte Lebensumstände zu reagieren sowie in Dachschrägen als Stauraum zu nutzen und damit mehr Wohnraum zu gewinnen.



Zum Punkt Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches:

Der Einwand wird aus folgenden Gründen zurückgewiesen:

Das aufgegriffene Beispiel des Einwenders, Watzmannweg 17, obliegt einer Bebauung nach § 34 BauGB, wie dies korrekt beschrieben wurde. Für die Beurteilung und Genehmigung des Bauantrages ist grundsätzlich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Stadt zuständig. Ein Vergleich bzw. eine Übertragung des genehmigten Gebäudes mit dem Grundstück des Einwenders setzt eine tiefere Auseinandersetzung der städtebaulichen Situation entlang des Watzmannweges voraus.

Der Watzmannweg liegt deutlich abgesetzt vom Plangebiet und damit außerhalb des prägenden Nahbereiches vom Geltungsbereich. Eine Beurteilung des Bauvorhabens unterlag daher einer anderen städtebaulichen Ausgangsbauung. Ein unmittelbarer Vergleich zum WA 1 wird dadurch nur bedingt möglich.

Zum Punkt Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Die Auslegung wurde nach § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich im Isarkurier, den Anschlagtafeln und auf der Homepage bekannt gemacht und entspricht somit den Anforderungen des Gesetzes. Wo und wie die Öffentlichkeit über anstehende Beteiligungen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens informiert wird, ist abschließend in der Geschäftsordnung geregelt.

Beschlussvorschlag:

Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen entsprechend der Stellungnahme der Stadt.

Anwohner 2

Schreiben vom 26.01.2024

Hiermit nehmen wir im Rahmen der Bürgerbeteiligung als Eigentümer und Bewohner des Anwesens Alpenstraße 5 (Fl.-Nr. 240/33) wie folgt zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Stellung:

Laut der Begründung zum Bebauungsplan wird mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 eine maßvolle Nachverdichtung des bisher locker mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Wohngebietes angestrebt. Dies soll unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes erfolgen. Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 114 mit vergrößertem Umgriff fortgeführt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf eine ortstypische Bauweise zu ermöglichen. Dies unter dem Vorsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung sollen sich die Aus- und Neubauten verträglich in die vorhandene Bebauung einfügen. Außerdem soll die fußläufige Erreichbarkeit der zentralen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Sportflächen) gestärkt werden.

Mit dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung besteht unsererseits grundsätzlich Einverständnis, allerdings enthält der Entwurf Vorgaben, welche wir als ungerecht und auch als städtebaulich nicht zu rechtfertigende Benachteiligung empfinden. Hierzu zählt insbesondere, dass die sehr großen, im Inneren des Plangebietes gelegenen Grundstücke (WA 1) die geringste Bebaubarkeit und -dichte aufweisen sollen. Im WA 1 sollten, im Gegensatz zu allen anderen Bereichen (WA 2/3/4), nur Gebäude auch mit einer Wandhöhe von bis zu 6,50 m zulässig sein. Begründet wird dies ausschließlich durch den vorherrschenden (alten) Gebäudebestand, dessen Bautyp („Spitzgiebelhaus“) gesichert und fortgeschrieben werden soll. Wie die Begründung zutreffend darstellt, handelt es sich hierbei um Bauform alter Siedlerhäuser aus der Nachkriegszeit. Die Anforderungen an das Wohnen und die Platzverhältnisse waren damals natürlich unbestreitbar vollkommen andere. Warum ausgerechnet im WA 1 dieser Gebäudetypus so extrem durch die sehr geringen Wandhöhen und sehr steilen Dachneigungen fortgeschrieben werden soll, erschließt sich uns nicht. Warum soll nicht auch hier, wie in allen anderen Bereichen, eine Wandhöhe von 6,50 m möglich sein, um etwas mehr Wohnfläche zu schaffen und ein „echtes“ 1. OG ohne Dachschrägen zu ermöglichen? Dies

insbesondere vor dem Hintergrund, dass – wie die Begründung zum Bebauungsplan auf S. 22 ausführt – für die zukünftige Bebauung freigestellt sein soll, ob ein Neubau als Spitzgiebelhaus oder als Gebäude mit flacherer Dachneigung errichtet wird. Durch das Zulassen beider Bautypen würde laut Begründung das ortsprägende Spitzgiebelhaus mit Nachverdichtungsmöglichkeiten nach Möglichkeit erhalten, gleichzeitig wird jedoch die prägende umgebende Bebauung berücksichtigt. Wieso soll dies ausschließlich im WA 1 nicht gelten? Wie wird diesbezüglich mit der Planung dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen? Weiterhin wird doch auch zeitgemäßer Wohnraum dringend benötigt, welchem die Wohnform der Siedlerhäuser aus der Nachkriegszeit nicht wirklich Rechnung trägt! Da es sich auch um keine denkmalgeschützten oder historisch erhaltenswerten Strukturen handelt, ist diese Überakzentuierung des Bestandes nicht nachvollziehbar.

