

Stadt



Lkr. Bad Tölz - Wolfratshausen

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan

Nr. 122/1  
Egerlandstraße 84

Entwurf

Architekturbüro Manuplan  
Schulgraben 2, 83646 Bad Tölz

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: Kulosa

Aktenzeichen

GER 2-117

Plandatum

25.07.2024 (2. Entwurf)  
20.02.2024 (1. Entwurf)

**Begründung (Teil B)**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bestand und städtebauliche Zielvorgaben</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Lage und städtebaulicher Bestand .....	3
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>6</b>
	3.1 Flächennutzungsplan .....	6
	3.2 Bebauungspläne und Satzungen.....	6
	3.3 Städtebaulicher Rahmenplan .....	7
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>9</b>
	4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
	4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen .....	9
	4.3 Garagen und Stellplätze .....	10
	4.4 Bauliche Gestaltung .....	10
	4.5 Verkehr und Erschließung .....	10
	4.6 Grünordnung und Einfriedungen .....	11
	4.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur .....	11
	4.8 Immissionsschutz .....	11
<b>5.</b>	<b>Ver- und –entsorgung</b> .....	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Klimaschutz, Klimaanpassung</b> .....	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>14</b>
<b>10.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>14</b>

Anhang:

Artenschutzrechtliche Prüfung (PV München, 19.07.2024)

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtrat der Stadt Geretsried hat in seiner Sitzung am 29.03.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122/1 für die Egerlandstraße 84 beschlossen.

Das Plangebiet liegt an der zentralen Haupterschließungsstraße, die das Zentrum am Karl-Lederer-Platz mit dem in Entstehung befindlichen Stadtquartier auf dem ehemaligen Lorenzareal an der Banater Straße verbindet. Dort werden kurzfristig ca. 4500 bis 5000 Einwohner unterkommen, etwas mehr als Hälfte des prognostizierten Bevölkerungswachstums für den Stadtteil Gartenberg bis 2035. Damit kommt der Anbindung des neuen Stadtquartiers an das Zentrum eine besondere Bedeutung zu.

Anlässlich einer ersten Anfrage für eine Nachverdichtung auf dem Grundstück in der Egerlandstraße 84, die die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 122 in Bezug auf die Grundfläche und die Vorgartenzone nicht einhält, wurde der PV München mit der Erarbeitung eines Städtebaulichen Entwurfs beauftragt, der die oben genannten geänderten Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Ziel ist es, auf Basis des im März 2022 beschlossenen Städtebaulichen Konzepts einen Übergang von der fünfgeschossigen Bebauung im Süden zur geplanten dreigeschossigen Bebauung im Norden zu schaffen und die Bebauung bis zum Kirchplatz näher an die Egerlandstraße heranzurücken.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung werden erfüllt. Die Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich Dokumentation im Umweltbericht sowie die Erstellung einer Zusammenfassenden Erklärung entfallen hierbei. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe als bereits zulässig gelten.

Da es sich um eine erst vor kurzem entstandene Baulücke im Bestand handelt, sind keine Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 122 in der Fassung vom 03.12.2014.

## 2. Bestand und städtebauliche Zielvorgaben

### 2.1 Lage und städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gartenberg der Stadt Geretsried. Es handelt sich um ein zentrumsnahes Grundstück an der zentralen Haupterschließungsstraße. Das Grundstück liegt zwischen den Einmündungen Drosselweg und Geltinger Weg. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 75/60 Gemarkung Geretsried. Das Gelände ist eben und wird an drei Seiten von Straßen begrenzt. Es handelt sich um eine innerstädtische Fläche ohne Grünstrukturen. An der Egerlandstraße gibt es angrenzend zwei Straßenbäume, die eine Parkbucht einrahmen.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2023

Das Grundstück war bis vor kurzer Zeit noch mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut, wie es für die nordöstlich angrenzenden Grundstücke typisch ist. Zurzeit liegt es brach (siehe Abbildungen 1 und 2). Es befindet sich an der Schnittstelle sehr unterschiedlicher Gebäude- und Nutzungsstrukturen:



Abb. 2 Blick von Südwesten (links) und von Nordwesten (rechts) auf das Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: eigene Aufnahme PV 2023-08

Ausgehend vom Zentrum am Karl-Lederer-Platz zieht sich beidseits entlang der Egerlandstraße bis zum Plangebiet eine mehrgeschossige Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern (bis zu sechs Vollgeschosse). Auf der unmittelbar gegenüberliegenden Seite südlich der Egerlandstraße ist eine 2-geschossige Bebauung mit Wohn- und Geschäftsnutzung vorhanden (siehe Abbildung 3).



