



Stadt Geretsried

...einfach anders!

Stadt

Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan

Nr. 114

Für das Gebiet zwischen Alpenstraße,
Zugspitzweg, Karwendelweg

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Jäger, Schyschka

QS: ChS

Aktenzeichen

GER 2-114

Plandatum

25.07.2024 (2. Entwurf)
17.10.2023 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage und Erschließung.....	4
2.2	Emissionen.....	6
2.3	Boden, Versickerungsfähigkeit und Altlastenverdachtsflächen	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Schutzgebiete	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	10
3.4	Grünleitplan.....	11
4.	Analyse und Ziele	12
4.1	Grünstrukturen	12
4.2	Städtebauliche Situation.....	13
4.3	Städtebauliche Analyse	16
4.4	Städtebauliche Planungsziele.....	20
5.	Planinhalte	22
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	22
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	24
5.3	Gestalterische Festsetzungen	24
5.4	Erschließung	24
5.5	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Einfriedungen	25
5.6	Grünordnung.....	25
6.	Artenschutz	26
7.	Immissionsschutz	27
8.	Klimaschutz, Klimaanpassung	28
9.	Flächenbilanz	29
10.	Alternativen	29
11.	Hinweise zur Ver- und Entsorgung sowie technischer Erschließung	29
11.1	Niederschlagswasser	29
11.2	Leitungen	30
11.3	Telekommunikation	30

Anlagen

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls (PV München, Oktober 2023)

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Geretsried hat im Jahr 1996 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Alpenstraße, Zugspitzweg und Karwendelweg beschlossen, welcher jedoch nie abgeschlossen wurde. Am 25.01.2022 fasste der Stadtrat Geretsried den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 114 nun fortzuführen.

Bei dem gegenständlichen Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des Ortsteils Gartenberg, das einem wachsenden Veränderungsdruck ausgesetzt ist. Die Umstrukturierungstendenzen äußern sich insbesondere in einer erhöhten Baudichte. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungszuwachses ist der Stadt jedoch an einer geordneten Nachverdichtung des bebauten Wohngebietes gelegen. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 114 mit vergrößertem Umgriff fortgeführt werden und für eine verträgliche städtebauliche Entwicklung unter dem Vorsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sorgen. Im Zuge der Nachverdichtung sind insbesondere naturschutzrechtliche und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Hierunter fallen sowohl die im Plangebiet erhaltenswerten Gehölzbestände und vorkommenden planungsrelevanten Arten als auch die Lage im Einzugsbereich des Isarau-Stations und dem Eisstadion Geretsried. Außerdem soll die fußläufige Erreichbarkeit der zentralen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Sportflächen) gewahrt bzw. gestärkt werden.

Eine weitere städtebauliche Besonderheit in dem Plangebiet stellt das Vorkommen ortsbildprägender Spitzgiebelhäuser dar. Diese sind im Zuge der Planung unter Berücksichtigung zeitgemäßer Modernisierung bzw. Neubaus möglichst beizubehalten.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf eine ortstypische Bauweise zu ermöglichen. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung sollen sich die Aus- und Neubauten verträglich in die vorhandene Bebauung einfügen.

Für das Gebiet wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und erfüllt die Voraussetzungen des §13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren:

- Es wurde aufgrund der Lage und der Größe des Plangebietes präventiv eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (siehe Anlage 1).
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfungen unterliegen.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Obwohl der Bebauungsplan Nr. 114 insgesamt eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt, wurde aufgrund der Größe des Geltungsbereiches sowie der Lage eingebettet zwischen bebauter Umgebung und angrenzenden, schutzwürdigen Bereichen eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt und kommt zu dem Ergebnis, dass entsprechend

den Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Wenn die Stadt die Bebauungsplanung im Bereich des Gartenberges nicht fortführen würde, wäre das Risiko negativer Umweltauswirkungen bei einer Nachverdichtung gem. § 34 BauGB höher. Der Bebauungsplan gibt die Möglichkeit, die überbaubare Grundstücksfläche zu regulieren. Ohne bauleitplanerische Vorgaben ist mit einer erheblich höheren Bebauung bzw. Nachverdichtung zu rechnen, was neben des zusätzlichen Stellplatznachweises unmittelbar zu höheren Versiegelungsgraden mit dem Verlust von Vorgartenzonen bzw. rückwärtigen Gartenbereichen führen würde.

Damit hat der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, so dass die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.

Da zudem keine Vorhaben, die der Umweltprüfung bedürfen, geplant werden oder sonstige Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Entsprechend den Vorschriften für das beschleunigte Verfahren kann daher abgesehen werden von:

- einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§13a Abs. 3 Satz 1 BauGB), was die Stadt von der Pflicht zur Herstellung von Ausgleichsflächen entbindet.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Erschließung

Das ca. 8,27 ha große, bebaute Plangebiet liegt südöstlich innerhalb des Stadtteils Gartenberg und ist topographisch weitestgehend eben. Von Norden nach Süden steigt das Gebiet auf einer Länge von ca. 380 m um einen Höhenmeter von 599 auf 600 m ü. NN. an. Es handelt sich um ein mit Wohngebäuden bebautes Gebiet, an das sich nördlich und westlich die Wohnsiedlung fortsetzt und sowohl technisch als auch verkehrlich erschlossen ist. Der Geltungsbereich wird im Osten durch den Isardamm und im Westen durch die Alpenstraße begrenzt. Die südwestlichste Ausdehnung reicht bis zur Jahnstraße, von der der Geltungsbereich über den Zugspitzweg die Isaraustraße umgreift und von dort nach Osten auf den Isardamm und nach Westen auf die Alpenstraße trifft. Der nördliche Geltungsbereich reicht im Nordosten bis auf Höhe des Isardamm Haus-Nr. 25, im Nordwesten bis zur Alpenstraße Haus-Nrn. 22a bzw. 22 sowie bis zum Zugspitzweg Haus-Nrn. 50, 52 bzw. 54, 56.

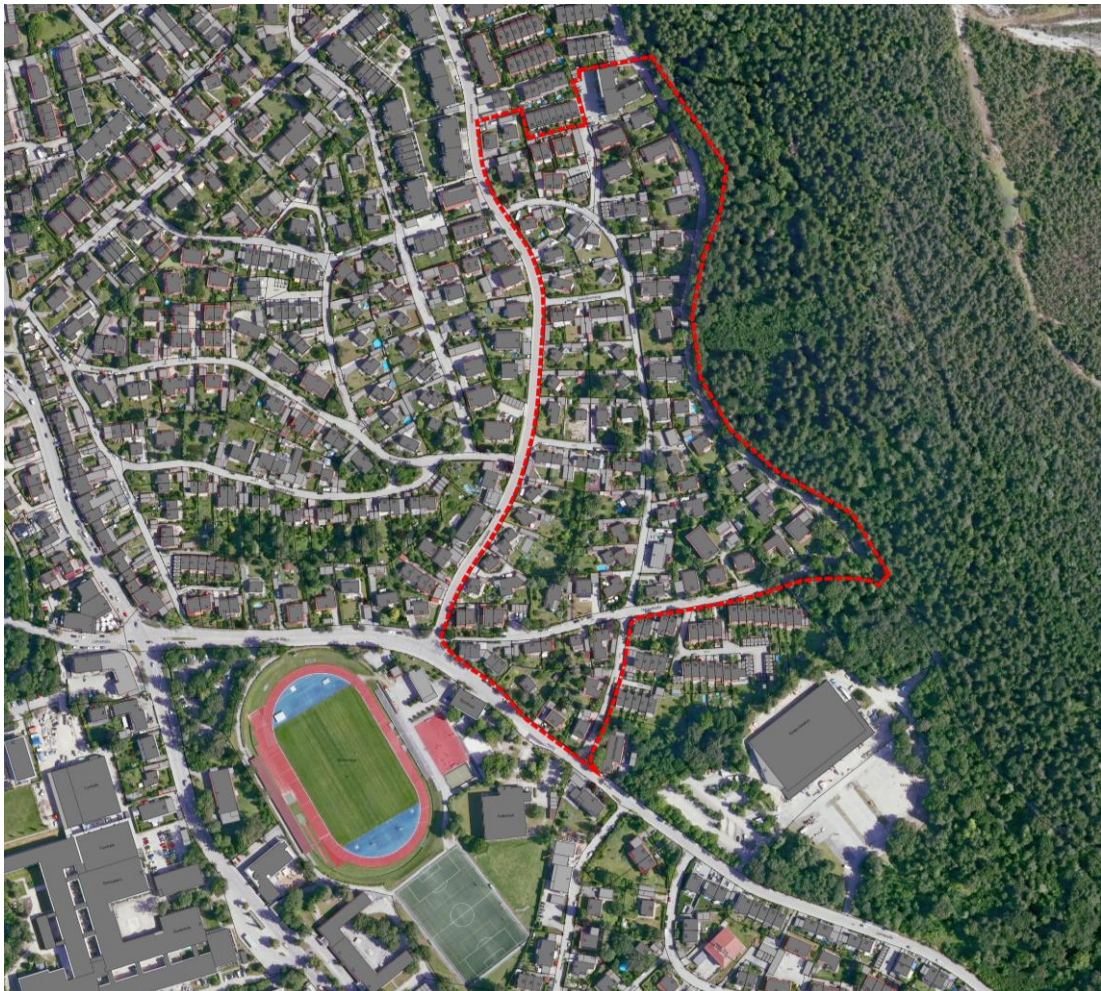


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet mit Geltungsbereich (rot), ohne Maßstab. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021 und Luftbild 2020).

Die Wohnstraßen Zugspitzweg, Nebelhornweg und Karwendelweg dienen der inneren Erschließung. Der Zugspitzweg verläuft mittig von Norden nach Süden bzw. umgekehrt durch das Plangebiet und mündet im Norden in die Alpenstraße und im Süden in die Jahnstraße, welche das Gebiet an die Hauptsammelstraßen „Egerlandstraße“ und „Adalbert-Stifter-Straße“ anbinden. Der Nebelhornweg und der Karwendelweg verbinden als Querverbindung jeweils den Zugspitzweg mit der Alpenstraße. Eine Durchwegung zwischen Isardamm und Alpenstraße stellt die Isaraustraße im südlichen Plangebiet her. Darüber hinaus gibt es keine Querverbindung weder für Fußgänger noch für Radfahrer. Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen sowohl entlang der Alpenstraße nahe dem Einfahrtsbereich zum Zugspitzweg (Bushaltestelle Zugspitzweg) als auch an der Jahnstraße auf Höhe der Zufahrt Alpenstraße (Bushaltestelle Isarau-Stadion). Die Bushaltestellen werden von der Linie 310 bedient.

Das Stadtzentrum von Geretsried mit den zentralen Versorgungseinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten und dem Rathaus liegt nordwestlich in ca. 1,0 km Entfernung und ist neben dem PKW auch fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Unmittelbar südlich des Plangebietes ist das Eisstadion Geretsried und das Isarau-Stadion gelegen. Ebenfalls im Nahbereich befinden sich soziale Einrichtungen wie die Stadtbücherei, das Jugendzentrum und das Gymnasium Geretsried sowie die staatliche Realschule Geretsried.

