

Stadt	Geretsried Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen
Bebauungsplan	Nr. 153 Für das Gewerbegebiet südlich der Sudetenstraße und westlich des Bunsenweges
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	Krimbacher, Jäger QS: ChS
Aktenzeichen	GER 2-113
Plandatum	09.05.2023 (Entwurf, geändert am 28.11.2024) 12.07.2022 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
	2.1 Lage und Nutzungen	3
	2.2 Grünstruktur und Artenschutz.....	4
	2.3 Altlasten und Kampfmittel.....	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
	3.1 Flächennutzungsplan	5
	3.2 Rechtskräftige Bebauungspläne.....	5
	3.3 Sonstiges	7
4.	Gewerbeentwicklungskonzept	7
5.	Städtebauliches Konzept	8
	5.1 Gewerbe- und Industriegebiet	8
	5.2 Verkehr	9
6.	Planinhalte	11
	6.1 Art der baulichen Nutzung	11
	6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
	6.3 Bauliche Gestaltung	12
	6.4 Verkehr	12
	6.5 Grünordnung, Eingriff-/Ausgleich.....	13
	6.6 Immissionsschutz.....	13
	6.7 Erneuerbare Energien	13
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung	15
8.	Alternativen	16
9.	Hinweise zur Umsetzung	16
	9.1 Artenschutz	16
	9.2 Niederschlagswasserbeseitigung	17
	9.3 Immissionsschutz	17

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Geretsried wurden die vorhandenen und zukünftigen Standortanforderungen für den Gewerbebestandort Geretsried Süd geprüft. Die Analyse hat ergeben, dass in dem zu betrachtenden Bereich noch ein intaktes Gewerbegebiet mit Nachverdichtungspotenzialen vorhanden ist, in denen sich auch zukünftig emissionsintensive Gewerbe- und Industriebetriebe entwickeln sollen. Für den Bereich südlich der Sudetenstraße liegen bereits entsprechende Anträge vor, die zudem eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung erforderlich machen. Des Weiteren sind die Festsetzungen der Bebauungspläne in diesem Bereich teilweise obsolet, insbesondere bezüglich der Aufteilung der Art der Nutzung.

Die Stadt Geretsried nimmt dies zum Anlass, im Teilbereich zwischen Sudetenstraße, Bunsenweg, Spreestraße und Dieselweg sowie westlich des Dieselwegs einen Bebauungsplan aufzustellen, der die bestehenden Bebauungspläne innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt. Mit dem Bebauungsplan soll eine einheitliche Entwicklung des gesamten Teilbereichs sichergestellt werden, wobei insbesondere Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für emissionsintensive Gewerbe- und Industriebetriebe geschaffen werden sollen.

Die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung sowie des Umweltberichts wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf einer Fläche von etwa 13,9 ha einen Bereich im bestehenden Gewerbegebiet Süd der Stadt Geretsried. Das Plangebiet ist im Norden durch die Sudetenstraße, im Osten durch den Bunsenweg sowie im Süden durch die Spreestraße begrenzt. Durch das Plangebiet verlaufen der Benzweg und der Dieselweg. Die technische Erschließung ist über die bestehenden Verkehrsflächen vollumfänglich hergestellt.

Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet umfasst verarbeitendes und produzierendes Gewerbe sowie u.a. einen Kfz-Händler, eine Autowerkstatt und eine Bäckerei. Südlich des Benzwegs sowie am Bunsenweg bestehen mehrere Wohnungen in Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2018

2.2 Grünstruktur und Artenschutz

Am 24.03.2023 fand bei bewölktem Wetter eine Begehung der Grünstrukturen im Plangebiet statt.

Die Vegetationsausstattung ist unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere zwischen Benzweg und Spreestraße ist ein prägnanter Baumbestand vorhanden. Ebenso befindet sich zentral im Plangebiet eine Grünfläche mit hohem Baumbewuchs. Darüber hinaus sind die Flächen entlang der Haupterschließungsstraßen sowie teilweise zwischen Grundstücken mit Bäumen bestanden.

Der Baumbestand besteht aus vitalen Laub- und Nadelbäumen in überwiegend mittlerer und alter Ausprägung, Totholz wurde keines festgestellt. Während der Begehung konnten insgesamt zehn verschiedene Vogelarten durch Akustik und/oder Beobachtung nachgewiesen werden. Diese sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen, grün hinterlegte Arten sind saP-relevant. Der Haussperling wird in der Roten Liste Bayerns auf der Vorwarnliste (V) und die Klappergrasmücke als gefährdet (3) geführt.