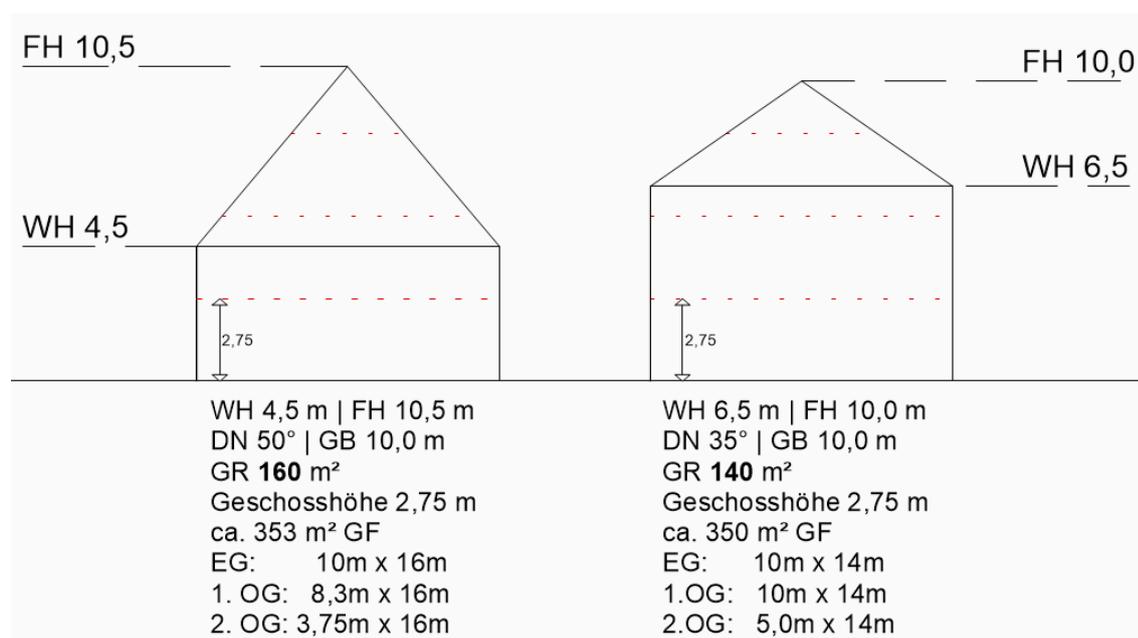
Zum Punkt Spitzgiebelhäuser und Maß der baulichen Nutzung:

Die Einwände werden wie folgt berücksichtigt:

Der Untergliederung des Plangebietes in Teilbereiche (WA 1-4) geht einer städtebaulichen Bestandsaufnahme und –analyse voraus, aus denen die städtebaulichen Zielvorgaben abgeleitet wurden (siehe Begründung S. 16ff.). Für das Teilgebiet WA 1, in dem sich das Grundstück vom Einwender befindet, werden folgende Ziele verfolgt:

- Erhalt der spitzgiebeligen Einzel- und Doppelhäuser
- Maßvolle Nachverdichtung durch Bestandserweiterung (Anbau und Dachausbau), um lockere Bebauung aufrecht zu erhalten
- Maßvolle Nachverdichtung durch neue Einzel- und Doppelhäuser mit steiler Dachneigung, um den Gebietscharakter zu bewahren
- Erhalt von zusammenhängenden, rückwärtigen privaten Grünflächen, um einerseits die lockere Bebauung zu erhalten und andererseits den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken.

Im Gebiet WA 1 ist bis heute noch die ursprüngliche Bebauung mit spitzem Satteldach vorhanden und damit nah wie vor städtebaulich prägend für dieses Teilgebiet. Der Stadtrat hat sich für einen Erhalt der ortsprägenden Spitzgiebelhäuser dort ausgesprochen, wo Stadtquartiere bzw. Straßenzüge noch einheitlich von diesem Bautyp geprägt werden. Dahingehend wurden bereits entsprechende Festsetzungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zur Erhaltung des Bautyps getroffen (z.B. Bebauungsplan Nr. 144 für das Gebiet Tulpen-, Maiglöckchen und Lilienstraße).



In diesem Sinne wird nun auch im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 114 für den Teilbereich WA 1 der Erhalt der städtebaulich prägenden Gebäude angestrebt, wo das Spitzgiebelhaus durchgängig vorhanden ist, und an der festgesetzten Wandhöhe festgehalten. Da im angrenzenden WA 2 bereits eine Durchmischung mit anderen Gebäudetypen stattgefunden hat, lässt sich dort dieser Gebäudetyp nicht mehr als einziger festsetzen, hier sind auch andere Bautypen mit flacheren Satteldächern und höheren Wandhöhen zu berücksichtigen.

Zum Punkt Maß der baulichen Nutzung:

Die Einwendungen werden wie folgt berücksichtigt:

Damit es zu keiner Benachteiligung der Spitzgiebelhäuser kommt, wird das Maß der baulichen Nutzung angepasst. Auf Grundlage einer vergleichbaren Bruttogeschossfläche zwischen beiden Gebäudetypen soll die reduzierte Geschossfläche im oberen Geschoss aufgrund der Dachschrägen eines Spitzgiebelhauses durch höhere Geschossfläche im Erdgeschoss kompensiert werden. Dementsprechend werden die zulässigen Grundflächen soweit erhöht und die Baufenster auf einigen Grundstücken vergrößert, dass über erdgeschossige Anbauten eine mit zweigeschossigen Gebäuden und flachem Dach vergleichbare Bruttogeschossfläche umgesetzt werden kann (siehe Abbildung). Damit ergibt sich im Erdgeschoss die Möglichkeit, barrierefreie Wohnungen einzurichten und auf geänderte Lebensumstände zu reagieren sowie in Dachschrägen als Stauraum zu nutzen und damit mehr Wohnraum zu gewinnen.