2.2 Emissionen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes Wohngebiet mit den typischen Wohn- und Sammelstraßen ohne erhöhten oder belastenden Durchgangsverkehr. Für das Gebiet ist die Ausweisung von einem allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) vorgesehen. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Jahnstraße, des Sportgeländes Isarau und des Eisstadions.

Das Ingenieurbüro Greiner führte eine schalltechnische Untersuchung zum Thema Verkehrs- und Sport- und Freizeitgeräusche durch und kommt in seinem Bericht Nr. 224094 / 2 vom 12.08.2024 zum Ergebnis, dass unter Beachtung von Auflagen zum Immissionsschutz keine Bedenken aus schalltechnischer Sicht bestehen. Die genannten Auflagen finden sich in Kapitel 7 Immissionsschutz sowie in den textlichen Hinweisen der Festsetzung.

2.3 Boden, Versickerungsfähigkeit und Altlastenverdachtsflächen

Der Boden ist geprägt durch den Einfluss des Isartales. Es entwickelte sich überwiegend Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus carbonatreichem Schotter. Dieser Bodentyp weist die Eigenschaften auf, eine gute bis sehr gute Wasserleitfähigkeit zu haben und ist ohne Einfluss von Grundwasser, auch von Staunässe ist der Boden grundsätzlich nicht betroffen. Nachteilig ist hingegen, dass das Filtervermögen sehr gering ist und dadurch Schadstoffe grundsätzlich nahezu ungefiltert ins Grundwasser gelangen.

Im nahen Einzugsbereich des Plangebietes wurden in der Vergangenheit mehrere Bohrungen durchgeführt. Die im Jahr 2015 durchgeführte Bohrung mit der Objekt-ID 8134BG016235 im Kreuzungsbereich Jahnstraße / Adalbert-Stifter-Straße hat einen Ruhewasserspiegel von 4,30 m u. AP ergeben. Damit ist prinzipiell eine ungehinderte Niederschlagsversickerung gegeben. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig bebauten Wohngebiet.

Aufgrund der Historie der Stadt Geretsried als ehemaliger Rüstungsstandort ist im gesamten Geltungsbereich bei Baumaßnahmen auf Bombenblindgänger und Munition zu achten. Gegebenenfalls sind die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst umgehend zu verständigen. Sollten sich bei Aushubarbeiten – insbesondere im nördlichen sowie im südlichen/südöstlichen Teil des Geltungsbereichs – optische oder geruchliche Auffälligkeiten im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist der Aushub zu unterbrechen, das Aushubmaterial in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern und das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen / Bodenschutz zu benachrichtigen (Anzeigepflicht gemäß Art.1 BayBodSchG). Gegebenenfalls ist der Fundort des organoleptisch auffälligen Materials zu beproben.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb von Rüstungsaltlastenverdachtsflächen:

- Fl.-Nrn. 255/3, -/5,-/6, -/9, -/127, 255/13 (TF), 240/34, -/36, -/38 (jeweils TF) und -/39, 240/40, -/42 (TF), -/49, -/50, -/51, -/53 (TF), -/55, -/60, -/62 (TF), -/114 und 245 (TF): Verdachtsfläche „B1 – Pikrinsäureproduktion“
- Fl.-Nrn. 240/19, -/21, -/23, 241 (jeweils TF; Alpenstraße teilweise eingeschlossen), 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 (teilweise Teilflächen): Verdachtsfläche „A3 – Säurehochkonzentration“
- Fl.-Nr. 255/1: Verdachtsfläche B4.2 (Empfehlung Entlassung aus dem allg. Rüstungsverdacht)

Tiefbauarbeiten und Erdbewegungen sind entsprechend vorsichtig auszuführen, da ein Antreffen von Bombenblindgängern 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.

Außerdem ist im Bereich von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen 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.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Schutzgebiete

Die östlich verlaufende Isar mit ihren Auen ist auf internationaler Ebene als Flora-Fauna-Habitat (Oberes Isartal) und auf nationaler Ebene durch das Naturschutzgebiet „Isarauen zwischen Schäftlarn und Bad Tölz (ex-„Pupplinger und Ascholdinger Au“)“ und dem Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen im Isartal zwischen Icking und Königsdorf“ geschützt. Zudem erstreckt sich auf großflächigen Bereichen ein Naturwald (Naturwald-ID 3136) und es ist ein Biotop „Isar in der Ascholdinger Au“ ausgewiesen. Der Hauptbiotoptyp sind die natürlichen und naturnahen Fließgewässer.

Darüber hinaus sind große Flächen für das Beweidungsprojekt Pupplinger Au ausgewiesen. Die Beweidung in dem NSG ist ein Projekt des Isartalvereins e.V. und fällt unter die BayernNetzNatur-Projekte, die seitens des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz begleitet werden.

Im Bereich des Plangebietes liegt die Isar mindestens 600 m entfernt und fließt in ihrem topographisch deutlich niedrigeren Flussbett auf etwa 593 m ü. NN. Dementsprechend liegt das Plangebiet auch nicht im Überschwemmungsgebiet oder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche.

Damit liegen die Schutzgebiete alle außerhalb des Plangebietes und bleiben von den Planungen unberührt.

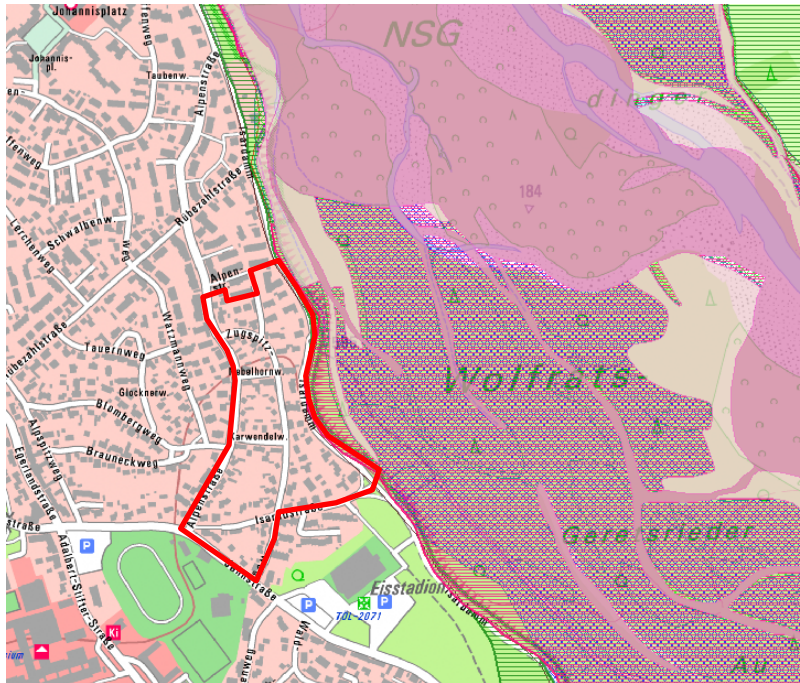


Abbildung 2: Plangebiet (rot) mit angrenzendem LSG, NSG, Naturwald und Biotop, ohne Maßstab.
Quelle: LfU, FIN-Web, Stand 12.05.2023.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried ist aus dem Jahr 1995. Seitdem wurden insgesamt 23. Änderungen und eine Digitalisierung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Nördlich, südöstlich und westlich des Geltungsbereiches setzt sich mit zwei Ausnahmen Wohnbaufläche fort. Im Westen befindet sich auf einer kleinen Fläche Mischgebiet und im Südosten eine Fläche für den Gemeinbedarf. Im Südwesten liegt eine als Sportplatz ausgewiesene Grünfläche und im Südosten eine festgesetzte Grünfläche für das Eisstadion.

Der östlich verlaufende Isardamm ist als wichtige Fuß- und Radwegverbindung gekennzeichnet.

Entlang der Jahnstraße und der Alpenstraße verläuft eine bestehende Hauptgasleitung und an der Kreuzungsmündung Alpenstraße/Zugspitzweg sowie an der Isaraustraße ist jeweils eine Umspannstation vorhanden.

Folgende Themen aus dem rechtswirksamen FNP sind für das gegenständliche Plangebiet von Relevanz:

- **Städtebau:**
Verdichtung von bestehenden Siedlungsformen in geeigneten Bereichen für den Nachholbedarf unter weitgehender Beibehaltung des jeweiligen Gebietscharakters

Im Hinblick auf eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung hat die Stadt Geretsried in ihrem Flächennutzungsplan folgende Bautypen ausgewiesen, die charakteristisch für das zu betrachtende Plangebiet sind und denen eine Dichteempfehlung (GFZ) als Hinweis hinzugefügt wurde:

Bautyp	Art (Geschossigkeit und Bebauung)	Maß (GFZ)
Bautyp 1	Eingeschossige, spitzgiebelige Einzel- und Doppelhäuser	0,35
Bautyp 2	Zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser	0,5
Bautyp 3	Zweigeschossige Hausgruppen	0,7
Bautyp 5	Villen und Landhäuser	0,35

➤ **Grünordnung:**

Verbindung der bebauten Bereiche mit der Landschaft durch Grünzüge - Verbesserung des Wohnumfelds

Die einzelnen Stadtteile sollen an die stadtnahen Erholungsgebiete (Isarauen, Moränengebiet bei Schwaigwall, Loisachtal) angeschlossen werden.

Bei einer maßvollen baulichen Verdichtung sollen in diesen Bereichen die Vorgartenbereiche entsprechend offen gestaltet werden. Damit soll eine Verbesserung des Stadtklimas (Sauerstoffanreicherung, Staubfilterung, Erhöhung der Luftfeuchte) herbeigeführt werden.

Sowohl entlang der südlich gelegenen Jahnstraße als auch dem Isardamm im Osten sind gemäß dem Landschaftsplan Baumpflanzungen geplant. Zwei weitere Bäume sind am Zugspitzweg auf Höhe des Karwendelweges eingezeichnet. Östlich grenzt das Plangebiet an das Einzugsgebiet der Isar, welches durch mehrere Schutzgebietsausweisungen geschützt ist; das Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen im Isartal zwischen Icking und Königsdorf“, das Naturschutzgebiet „Isarauen zwischen Schäftlarn und Bad Tölz“ sowie das FFH-Gebiet der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (8034-371) „Oberes Isartal“.

➤ **Verkehr:**

Flächenhafte Verkehrsberuhigung - Verbesserung des Wohnumfelds

Zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraums sollen großkronige Bäume an Hauptverkehrsstraßen, kleinkronige Bäume und niedere Bepflanzung in verkehrsberuhigten Bereichen angepflanzt werden.

Verkehrsberuhigte Bereiche bieten sich auch zur Aufnahme und Führung von wichtigen Fuß- und Radwegen an. Als weitere Ergänzung für eine flächendeckende Radinfrastruktur ist zudem der Ausbau Isardamm bis zur Einmündung der Alpenstraße vorgesehen.