Amsel	Blaumeise	Buchfink	Buntspecht
Hausrotschwanz	Haussperling (V)	Kernbeißer	Klappergrasmücke (3)
Kleiber	Kohlmeise		

Tabelle 1: Nachgewiesene Vogelarten im Plangebiet

Es wurden mindestens 17 Vogelnester gesichtet, die sowohl in den Bäumen als auch in den Hecken gebaut wurden. Mindestens zwei weitere Vogelhäuser waren an Bäumen gehangen. Es ist auszuschließen, dass die Nester von den Haussperlingen sind,

da diese Koloniebrüter an Gebäuden sind. Grundsätzlich ist es ebenfalls unwahrscheinlich, dass die Klappergrasmücke das Gewerbegebiet als Brutstätte nutzt, da die Art einen Lebensraum in großen Gärten/Parks, jungen Nadelwäldern und heckenreichen Feldrändern bevorzugt. Möglicherweise ist ein Nachweis der Art im Plangebiet mit dem nahegelegenen FFH-Gebiet „Oberes Isartal“ bzw. dem NSG „Isarauen zwischen Schäftlarn und Bad Tölz“ sowie dem LSG „Schutz von Landschaftsteilen im Isartal zwischen Icking und Königsdorf“ im Osten zu begründen.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind weder im Plangebiet noch in dessen näheren Umfeld ausgewiesen.

2.3 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere Flächen mit begründetem Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich mit Auflagen zu rechnen. Sollten sich darüber hinaus bei Aushubarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten im Hinblick auf mögliche weitere, bisher nicht bekannte 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.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei Baumaßnahmen auf Bombenblindgänger und Munition zu achten. Gegebenenfalls ist die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst umgehend zu verständigen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickeln sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der Darstellung des Flächennutzungsplans.

3.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Plangebiet sind derzeit jeweils in Teilbereichen die Bebauungspläne Nrn. 80, 85, 121 und 148 maßgebend, auf einem kleinen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 111/1 besteht derzeit noch kein Bebauungsplan.

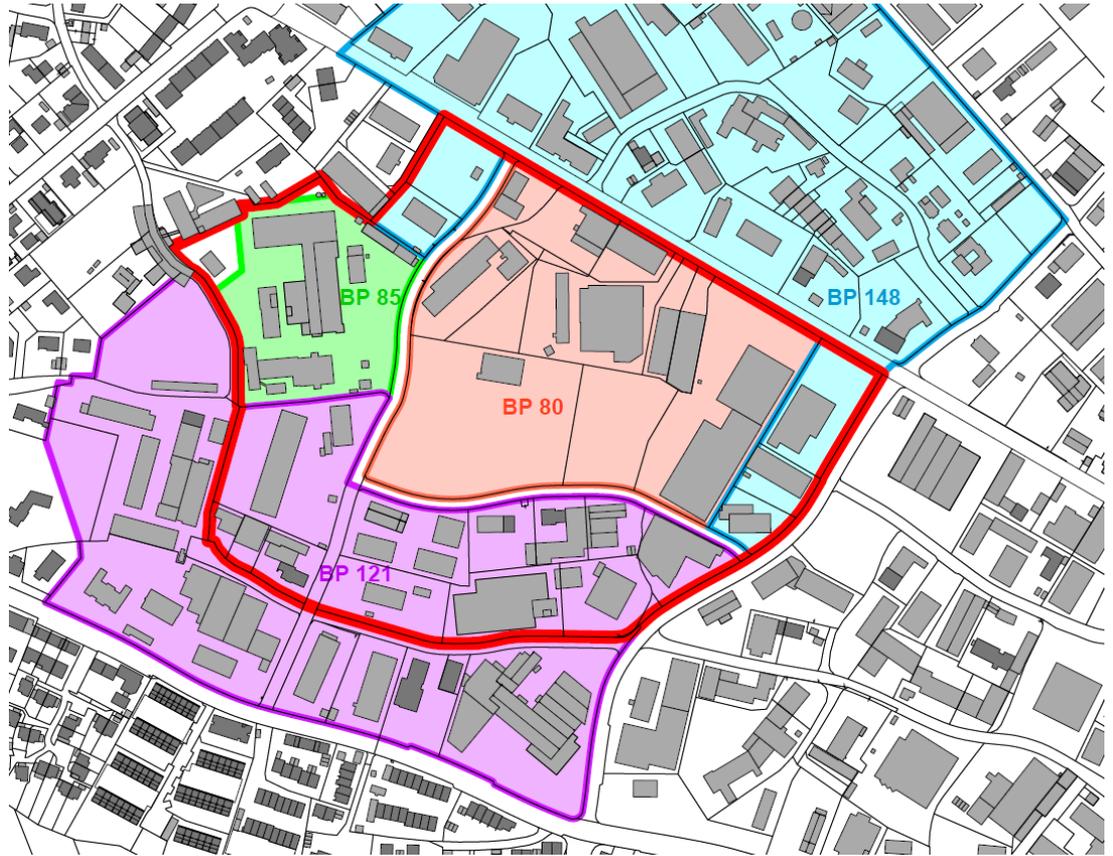


Abb. 2 Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nrn. 80 (orange), 85 (grün), 121 (lila) und 148 (blau) sowie des Bebauungsplans Nr.153 (rot umrandet)