Außerdem ist nicht nachvollziehbar und begründbar, warum ausgerechnet die innenliegenden Grundstücke entlang der Haupterschließungsstraße „Alpenstraße“ die geringste Bebaubarkeit aufweisen sollen, während die Randbereiche und Nebenstraßen, sowohl im Plangebiet, z.B. Richtung Ortsrand zum Isardamm und zum Naturschutzgebiet, als auch wieder westlich angrenzend, eine höhere Dichte aufweisen sollen. Dies konterkariert im Weiteren auch den in der Begründung vorgetragenen Aspekt (S. 26), dass eine Verdichtung dort erfolgen soll, wo Bushaltestellen sind. Während sich entlang der Alpenstraße als Haupterschließungsstraße Bushaltestellen befinden, ist dies in den anderen, für eine dichtere Bebauung vorgesehenen Bereichen, nicht der Fall. Wie schon in der Begründung ausgeführt, ist der Bereich wegen seiner zentralen Lage (Schulzentrum, Innenstadt) für eine Nachverdichtung aufgrund seiner Zentralität eigentlich städtebaulich prädestiniert. Das Beibehalten einer äußerst lockeren, nur am Bestand orientierten Bebauung mit GRZ von < 014 (!) erscheint hier unausgewogen und nicht plausibel. Hier ist die Begründung demzufolge widersprüchlich.

Zum Punkt Verdichtung um Bushaltestellen

Die Einwendungen werden wie folgt berücksichtigt:

Der angesprochene Nahbereich von Bus-Haltestellen bezieht sich auf einen Radius, der in einer zumutbaren Entfernung fußläufig erreichbar ist. Die von den Haltestellen am weitesten gelegenen Gebäude entlang des Isardamms haben aufgrund fehlender Wegeverbindungen zum Zugspitzweg die Möglichkeit, die südliche Bushaltestelle „Geretsried, Isarau-Stadion“ über die Isaraustraße oder im Norden über die Rübzahlstraße die Bushaltestelle „Geretsried, Zugspitzweg“ zu erreichen. Trotzdem liegt die fußläufige Entfernung bei allen am Isardamm gelegenen Gebäuden unter 10 Minuten und damit noch im Nahbereich von Bushaltestellen. Wie im vorhergehenden Punkt ausführlich erläutert wird das Maß der baulichen Nutzung erhöht, so dass es deutlich über der GRZ von 0,14 liegt.

Weiterhin irritiert uns, dass im WA 1, wie zuvor beschrieben, nur eine äußerst lockere Bebauung ermöglicht werden soll, während (außerhalb des Plangebietes) auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Alpenstraße bei Hausnummer 3, eine mehrgeschossige Bebauung geplant ist, welche das Grundstück mit äußerst hoher Dichte ausnutzt. Natürlich sind Quartiere unterschiedlich, jedoch sollte auch eine gewisse Balance aus Gründen der Gerechtigkeit gewahrt bleiben. Dies sehen wir mit der vorliegenden Planung nicht gewährleistet und auch nicht städtebaulich begründbar.

Zum Punkt Bebauung außerhalb des Plangebietes:

Die Einwendungen werden aus folgenden Gründen zurückgewiesen:

Im Norden und Südosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den BP Nr. 128 (Wohngebiet zwischen Alpenstraße und Isardamm) und BP Nr. 123 (Wohngebiet westlich des Zugspitzweges und südlich der Isaraustraße) an, aus der sich aufgrund einer bereits vorhandenen städtebaulichen

Ordnung keine Notwendigkeit einer Überplanung ergeben. Die Bebauung auf der westlich gelegenen Seite der Alpenstraße richtet sich nach § 34 BauGB. Die dort vorhandene Bebauung ist im Vergleich zum WA 1 heterogen in Bezug auf Baudichte, bauliche Gestalt und Grundstückszuschnitte. Damit stellt es ein anders strukturiertes Gebiet dar und weist keine vergleichbaren städtebaulichen Strukturen wie im WA 1 auf, bei dem die Grundstücke u.a. von tiefen Grundstückszuschnitten mit homogenen Gebäudetypen geprägt werden. Dementsprechend würde es selbst unter Einbezug der Grundstücke westlich der Alpenstraße in den Planungsriff zu keinem anderen Ergebnis in den Festsetzungen vom WA 1 führen.

Durch die durch die Planung im WA 1 ausschließlich vorgesehene Bebaubarkeit mit einem spitzgiebeligen Einzelhaus stellt sich die Herausforderung, wie dort z.B. zwei voneinander unabhängige Wohneinheiten sinnvoll integriert werden könnten. Allein durch die Größe der Grundstücke mit über 1.000 m² schlagen Grundstückspreise von über 1. Mio. € zu Buche.

Hinzu kämen noch die Baukosten für einen Neubau. Solche großen Grundstücke mit nur einem einzigen Einfamilienhaus zu bebauen, erscheint uns wenig zeitgemäß und sozial, da dies für einen einzelnen Eigentümer schwer bezahlbar ist. Auch deshalb sollte wenigstens der Zwang zur extremen Spitzgiebeligkeit im WA 1 aufgegeben und wie in den anderen Bereichen alternativ eine WH von 6,5 m ermöglicht werden. Grundsätzlich läge aus unserer Sicht die Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern näher.