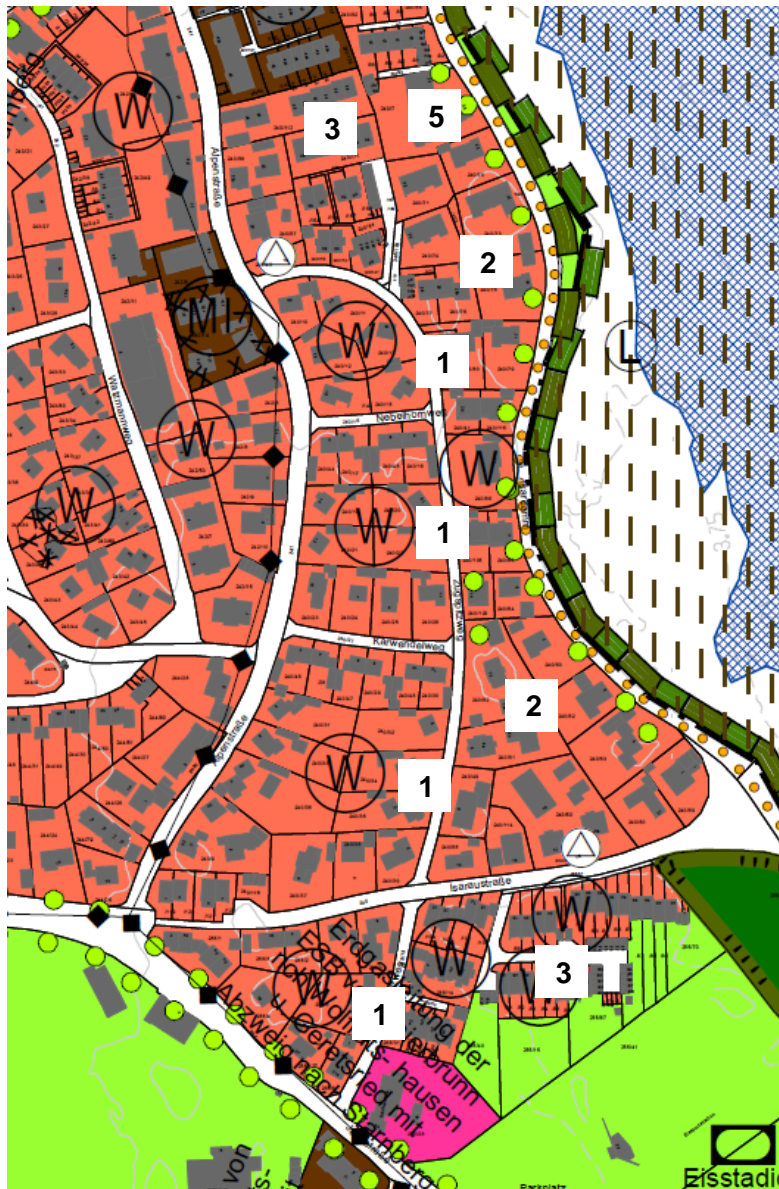


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Geretsried mit Stand 24.11.2017, ohne Maßstab.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet existiert bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, das bestehende Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB. Rechtsverbindliche Bebauungspläne in der näheren Umgebung befinden sich südlich des Plangebietes mit der Nr. 123 „Wohngebiet westlich des Zugspitzweges und südlich der Isaraustraße“ mit letztem Änderungsstand von 27.06.2002 sowie westlich mit der Nr. 108 „Alpenstraße (Straßenplanung) zwischen Rübezahlsstraße und Jahnstraße“ mit Änderungsstand von 16.07.1997.

Die Stadt Geretsried verfügt zudem über folgende Satzungen:

- Baumschutzverordnung (Stand 2023),
- Freiflächen- und Gestaltungssatzung (Stand 2022),
- Satzung über die abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Stand 2021)
- Spielplatzsatzung (Stand 2022)
- Stellplatzsatzung (Stand 2023)

3.4 Grünleitplan

Die Stadt Geretsried verfügt über einen Grünleitplan mit Stand vom 16.09.2020. Der Plan beinhaltet sowohl den Bestand von Waldflächen und städtischen Grünflächen als auch in Planung befindliche Grünverbindungen und Aktionsräume. Das langfristige Ziel ist eine angemessene Durchgrünung für eine attraktive (Nah-) Erholungsnutzung, aber auch Klimaresilienz im gesamten städtischen Gebiet Geretsried.

Für das gegenständliche Plangebiet sieht der Grünleitplan für die Isaraustraße und den Isardamm einen Vorschlag für einen innerörtlichen Grünzug („Grüne Wege“) vor.

Der Isardamm ist zudem als aktuelles Radwegenetz ausgewiesen, und die Alpenstraße und Isaraustraße sind als bedeutsame Straßen-/Wegeverbindungen um 1960 gekennzeichnet.



Abbildung 4: Ausschnitt Grünleitplan der Stadt Geretsried vom 16.09.2020 (li.) und Ausschnitt der Legende (re.)

4. Analyse und Ziele

4.1 Grünstrukturen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Ortsteils Gartenberg. Dieser vollständig bebaute Teil einer Wohnsiedlung weist keine schutzwürdigen Bereiche innerhalb des Plangebietes aus. Die bestehenden Grünstrukturen sind nahezu ausschließlich auf den Privatgrundstücken vorhanden. Zur Bestandsaufnahme der Grünstrukturen erfolgte am 10.05.2022 ein Ortstermin.

Die bestehenden Grünstrukturen mit den kartierten Bäumen, Hecken und Vorgärten, soweit diese bei der Begehung vor Ort einsehbar waren, sind der Abbildung 2 zu entnehmen. Die Karte stellt lediglich den **Bestand** zum Zeitpunkt der Begehung dar und enthält **keine Differenzierung** zwischen erhaltenswerten und nicht erhaltenswerten Grünstrukturen. Eine Differenzierung erfolgte im Rahmen der städtebaulichen Analyse und Zielsetzung (siehe Kapitel 4.3).

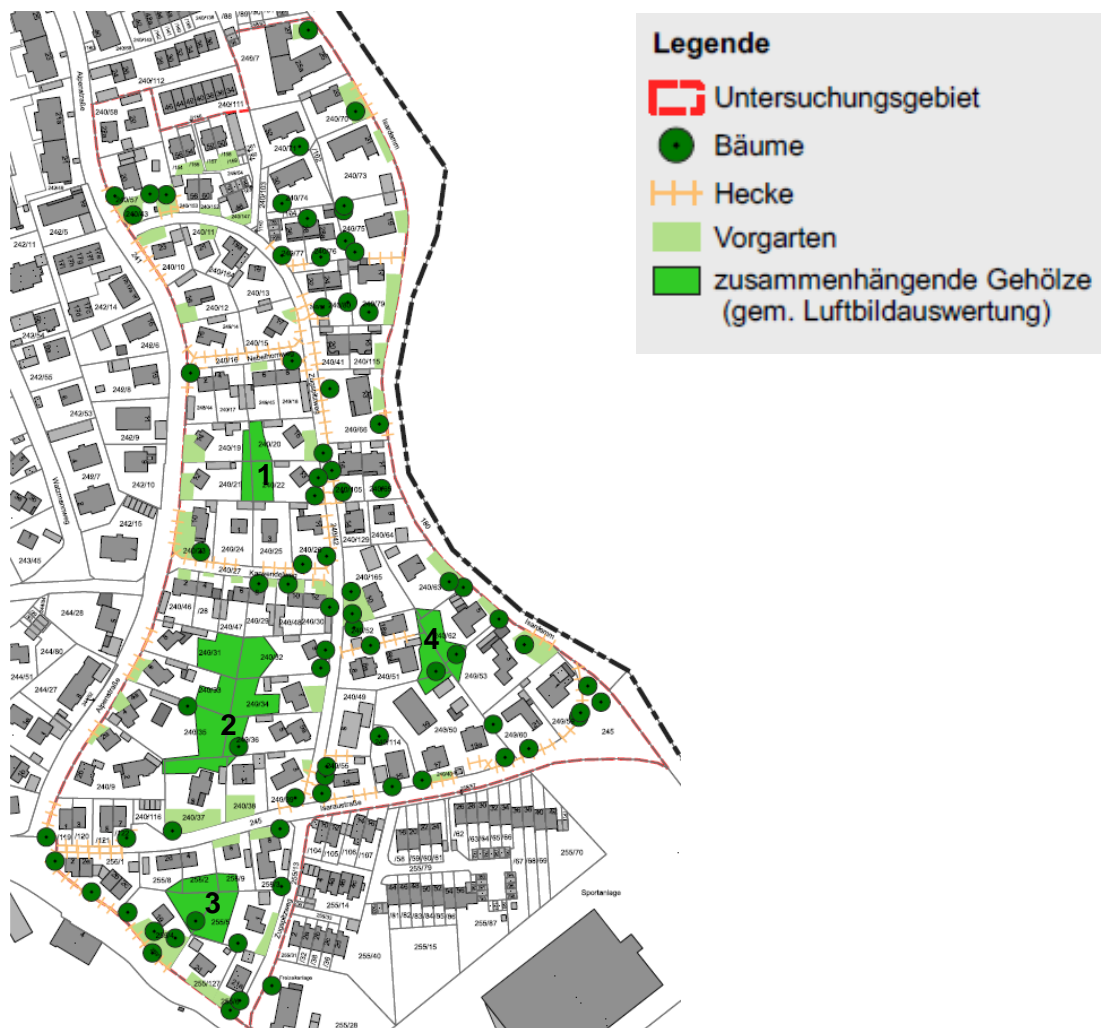


Abbildung 5: Städtebauliche Voruntersuchung Bebauungsplan Nr. 114 - Bestandsaufnahme Grünordnung mit Stand Mai 2023, Maßstab 1:2.000. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.

Grünstrukturen sind in Form von Hecken, Sträuchern und Bäumen mit sowohl heimischen als auch nicht-heimischen Arten vorhanden. Bei den Hecken dominieren vor allem Thujen. Bei den Bäumen sind Laub- und Nadelbäume vorhanden. Ein

Großteil von diesen haben eine mittlere bis alte Ausprägung. Einzelne Baumexemplare sind hierbei besonders straßenprägend.

Neben Gehölzen kommen auf vielen Grundstücken intakte Vorgartenzonen vor, die allerdings sowohl in der Größe als auch der Gestaltung sehr heterogen ausgeprägt sind. Nach einer Luftbilddauswertung befinden sich im Plangebiet insgesamt vier Bereiche mit rückwärtigen, grundstücksübergreifenden Grün-, Frei- bzw. Gartenflächen (siehe Abbildung 5):

Bereich 1: zwischen Alpenstraße und Zugspitzweg und zwischen Nebelhorn- und Karwendelweg

Bereich 2: zwischen Alpenstraße und Zugspitzweg und zwischen Karwendelweg und Isaraustraße

Bereich 3: Isaraustraße-Zugspitzweg-Jahnstraße

Bereich 4: zwischen Isardamm und Zugspitzweg.

Davon sind über durchgeführte Begehungen der Grünbereiche in erster Linie die Bereiche 1 und 2 als naturschutzfachlich bzw. kleinklimatisch erhaltenswert einzustufen. Der Bereich 1 enthält einen zusammenhängenden, rückwärtigen Gartenbereich mit Gehölzen, der insgesamt sechs Grundstücke miteinander verbindet. Der Bereich 2 hat zwar deutlich weniger Gehölzstrukturen als Bereich 1, spielt jedoch aufgrund seiner rückwärtigen, offenen Freifläche zwischen vier Grundstücken eine besondere Rolle in bebauten Gebieten. Der Bereich 3 bildet hingegen keine zusammenhängende Gartenzone aus, sondern ist durch eine Thujenhecke an der Grundstücksgrenze getrennt. Es dominieren eine offene Rasenfläche mit einzelnen Gehölzen. Der Bereich 4 ist aufgrund der geringen Größe und dem Fehlen einer zusammenhängenden Frei-/Grünfläche über mehrere Grundstücke ebenfalls nicht erhaltenswert.