Im Zentrum, zwischen Benzweg, Dieselweg und Sudetenstraße, gilt der Bebauungsplan Nr. 80 inkl. seiner 1. und 3. rechtskräftigen Änderung. Dieser setzt ein Gewerbegebiet sowie in einem Teilbereich ein Industriegebiet fest. Die Festsetzung des Industriegebiets wurde aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt dort ansässigen EMPE-Werke getroffen. Mittlerweile befinden sich die EMPE-Werke nicht mehr an diesem Standort. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 wurde Einzelhandel als unzulässig erklärt, mit Ausnahme des Handels mit im Bebauungsplangebiet hergestellten Erzeugnissen. Ebenso wurde festgesetzt, dass Einzelhandel in Absprache mit dem Landratsamt ausnahmsweise zugelassen werden kann, u.a. wenn keine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Einkaufszentren im Stadtgebiet zu erwarten ist. Zur Grünordnung werden zu erhaltende Bäume, zu erhaltende Grünflächen und Gehölzbestände sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Insbesondere sind die Flächen entlang der öffentlichen Verkehrswege festgesetzt, teilweise befinden sich aber auch größere zu erhaltende Gehölzbestände innerhalb der Baugrundstücke. Im Bestand sind Teile der festgesetzten Grünflächen mittlerweile überbaut oder versiegelt. Betriebswohnungen sind ab einer Fläche von 1.500 qm zulässig. Als immissionsschutzrechtliche Festsetzungen enthalten sind maximale Immissionswerte der Betriebe sowie der Einbau von Schallschutzfenstern in Aufenthaltsräumen. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen u.a. die Art der zulässigen Einfriedungen und die bauliche Gestaltung, z. B. die Fassadengestaltung.

Der Bebauungsplan Nr. 85 ersetzt den Bereich des Bebauungsplans Nr. 80 westlich des Dieselwegs. Der Bebauungsplan setzt die zulässigen maximalen Wandhöhen gegliedert fest, zwischen 12 m bis zu 22,8 m im Zentrum. Des Weiteren sind u.a.

Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen getroffen. Im Norden und Nordwesten ist entlang der Grundstücksgrenze eine zweireihige Baumreihe festgesetzt, die jedoch nur teilweise umgesetzt wurde.

Die Flächen südlich des Benzwegs sowie der südliche Bereich westlich des Dieselwegs sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 121. In dessen Geltungsbereich ist ebenfalls Einzelhandel mit Ausnahme des Handels mit im Bebauungsplangebiet hergestellten Erzeugnissen als unzulässig erklärt. Betriebswohnungen sind ab einer Fläche von 1.500 qm zulässig, die zulässige Wandhöhe beträgt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans maximal 16 m. Zur Grünordnung sind zu erhaltender Baumbestand sowie Pflanzgebote je angefangener 150 qm Grundstücksfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 148 umfasst vorrangig ein Gebiet nördlich des vorliegenden Bebauungsplans. Ein Teil seines Geltungsbereichs erstreckt sich aber auch südlich der Sudetenstraße und ersetzt in diesen Teilbereichen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80. Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 148 ist Einzelhandel gemäß festgesetzter Sortimentsliste zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 16 m, wobei Überschreitungen durch technische Gebäudeausrüstung (z.B. Kamine, technische Aufbauten, Lagerräume) um bis zu 7 m zulässig sind. Des Weiteren sind je angefangener 150 qm Grundstücksfläche jeweils ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen.

3.3 Sonstiges

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. Bau- und Bodendenkmäler) bekannt.

4. Gewerbeentwicklungskonzept

Im Jahr 2021 hat der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München im Auftrag der Stadt Geretsried ein Gewerbeentwicklungskonzept erstellt. Ausgehend von einer Bevölkerungsvorausberechnung wurde dabei der zukünftige zusätzliche Bedarf an Geschossfläche für Gewerbe abgeschätzt. Im Jahr 2030 beläuft sich dieser auf etwa 244.500 qm (unteres Szenario) bis etwa 336.000 qm (oberes Szenario).