Die vorliegende Planung verändert zudem ohnehin den bestehenden Gebietscharakter bereits durch die vorgesehenen Festsetzungen. Durch die Baugrenzen mit Grenzabstand von 3 m wird die gebietstypische, zum Charakter der „spitzgiebeligen Siedlerhäuser“ gehörende Grenzbebauung mit Garagen und Nebengebäuden mit Wirtschaftsräumen, ohnehin aufgegeben. Dies ist sicher grundsätzlich auch zeitgemäß, verändert aber bereits an dieser Stelle den Siedlungscharakter erheblich. Insofern ist auch deshalb nicht einsichtig, warum bei den Hauptgebäuden der nicht mehr zeitgemäße extrem spitzgiebelige Bau mit einer Wandhöhe von nur 4,5 m und einer Dachneigung > 45 ° zwingend vorgeschrieben und an diesem festgehalten werden soll. Im Weiteren wird sich auch die Situierung der Baukörper bei einer Neubebauung durch die vorliegende Planung zwangsläufig verändern. Dies ist schon dadurch bedingt, dass ein neuer Baukörper aufgrund des Zuschnittes der Baugrenzen fast immer giebelständig zur Straße stehen wird, anstelle des bisher eher traufständigen Bestandes. Auch ist ein Vor- und Zurückspringen der neuen Baukörper innerhalb der Baugrenzen grundsätzlich möglich und wahrscheinlich. Dieser Aspekt der Planung ist für uns in Ordnung, allerdings trägt das Argument einer (fragwürdigen) Orientierung am Bestand, weil dieser erhalten werden soll, damit umso weniger. Die Planung verändert das Gebiet ohnehin durch das Auflösen der typischen Grenzbebauung und der Situierung und Orientierung der Baukörper. Insofern kann – auch unter Außerachtlassung der weiteren konkurrierenden Belange wie „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ – die „extreme Spitzgiebeligkeit“ im WA 1 nicht gerechtfertigt werden. Der Bebauungsplan würde damit dem Ziel einer zeitgemäßen und zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Bebauung aus unserer Sicht nicht gerecht. Dann hätte u.E. auch auf den Bebauungsplan verzichtet werden und eine Bebauung weiterhin nach den Maßgaben der Innenentwicklung (§ 34 BauBG) ermöglicht werden können, zumal im Plangebiet entsprechend gute Beispiele einer maßvollen Nachverdichtung mit zwei Baukörpern (z.B. Fl.-Nr. 240/36) bestehen. Dies läge bei der Größe der Grundstücke ohnehin vom Planungsgedanken näher.

Zu den Punkten Wohneinheiten und Baukörpersituierung:

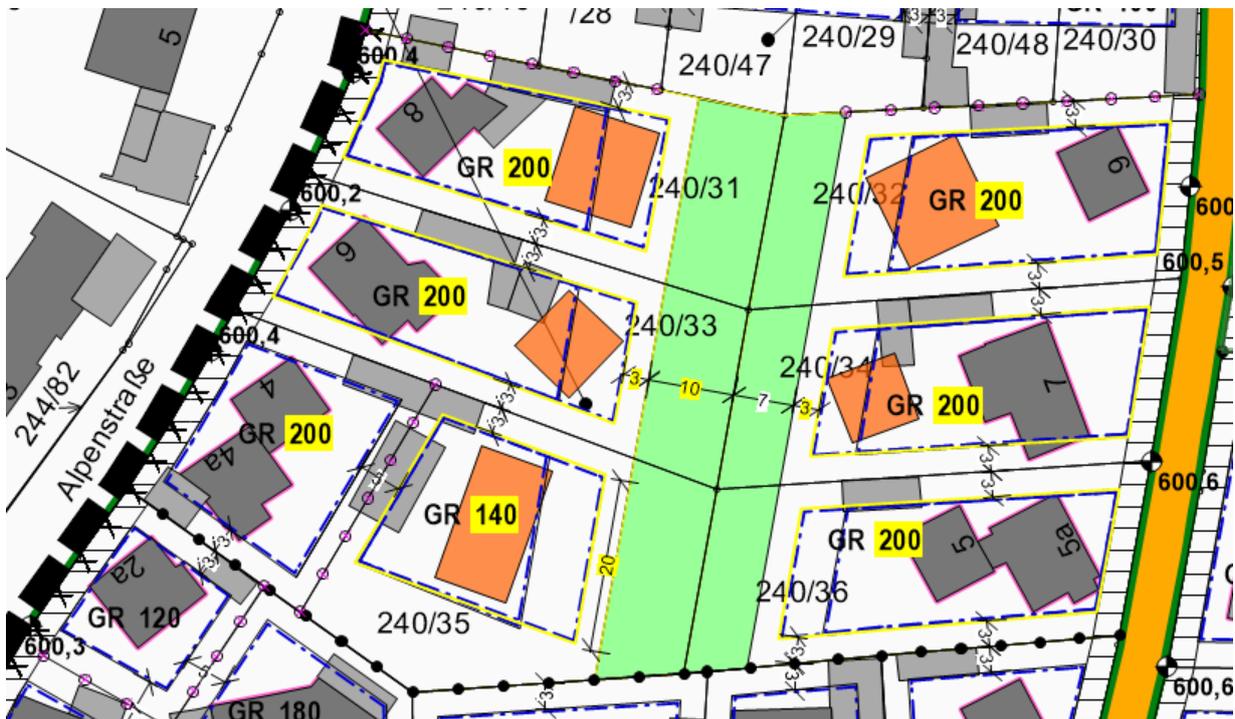
Die Einwendungen werden wie folgt berücksichtigt:

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten. Dadurch ist die Möglichkeit zur Errichtung zweier Einzelhäuser sowohl an den Bestand anbauend, wie es gegenwärtig auf den Fl.Nrn. 240/35 und 240/36 der Fall ist, als auch freistehend gegeben. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen werden die Baugrenzen bei Grundstücken mit insbesondere tiefen Grundstückszuschnitten vergrößert. Gleichzeitig wird die zusammenhängende Gartenzone im Westen von 15 auf 10 m reduziert. Mit der Verkleinerung der Grünzone kann durch ausreichende Dimensionierung weiterhin die Funktionalität bewahrt bleiben (siehe Punkt zusammenhängende Grünfläche) und gleichzeitig wird den betroffenen Eigentümern eine höhere Flexibilität bei der Bebauung zugesprochen.