Grundsätzlich nimmt der Erhalt von innerörtlichen Grünbereichen neben naturschutzfachlichen Gründen auch kleinklimatisch eine immer größere Bedeutung ein. So trägt eine stärkere Versiegelung deutlich zur Erhöhung der innerörtlichen Temperatur bei, während zusammenhängende Grün-/Freibereiche, insbesondere mit Gehölzen, am besten zur Kühlung beitragen.

4.2 Städtebauliche Situation

Im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung (PV, im Frühjahr 2022) wurde für den gesamten Geltungsbereich eine Bestandsanalyse durchgeführt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der städtebaulichen Bestandssituation dargestellt, analysiert und daraus übergeordnete Ziele abgeleitet. Diese berücksichtigt auch die Bestandsaufnahme Grünstrukturen (siehe Kapitel 4.1). Das Plangebiet umfasst ca. 8,27 ha und besteht neben öffentlichen Verkehrsflächen nahezu ausschließlich aus privaten Grundstücksflächen.

4.2.1 Bauweise

Das Plangebiet weist hinsichtlich der Bauweise eine Heterogenität auf, die sich aus Einzelhäusern (EH, in Abb. 6 blau), Doppelhäusern (DH) und Mehrfamilienhäusern (MFH, in Abb. 6 lila) zusammensetzt. Insgesamt überwiegen jedoch die EH und Doppelhäuser. Von den insgesamt vier MFH sind alle bis auf eine Ausnahme im Nordosten des Plangebietes gebündelt situiert, lediglich ein Gebäude befindet sich im Süden an der Isaraustraße 19. Die Doppelhäuser verteilen sich über das gesamte

Untersuchungsgebiet. Dabei kommen neben echten Doppelhäusern (in Abb. 6 grün) im Plangebiet auch vereinzelt unechte Doppelhäuser vor (in Abb. 6 gelb).

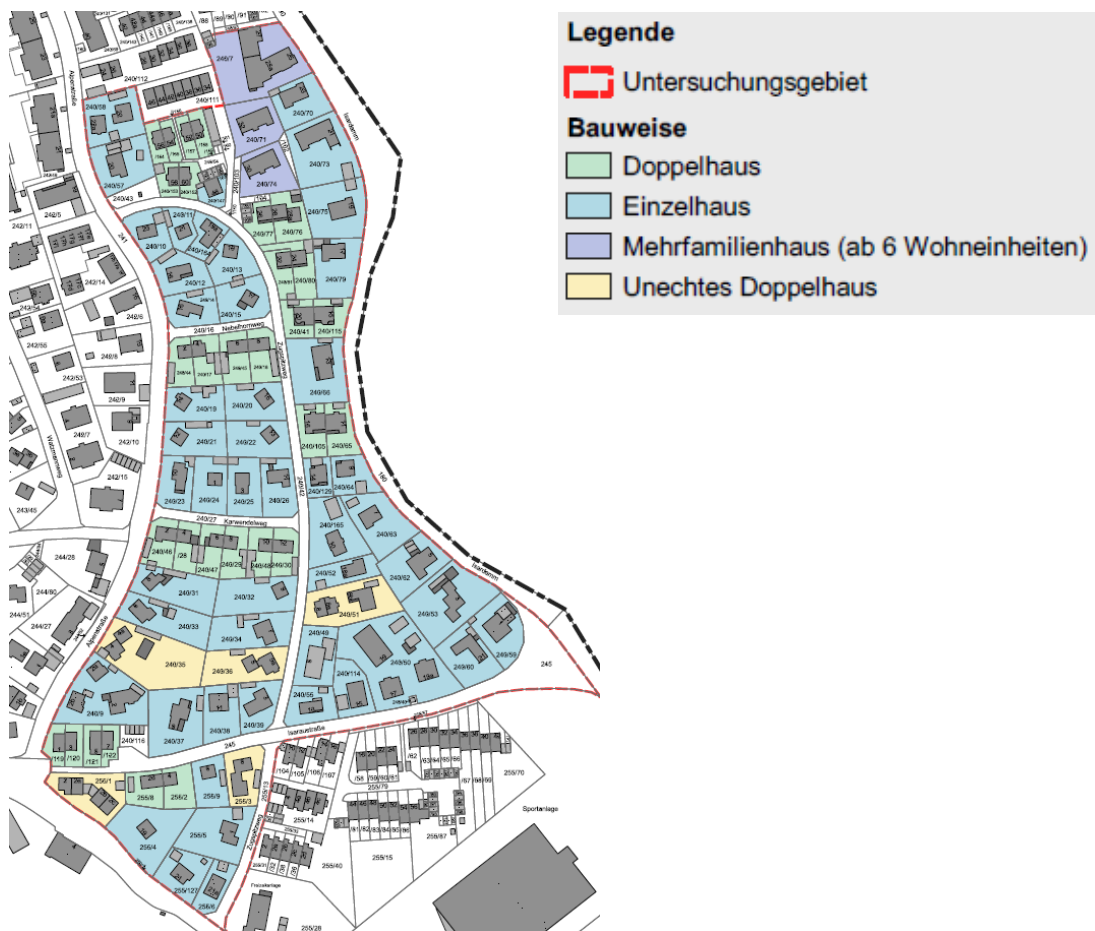


Abbildung 6: Städtebauliche Bestandsanalyse: Bauweise. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.

4.2.2 Baudichte

Die Baudichte lässt sich über das Verhältnis des Wohngebäudes zum Grundstück (GRZ I) in Zusammenhang mit der Geschossigkeit ermitteln. Im Plangebiet sind etwa 2/3 der Grundstücke locker bebaut und die Gebäude überdecken weniger als 22 % der Grundstücke. Etwa die Hälfte davon ist mit unter 14 % sogar sehr locker bebaut. Das letzte Drittel weist hingegen eine höhere Baudichte von über 22 % auf.

Die Analyse der höheren Baudichten zeigt, dass in dem Wohngebiet vor allem (echte und unechte) Doppelhäuser verdichtet sind. Gleichzeitig weisen diese Grundstücke durchschnittlich kleinere Grundstücksgrößen mit ca. 540 m² im Vergleich zu den restlichen Plangebiet mit ca. 906 m² auf. Das kleinste im Geltungsbereich vorkommende Grundstück hat eine Größe von 215 m² (Zugspitzweg 54) und das größte Grundstück 2.083 m² (MFH am Isardamm), beide haben jeweils eine GRZ I von über 0,22.

Hinsichtlich der Geschossigkeit sind die Gebäude mehrheitlich eingeschossig bzw. eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Zweigeschossige bzw. zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sind lediglich im nördlichen und südlichen Plangebiet vorhanden. Das einzige Gebäude im Plangebiet mit über drei Geschossen liegt im Nordosten. Es handelt sich hierbei um das Mehrfamilienhaus am Isardamm, welches teilweise bis fünfgeschossig ist.

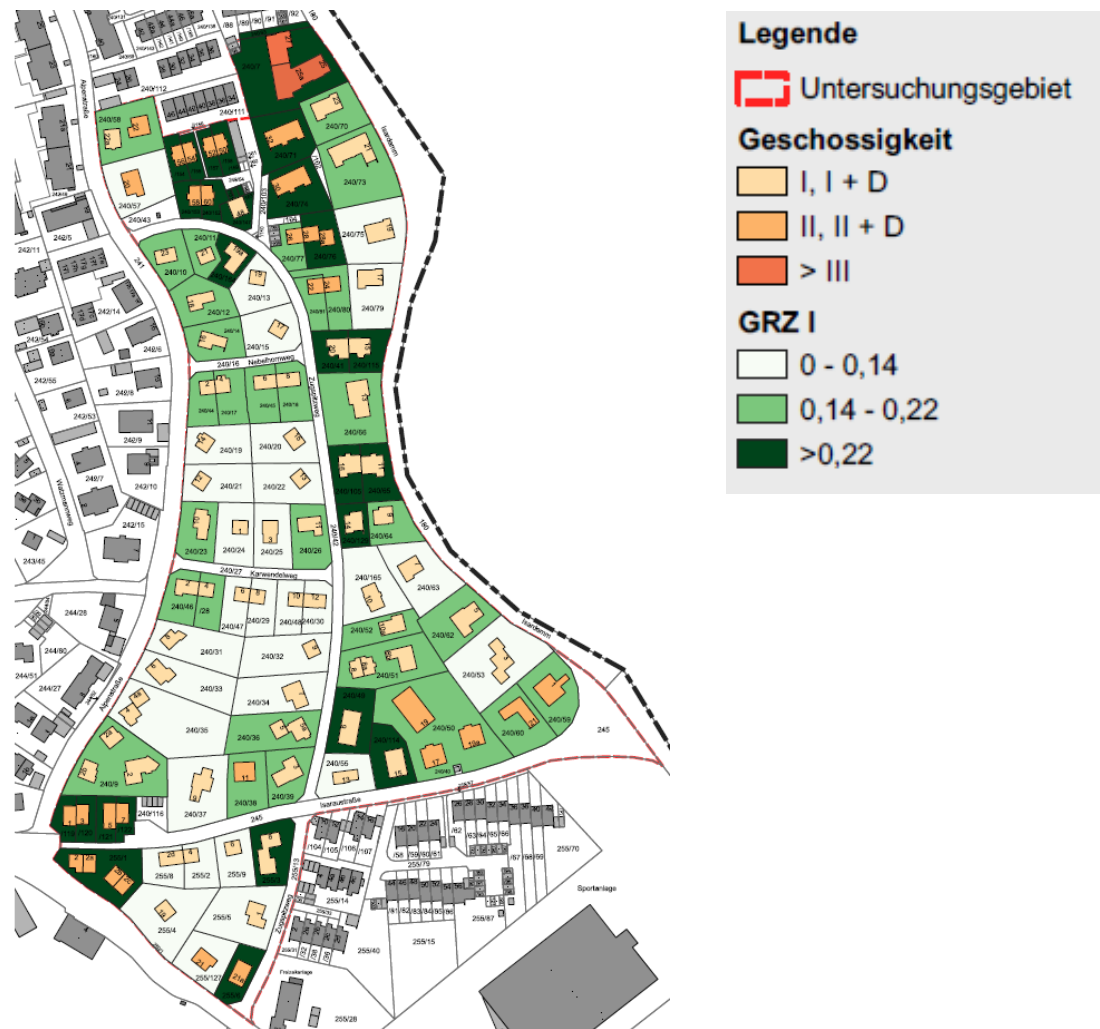


Abbildung 7: Städtebauliche Bestandsanalyse: Maß der baulichen Nutzung (GRZ I und Geschossigkeit). Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.