Ziel der Stadt Geretsried ist es, die Stadt als Unternehmensstandort weiterzuentwickeln und in ihrer Funktion als Zentraler Ort für das Umland zu stärken. Leitlinie hierfür ist die Gestaltung einer nachhaltigen kommunalen Wirtschaftspolitik, welche die sich abzeichnenden Bedarfe zur Schaffung von Einkommen und Arbeitsplätzen deckt und dabei – unter Beachtung der wirtschaftlichen, technologischen, gesellschaftlichen und ökologischen Trends – eine hohe Qualität fordert und fördert. Unter „Qualität“ der Standortentwicklungspolitik wird u.a. die Schaffung bzw. Steigerung einer hohen Nutzungsdichte in den Gewerbegebieten sowie die Ansiedlung von Unternehmen mit möglichst hoher Wertschöpfung und Steuerkraft vor Ort, guter Integrierbarkeit in die regionale Wirtschaftsstruktur, hohe und hochwertige Arbeitsintensität, Innovationspotenzial und umwelt- und klimafreundliche Prozesse verstanden.

Als allgemeine Ziele sind im Gewerbeentwicklungskonzept u.a. der Schutz des vorhandenen Gewerbes und sinnvolle Nachverdichtung sowie die Festlegung und Sicherung von Bereichen mit emissionsintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben formuliert.

Für das Gewerbegebiet Süd sind des Weiteren u.a. folgende Ziele formuliert:

- Nachverdichten und Flächenpotenziale gemeinsam mit Eigentümern in Wert setzen sowie eine langfristige Neuordnung anstreben
- Mit Unternehmen, die Flächenbedarf angemeldet haben, Kontakt aufnehmen und nach Lösungen im GE Süd suchen
- Produktion auch mehrgeschossig planen

Die städtebauliche Zielsetzung für das Gewerbegebiet Süd umfasst insbesondere eine Aufwertung des Straßenbilds entlang der Haupteerschließungsstraßen durch Baumpflanzungen oder städtebauliche Raumkanten.

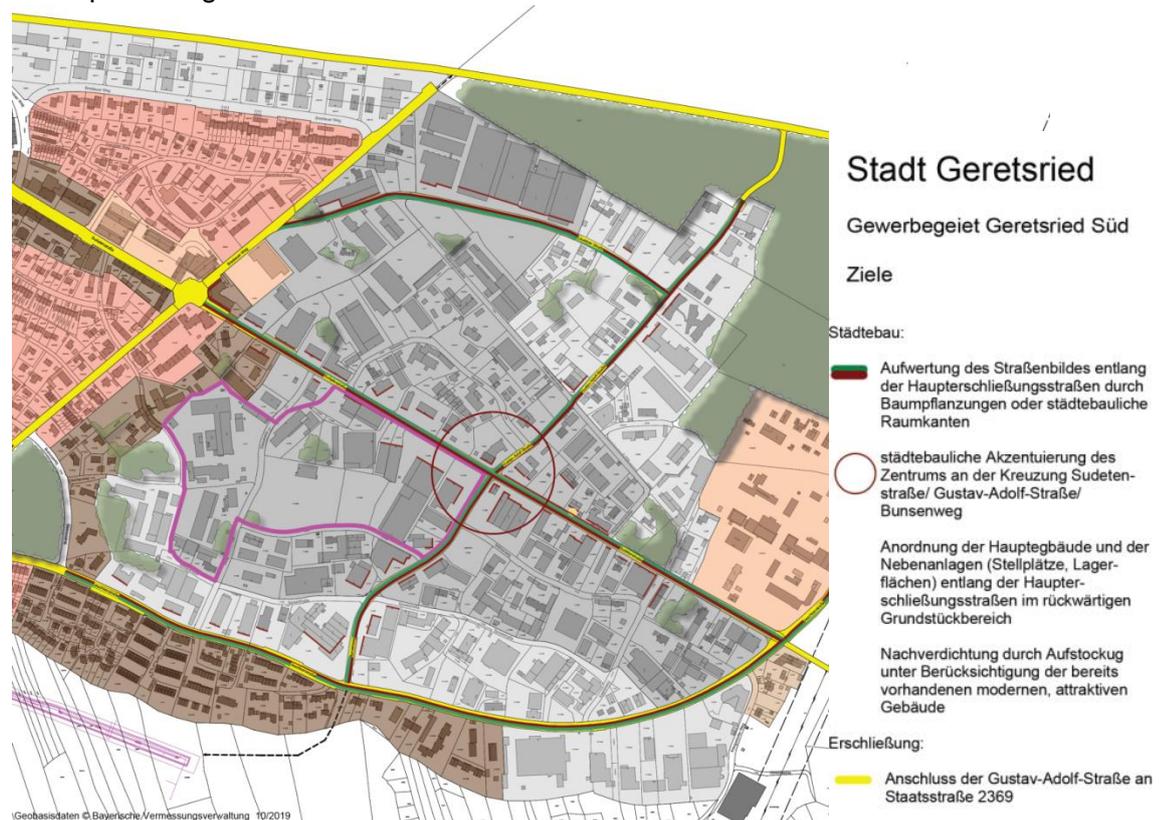


Abb. 3 Gewerbegebiet Süd, städtebauliche Zielsetzung, PV 2021

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Gewerbe- und Industriegebiet