Diese Flexibilität kommt auch zum Tragen, weil keine Baulinie festgesetzt ist und wie vom Einwender richtig erkannt, dadurch eine unterschiedliche Situierung bzw. auch Drehung vom

Neubau möglich ist. Der Bebauungsplan hat nicht zum Ziel, die vorhandene Lage bzw. Drehung der Spitzgiebelhäuser einzufrieren. Da Nachverdichtung zwangsläufig zu einer Veränderung des Gebietes führt, wurden im Rahmen der Bestandsanalyse prägende städtebauliche Merkmale unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Weiterentwicklung herausgearbeitet. Im Teilgebiet WA 1 ist der spitzgiebelige Gebäudetyp prägend, weshalb daran festgehalten wird, gleichzeitig wird durch eine Baukörperdrehung z.B. eine geeignetere Ausrichtung für die Nutzung von PV-Anlagen möglich. Auf diese Weise sorgt der BP für eine geordnete Entwicklung und reagiert auf eine zeitgemäße Anpassung.

Unabhängig vom Bautyp ist es im WA 1 mit den geänderten Baugrenzen möglich, entweder anzubauen oder ein weiteres Einzelhaus zu errichten. Deshalb wird an dem vorhandenen Bautyp des Spitzgiebelhauses weiterhin festgehalten. In untenstehender Zeichnung ist eine solche Bebauung bis zur maximal zulässigen (erhöhten) GR, vergrößertem Bauraum sowie nach Reduzierung der privaten Grünfläche exemplarisch aufgezeigt.



Betreffend die Festsetzung 5.2 („Wintergärten, Anbauten“) ist auf unserem Grundstück aufgrund der zuvor genannten Gegebenheiten zur Situierung des Baukörpers realistisch nur ein Anbau/ Wintergarten an der östlichen Stirnseite denkbar. Die bestehende Festsetzung ist nach unserem Empfinden in diesen Fällen (Stirnseite) nicht hinreichend klar, wobei eigentlich die Notwendigkeit der Festsetzung insgesamt nicht ersichtlich und begründet ist. Aber was bedeutet „50 % der Gebäudelänge“? Ist damit die Längsseite gemeint? Bedeutet das für einen Anbau an der Stirnseite, dass auch dieser max. 50 % der Länge der Längsseite haben darf? Das wäre wenig plausibel und zweckmäßig. Aus unserer Sicht sollte an der Stirnseite über die komplette Gebäudeseite ein Anbau/Wintergarten möglich sein und dies entsprechend klargestellt werden.

Zum Punkt Wintergärten, Anbauten:

Der Einwand wird wie folgt berücksichtigt:

Aufgrund der Bestandssituation mit der besonderen Drehung der Baukörper im WA 1 wird geregelt, dass im WA 1 an zwei Gebäudeseiten ein Anbau, Wohnraumerweiterung oder Wintergarten zulässig ist. Aufgrund der unterschiedlichen Kubaturen der Baukörper im Plangebiet und den sich daraus ergebenden Sonderfällen bei dieser Regelung (50 % der Gebäudelänge), wird sie gestrichen. Um jedoch eine Unterordnung von Anbauten und Wintergärten zum Hauptgebäude sicherzustellen, wird an der Tiefe von 3 m festgehalten.

Darüber hinaus besteht unsererseits kein Einvernehmen mit der beabsichtigten Festsetzung von angeblich erhaltenswertem Grün im rückwärtigen Bereich unseres Grundstücks. Die auf den Grundstücken befindlichen Bäume und Büsche sind ganz überwiegend weder von besonderer

Größe, Güte oder Charakter und heben sich in Art und/oder Qualität nicht über andere Gartenbepflanzungen heraus. Da die Bestandsaufnahme nur anhand des Luftbildes erfolgte, konnte dieser Umstand wohl nicht erkannt werden. Insofern erschließt sich die beabsichtigte Festsetzung nicht, zumal diese eine weitere Benachteiligung unseres und der anderen Grundstücke darstellt. Die auf S. 20 der Begründung behauptete Notwendigkeit und Wirkung der Festsetzung um dem Klimawandel entgegenzuwirken wird weder genauer begründet noch ist sie im Hinblick auf die städtebauliche Relevanz plausibel. Nachdem durch die Baugrenzen ohnehin keine Bebauung in den rückwärtigen Teilen der Grundstücke möglich ist, stellt sich zudem die Frage, warum diese Festsetzung hier erfolgt. Dadurch wäre theoretisch nicht mal das Aufstellen eines Gartenhäuschens in diesen Bereichen zulässig und stellt weitere Benachteiligung und Einschränkung dar. Diese Bereiche sind laut 9.9 zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Demnach ist die Festsetzung als „erhaltenswertes Grün“ im Bebauungsplan nicht notwendig.