4.2.3 Bauliche Gestalt

Die bauliche Gestalt wird geprägt durch die Kombination von Dachform und Dachneigung. Im Plangebiet kommen überwiegend Satteldächer und vereinzelt Walmdächer vor. Die einzige Ausnahme bildet das nordöstlich am Isardamm gelegene Mehrfamilienhaus, bei dem das Gebäude als Flachdach ausgeprägt ist. Die insgesamt acht Gebäude mit Walmdächern konzentrieren sich nördlich und südlich im Plangebiet, prägen die bauliche Gestalt des Plangebietes jedoch nur untergeordnet. Die Satteldächer dominieren im Plangebiet, wobei das Gestaltungsbild wesentlich durch die unterschiedlichen Dachneigungen bestimmt wird. Diese reichen von eher flachen Satteldächern bis hin zu sehr steilen Dachneigungen über 45°, den sogenannten Spitzgiebeldächern. Die ortsbildprägenden Spitzgiebelhäuser befinden sich vorwiegend im westlichen Plangebiet, im äußersten Nordwesten und Südwesten fehlt dieser Gebäudetyp. Einige Spitzgiebelhäuser sind zudem im südöstlichen Plangebiet vorhanden, auch wenn diese gegenüber den Satteldächern mit Dachneigungen unter 45° deutlich in der Unterzahl sind.

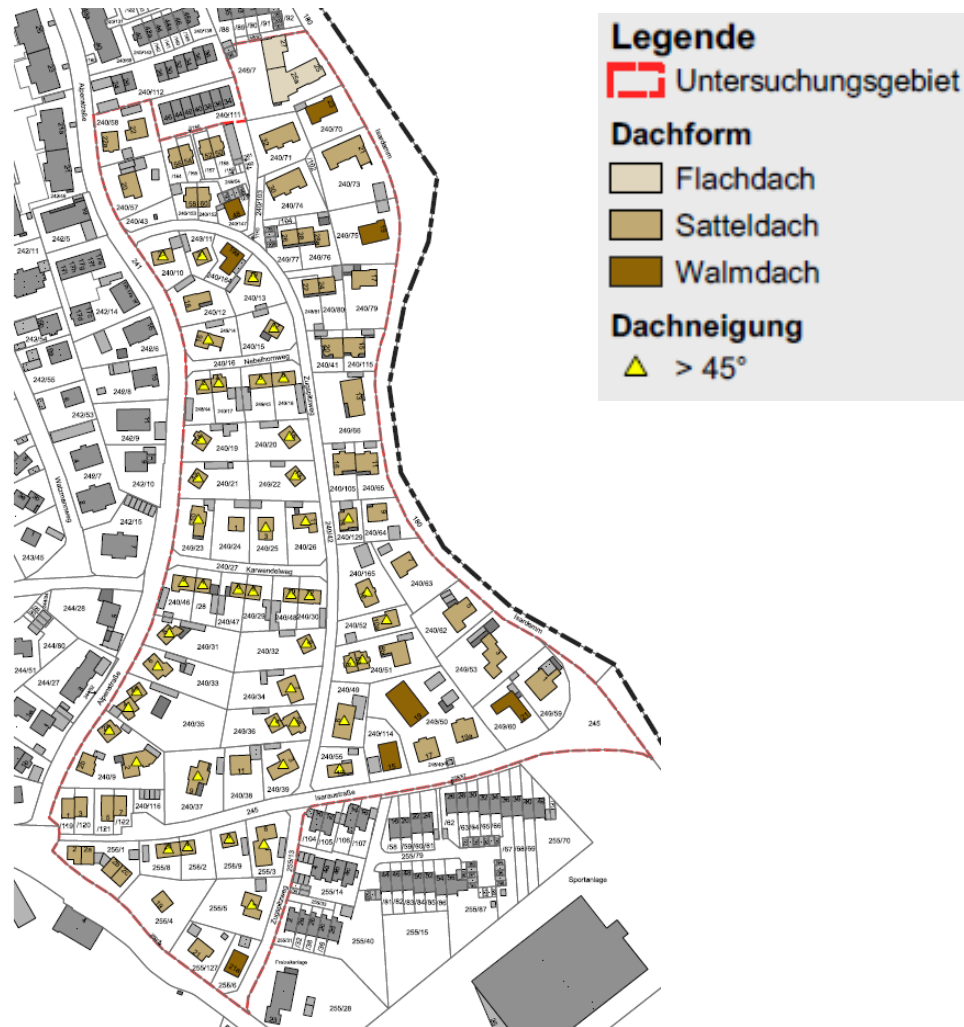


Abbildung 8: Städtebauliche Bestandsanalyse: Bauliche Gestaltung (Dachform und Dachneigung). Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.

4.3 Städtebauliche Analyse

Im Sinne einer Stärkung der Innenentwicklung soll das Plangebiet durch eine verträgliche Nachverdichtung weiterentwickelt werden. Im Grundsatz sollen hierbei die vorhandenen und prägenden städtebaulichen Strukturen erhalten bleiben und gleichzeitig bauliche Verdichtungsmaßnahmen in erster Linie durch Aufstockung und Anbauten ermöglicht werden. Die städtebaulichen Zielvorgaben leiten sich dabei aus der durchgeführten und in den Kapiteln 4.1 bis 4.2 beschriebenen Bestandsanalyse ab. Das Wohngebiet lässt sich im Hinblick auf die Bestandssituation und unter Heranziehen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauform in **vier unterschiedliche Baugebiete** einteilen, die im Folgendem erläutert werden (siehe Abbildung 9). In jedem der Gebiete sind städtebauliche Ausreißer hinsichtlich der Baudichte (D), baulichen Gestalt (F) sowie Bauweise (Wo) vorhanden. Diese Ausreißer entsprechen nicht den in den entsprechenden Baugebieten typischen städtebaulichen Merkmalen und sind daher nicht als Bewertungsmaßstab der abzuleitenden städtebaulichen Zielvorgaben anzusehen.

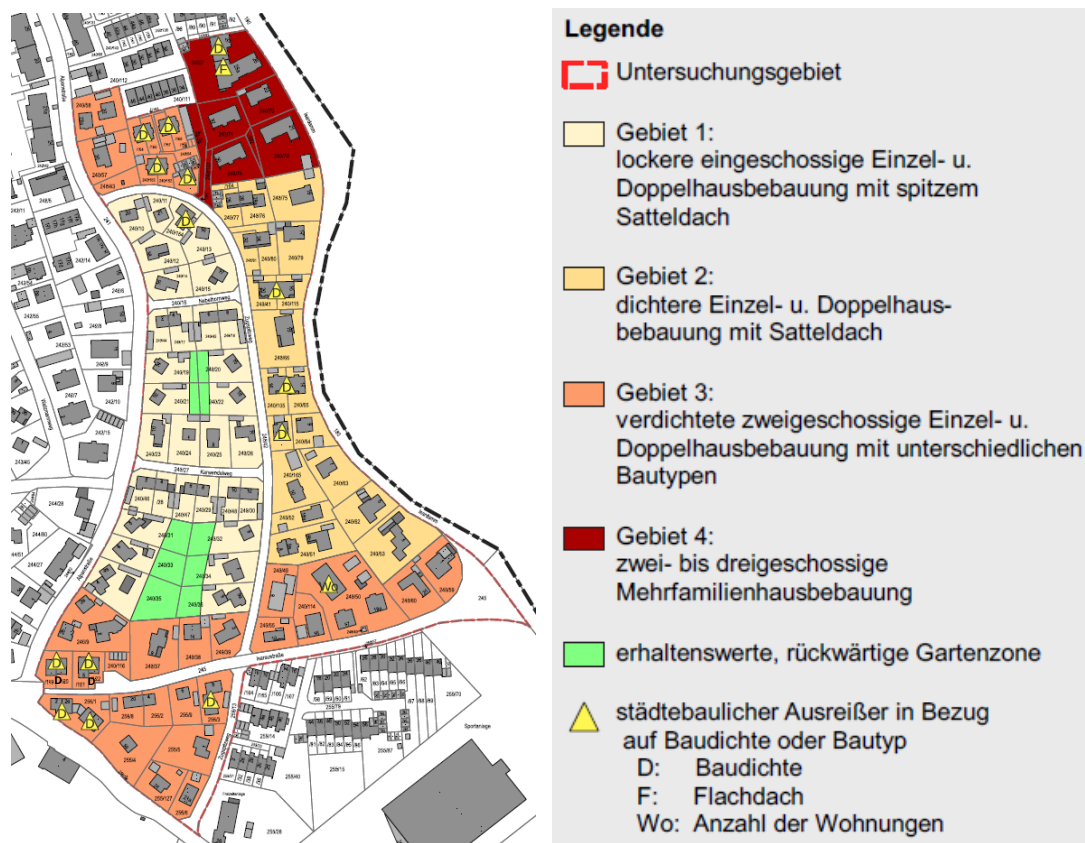


Abbildung 9: Städtebauliche Bestandsanalyse: Baugebiete. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.

- **Gebiet 1:** lockere eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit spitzem Satteldach über 45°.

Dieses Gebiet zeichnet sich durch eine geringe Baudichte (im Durchschnitt GRZ 0,13) und Eingeschossigkeit bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss aus. Innerhalb des Baugebietes sind sowohl intakte Vorgartenzonen als auch Gärten vorhanden. Insbesondere befindet sich im rückwärtigen Bereich der Fl.Nrn. 240/31, 240/32, 240/33, 240/34, 240/35 sowie 240/36 ein grundstücksübergreifender Gehölzbestand.



Abbildung 10: Gebietstypisches Erscheinungsbild, Alpenstraße 14
(Quelle: eigene Aufnahme PV).

Das städtebauliche Erscheinungsbild im Gebiet 1 wirkt durch den homogenen Bautyp der Spitzgiebeldächer besonders prägend. Die Bebauung geht auf den ursprünglichen Zweck zurück, Wohnraum für Siedler zu schaffen. Hierzu wurden die typischen Siedlerhäuser mit weitgehend identischem Grundriss und steilem Dach errichtet, die im gesamten Stadtgebiet von Geretsried vorkommen.

Unter Heranziehen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes überschneidet sich die Kategorisierung der Bauflächen nach Bautypen (1-7) im FNP in großen Teilen mit dem gegenständlich abgegrenzten Gebiet 1. Die städtebauliche Analyse der Bestandssituation im Gebiet 1 zeigte, dass sich der im FNP festgesetzte Bautyp 1 (eingeschossige, spitzgiebelige Einzel- und Doppelhäuser) weitestgehend erhalten hat. Lediglich ein Gebäude durchbricht den gebiets-typischen Charakter aufgrund einer hohen Baudichte der sonst lockeren Bebauung. Dies hebt insgesamt den Erhalt und die Fortführung der Spitzgiebeligkeit des ortsbildprägenden Teilgebietes innerhalb des Plangebietes besonders hervor.

Städtebaulicher Ausreißer nach Baudichte:

- Einfamilienhaus (Neubau) im Zugspitzweg 19a.

- **Gebiet 2:** dichtere Einzel- u. Doppelhausbebauung mit Satteldach.

Dieses Gebiet weist im Vergleich zu Gebiet 1 eine etwas höhere Baudichte (im Durchschnitt GRZ 0,16) auf, es dominiert allerdings auch im Gebiet 2 eine eingeschossige Bauweise bzw. Eingeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Südwesten des Baugebietes 2 kommen noch vereinzelt Spitzgiebelhäuser vor, es dominieren vor allem allerdings Satteldächer mit Dachneigungen unter 45°. Unter grünordnerischen Aspekten sind auch im Gebiet 2 prägende Grünstrukturen, wie Vorgartenzone und straßenbildprägende Einzelbäume, vorhanden (siehe Abbildung 11).