Die bisherige Aufteilung der Art der Nutzung in Gewerbe- und Industriegebiet erfolgte im Bebauungsplan Nr. 80 aufgrund des Standorts der EMPE-Werke im Gebiet. Dieser wurde mittlerweile aufgegeben. Im Gebiet des Bebauungsplans befindet sich mit der Rudolf Group jedoch ein weiterer störungsintensiver Betrieb. Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Geretsried, im Gewerbegebiet Süd Erweiterungsmöglichkeiten

auch für störungsintensive Betriebe zu schaffen, soll daher die Aufteilung der Gewerbe- und Industriegebiete neu gefasst werden. Der westliche Teilbereich des Bebauungsplans und das Zentrum sollen als Industriegebiet festgesetzt werden.

Da Entwicklungsflächen für emissionsintensives, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe gesichert werden sollen, soll Einzelhandel, mit Ausnahme von im Gebiet produzierten Produkten, weitgehend ausgeschlossen werden. Lediglich im Bereich, in dem derzeit bereits Einzelhandel zulässig ist, soll dies weiterhin möglich sein. Dabei soll das Sortiment weiterhin auf nicht zentrenrelevante Waren beschränkt bleiben, um die innerstädtische Versorgungsstruktur zu sichern. Aus dem gleichen Grund werden Betriebsleiterwohnungen sowie jegliche Form von Beherbergungsbetrieben als unzulässig erklärt. Eine weitere Etablierung von Wohnnutzung und damit verbundene immissionsschutzrechtliche Schutzansprüche, die produzierendes Gewerbe einschränken, soll verhindert werden.

5.2 Verkehr

Im Bereich des Dieselwegs ist eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung vorgesehen. Der mittlere Teil des in städtischem Eigentum befindlichen Dieselwegs soll fortan privat genutzt werden. Hintergrund ist, dass die Grundstücke Fl.Nrn. 111/1 und 111/458, die sich jeweils westlich und östlich des Dieselwegs befinden, zu einem Betriebsgelände zusammengefasst werden sollen. Dies ist erforderlich, um den betrieblichen Ablauf für einen Betrieb mit dem Gefahrgutrecht unterliegenden Stoffen zu ermöglichen. Der Transport der Stoffe kann im Betriebsablauf somit innerhalb des Betriebsgeländes erfolgen und überquert keine öffentliche Fläche, wofür nach Gefahrgutrecht hohe Auflagen erforderlich wären.

Die Teilung des Dieselwegs erfolgt derart, dass die Zufahrten zu den weiteren Grundstücken weiterhin nutzbar bleiben. Der nördliche und südliche Teil des Dieselwegs ist weiterhin von der Sudetenstraße bzw. von dem Benzweg aus befahrbar. Eine Zufahrt von LKWs zum Industriegebiet soll nur über den nördlichen Teil des Dieselwegs erfolgen, die Zufahrt von Süden bleibt PKW vorbehalten. Somit wird der Schwerlastverkehr und damit die Geräuschbelastung entlang der Wohnnutzung an der Jeschkenstraße verringert. Es ist vorgesehen, dass im LKW-Zufahrtsbereich zum Betriebsgelände des Industriegebiets durch ein rund um die Uhr besetztes Pfortnerhaus eine koordinierte Zufahrt durchgehend sichergestellt wird. Des Weiteren wird eine Wendemöglichkeit für Lkws geschaffen. Für diese liegt eine Planung durch das Büro ing München-West GmbH. Einem dreiachsigen Fahrzeug ist damit ein Wenden in drei Zügen möglich.