Zum Punkt zusammenhängende Grünfläche

Der Einwand wird wie folgt berücksichtigt:

Die Festsetzung wurde bewusst als „Grünfläche“ und nicht als Fläche mit *erhaltenswertem* Gehölzbestand benannt. Der Planungsansatz konzentriert das Baurecht auf den straßennahen Bereich zugunsten des Erhalts der zusammenhängenden Grünbereiche. Da sich nicht auf jedem betroffenen Grundstück ein (erhaltenswerter) Gehölzbestand befindet, wird die zusammenhängende Grünfläche reduziert. Im Zuge der Vergrößerung der Baugrenze (siehe oben) wurde die private Grünfläche im Westen von 15 auf 10 m verkleinert, seine Funktionalität kann weiterhin aufrecht erhalten bleiben. Der Erhalt von innerörtlichen Grünbereichen hat klimatisch eine immer größere Bedeutung. So trägt eine stärkere Versiegelung deutlich zur Erhöhung der innerörtlichen Temperatur bei, während Grünbereiche, insbesondere mit Gehölzen, am besten zur Kühlung beitragen. Unter diesem Aspekt sind solche Grün- /Freibereiche überall dort zu erhalten, wo sie zusammenhängende Strukturen aufweisen und kleinklimatisch langfristig eine Bedeutung einnehmen. Die Festsetzung 9.9 wird an die Regelung der Freiflächen- und Gestaltungssatzung angepasst, so dass diesbezüglich keine Benachteiligung gegenüber dem unbeplanten Innenbereich besteht. An der privaten Grünfläche wird weiterhin festgehalten, weil die die Grundstücke ausreichend tief sind, dass alle baulichen Anlagen außerhalb dieser Grünfläche untergebracht werden können und damit noch unversiegelter gewachsener Boden geschützt werden kann.

Auch die im Bebauungsplan getroffene grünordnerische Festsetzung unter 9.6, dass je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung und mindestens 3 heimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten sind, ist überbordend und kaum darstellbar. Für unser Grundstück von 1.044 m² beispielsweise bedeutet dies, dass 5 (!) große Bäume wie (laut Liste) z.B. Buche, Eiche, Linde oder Ahorn bestehen müssen. Zusätzlich dazu noch 15 (!) heimische Sträucher. Dies logischerweise konzentriert auf den nicht bebauten Grundstücksflächen. Diese „Zwangsbewaldung“ lehnen wir ab, da wir sie für extrem unausgewogen erachten. Das auf einem Grundstück Bäume stehen (sollen) und dies in einem Bebauungsplan grundsätzlich festgesetzt wird, verstehen wir. Allerdings scheint hier u.E. ein grobes Missverhältnis vorzuliegen. Die Festsetzung von 1 Baum und 3 Büschen je 750 m² angefangene Grundstücksfläche dürfte vollkommen ausreichend sein, da diese Vorschrift ja nur ein Mindestmaß darstellt. Das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen ist dem Grundstückseigentümer jederzeit möglich und unbenommen. Durch die Baugrenzen des Bebauungsplanes ist auch der bebaubare Bereich schon klar geregelt. Weiterhin gibt es ohnehin zusätzlich noch die städtische Baumschutzverordnung, welche den Bestand von Bestandsbäumen sichert. Die beabsichtigten Festsetzungen sind aus unserer Sicht deutlich zu krass und schießen unbegründet über das Ziel hinaus.

In diesem Zusammenhang ist der aufgenommene Hinweis (unter C 6) irritierend, dass die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer bestimmten, angemessenen Frist, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Wir hoffen, dass diese Vorschrift grundsätzlich überhaupt nur im Bedarfsfall bei Neubebauungen zur Anwendung kommen könnte, da eine Herstellung der grünordnerischen Planungsvorgaben im Bestand wenig sinnvoll wäre. Hier bitten wir um Aufklärung zu den Absichten.

Verschärft wird dieser Sachverhalt noch durch die beabsichtigte Festsetzung 9.5, dass je 15 Laufmeter Grundstückslänge ein großer Baum innerhalb der sogenannten Vorgartenzone zu stehen hat. Die allermeisten Grundstücke entlang der Alpenstraße (und auch viele an den Nebenstraßen)

haben eine Breite von größer 15 m. Die Vorschrift würde demnach bewirken, dass auf fast allen Grundstücken entlang der Alpenstraße bereits 2 große Bäume in der festgesetzten 3 m-Vorgartenzone stehen müssten. Diese Festsetzung führt einerseits zu einer weiteren erheblichen Veränderung des Gebietscharakters, welcher das Planungsziel der Bewahrung des Siedlungscharakters weiter stark relativiert („Warum z.B. an Spitzgiebeligkeit festhalten, wenn sich alles andere auch maßgeblich ändert?“). Zudem führt die Festsetzung – neben den anderen genannten Festsetzungen – zu einer weiteren Einschränkung der sinnvollen Bebaubarkeit der Grundstücke. Die festgesetzten Bäume drücken durch den notwendigen Abstand (Krone, Wurzelbereich) den Hauptbaukörper weg von der Straße und noch tiefer nach hinten in den bebaubaren Bereich der Baugrenzen. Zudem wird dadurch das Anlegen einer einseitigen „Allee“ auf den Privatgrundstücken erzwungen. Am Beispiel Alpenstraße aber nur auf der Ostseite und auch nur im Plangebiet. Dies findet zudem auch entlang der Alpenstraße weiter nach Norden keine Fortsetzung. Wie ist dies zu rechtfertigen? Die Festsetzung 9.5 sollte ersatzlos gestrichen werden.