Abbildung 11: Gebietstypisches Erscheinungsbild, Isardamm 11
(Quelle: eigene Aufnahme PV).

Städtebaulicher Ausreißer nach Baudichte:

- Einfamilienhaus im Zugspitzweg 14.
- Doppelhäuser im Isardamm 11 / Zugspitzweg 16 und Isardamm 15/ Zugspitzweg 20.

- **Gebiet 3:** verdichtete zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit unterschiedlichen Bautypen.

Dieses Gebiet ist charakterisiert durch deutliche Verdichtungsansätze. Die Baudichte ist im Bestand sowohl in der GRZ gegenüber Gebiet 1 und 2 höher (im Durchschnitt GRZ 0,17) als auch die Geschossigkeit. Im Baugebiet 3 kommen die insgesamt in dem Plangebiet vorhandenen höchsten GRZ-Werte vor, die jedoch nicht mit einer verträglichen und maßvollen Nachverdichtung im Einklang stehen und daher als städtebauliche Ausreißer angesehen werden. Die Geschossigkeit ist mehrheitlich zweigeschossig bzw. zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Hohe Baudichten haben oftmals ein Fehlen von ausgeprägten Grünstrukturen zur Folge. Dies spiegelt sich auch im Gebiet 3 wider, nennenswerte Vorgartenzonen, Gärten und Gehölze sind überwiegend nur bei Grundstücken ohne Verdichtungsansätzen ausgeprägt. Neben den beschriebenen Bautypen kommen allerdings auch im Gebiet 3 vereinzelt noch die ursprünglichen Spitzgiebelhäuser vor, die das Gebiet zumindest teilweise noch mitprägen (siehe Abbildung 12).



Abbildung 12: Gebietstypisches Erscheinungsbild, Alpenstraße 2, 2a und 2b
(Quelle: eigene Aufnahme PV).

Städtebauliche Ausreißer nach Baudichte:

- Einzelhaus im Zugspitzweg 48
- Doppelhäuser im Zugspitzweg 50/52, 54/56 und 58/60
- Doppelhäuser in der Isaraustraße 1/3 und 5/7, 2/2a und 2b/2c sowie ein unechtes Doppelhaus 8/8a.

Städtebauliche Ausreißer nach Bautyp:

- Mehrfamilienhaus in der Isaraustraße 19.

- **Gebiet 4:** zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung.

In diesem Gebiet bündeln sich mehrere Mehrfamilienhäuser mit mindestens sechs Wohneinheiten und stellen damit eine Spezifikation in dem sonst dominierenden Ein- und Zweifamilienwohngebiet innerhalb des Plangebietes dar. Gleichzeitig erreicht die Baudichte in dem Gebiet 4 ihren maximal durchschnittlichen Wert gegenüber der Gebiete 1-3 (im Durchschnitt GRZ 0,19). Die Geschossigkeit ist durchschnittlich zwei- bis dreigeschossig, allerdings erreicht die maximale Ausprägung fünf Geschosse. Nennenswerte Grünbestände sind vorwiegend auf den Grundstücken mit den Einfamilienhäusern vorhanden.

Die Baudichte ist v.a. bei den Mehrfamilienhäusern erhöht, wobei sie bei dem Gebäude mit der Fl.Nr. 240/7 mit 0,31 am höchsten im gesamten Gebiet 4 ist. Dieses ist in mehrfacher Hinsicht als Ausreißer anzusehen. So verfügt es als einziges im gesamten Plangebiet über ein Flachdach, auch die Geschossigkeit (drei- bis fünfgeschossig) und die Zahl der Wohnungen weicht deutlich von den übrigen im Gebiet 4 befindlichen Mehrfamilienhäusern ab.



Abbildung 13: Gebietstypisches Erscheinungsbild, idF Zugspitzweg 32 (links) und Mehrfamilienhaus am Isardamm 25, 25a und 27 (Quelle: eigene Aufnahme PV).

Städtebaulicher Ausreißer nach Baudichte und Bautyp:

- Mehrfamilienhaus am Isardamm 25, 25a und 27.

4.4 Städtebauliche Planungsziele

Die Bestandsaufnahme und -analyse haben ergeben, dass die Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung (GR, WH, FH) sowie die Gebäudetypen (Bauweise, Dachform und Dachneigung) wesentliche Parameter für die zukünftige Bebauung und Entwicklung des Plangebietes sind. Im Rahmen der städtebaulichen Analyse haben sich vier Bereiche herauskristallisiert, in denen ein einheitliches Maß der Nutzung in Verbindung mit der Bauweise festgelegt wird. Entsprechend der Kategorisierung nimmt die bauliche Dichte von Gebiet 1 bis 4 zu.

Aus der städtebaulichen Analyse leiten sich für die städtebauliche Nachverdichtung in den vier Gebieten demnach folgende Ziele ab:

Gebiet 1 (hellgelb)

Im Sinne eines städtebaulich homogenen Gesamtbildes soll sich die weitere bauliche Entwicklung an dem vorherrschenden Bautyp des Spitzgiebelhauses orientieren.

- 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 lockere Bebauung zu erhalten und andererseits den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken.

Gebiet 2 (hellorange)

Im Sinne eines städtebaulich verträglichen Gesamtbildes soll sich die weitere bauliche Entwicklung an den vorherrschenden Bautypen orientieren. Hierunter fallen

sowohl die Spitzgiebelhäuser als auch Gebäude mit flacheren, symmetrischen Satteldächern.

- Möglichkeit zum Erhalt der spitzgiebeligen Einzel- und Doppelhäuser.
- Maßvolle Nachverdichtung durch Bestandserweiterung der Spitzgiebelhäuser (Anbau und Dachausbau).
- Maßvolle Nachverdichtung durch neue Einzel- und Doppelhäuser sowohl mit niedrigen Wandhöhen und spitzen Dachneigungen als auch höheren Wandhöhen und flacherer Dachneigung.

Gebiet 3 (orange)

Im Sinne eines städtebaulich verträglichen Gesamtbildes soll sich die weitere bauliche Entwicklung an den vorherrschenden Bautypen orientieren. Hierunter fallen sowohl die Spitzgiebelhäuser als auch Gebäude mit flacheren, symmetrischen Satteldächern. Im Gegensatz zu Gebiet 2 ist das Gebiet 3 durch eine höhere Baudichte gekennzeichnet.

Gebiet 4 (rot)

Im Sinne eines städtebaulich verträglichen Gesamtbildes soll sich die weitere bauliche Entwicklung an dem vorherrschenden Bautyp des Mehrfamilienhauses orientieren.

Gebietsübergreifendes:

Das Gebiet soll nach wie vor dem familiengerechten Wohnen dienen und gleichzeitig auch eine Nachverdichtung mit kleineren Wohnungen für mehrere Generationen (jung und alt) ermöglichen.

→ *Keine Vorgabe der maximalen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude*

Nachverdichtungen sollen vornehmlich durch Dachausbau, Aufstockung und Erweiterungen ermöglicht werden.

→ *Erhöhung der Grundfläche und Verzicht auf eine Vorgabe der Geschossfläche.*

Die Durchgrünung sowie der erhaltenswerte Grünbestand soll weiterhin gesichert werden.

→ *Festsetzungen zu Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung.*

Das Straßenbild mit Blick in die durchgrünten Vorgärten soll erhalten werden.

→ *Festsetzung einer Vorgartenzone und Beschränkung der Zufahrten*

5. Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt, in dem folgende Nutzungen zulässig sind:

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

Die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig, weil mit diesen Nutzungen ein zu hohes Verkehrsaufkommen sowie ein zu hoher Grad an Versiegelung einhergeht. Zudem haben sich innerhalb des Plangebietes keine ausnahmsweise zulässigen Nutzungen angesiedelt.

5.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Regulierung der höchstzulässigen Grundfläche (GR) im Zusammenhang mit der höchstzulässigen Wand- und Firsthöhe je Baugrundstück geregelt und die städtebauliche Kubatur in den unterschiedlich geprägten Teilbereichen (WA 1-4) festlegen. Die Wand- und Firsthöhen in den Gebieten orientieren sich an den Bestandsgebäuden sowie an den städtebaulichen Zielvorgaben für die einzelnen Bereiche. Die festgesetzte Grundfläche ist so ausgelegt, dass sie je nach Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt eine Nachverdichtung durch Anbau oder Neubau zu ermöglichen. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird bewusst verzichtet, um den Bauherren einen Gestaltungsspielraum bei der Wohnfläche je nach familiärer Situation zu gewähren.

Je nach angestrebter Nachverdichtungsmöglichkeiten wird die Grundfläche für einen Anbau erhöht bzw. ein Dachausbau über die Erhöhung der Wandhöhe oder flexible Dachneigung ermöglicht. Das Maß der Wandhöhe und Firsthöhe orientiert sich an den unterschiedlichen Bautypen. Hierzu wird das allgemeine Wohngebiet wie in Kapitel 4.4 in insgesamt vier Bereiche unterteilt:

WA 1:

Wandhöhe in m	Firsthöhe in m	Dachneigung in Grad
4,5	10,5	> 45

WA 2:

Wandhöhe in m	Firsthöhe in m	Dachneigung in Grad
4,5	10,5	> 45
4,5 – 6,5	10,0	23 – 35

WA 3:

Wandhöhe in m	Firsthöhe in m	Dachneigung in Grad
4,5	10,5	> 45
4,5 – 6,5	10,0	23 – 35

WA 4:

Wandhöhe in m	Firsthöhe in m	Dachneigung in Grad
10,0	12,5	23 – 35

In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 kommen sowohl Spitzgiebelhäuser als auch Gebäude mit flacheren Dachneigungen vor, daher wird für die zukünftige Bebauung freigestellt, ob ein Neubau als Spitzgiebelhaus oder als Gebäude mit flacherer Dachneigung errichtet wird. Durch das Zulassen beider Bautypen wird das ortsprägende Spitzgiebelhaus mit Nachverdichtungsmöglichkeiten nach Möglichkeit erhalten, gleichzeitig wird jedoch die prägende umgebende Bebauung berücksichtigt.

Damit eine vergleichbare Bruttogeschossfläche für beide Bautypen ermöglicht wird, wird die reduzierte Geschossfläche beim Spitzgiebelhaus im WA 1 aufgrund der Dachschrägen durch eine höhere Grundfläche kompensiert. Im unten aufgeführten Beispiel kann eine Bruttogeschossfläche von ca. 350 qm bei einer Giebelbreite von 10 m und einer Geschosshöhe von 2,75 m mit einer Grundfläche von 160 qm beim Spitzgiebelhaus und einer Grundfläche von 140 qm beim Bautyp mit flacherer Dachneigung umgesetzt werden (siehe Abbildung 14).