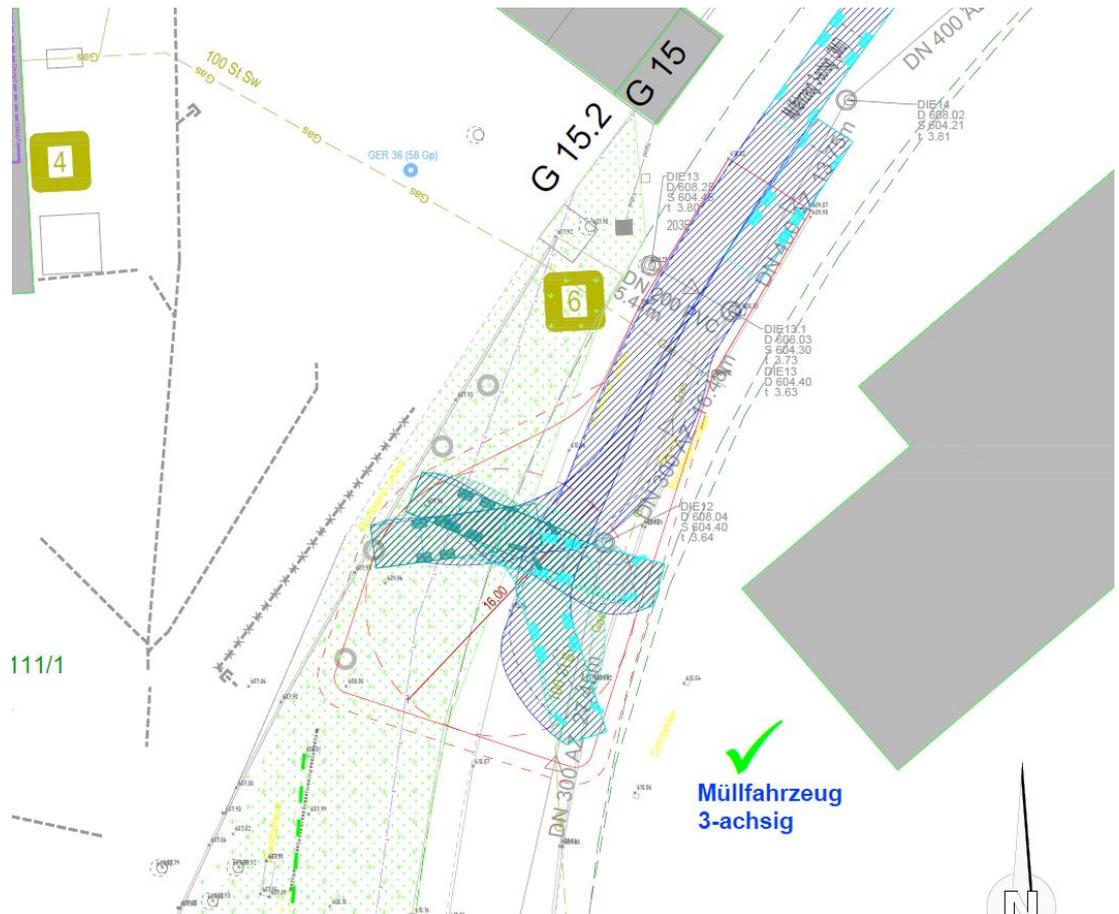


Abb. 4 Planung Wendehammer Dieselweg, ohne Maßstab; ing München-West GmbH, Projekt Nr. 197055, Anlage Plan Nr. -/20, 09.03.2023

Da durch die Teilung des Dieselwegs kein Durchgangsverkehr durch den Dieselweg mehr möglich sein wird, wurden die verkehrlichen Auswirkungen auf die umgebenden Straßen durch das Büro Schlothauer & Wauer, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, untersucht. Gemäß den Ergebnissen wird durch den Entfall des Dieselwegs vor allem der Durchgangsverkehr des Dieselwegs zwischen der Sudetenstraße und der Jeschkenstraße auf die umliegenden Straßen, z. B. Brahmweg und Altvaterstraße, verlagert. Da der Durchgangsverkehr des Dieselwegs im Bestand nur einen kleinen Teil des Gesamtverkehrs des Dieselwegs ausmacht, ist dieser Verlagerungseffekt nur unwesentlich zu verzeichnen. Vor allem wird auf der Altvaterstraße, dem Brahmweg und im östlichen Abschnitt der Jeschkenstraße eine Mehrbelastung von etwa 100 Kfz/Tag erwartet. Der Grund für die Verkehrsverlagerung liegt darin, dass der Anwohnerverkehr südlich der Jeschkenstraße von und nach der Sudetenstraße nicht mehr direkt über den Dieselweg fahren darf, sondern nur über den Brahmweg und die Altvaterstraße oder über die Jeschkenstraße. Der Bunsenweg, der östlich parallel zum Dieselweg verläuft, ist mit einer Mehrbelastung von weniger als 50 Kfz/Tag ebenso unwesentlich von der Planmaßnahme des Entfalls des Dieselwegs beeinflusst. Im weiteren Bereich von Geretsried Süd bleiben die Verkehrsmengen durch die Planmaßnahme etwa unverändert.

Aufgrund der bestehenden Ausweichmöglichkeiten des Anwohnerverkehrs südlich der Jeschkenstraße sowie der lediglich geringfügigen Mehrung der täglichen Durchfahrten auf der Jeschken- und Altvaterstraße sowie dem Brahm- und Bunsenweg ist

durch die Planung nicht von wesentlichen negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation im Bereich Geretsried Süd auszugehen. Gemäß aktuellem Planungsstand der S-Bahntrasse und des S-Bahnhaltepunkts Geretsried ist eine direkte Fuß- und Radverbindung zur Einmündung der Altvaterstraße in die Jeschkenstraße vorgesehen. Eine Erschließung des Gewerbegebiets zu Fuß vom zukünftigen S-Bahnhaltepunkt zur Sudetenstraße wird über die Altvaterstraße weiterhin in vergleichbarer Weglänge möglich sein.