Zum Punkt zu pflanzende Gehölze

Die Einwende werden wie folgt berücksichtigt:

Da die Festsetzungen 9.5 und 9.6 werden an die Regelungen der Freiflächen- und Gestaltungssatzung angepasst, so dass diesbezüglich keine Benachteiligung gegenüber dem unbeplanten Innenbereich besteht. Auf die Festsetzung 9.5 wird in diesem Zusammenhang komplett verzichtet. Der Hinweis unter C 6 zum § 178 BauGB regelt die Umsetzung des Pflanzgebotes der getroffenen Festsetzungen im BP. Es handelt sich hierbei um ein Gesetz des BauGB, auf das im BP hingewiesen wird. Die tatsächliche Umsetzung bzw. Überprüfung erfolgt jeweils im Ermessen der Kommune.

Weiterhin wird auch ein Konflikt mit den notwendigen Zufahrten zum Grundstück gesehen. Bei zwei Wohneinheiten (welche laut Begründung grundsätzlich in einem Baukörper ermöglicht werden sollen) wären mindestens 3, realistisch betrachtet vermutlich eher 4 Stellplätze je Grundstück notwendig (siehe Stellplatzsatzung der Stadt). Aufgrund des Grundstückszuschnitts (eher schmale, aber tiefe Grundstücke) ist davon auszugehen, dass jeweils zwei Zufahrten zu einer Garage/ Carport mit vorliegender Aufstellfläche als 2 Stellplätze rechts und links des Hauptbaukörpers erforderlich sein dürften, damit diese unabhängig voneinander funktionieren können. Alternativ müsste der Hauptbaukörper noch weiter von der Straße abrücken. Festsetzung 7.4 schreibt vor, dass die Vorgartenzone nur durch eine max. 3,0 m breite Zufahrt und eine max. 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden darf, sowie nach Festsetzung 8.1 sich in der Vorgartenzone nur max. ein offener Stellplatz befinden darf. Die Notwendigkeit dieser Festsetzungen, sowohl der Begrenzung auf eine Zufahrt als auch deren max. Breite auf 3 m erschließt sich nicht und ist unpraktikabel. Warum wird nicht einfach abstrakt festgeschrieben, dass die Vorgartenzone nur durch notwendige Zufahrten und Zuwege unterbrochen werden kann, zumal im Weiteren ja ohnehin festgesetzt ist, dass diese Zone wie der Rest der unbebauten Flächen der Grundstücke zu begrünen ist (siehe Festsetzung 9.9).

Zum Punkt Zufahrten:

Die Einwendungen werden wie folgt berücksichtigt:

Das Grundstück des Einwenders weist entlang der Erschließungsstraße (Alpenstraße) eine Breite von ca. 18 m auf, ist tief geschnitten und ähnelt mit seinem Grundstückszuschnitt den unmittelbar angrenzenden Grundstücken (240/31, 240/32, 240/34, 240/36, 240/35), die Grundstücksbreiten entlang der Erschließungsstraße zwischen 18 m und 24 m haben. Im Bestand hat nur das Grundstück 240/35 zwei separate Zufahrten im Norden mit einer Grundstücksbreite von 24 m entlang der Erschließungsstraße. Zieht man die näheren und weiteren Grundstücksbreiten (ohne echte Doppelhäuser) entlang der Erschließungsstraße heran, zeigt sich mehrheitlich eine Mindestbreite von 20 m (z.B. Fl.Nrn. 255/9 20 m, 240/21 20 m). Das Flurstück 240/51 ist mit ca. 20 m Grundstücksbreite mit einem (unechten) Doppelhaus und einem Einfamilienhaus bebaut und entspricht damit einer ähnlichen Bebauungssituation, wie es der Einwender für eine mögliche Neubebauung erwähnt. Auch in dem Fall ist nur eine Erschließung im Norden vorhanden. Da die Regelung zu Anzahl und Breite in der Freiflächen- und Gestaltungssatzung nicht ausreichend bestimmt ist, wird in der Festsetzung 7.4 konkret die Anzahl der Zufahrten in Abhängigkeit von der Grundstücksbreite festgesetzt und die Breite auf 4m erhöht.

Warum in den Vorgartenbereichen, anders als im Bestand, nun nur mehr Hecken und Laubgehölze mit einer reduzierten Höhe von 1,20 m zulässig sein sollen, um den sogenannten „Gartenstadtcharakter“ zu erhalten, erschließt sich zusätzlich nicht und wird auch nicht näher ausgeführt. Der in der Begründung genannte Aspekt, dass durch die Vorgartenbereiche eine (behauptete!) Verbesserung des Stadtklimas erreicht werden soll, kann dem auch nicht entgegenstehen. Diese Festsetzung sollte gestrichen werden und es sollte, wie bisher im Bestand, möglich sein, dass Hecken bis 2 m Höhe zulässig sind. Diese stellen einerseits einen Sichtschutz dar und sind insbesondere entlang der Erschließungsstraßen wegen des Verkehrs bedeutsam. Zudem würde durch diese Festsetzung auch eine komische Asymmetrie entlang der Westseite und der Ostseite der Alpenstraße geschaffen, welche sich in keiner Weise rechtfertigen lässt.

Zum Punkt Höhe Gehölzpflanzungen:

Der Einwand wird wie folgt berücksichtigt:

Die Festsetzung 9.11 wird an die Regelung der Freiflächen- und Gestaltungssatzung angepasst, so dass diesbezüglich keine Benachteiligung gegenüber dem unbeplanten Innenbereich besteht.

Abschließend sei an dieser Stelle nochmals der Bezug zu dem schräg gegenüberliegenden Bauvorhaben Alpenstr. 3 hergestellt, welches sich Luftlinie 10 m entfernt von unserem Grundstück befindet, und als sehr anschauliches Beispiel für die Gegensätze dient. Das Maß der baulichen Nutzung ist hier komplett anders vorgesehen. Die vorgesehene Bebauung ist hier außerordentlich dichter als z.B. im WA 1. Auch sind hier keine Spitzgiebelhäuser vorgesehen. Auf diesen Grundstücken ist durch die Bebauung überhaupt kein Raum mehr für eine derartige Begrünung, wie sie hier im Bebauungsplan 114 vorgesehen ist. Da das Grundstück flächenmäßig noch größer ist als unsers, müssten hier trotz dichter Bebauung noch mehr große Bäume vorgesehen werden, wenn auch hier ähnliche Grundsätze angewendet würden. Es ist aus unserer Sicht nicht erklärbar, warum auf unserem Grundstück eine äußerst lockere und zusätzlich auch noch durch die Spitzgiebeligkeit beschränkte Bebauung mit geringer Dichte und „exzessiver“ Grünordnung festgesetzt werden soll, während 10 m Luftlinie gegenüber genau das Gegenteil stattfindet. Hier drängt sich unvermeidbar der Eindruck auf, dass mit zweierlei Maß gemessen werden würde, da auch hier, wie überall in Geretsried, genauso die genannten Planungsgrundsätze gelten und zu berücksichtigen sind. Der vorliegende Entwurf wird daher von uns als unausgewogen betrachtet. Wir bitten den Ausschuss und Stadtrat sich in seiner Abwägung intensiv mit den genannten Belangen auseinander zu setzen und durch die vorgeschlagenen Anpassungen einen besseren Ausgleich der verschiedenen Belange herzustellen. Der Bebauungsplan setzt aus für uns nicht nachvollziehbaren Gründen erhebliche Beschränkungen fest, welche wir als unausgewogen, stark benachteiligend und städtebaulich nicht begründet und nachvollziehbar ansehen. Wir wünschen uns, dass die Bauleitplanung hier noch mehr wie von uns vorgeschlagen auf die genannten Belange eingeht und sich insbesondere im WA 1 stärker von dem Ziel einer reinen (nicht mehr zeitgemäßen) Bestandfestschreibung („Siedlerhäuser“) löst und eine zukunftsfähige Bebauung für die kommenden Jahrzehnte ermöglicht, indem zumindest auch hier, wie in allen anderen Bereichen, Gebäude mit einer Wandhöhe von 6,5 m ermöglicht werden. Wir bitten deshalb um entsprechende Anpassung der Planung.

Zum Abschluss:

An der Festsetzung der unterschiedlichen Bautypen wird aufgrund ihrer unterschiedlichen Vorzüge festgehalten. Bei dem festgesetzten Maß der baulichen Anlage wurde darauf geachtet, dass ungeachtet des Bautyps die gleiche Geschossfläche innerhalb eines Gebiets umsetzbar ist.

Die Festsetzungen, die auch in der Freiflächen- und Gestaltungssatzung geregelt werden, werden entsprechend angepasst, damit keine Benachteiligung gegenüber dem unbeplanten Innenbereich besteht. Da die Regelung zu Anzahl und Breite in der Freiflächen- und Gestaltungssatzung nicht ausreichend bestimmt ist, wird in der Festsetzung 7.4 konkret die Anzahl der Zufahrten in Abhängigkeit von der der Grundstücksbreite festgesetzt und die Breite auf 4m erhöht.

Gerne stehen wir auch jederzeit für eine weitere Erörterung oder auch die Abstimmung zur Verfügung.

P.S.: Unter „B. Kennzeichnung“ taucht im Satzungstext das Landratsamt Starnberg auf und wird mehrfach genannt. Dies ist noch ein Fehler, vermutlich begründet durch die Vorlage, aus der der

Bebauungsplan entwickelt wurde, da natürlich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zuständig sein dürfte.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auch auf Grundlage der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde angepasst.



Gartenbereich Alpenstr. 6, Südgrenze



Gartenbereich Alpenstr. 6, Nordgrenze



ALPENSTRASSE

NEUBAU VON REIHEN- UND DOPPELHÄUSERN

Alpenstr. 6

Die Darstellung aus Sicht des Illustrators. Energieausweis in Erstellung.

- ser mit Fassadenelementen aus Stein
- Offene und großzügige Wohnräume
- agen, Stellplätze/Unterflurgaragen
- Teilweise bodentiefe Fenster
- ntionaler Einbau eines Kamins
- Exklusive Wellnessbereiche mit Saunabädern
- sonnige Gartengrundstücke
- Fitness-/Hobbyraum in Wohnraumqualität

Alleinvertrieb: Anbi
BARTSCH
IMMOBILIEN
BAVERN W
Mehr Infos unter:
08171 42 400
www.bartsch-immobilien.de



Beschlussvorschlag:
Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen entsprechend der Stellungnahme der Stadt.

Aufgestellt:
Im Auftrag

Mayr