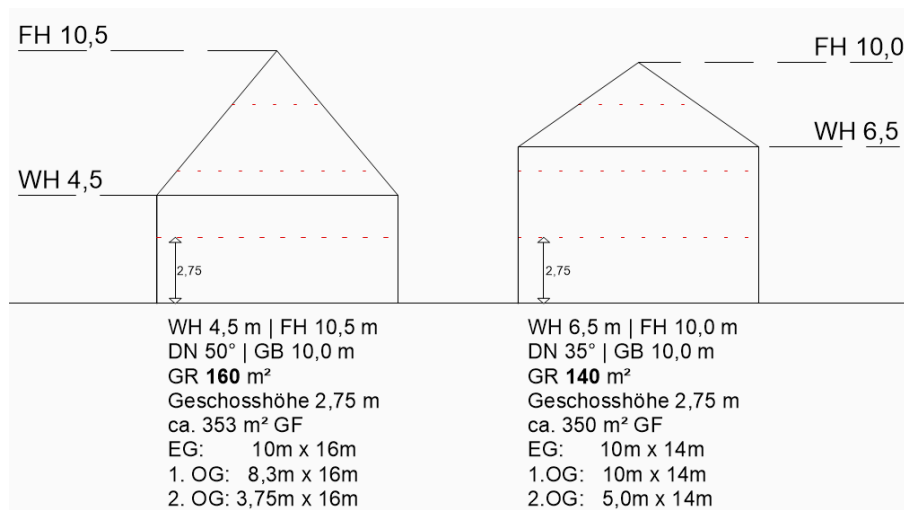


Abbildung 14: Ausnutzung der Geschossigkeit je nach Bautyp (Quelle: eigene, exemplarische Darstellung, ohne Maßstab).

Die festgesetzte Grundfläche darf für Nebenanlagen bis zu einer max. Grundflächenzahl von 0,4 in den Gebieten 1 und 2 und 0,5 in den Gebieten 3 und 4 überschritten werden. Die zunehmende Baudichte ist für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele in Bezug auf die Bauweise erforderlich. Eine lockere Einzel- und Doppelhausbebauung wird durch einen deutlich höheren Grünanteil geprägt als eine dichtere Bebauung mit Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern. Insbesondere bei Letzteren ist ein höherer Anteil für Stellplätze vorzuhalten.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im WA 1 wird differenziert zwischen einer gebietsprägenden Einzelhausbebauung und einer Doppelhausbebauung, die sich entlang des Karwendelweges sowie des Nebelhornweges befinden. Im WA 2 und WA 3 kommt über die Gebiete verteilt Einzel- und Doppelhausbebauung vor, sodass in beiden Gebieten beide Bausweisen zulässig sind. Im WA 4 werden entsprechend dem Bestand ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt.

Die Baugrenzen orientieren sich im Wesentlichen am Bestand, berücksichtigen jedoch auch Nachverdichtungsmöglichkeiten und grünordnerische Aspekte. Die zugelassene Nachverdichtung passt sich in die Umgebung ein. Im Sinne der Nachverdichtung von Doppelhäusern wurden gezielt grundstücksübergreifende Baufelder ausgewiesen. Bei der Ausweisung der Baufelder wurde auf den zu erhaltenden Baumbestand Rücksicht genommen und gebietsübergreifend eine Vorgartenzone festgesetzt.

Die erhaltenswerten Grünbestände sollen auch in Zukunft von der Bebauung freigehalten werden, weil sie wichtige Funktionen zur Anpassung an den Klimawandel mit seinen Klimawandelfolgen erfüllen.

Es sei darauf hingewiesen, dass im Sinne von gesunden Wohnverhältnissen die Abstandsflächensatzung der Stadt in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden ist.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Entsprechend der vorkommenden und angestrebten Bautypen werden die Dachformen und Dachneigungen festgesetzt. Bei den Satteldächern muss der First parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen. Für untergeordnete Dachgauben und Zwerchgiebel werden Vorgaben zur Ausdehnung, Lage und Abstand zu First und Ortgang getroffen. Für die Spitzgiebelhäuser mit niedrigeren Wandhöhen sind weiterhin steile Dachneigungen ($> 45^\circ$) zulässig und für Gebäude mit höheren Wandhöhen flachere Dachneigungen (23° bis 35°).

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft wird geregelt, dass Anlagen zur Nutzung von Solarenergie parallel zur Dachhaut anzubringen sind. Eine aufgeständerte Bauweise ist nur auf Flachdächern unter Einhaltung der festgesetzten Anlagenhöhe zulässig. Außerdem sind sie als gleichmäßige, nicht abgestufte Flächen zu gestalten, d.h. die Solarmodule sind als eine zusammenhängende Fläche oder in mehreren rechteckigen Einzelflächen anzuordnen.

5.4 Erschließung

5.4.1 Öffentliche und private Erschließung

Die Erschließung über das bestehende Straßennetz wird beibehalten. Die Alpenstraße und Jahnstraße dienen als Haupterschließungsstraßen für das Plangebiet.

Nördlich des Zugspitzweges befinden sich Eigentümerwege mit den Fl.Nrn. 240/103, 240/110 und T240/111, die gemäß Art. 53 Nr. 3 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) öffentlich gewidmet sind. Diese Straßen sind von den Grundstückseigentümern in unwiderruflicher Weise einem beschränkten oder unbeschränkten öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt worden und gehören keiner anderen Straßenklasse an. Deshalb sind sie - wie die Erschließungsstraßen -

als öffentliche Straßenfläche mit Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung dargestellt und mit einem E gekennzeichnet.

5.4.2 *Ruhender Verkehr*

Die Anzahl der Stellplätze regelt sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt in der jeweils geltenden Fassung. Um die Versiegelung gering zu halten, sind die Zufahrten zu den Garagen und die Stellplätze mit versickerungsfähigem Material anzulegen. Geregelt wird außerdem, dass je Wohnung nur ein Stellplatz als Garage errichtet werden darf. Damit sollen gestalterisch unerwünschte überlange Garagenfronten vermieden werden.

5.4.3 *Straßenbegleitgrün*

Sowohl an der Kreuzung Isaraustraße / Isardamm als auch an der Einmündung Jahnstraße / Zugspitzweg befinden sich Grünflächen, die als Straßenbegleitgrün gesichert werden. Es handelt sich hierbei vorwiegend um einen alten Baumbestand mit Unterholz.

5.5 **Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Einfriedungen**

Das vorherrschende Straßenbild wird durch die von der Bebauung freigehaltene Vorgartenzone und durch Heckenpflanzungen als Sichtschutz geprägt. Damit dieser Gartenstadtcharakter trotz Nachverdichtung weitestgehend erhalten bleibt, wird die Zulässigkeit von Garagen/Carports und Nebenanlagen in diesem Bereich beschränkt. Zudem sind letztere sockelfrei mit einem vorgegebenen Bodenmindestabstand umzusetzen, um Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, durch Bodenfreiheit sicherzustellen. Mauern sind im Sinne der Biodiversität nicht zulässig.

5.6 **Grünordnung**

Das Plangebiet ist durch seine großzügige Durchgrünung gekennzeichnet, die es zu erhalten gilt. So wurde bei der Ausweisung der bebauten Bereiche darauf geachtet, dass einheitliche Vorgartenbereiche erhalten und innenliegende, zusammenhängende Gartenbereiche freigehalten werden. Zudem werden die ortsbildprägenden Einzelbäume am vorhandenen Standort zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzt. Alle übrigen vorhandenen Bäume unterliegen den Regelungen der Baumschutzverordnung der Stadt Geretsried in der jeweils geltenden Fassung.

Die weiteren grünordnerischen Festsetzungen wurden weitestgehend in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der gültigen Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Geretsried getroffen:

- Begrünung von Flachdächern und Fassaden,
- Begrünung und Pflanzung von Laub- und Obstbäumen mit einer entsprechenden Pflanzqualität auf der unbebauten Grundstücksfläche,
- Begrenzung der Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Untergliederung ab vier nicht überdachte Stellplätze mit Bäumen,
- Begrenzung der Unterbrechung der Vorgartenzone für Zu-/Abfahrten gekoppelt an Grundstücksbreite
- Versickerungsfähige Ausführung von Stellplätzen sowie
- Art und Höhe von Einfriedungen.

Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

6. Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist in FIN-Web+ laut Artenschutzkartierung ein Punktnachweis innerhalb des Plangebietes im südlichen Bereich hinterlegt (Stand Januar 2023). Es handelt sich hierbei um einen Nachweis von Fledermäusen unbestimmter Art von den Jahren 2005 und 2006. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Isarauen ist grundsätzlich ein Vorkommen potenziell geschützter, weiterer Arten nicht auszuschließen. Daher erfolgte am 30.03.2023 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vor Ort.

Im Rahmen der Begehung konnte das Gebäude Isaraustraße 13 mit dem entsprechenden Punktnachweis lediglich von außen begutachtet werden. Grundsätzlich konnte jedoch aufgrund der baulichen Gestaltung mit Holzverkleideten Fassaden, die alters- und witterungsbedingt Risse und Spalten aufweisen, ein potenzielles Habitat von Fledermäusen an der Fassade nicht ausgeschlossen werden. Zudem sind Fledermäuse in der Regel sehr standorttreu. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den naturnahen Schutzgebieten ist es daher möglich, dass Fledermäuse sowohl das Plangebiet als auch die Auwälder als Jagdhabitat bzw. Quartier nutzen.

Neben Fledermäusen wurden im Plangebiet zwei Rote-Liste geführte Vogelarten mit Brutvorkommen während der artenschutzrechtlichen Begehung nachgewiesen; der Feldsperling (*Passer montanus*) und der Star (*Sturnus vulgaris*). Der Feldsperling steht sowohl in der Roten Liste Bayerns (Stand 2016) als auch auf der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (Stand 2020) auf der Vorwarnliste und der Star ist in der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands in der Kategorie 3 (gefährdet) gelistet. Für beide Arten besteht aufgrund von nachgewiesener Brutaktivität ein direkter Zusammenhang zum Plangebiet.

Weitere streng bzw. besonders geschützte Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Gefährdungen für gebäudebrütende Arten stellen in der Regel Renovierungen, Sanierungen / Modernisierungen, Aus- und Umbau sowie Abbruch dar, wodurch oftmals Quartiere irreversibel verloren gehen und im Falle von Neubauten keine neuen Quartiere geschaffen werden. Dadurch erfolgt unter anderem ein stetiger Bestandsrückgang bei den Gebäudebrütern. Zum Schutz und zur nachhaltigen Bestandsverbesserung der im Plangebiet vorkommenden Arten sind daher nach Beendigung von Bauarbeiten an oder in den Fassaden von neu errichteten oder sanierten Gebäuden folgende Nistkästen direkt aufzuhängen bzw. in die Fassade zu integrieren:

- 2 Sperling-Nistkästen für den Feldsperling oder
- 1 Nistkasten für den Star oder
- 1 Fledermauskasten

Sperlinge sind Koloniebrüter und bevorzugen eine Brut in Gesellschaft von Artgenossen in Höhlen und Nischen. Die Nistkästen müssen grundsätzlich nicht gereinigt werden, da die Vögel ihre Nester selber aus- und einräumen. Beim Anbringen der Kästen ist eine Südausrichtung mit direkter Sonneneinstrahlung zu

vermeiden.

Zum Schutz von Fledermäusen sollen für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin (z.B. LED) verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off - Leuchten mit einem Abstrahlwinkel $< 70^\circ$ *, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll $60\text{ }^\circ\text{C}$ nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten. Auf Bodeneinbaustrahler, Kugellampen, Fassadenbeleuchtung und Skybeamer ist zu verzichten. Im Freien sind bevorzugt Bewegungsmelder zu verwenden. Beleuchtungen sollen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden (Reduzierschaltung oder Halbnachtschaltung).

Grundsätzlich sind Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. 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.