Der Eingriff in die bestehende Verkehrsstruktur wird aus den oben genannten Gründen als vertretbar erachtet. Als Maßnahme dient er der übergeordneten Zielsetzung der Stadt Geretsried, im Gewerbegebiet Süd Erweiterungsmöglichkeiten auch für störungsintensive Betriebe zu schaffen. Die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebs beugt im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer Umsiedlung mit zusätzlicher Versiegelung des Außenbereichs und höherem Erschließungsaufwand vor.



Abb. 5 Planfall Sperrung Dieselweg minus Nullfall – Kfz-Veränderung, Schlothauer & Wauer GmbH – Stellungnahme: Beurteilung der Verkehrsmengen durch den Entfall des Dieselwegs, 01.07.2022

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den rechtsgültigen Bebauungsplänen wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet und Industriegebiet festgesetzt.

Die Fläche des Industriegebietes wird entsprechend den aktuell vorhandenen Betriebsstrukturen und Erweiterungsbedarfen vergrößert.

Das Gewerbegebiet wird in zwei Teilbereiche unterteilt, in denen die zulässigen Nutzungen gemäß bestehenden Baurecht festgesetzt werden. Im GE1 ist Einzelhandel

weitgehend ausgeschlossen, um Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zu sichern. Das GE2 umfasst die Bereiche im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 148. Dementsprechend ist Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zulässig.

Um den Gewerbestandort zu sichern und produzierendes Gewerbe zu fördern, sind Betriebswohnungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Bordelle sowie jegliche Form von Beherbergungsbetrieben ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl von maximal 0,6 entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 80. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 85, in dem bisher eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist, erfolgt somit eine Erhöhung der GRZ, in den Bebauungsplänen Nrn. 121 und 148 ist die zulässige GRZ bisher nicht geregelt. Mit der Festsetzung wird eine einheitliche Entwicklung im gesamten Plangebiet angestrebt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiet jeweils unterschiedlich geregelt. Die Festsetzung im Gewerbegebiet orientiert sich am bestehenden Baurecht. Im Industriegebiet soll eine verdichtete Nutzung ermöglicht werden, wobei durch höhere zulässige Kubaturen eine effiziente Flächennutzung angestrebt wird. Da sich das Industriegebiet im Kernbereich des Bebauungsplans, abseits der Haupterschließungsstraßen befindet, wird dies als verträglich erachtet.

Da auch im Gewerbegebiet Aufbauten, z.B. für Technik oder Kamine, für den Betrieb erforderlich werden können, sind Überschreitungen der Firsthöhen durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung zugelassen.

6.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung führen die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne fort, um weiterhin ein optisch ansprechendes Gewerbegebiet sicherzustellen.

6.4 Verkehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept neu geordnet.

Die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung im Bereich des Dieselweges wird mit den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen begründet. Wie in Kapitel 4 dargelegt, umfassen des Weiteren die Ziele der Stadt Geretsried u.a. den Schutz und die Nachverdichtung vorhandener Betriebe sowie insbesondere die Flächenbereitstellung und Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für störungsintensive Betriebe. Die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung dient der planerischen Absicherung des Standortes eines bestehenden Betriebs, der Flächenbereitstellung für den störungsintensiven Betrieb und der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten.

6.5 Grünordnung, Eingriff-/Ausgleich

6.5.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist der Erhalt der noch bestehenden Grünstrukturen entlang der Hauptverkehrsstraßen. Zusätzlich soll eine angemessene Durchgrünung innerhalb der Grundstücke erreicht werden. Angesichts der städtebaulichen Zielsetzung, eine verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Gewerbegebiets zu ermöglichen, werden jedoch bestehende Grünstrukturen innerhalb der Privatgrundstücke nicht zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb der Betriebsgelände wird die genaue Lage von Pflanzungen und Grünflächen als städtebaulich dem Ziel der Nachverdichtung nachrangig erachtet, solange durch weitere Festsetzungen die Erfüllung eines Mindestmaßes an Begrünung sichergestellt ist. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan eine Pflanzvorgabe von einem standortgerechten, heimischen Laubbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche fest. Insbesondere sind Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern oder einzugrünen. Die Baumpflanzungen werden durch Mindestpflanzqualitäten konkretisiert, durch Ersatzpflicht bei Ausfall wird eine gleichbleibende Durchgrünung sichergestellt. Des Weiteren sind nicht überbaute sowie als Zuwegung oder betriebliche Lager- oder Arbeitsfläche genutzte Flächen als Grünflächen zu entwickeln

Zusätzlich werden Bepflanzungen der Gebäude in Form von Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt. Neben positiven Effekten durch Regenwasserrückhaltung können dadurch auch Nistplätze für Vögel und Habitate für Insekten geschaffen werden. Zusätzlich dienen sie einer optischen Aufwertung des Gebiets.