Abb. 3 Blick von Süden in Richtung Plangebiet (links) und von Norden in die Egerlandstraße (rechts), ohne Maßstab, Quelle: eigene Aufnahme PV 2023-08

Der rückwärtige Bereich in Richtung Nordosten ist bis zur Schlesischen Straße von 1- bis 2-geschossiger Wohnbebauung geprägt (siehe Abbildung 4).



Abb. 4 Blick vom Kirchplatz in Richtung Norden (links) und in den Geltinger Weg (rechts), ohne Maßstab, Quelle: eigene Aufnahme PV 2023-08

Das Plangebiet ist verkehrlich und technisch über die Hauptverkehrsstraße Egerlandstraße erschlossen. Darüber hinaus grenzt es an den Drosselweg und den Geltinger Weg. Die nächstgelegene Verbindung zur B 11 führt über den Karl-Lederer-Platz.

Das Zentrum Geretsried Neue Mitte befindet sich in ca. 320 m Entfernung am Karl-Lederer-Platz. Durch die Egerlandstraße verkehren die innerstädtische Buslinie 310 sowie die Regionalbuslinien 370, 370V, 376, 379 und 379V; über die Haltestelle „Am Stern“ ist ein Anschluss an die Expressbuslinie X970 gegeben. Direkt am Plangebiet besteht die Haltestelle „Geretsried, Geltinger Weg“. Der Stadtbus verkehrt nur an Werktagen, an Samstagen nur bis zum Nachmittag. Über die Linie 370 besteht im 20-Minuten-Takt Anschluss an die S-Bahn in Wolfratshausen, am Wochenende stündlich. Die Buslinie 376 führt nach Bad Heilbrunn und verkehrt im 2 Stunden-Takt. Die Kreisstadt Bad Tölz ist über die Linie 379 im 2-Stunden-Takt erreichbar.

Die umgebenden Wohngrundstücke haben Gärten mit Gehölzen und am Geltinger Weg besteht auf dem gegenüberliegenden Grundstück eine ausgeprägte Hecke zur Straße.

Der gesamte Bereich besteht laut Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1: 25.000) fast ausschließlich aus (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Carbonatsandkies bis -schluff oder Carbonatkies (Schotter) (17), die grundsätzlich versickerungsfähig sind. Das Plangebiet ist durch mittlere Grundwasserstände gemäß dem Grundwassermodell DHY WASY um 590 m ü.NN gekennzeichnet.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Wohnbaufläche mit einer Bautypendarstellung ausgewiesen. Angrenzende Bereiche an der Egerlandstraße Richtung Zentrum und gegenüber sind als Mischgebiet dargestellt. Außerdem sind an der Egerlandstraße Baumpflanzungen dargestellt.

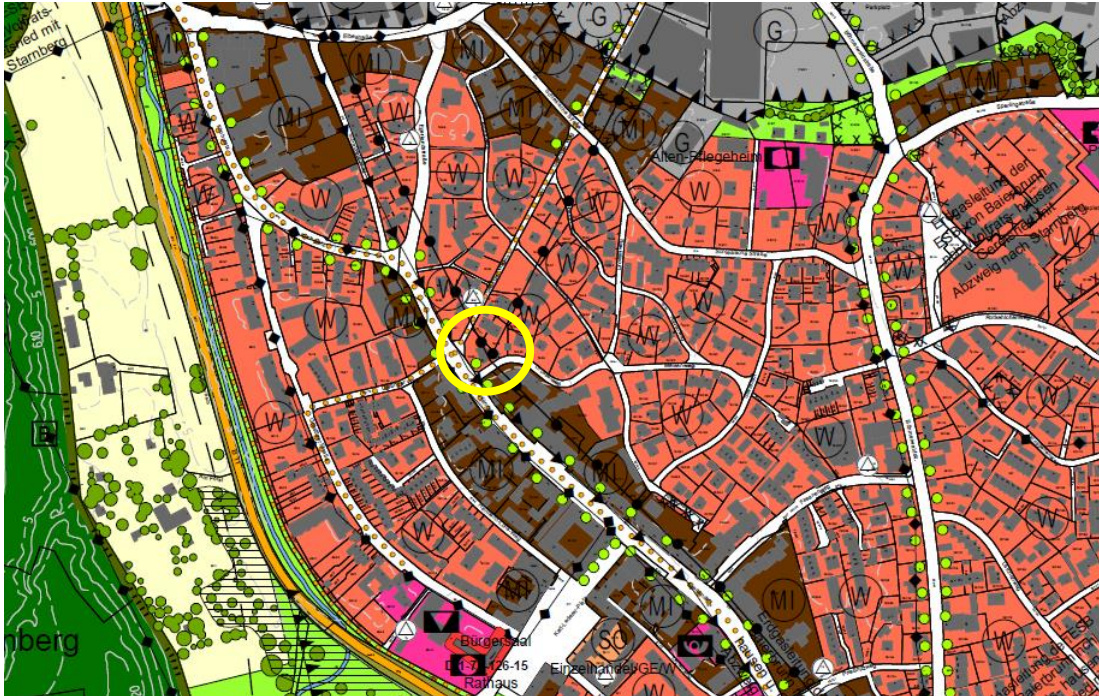


Abb. 5 Ausschnitt aus der Überarbeitung des wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan befindet sich zurzeit in der Gesamtneuaufstellung. Geplant ist die Ausweitung der Mischgebietsdarstellung auf das hier in Rede stehende Grundstück Egerlandstraße 84.

Insofern wird bei der Änderung des Bebauungsplanes das Entwicklungsgebot beachtet.

#### 3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet liegt im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 122 „Gebiet südlich der Schlesischen Straße zwischen Egerlandstraße und Starleiten“, und zwar im Randbereich.

Auf der südlichen Seite des Drosselwegs besteht der Bebauungsplan Nr. 73 „Gebiet Egerlandstraße, Drosselweg, Meisenweg und Amselweg“, der eine 4-geschossige Bebauung mit Satteldach festsetzt, an der Egerlandstraße als Mischgebiet, im Übrigen als Allgemeines Wohngebiet. Auf der gegenüberliegenden Seite der Egerlandstraße richtet sich das Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch.

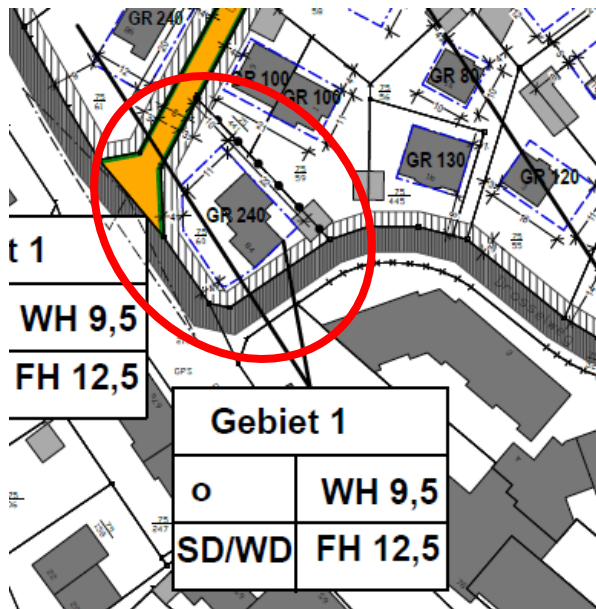


Abb. 6 rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 122 mit Bereich des Plangebietes, ohne Maßstab

### 3.3 Städtebaulicher Rahmenplan



Abb. 7 Rahmenplan Variante 2, Perspektive von Nordwesten mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

Anfang 2022 ist eine Rahmenplanung für die nördliche Egerlandstraße untersucht und beraten worden. Der Stadtrat hat im Ergebnis die Variante 2 befürwortet.

Der zentrale Versorgungsbereich reicht bis an das Grundstück Egerlandstraße Nr. 84 heran. Der Rahmenplan sieht die Einbeziehung des Grundstücks und eine entsprechende gastronomische und/ oder gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszone vor. Der Stadtrat hat sich entschieden, die mehrgeschossige Bebauung mit Flachdach ausgehend vom Zentrum bis zur Einmündung Kirchplatz fortzuführen. Für den weiteren Abschnitt bis zur Banater Straße sind dann giebelständige Gebäude mit Satteldach vorgesehen, die optisch die deutlich niedrigere und kleinteiligere

Bebauung aufnehmen, durch die der Bereich nordöstlich der Egerlandstraße geprägt wird.

Auf dem Grundstück Egerlandstraße 84 soll ein traufständiges viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und begrünem Flachdach errichtet werden, das mit seinen Obergeschossen deutlich von der dahinterliegenden Wohnbebauung abrückt. Das Erdgeschoss soll eine der Öffentlichkeit zugängliche Nutzung in Form eines Cafés und eines Küchenstudios enthalten. Hierzu darf im Erdgeschoss nutzungsbedingt näher an die Grundstücksgrenze zur vorhandenen Wohnbebauung herangebaut werden.



Abb. 8 Rahmenplan Variante 2, Ausschnitt aus der Perspektive mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

Die Rahmenplanung sieht folgendes städtebauliches Maß für die bauliche Nutzung vor:

- ca. 400 qm GR im EG
- ca. 220 qm GR in 1.OG bis 3. OG
- ca. 115 qm GR im Staffelgeschoss

- ⇒ Ca. 1175 qm GF
- ⇒ 15 m Gebäudehöhe

Nach Vorlage des Vorhaben- und Erschließungsplans sind zugunsten einer Nachverdichtung ein etwas erhöhtes Maß der baulichen Nutzung zwischen Stadt und Bauherr unter der Prämisse vereinbart worden, dass die städtischen Satzungen für die Abstandsflächentiefe und den Stellplatznachweis eingehalten werden. Sie sind Grundlage für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C).



## **4. Planinhalte**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Festsetzungen nicht an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung gebunden sind, wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Dafür werden die vom Bauherrn geplante Nutzungen je geschossweise festgesetzt. Die Grundfläche bezieht sich auf die gastronomische und gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss. Für die Außengastronomie auf der verkehrsberuhigten Fläche wird im Durchführungsvertrag eine Sondernutzung ausgestellt. Mit der festgesetzten max. Zahl der Wohnungen und Geschossfläche wird zum einen auf den akuten Wohnungsbedarf reagiert und zum anderen die auf dem Grundstück sehr begrenzten Möglichkeit zur Unterbringung von Stellplätzen berücksichtigt.

Damit für die angestrebte gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ausreichende Raumhöhen umgesetzt werden können, wird die Wandhöhe als Mindestmaß festgesetzt. Dieses darf für Brüstungen überschritten werden, die der Sicherheit der Kinder vor Absturz und zugleich dem Sichtschutz der Nachbarn dienen. Für die Obergeschosse wird ein Maximalmaß vorgegeben, das einen Spielraum bei der Umsetzung der endgültigen Raumhöhen in dem 1. bis 3. Obergeschoss sowie im Staffelgeschoss ermöglicht. Da das natürliche Gelände nicht mehr vorhanden ist, wird als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen - abweichend von der Bayerischen Bauordnung – ein Höhenbezugspunkt mit einer absoluten Höhe über Normalhöhennull für die Oberkante des Fertigfußbodens festgesetzt.

Für die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze wird eine Tiefgarage erforderlich, an der sich die vorgegebene prozentuale Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von 500 qm für die in §19 (4) BauGB genannten Anlagen orientiert. Damit ist das Summenmaß der Versiegelung eindeutig bestimmt.

### **4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

Es bleibt bei der offenen Bauweise. Das Vorhaben ist ein Einzelgebäude. Da die unterschiedlichen Nutzungen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen auch unterschiedliche Flächengrößen erfordern, werden in der Planzeichnung unterschiedlich große Bauräume für das Erdgeschoss und die Obergeschosse ausgewiesen. Die Obergeschosse nehmen die erdgeschossige Fassade an der Straße auf und sind zugunsten der Belichtung nicht so tief wie das Erdgeschoss und halten die Abstandsflächensatzung der Gemeinde ein. Durch Festsetzung einer Baulinie wird sichergestellt, dass der Baukörper zur Egerlandstraße eine klare Raumkante bildet.

Mit der Festsetzung der max. Wandhöhe und des zu allen Seiten einzuhaltenden Abstandsflächenmaß von 0,4 H wird gewährleistet, dass die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs.5 BayBO) eingehalten werden. Diese zielen darauf ab, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen mit ausreichender Belichtung und Belüftung gewährleistet werden können.

Für Kleinkinder wird in unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen ein Spielplatz auf dem Flachdach des Erdgeschosses ausgewiesen, dessen Größe nach der gültigen Spielplatzsatzung zu ermitteln ist. Mit Blick auf die hohen Grundwasserstände sind Tiefgaragen und Keller wasserdicht auszuführen.

### 4.3 Garagen und Stellplätze

Die privaten Stellplätze werden in der geplanten Tiefgarage untergebracht. Der in der städtischen Satzung festgelegte Stellplatzschlüssel gilt auch für das Vorhaben. Nur für die öffentliche Nutzung des Cafés dürfen die an der Egerlandstraße innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehenen Senkrechtparker bei der Ermittlung der Stellplätze mit einberechnet werden.

### 4.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich an der Rahmenplanung und diese wiederum am Gebäudebestand im Zentrum. Als Dachform wird ein Flachdach festgesetzt. Der Baukörper soll in den Obergeschossen als klarer Kubus geformt werden ohne Rücksprünge oder Versätze. Balkone dürfen daher nur an den Seiten die festgesetzten Baugrenzen, nicht aber die zur Egerlandstraße festgesetzte Baugrenze überschreiten.

### 4.5 Verkehr und Erschließung

Die Egerlandstraße erschließt den Stadtteil Gartenberg. Ca. 200 m östlich liegt der Abzweig zum Karl-Lederer-Platz, der das Zentrum bildet. Die Egerlandstraße ist von dort bis an das Plangebiet als Zone 20 – verkehrsberuhigter Geschäftsbereich - ausgewiesen.

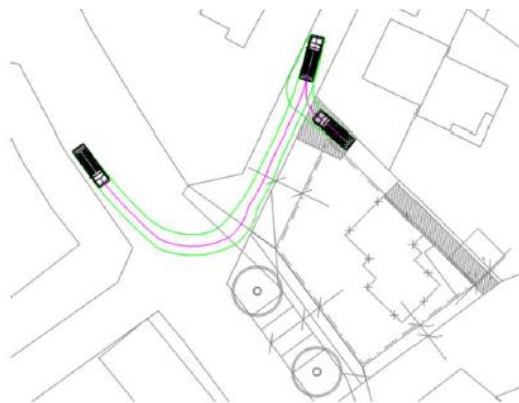


Abb. 9 Schleppkurven Anlieferung Kleintransporter, ohne Maßstab

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt zum einen über den Drosselweg; dort ist die Einfahrt in die Tiefgarage und der Hauseingang sowie der ebenerdige Fahrradabstellraum. Zum anderen wird das im Erdgeschoss geplante Küchenstudio über den Geltinger Weg beliefert. Der Geltinger Weg ist mit knapp 5 m schmal, seine Breite sollte jedoch für die Schleppkurve eines Kleintransporters ausreichend sein. Laut Betreiber genügt ein Kleintransporter für die anzuliefernden Teile.

Die überbaubare Grundstücksfläche reicht bis an die öffentliche Verkehrsfläche des Gehwegs heran. Der Grundstückseigentümer und die Stadt Geretsried haben sich darauf geeinigt, dass die geplante gastronomische Nutzung im vorderen Bereich des Erdgeschosses direkt vom Gehweg zugänglich sein soll. Über ein Sondernutzungsrecht darf die Café-Nutzung auf die öffentliche Verkehrsfläche ausgedehnt werden. Damit soll der umgewandelte Charakter der Egerlandstraße zu einer Geschäftsstraße mit Aufenthaltsqualität unterstützt werden.