7. Immissionsschutz

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 224094 / 2 vom 12.08.2024 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ist die Verkehrsgeräuschbelastung im Plangebiet zu ermitteln und gemäß der DIN 18005 zu beurteilen. Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegen die Verkehrsgeräusche gemäß der DIN 4109 zu nennen.

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche der Alpenstraße und der Jahnstraße ergeben sich innerhalb des Plangebietes folgende Ergebnisse:

- Innerhalb der Bauräume treten entlang der Alpenstraße errechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts und entlang der Jahnstraße Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden entlang der Alpenstraße um bis zu 5 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts und entlang der Jahnstraße um 6 dB(A) tags und nachts überschritten.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) werden entlang der Alpenstraße tags punktuell um 1 dB(A) überschritten und nachts eingehalten, entlang der Jahnstraße tags und nachts um bis zu 1 dB(A) und punktuell um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Es ergeben sich bereichsweise erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz.

Untersuchungsergebnisse Sport- und Freizeitgeräusche

Aufgrund des Sportgeländes Isarau ergeben sich innerhalb des Plangebietes folgende Ergebnisse:

- Innerhalb der maßgebenden Bauräume treten Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) während der Tageszeit auf.
- Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für WA-Gebiete (55 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten) wird an den Baugrenzen um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Die schalltechnische Situation hinsichtlich der Geräusche der Sportanlage Isarau ist als unkritisch einzustufen. Ebenfalls bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bzgl. der Nutzung des Eisstadions, da in deutlich geringeren Entfernungen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden müssen. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

8. Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation sowie das Senken der Umgebungstemperaturen über die Verschattung von Gehölzen, was insgesamt zu einer gesunden Wohnqualität beiträgt.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Festsetzung zusammenhängender rückwärtiger Gartenbereiche als private Grünfläche sowie Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, Festsetzung zusammenhängende rückwärtiger Gartenbereiche als private Grünfläche, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung

<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Ressourcenschonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen; Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich von Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Neu- und Nachpflanzung von Gehölzen</p>

9. Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- Geltungsbereich 82.703 m²
- öffentliche Verkehrsfläche 13.295 m²
- Straßenbegleitgrün 1.010 m²
- private Grünfläche 1.487 m²
- Grundfläche 14.700 m²

10. Alternativen

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Entwicklung von Potenzialen innerhalb eines bestehenden Wohngebietes unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gebäude. Dies entspricht dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Alternative Standorte wurden daher nicht untersucht.

11. Hinweise zur Ver- und Entsorgung sowie technischer Erschließung

11.1 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Sickerschächte bis zu einer Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine 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.

11.2 Leitungen

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.

Es wird darauf hingewiesen, 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 dem BayernWerk Netz geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

11.3 Telekommunikation

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.

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

Stadt Geretsried, den

Michael Müller, Erster Bürgermeister

Anlage 1: Vorprüfung (PV München, Oktober 2023)**Prüfung nach Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB****0 Anlass und Vorgehensweise:**

Gemäß § 13a Abs.1 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insofern sie eine Grundfläche von insgesamt 20.000 bis 70.000 qm festsetzen - das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat. Vorliegendes Gutachten prüft die allgemeinen Auswirkungen des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 114 „für das Gebiet zwischen Alpenstraße, Zugspitzweg und Karwendelweg“ der Stadt Geretsried und die mögliche resultierende UVP-Pflicht, die eintritt sobald erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Dabei kommen die Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung.

Bei der Vorprüfung ist gemäß § 3c UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden.

1 Merkmale des Bebauungsplans in Bezug auf:

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S.d. §14b Abs. 3 UVPG setzt:</p> <p>„Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Ziel des Bebauungsplans Nr. 114 der Stadt Geretsried ist es, die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu ordnen. Neues Baurecht wird nicht geschaffen. Insoweit setzt der Bebauungsplan keinen Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, die nicht bereits ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässig wären. Vielmehr regelt er die Bebauung und gibt einen Rahmen für eine städtebaulich verträgliche und ökologisch angemessene Nachverdichtung.</p> <p>Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, weil mit diesen Nutzungen ein zu hohes Verkehrsaufkommen sowie ein zu hoher Grad an Versiegelung einhergeht.</p>
<p>1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Für das Gebiet wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Im Bebauungsplan kommen die Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung zum Tragen.</p> <p>Satt der Ausweisung eines Wohngebietes auf der grünen Wiese wird im Bestand und mithin im voll erschlossenen Gebiet nachverdichtet. Durch die restriktiven Regelungen der Baugrenzen und der von Bebauung freizuhaltenden Bereiche wird der besondere gartenstadtähnliche Charakter des Plangebiets bewahrt und gleichzeitig verträglich weiterentwickelt.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist die weitgehende Erhaltung des jeweiligen Gebietscharakters durch eine Steuerung und Ordnung des Baurechts.</p> <p>Dies wird erreicht durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Einteilung des Plangebietes in insgesamt vier unterschiedliche Gebiete - Unterschiedliche Festsetzungen je Gebiet in Abhängigkeit des jeweiligen ortsprägenden Bestandes, insb. der Spitzgiebelhäuser und die Sicherung der vorhandenen lockeren, weniger dichten Bebauung in den rückwärtigen Bereichen - Erhalt und Wiederherstellung einer Vorgartenzone - Die Regelung des Baurechts auf den unbebauten Grundstücken entsprechend dem Gebietscharakter. <p>Bei der Ausweisung der Baufelder wurde auf den zu erhaltenden Baumbestand Rücksicht genommen. Die schützenswerten, zusammenhängenden rückwärtigen Gartenbereiche werden durch die festgesetzten Baugrenzen und private Grünfläche von einer Bebauung freigehalten. Hierdurch soll eine Nachverdichtung weitestgehend in zweiter Reihe und damit eine weitere Zerstörung der zusammenhängenden Freiräume eingedämmt werden.</p> <p>Die Verkehrserschließung bleibt unverändert und ist gesichert.</p> <p>Geregelt wird außerdem, dass je Wohnung nur ein Stellplatz als Garage errichtet werden darf. Zufahrten und der weitere Stellplatz werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt.</p> <p>Auf diese Weise wird den Ansprüchen an ein gesundes Wohnumfeld Rechnung getragen und eine Überlastung der vorhandenen Erschließungsstraßen vermieden.</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Vom Bebauungsplan gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt und Gesundheit aus. Es wird kein, über das bestehende Baurecht hinausgehendes Baurecht geschaffen. Die zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse üblichen Abstandsflächen werden eingehalten.</p>
<p>1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf nationale und europäische Umweltvorschriften. Es wird kein, über das bestehende Baurecht hinausgehendes Baurecht geschaffen. Eine Nachverdichtung findet lediglich unter der Prämisse der Erhaltung des Gebietscharakters statt.</p>

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Im gesamten Umgriff besteht bereits heute Baurecht nach § 34 BauGB. Ohne die Aufstellung des Nachverdichtungsbebauungsplans sind die Möglichkeiten zum Erhalt der Spitzgiebelhäuser, der schützenswerten zusammenhängenden, rückwärtigen Gartenbereiche sowie zur Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen für die Qualitätssicherung des Plangebietes gering (Festsetzung Vorgartenbereiche und erhaltenswerter Baumbestand, Pflanzgebote und Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung). Eine Umkehrung der Auswirkungen des Bebauungsplans ist aus Sicht des Umweltschutzes nicht wünschenswert.</p>
<p>2.2 der kumulative und grenzüberschreitende Charakter der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan verhindert eine ungesteuerte städtebauliche Entwicklung mit ihren negativen Auswirkungen auf Gesundheit, Wohlbefinden und Infrastruktur.</p> <p>Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	zulässig. Die Art der Nutzung ist demgemäß mit der Umgebung verträglich.
<p>2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die geplante maßvolle Verdichtung schließt einen Erhalt der Vorgartenbereiche und rückwärtigen Gartenbereiche ein. Zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraums sollen gemäß FNP großkronige Bäume an Hauptverkehrsstraßen angepflanzt werden. Damit kann eine Verbesserung des Stadtklimas (Sauerstoffanreicherung, Staubfilterung, Erhöhung der Luftfeuchte) herbeigeführt werden.</p> <p>Durch die Erhaltung des verkehrsberuhigten, Geschwindigkeit reduzierenden Wegecharakters werden Unfallrisiken verringert und verkehrsbedingter Lärm reduziert.</p>
<p>2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Über das Plangebiet hinaus ergeben sich keine Auswirkungen durch den Bebauungsplan. Die maßvolle Nachverdichtung induziert nur eine geringe Zunahme des Verkehrs. Die Nutzung richtet sich primär an ein Allgemeines Wohngebiet und soll aufgrund des Ausschlusses der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dem Wohnbestand dienen und stärken. Negative Auswirkungen durch Lärm sind daher nicht zu erwarten.</p>
<p>2.5 Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Besondere Merkmale des Plangebietes sind die ortsprägenden Spitzgiebelhäuser und der teilweise noch vorhandene gartenstadtähnliche Charakter der Siedlung. Der Bebauungsplan zielt darauf ab, diese städtebaulichen und grünordnerischen Charakteristika möglichst weitgehend zu erhalten.</p> <p>Bau- und Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.</p>
<p>2.6 folgende Gebiete</p>	
<p>2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom 19.10.2023).</p>
<p>2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: östlich des Plangebietes angrenzend, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, das Naturschutzgebiet „Isarauen zwischen Schäftlarn und</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Bad Tölnicht“ bleibt von den Planungen unberührt (FIN-Web LfU vom 19.10.2023).
2.6.3 Nationalparke gemäß §24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom 19.10.2023).
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom 19.10.2023 und Homepage Deutsche UNESCO-Kommission e.V. vom 19.10.2023).
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom 19.10.2023).
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (IÜG LfU vom 19.10.2023 und Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern LfU vom 19.10.2023). Das östlich angrenzende wasserabhängige FFH-Gebiet „Oberes Isartal“ liegt außerhalb des Plangebietes und bleibt von den Planungen unberührt.
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden, nicht bekannt.
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 ist Geretsried als Mittelzentrum bestimmt. Die Bevölkerungsdichte im Plangebiet weist eine geringe bis mäßige Dichte auf. Es handelt sich überwiegend um einen Bereich mit gartenstadtähnlichem Charakter. Die einzelnen Grundstücke sind teilweise sehr groß (bis 2.100 qm). Das Wohngebiet wird bisher durch eine lockere bis mäßige ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung sowie untergeordnet durch Mehrfamilienbebauung geprägt, die durch den Bebauungsplan erhalten werden soll.
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles,	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Begründung: Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden (WFS LfD vom 19.10.2023).

3 Zusammenfassende Bewertung

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Wenn die Stadt die Bebauungsplanung im Bereich des Gartenberges nicht fortführen würde, wäre das Risiko negativer Umweltauswirkungen bei einer Nachverdichtung gem. § 34 BauGB höher. Der Bebauungsplan gibt die Möglichkeit, die überbaubare Grundstücksfläche zu regeln. Ohne bauleitplanerische Vorgaben ist mit einer erheblich höheren Bebauung bzw. Nachverdichtung zu rechnen, was neben des zusätzlichen Stellplatznachweises unmittelbar zu höheren Versiegelungsgraden mit dem Verlust von Vorgartenzonen bzw. rückwärtigen Gartenbereichen führen würde.

Nach Vorprüfung des Einzelfalls entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da die Planung voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat.