

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 der Stadt Geretsried für das Gebiet Tattenkofener Straße Nord / Johann-Sebastian-Bach-Straße

Ausgestellt: 27.10.2009
geändert: 20.04.2010 10.01.2025
22.06.2010
29.06.2010
20.06.2023

Planfertiger: Büro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Planfertiger 5. Änderung
Auskünfte: adamek + hözl architekten
partnergesellschaft mbh
Fasanenweg 1
82538 Geretsried

Inhalt:

- A) Ziele, Zwecke, wesentliche Auswirkungen und Planungsbedürfnis**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- C) Landes- u. Regionalplanung**
- D) Flächennutzungsplan**
- E) Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Gestaltung**
- F) Erschließung**
- G) Andere Bebauungspläne**
- H) Umweltbericht / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- I) Altlasten**
- J) Immisionen**

A Ziele, Zwecke, wesentliche Auswirkungen und Planungsbedürfnis

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Geretsried die Absicht, die Entwicklung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche im Bereich nördlich der Tattenkofener Straße und westlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße zu entwickeln. Für den Teilbereich, der östlich an den vorhandenen Wohnbaubestand in der Tattenkofener Straße angrenzt, soll mit der vorliegenden Bebauungsplan erstmalig maßvolles Baurecht bereitgestellt werden. Damit soll nach der Neuordnung des Straßennetzes in diesem Bereich (Bau der St 2369 neu) dieser Ortsteil von Geretsried durch sukzessive Baulandbereitstellung mit Eigentumbildung organisch weiterentwickelt werden.

Mit der fünften Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Geretsried auf der privaten Teilfläche der Flur-Nr. 20 Gemarkung Geretsried, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit auf den Baugrundstücken Nr. 2/Nr. 3, Nr. 4/Nr. 5 und Nr. 6/Nr. 7 nicht nur jeweils ein Doppelhaus errichtet werden kann, sondern bei Zusammenlegung von 2 Grundstücken auch 3 Reihenhäuser errichtet werden können.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 137 in der Fassung vom 20.06.2023. Die textlichen Festsetzungen gelten weiter fort.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde für das gesamte im Flächennutzungsplan dargestellte Gebiet eine Rahmenplanung, welche die aktuelle Neuordnung des Straßennetzes durch den Bau der St 2369 neu berücksichtigt, erstellt. Je nach Bedarf und Beschlusslage der Stadt können aus der vorliegenden Rahmenplanung weitere Bebauungspläne entwickelt und sukzessiv umgesetzt werden.

B Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, grenzt nördlich an die Tattenkofener Straße an und nimmt dort den Raum zwischen bestehender Wohnbebauung im Westen und Johann-Sebastian-Bach-Straße im Osten ein. Derzeit wird der westliche Teilbereich des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Teil befindet sich eine Lagerfläche, die von Gehölzen umgeben ist. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 Hektar.

Im Westen und Süden schließt die Wohnbebauung entlang der Tattenkofener Straße bzw. der Johann-Sebastian-Bach-Straße an. Nördlich und nordwestlich befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Weiter westlich an der B11 befindet sich ein Gasthof mit mehreren Gebäuden, welcher sich gemäß Flächennutzungsplan als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt ist. Circa 0,5 km südlich ist die künftige Endhaltestelle der S 7 geplant. In näherer Umgebung befinden sich ÖPNV-Haltestellen (Johann-Sebastian-Bach-Straße, Robert-Schumann-Weg, Sudetenstraße). Weitere infrastrukturelle Einrichtungen wie Geschäfte, Schulen und Kirchen befinden sich in ca. 0,5 km Entfernung.

C Landes- und Regionalplanung

Aufbauend auf den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms 2006 sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden, um die Inanspruchnahme von Grund und Boden möglichst gering zu halten (RP, B II 1.1). Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried sind die Grundstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen und entsprechen dieser Vorgabe. Weiterhin sollen sich die Gemeinden organisch entwickeln (RP B II 1.3)

Der Bebauungsplan zur Umsetzung der Wohnbauflächenausweisung im Flächennutzungsplanes entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

D Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Entlang der Tattenkofener Straße ist im Flächennutzungsplan die Anlage einer Baumallee vorgesehen. Der Bebauungsplan nimmt diese Darstellungen grundsätzlich auf und entwickelt sich somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

E Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Gestaltung

Art und Maß der Nutzung orientieren sich an den Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 77 und Bebauungsplan Nr. 105 der Stadt Geretsried, die die Wohnbebauung der näheren Umgebung regeln. So orientiert sich die bauliche Gestaltung auf den westlich gelegenen Baugrundstücken (Flurnummer 20/7 und 20) einerseits an den Festsetzungen der genannten benachbarten Bebauungspläne, die in dem hier vorliegenden Bebauungsplan ihre Fortsetzung finden, andererseits bildet das vorliegende Rahmenkonzept die Leitstruktur für die hier vorgesehene Wohnbebauung. Demgegenüber steht die dreigeschossige Bebauung auf Flurstücks 21/2, die die mehrgeschossige Bebauung von Flurstück 23 aufgreift, an der Straße gespiegelt und hier weiterführt.

F Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Tattenkofener Straße und entspricht damit der Erschließung der benachbarten Wohngrundstücke. Mit der nördlich an die Tattenkofener Straße anschließende Wohnstraße wird die Erschließung der Wohngebiete mitgedacht, die der Flächennutzungsplan zukünftig im Norden und Nordwesten des hier vorliegenden Bebauungsplangebietes vorsieht.

G Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich der Tattenkofener Straße grenzt der Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Geretsried für das Wohngebiet nördlich der Tattenkofener Straße an. Südlich der Tattenkofener Straße grenzt der Bebauungsplan Nr. 105 der Stadt Geretsried für das Wohngebiet südlich der Tattenkofener Straße an. Die Geltungsbereiche der genannten Bebauungspläne überlagern sich nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137.

H Umweltbericht / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, welche in einen Umweltbericht gemäß mündete. Die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung und des Umweltberichtes sind nachfolgend wiedergegeben. Auf die ausführlichen Bericht (vgl. Büro U-Plan vom 20.04.2010) wird hier verwiesen:

Mit der Überbauung geht ein Verlust von Vegetation (Hecke, landwirtschaftliche Nutzfläche sowie unbewachsene Lagerfläche) und versickerungsaktivem Boden einher. Bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Grundflächen, der Realisierung von Wintergärten, den nachzuweisenden Garagen bzw. Stellplätzen und der Erschließungsstraße werden unter Einbeziehung der Zufahrten ca. 3.300 m² bislang unversiegelte Bodenfläche baulich genutzt.

Zur grünordnerischen Gestaltung des Gebietes wurden Pflanzbindungen für die nicht überbauten Bereiche festgesetzt. Im Weiteren wurden straßennah Einzelbäume festgesetzt, die die Baumreihe im Bereich der westlichen Tattenkofener Straße aufgreifen und bis zur Kreuzung mit der Johann-Sebastian-Bach-Straße fortführen.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf dem Flurstück Nr. 1955, Gemarkung Königsdorf durch die Entwicklung eines artenreichen Grünlandes im Umfang von

6.074 m² Fläche sichergestellt werden. Hierbei handelt es sich um eine Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Geretsried.

I Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 besteht bezüglich einer Kennzeichnung von Altlasten keine Handlungserfordernis. Es befindet sich weder aus dem Bereich des Rüstungsaltpasten, noch aus dem Altlastverdachtskataster Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde jeweils zusammen mit dem Bebauungsplan (Planzeichnung und Legende) öffentlich ausgelegt.

J Immissionen

In der von Müller-BBM erstellten schalltechnischen Untersuchung vom 28.04.2010 zum Bebauungsplan Nr. 137 der Stadt Geretsried wurden für die Baugrundstücke 6, 7 und 8 mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 sowie der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV prognostiziert. In der Folge wurden für die auf diesen Baugrundstücken zu errichtenden Gebäude Festsetzungen getroffen, die eine Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte der 16. BImSchV sicherstellen.

Hingegen wurden die Belange Schallschutzes in Bezug auf die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in der Abwägung hinter sonstige Belange zurückgestellt: So wurde für das allgemeine Wohngebiet 1 (WA1) von der Stadt Geretsried bewusst eine straßennahe Lage des Baukörpers gewählt, um die westlich des Gebäudekörpers gelegenen Freiflächen und die westlich gelegenen Gebäudekörper von Immissionen aus östlicher Richtung abzuschirmen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass für die straßenzugewandten Gebäudefassaden des Baukörpers ein zusätzliches Lärmhindernis in städtebaulich noch verträglicher Höhe (z.B. 3m Höhe) höchstens dazu geeignet wäre, die Geräuschsituation in Höhe des Erdgeschosses zu verbessern. Für Ober- und Dachgeschoss wäre durch eine solche Maßnahme kein Schallschutz bereitgestellt (vgl. Müller-BBM Bericht M86 679/1, Kapitel 6.3). Aus diesem Grund wurde der straßennahen Lage des Gebäudes in Kombination mit

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 137 - 5. Änderung

-5-

der Festsetzung von immissionsschutztechnischen Auflagen der Vorrang vor einer straßenferneren Lage des Gebäudes gegeben.

Für das allgemeine Wohngebiet 2 (WA2) lässt sich nur eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete feststellen. Diese Überschreitung wäre zum einem nur durch einen unverhältnismäßig hohen Aufwand (Schallschutzwand entlang der St 2369 und dem Abzweig zur Johann-Sebastian-Bach-Straße) zu vermeiden, zum anderen ist eine Schallschutzwand aufgrund des damit verbundenen Eingriffs in das Landschaftsbild (Verstellung des Blicks auf den nördlich gelegenen Waldrand) hier unerwünscht.

STADT GERETSRIED

Michael Müller
Erster Bürgermeister