#### 4.6 Grünordnung und Einfriedungen

Es werden Baumpflanzungen zur Begrünung des Straßenraums festgesetzt. Die nach Norden bewusst größtenteils fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. In Bezug auf die Begrünung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sind die Vorgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung einzuhalten.

Im Sinne einer Öffnung der erdgeschossigen Nutzungen zur Straße sind Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen.

#### 4.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

Aufgrund der großen Ausnutzung des Grundstücks und Grundfläche des Erdgeschosses sowie wegen des hohen Grundwasserstandes ist auf die Oberflächenwasserbeseitigung ein besonderes Augenmerk zu legen. Die vorgesehene Begrünung derjenigen Teile der Tiefgarage und des Erdgeschosses, die nicht versiegelt werden, und die Dachbegrünung des Staffelgeschosses trägt zur Verlangsamung des Niederschlagswasserabflusses bei.

Die Aufteilung des Straßenraumes wird durch den Bebauungsplan wesentlich verändert: Statt der derzeitigen Längsparkplätze mit Gehweg werden durch die Verbreiterung der Verkehrsfläche sechs Senkrecht-Parkplätze ermöglicht mit Gehwegführung zwischen diesem Parkraum und dem geplanten Gebäude.

Im Stadtgebiet sind – bis auf das Gewerbegebiet – nur Schmutzwasserkanäle vorhanden, in die jedoch kein Niederschlagswasser eingeleitet werden darf. Deshalb wird festgesetzt, dass die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück zu erfolgen hat. Es liegt eine Berechnung für Starkregenereignisse von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH vom 27.10.2020 vor, in dem das erforderliche Rückhaltevolumen von Rigolen ermittelt worden ist. Es werden drei verschieden große Box-Rigolen (Länge, Breite, Tiefe) vorgeschlagen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt werden:

Rigole 1: 8,8 m\*1,6 m\*0,66 m

Rigole 2: 2,4 m x 0,8 m x 0,66m

Rigole 3: 8,0 m x 0,8 m x 0,66 m

Daraus ergibt sich das festgesetzte Speichervolumen.

Grundsätzlich sind wasserdurchlässige Beläge für die außerhalb des Gebäudes zu versiegelnden Flächen vorzusehen.

Für den Nachweis, dass sich durch den Bau von Kellern und Tiefgarage und der damit verbundenen Verdrängung des Grundwassers keine Auswirkungen auf Dritte z. B. durch Aufstau, Umleitung oder Absenkung durch das Vorhaben ergeben, sind im Genehmigungsverfahren evtl. erforderliche Maßnahmen zu ermitteln und umzusetzen. Diese bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

#### 4.8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des etwas weiter südlich an der Egerlandstraße gelegenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 115 I / 2 wurde vom IB Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 216061/5 vom

11.08.2017) erstellt. Dabei handelt es sich wie auch im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan um ein Wohn- und Geschäftshaus, das in den Obergeschossen Wohnungen vorsieht. Aufgrund der Nähe kann davon ausgegangen werden, dass die gleichen Verkehrsmengen vorliegen. Deshalb wurden die Festsetzungen, die sich auf den Verkehrslärm beziehen, übernommen.

Die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte der TA Lärm zur umliegenden Wohnbebauung sind im Rahmen der Bauausführung nachzuweisen. Die Ergebnisse und Maßnahmen des Immissionsnachweises (z.B. zu einer Verkleidung mit schalldämmenden Materialien, einer lärmarmen Ausführung von Regenrinnen oder einer Absturzsicherung) werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgehalten.

## 5. Ver- und -entsorgung

Das Baugrundstück Fl.-Nr. 75/60 reicht mit dem südöstlichen Eck bzw. Rand in eine Rüstungsaltpastenverdachtsfläche hinein. Innerhalb von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ist eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) grundsätzlich nicht möglich, da ein damit einhergehendes verstärktes Auswaschen von Schadstoffen ins Grundwasser zu vermeiden ist. Sollte in diesem Eck- bzw. Randbereich eine (oder mehrere) Versickerungseinrichtung(en) geplant sein, wäre hierfür vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu beantragen.

## 6. 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalt und Ergänzung der vorhandenen Straßebäume sowie Dachbegrünung und Fassadenbegrünung, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit

<p>Extreme Niederschläge (z. B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>
<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>kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, ressourcenschonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Photovoltaikanlage auf dem Staffelgeschoss, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO<sub>2</sub>-emittierenden Individualverkehr</p>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung (z. B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen</p>

## 7. Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Zum Nachweis, dass es zu keinem artenschutzrechtlichen Normenkonflikt durch das Vorkommen von streng geschützten Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) kommt, wurde eine Potenzialabschätzung (siehe Anhang) durchgeführt.

Diese kommt zu folgendem Ergebnis, dass keine Zauneidechsen innerhalb des Geltungsbereiches (Fl.Nr. 75/60, Gemarkung Geretsried) und auch in der Umgebung nachgewiesen oder vermutet werden konnten und somit auch keine potenzielle Einwanderung von Individuen von außerhalb in den Geltungsbereich begründet werden kann.

## 8. Flächenbilanz

	bisheriger Bebauungsplan	Aktuelle Planung
Baugrundstücksfläche	778 qm	729 qm
Zulässige Grundfläche	240 qm	500 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	-	238 qm
<b>Geltungsbereich</b>		<b>967 qm</b>

## 9. Alternativen

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und das Vorhaben auf das in Rede stehende Grundstück und dessen Eigentumsverhältnisse bezogen ist, scheidet alternative Standorte aus. Alternative Planungen sind im Rahmen der Entwurfsfindung diskutiert worden.

## 10. Verwirklichung der Planung

Die Umsetzung der Planung wird durch den Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Das Grundstück (Fl.-Nr. 75/60) steht im Eigentum des Vorhabenträgers. Die angrenzenden Verkehrsflächen (Fl.-Nr. 213 TF) gehören der Stadt. Der Bebauungsplan setzt bodenordnende Maßnahmen voraus. Der bisherige trapezförmige Grundstückszuschnitt wird durch Flächentausch optimiert: Die Stadt erhält parallel zur Egerlandstraße einen ca. 3 m breiten Streifen zur Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Gegenzug wird dem Grundstück an der Einmündung des Geltinger Wegs ein dreieckförmiger Bereich zugeschlagen.

Stadt Geretsried, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Michael Müller

**Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (PV München, 19.07.2024)**

Stadt

Lkr. Bad Tölz - Wolfratshausen

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan

Nr. 122/1  
Egerlandstraße 84

Entwurf

Architekturbüro Manuplan  
Schulgraben 2, 83646 Bad Tölz

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

Schyschka

Aktenzeichen

GER 2-117

Datum

19.07.2024



**Artenschutzrechtliche  
Prüfung – Reptilien**



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ergebnisse .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Methodisches Vorgehen.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Verwendete Quellen.....</b>	<b>5</b>

## 1. Anlass

Der Stadtrat der Stadt Geretsried hat in seiner Sitzung am 29.03.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122/1 für die Egerlandstraße 84 beschlossen. Das Plangebiet liegt an der zentralen Haupterschließungsstraße, die das Zentrum am Karl-Lederer-Platz mit dem in Entstehung befindlichen Stadtquartier auf dem ehemaligen Lorenzareal an der Banater Straße verbindet. Dort werden kurzfristig ca. 4500 bis 5000 Einwohner unterkommen und kommt damit der Anbindung des neuen Stadtquartiers an das Zentrum eine besondere Bedeutung zu.

Ziel ist es, auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts einen Übergang von der fünfgeschossigen Bebauung im Süden zur geplanten dreigeschossigen Bebauung im Norden zu schaffen und die Bebauung bis zum Kirchplatz näher an die Egerlandstraße heranzurücken. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von 967 m<sup>2</sup> auf.

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB erging aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde insbesondere der Einwand eines potenziellen artenschutzrechtlichen Normenkonfliktes ein, weil das Vorkommen von streng geschützten Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) nicht auszuschließen ist. Zum Nachweis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung nicht berührt werden, wurde deshalb eine Potenzialabschätzung durchgeführt.

Zauneidechsen sind in der Roten Liste der Kriechtiere (Reptilia) Bayerns (Stand 2019) als gefährdet eingestuft und erfahren einen ungünstigen bzw. unzureichenden Erhaltungszustand. Für die Gefährdung der Reptilien sind u.a. Lebensraumverluste, Pestizideinsatz, unangepasste Pflege, fehlende Biotopvernetzungen und dadurch Verinselung von Teilpopulationen sowie Rückgang von Nahrungsquellen und Eiablageplätzen ursächlich verantwortlich. Der Klimawandel verschärft die Gefährdungssituation außerdem zusätzlich.

## 2. Ergebnisse

Während der Begehung wurden **keine Zauneidechsen** innerhalb des Geltungsbereiches (Fl.Nr. 75/60, Gemarkung Geretsried) nachgewiesen. Ein potenzielles Vorkommen kann aufgrund eines **fehlenden Mosaikes unterschiedlicher, geeigneter Habitatstrukturen** ausgeschlossen werden. Der Bodenaufbau war flächig kiesig, wobei die Körnung von fein bis grob reichte. Somit ist kein geeigneter, grabbarer Untergrund vorhanden, auf die die Reptilienart zum Reproduzieren zwingend angewiesen ist. Der Bodenaufwuchs war von schütter aufkommender Vegetation geprägt, bei der die Königskerze (*Verbascum*) dominierte. Wesentliche Strukturen wie Totholzhaufen oder sonstige Versteckmöglichkeiten waren nicht oder nicht in ausreichender Größe auf der Fläche vorhanden.

Der Einzugsbereich wird von bebauten und versiegelten Flächen dominiert. Notwendige Habitatausstattungen fehlen gänzlich, genauso wie Trittsteinbiotope oder Biotopverbindungen. Entsprechend wurden auch in der Umgebung keine Zauneidechsen nachgewiesen oder vermutet und begründen somit auch **keine potenzielle Einwanderung von Individuen von außerhalb in den Geltungsbereich**.



Blick auf das Plangebiet mit Grube mittig



Im Randbereich schütter bewachsene Vegetation ohne Habitatstrukturen



Einzig Strukturen zerbrochene Ziegel in der Grube, Untergrund kiesig



Um Plangebiet vorhandene Bebauung

Quelle Fotos: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München am 19.07.2024.

### 3. Methodisches Vorgehen

Die Vorgehensweise orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) mit Stand 2020 sowie unter Hinzuziehung weiterer geeigneter Literatur (siehe Kapitel 4). Zunächst wurde eine vorhabensspezifische Abschichtung auf Grundlage einer Datenrecherche mit verfügbaren Informationen durchgeführt. Im nächsten Schritt erfolgte am 19. Juli 2024 von 10:00 bis 10:45 Uhr eine Arterfassung im Gelände nach methodischen Standards. Begangen wurden flächendeckend die Planungsfläche und der umliegende Bereich im Umgriff von 40 m. Im Rahmen der Übersichtsbegehung wurden wichtige Habitatstrukturen, die zum Überleben und Reproduktion der Art essentiell sind, ermittelt. Am Tag der Begehung war das Wetter sommerlich warm bei Temperaturen um die 23°C, niederschlagsfrei und ohne Wind.

#### **4. Verwendete Quellen**

ALBRECHT et al. (2014): Methodenblatt R1: Sichtbeobachtung und Einbringen künstlicher Verstecke, ergänzende Punkttaxierung – Reptilien, S. 100-103 und S. 236-237.

ANDRÄ et al. (2019): Amphibien und Reptilien in Bayern.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2019): Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilia) Bayerns.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Artinformationen Kriechtiere *Lacerta agilis*. Abrufstand April 2024.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung: Zauneidechse.

STADT GERETSRIED (2024): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 122/1 Egerlandstraße 84, 1. Entwurf mit Stand 20.02.2024.

München, der 19.07.2024  
*Bearbeitung: A. Schyschka*