6.5.2 Eingriff-/Ausgleich

Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 wurde eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer 7996.1/2022 – JB, 17.10.2022) erstellt. Nach der schalltechnischen Untersuchung bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse und erarbeiteten Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

6.7 Erneuerbare Energien

Der Ausbau erneuerbarer Energien ist als Grundsatz und Ziel der Raumordnung im Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie im Regionalplan für die Region Oberland formuliert.

LEP vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, Grundsätze (G) und Ziele (Z), Auszug:

- *1.3.1 Klimaschutz*
(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch (...) die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (...)

- *6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien*
(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen

Regionalplan für die Region Oberland vom 27.06.2020, Grundsätze (G), Auszug:

- *(G 2.7) Die regionale Energieversorgung soll weiterhin sichergestellt werden. Dabei sind die Potenziale der erneuerbaren Energien, der Energieeinsparung und der Effizienzsteigerung zu nutzen.*
- *(G 3.1) Erneuerbare Energien, bei denen in der gesamtökologischen Bilanz die umweltentlastenden Effekte überwiegen, sollen verstärkt genutzt werden.*
- *(Z 3.4) Die erneuerbaren Energien Biomasse, Sonnenenergienutzung und Geothermie sollen verstärkt erschlossen und nachhaltig genutzt werden.*

Das übergeordnete Ziel der Planungsregion Oberland mit den Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen, Garmisch-Partenkirchen, Miesbach und Weilheim-Schongau ist die Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern bis 2035. Damit soll eine Vorreiterrolle im Klima- und Ressourcenschutz eingenommen werden. Auch die Stadt Geretsried unterstützt mit Ihrem Beitritt zur Energiewende Oberland dieses ambitionierte Ziel.

Der Umstieg auf erneuerbare Energiequellen wird nur durch eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen umzusetzen sein. Im Rahmen des von der Stadt Geretsried aufgestellten Teilenergienutzungsplans wird die Installation von PV-Anlagen auch aus wirtschaftlicher Sicht sowohl für Wohngebäude als auch Gewerbebetriebe empfohlen. Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie der städtebaulichen Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 1a Abs. 6 Nr. 7 f BauGB und der schadstofffreien Stromproduktion (Luftreinhaltung) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und e BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen.

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen im Plangebiet zu errichten sind (50 % der Bruttodachfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Betriebe mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

Dachfläche im Sinne der Festsetzung bedeutet die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in Quadratmeter) der Gebäude und baulichen Anlagen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in Quadratmeter) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume;

- von anderen Dachnutzungen wie Dachfenster, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Punkten möglich ist).

Gemäß Festsetzung können ersatzweise anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Durch die in Gewerbegebieten typischerweise großen Dachflächen ist das Plangebiet für die Errichtung von PV-Anlagen besonders geeignet. Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude im Baugebiet ist auch wirtschaftlich zumutbar. Durch den teilweisen Eigenverbrauch und eine gewährte Einspeisevergütung amortisiert sich die Anlage in der Regel binnen weniger Jahre und führt im Folgenden zu einer Reduzierung der betrieblichen Stromkosten. Es kann von einem Anlagenbetrieb von 25 Jahren ausgegangen werden. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert somit die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

7. 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.

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)	Baumpflanzungen und Pflanzenerhalt, Dach- und Fassadenbegrünung, 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)	Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
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)	Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gewerbegebiets, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Nutzung von Photovoltaikmodulen

8. Alternativen

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Entwicklung von Potentialen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe. Dies entspricht dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die Planung entspricht des Weiteren den Zielen des Gewerbeentwicklungskonzepts der Stadt Geretsried. Alternative Standorte wurden daher nicht untersucht.

9. Hinweise zur Umsetzung

9.1 Artenschutz

Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin (z.B. LED oder Natriumdampflampen) verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse 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 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

9.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung von Oberflächenwasser über Altlastenflächen ist nicht erlaubnisfähig.

Im Bereich der Fl.Nrn. 111/1 und 111/50 liegt eine Erlaubnis zum Einleiten von Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen des bestehenden Geländes durch das LRA Bad-Tölz Wolfratshausen vor. Diese beinhaltet eine Vorreinigung und eine Rigolenverisckerung sowie ein Rückhaltebecken für den Havariefall. Es wird davon ausgegangen, dass für eine ähnliche Anlage wie diese auch für das derzeit ungenutzte Grundstück Fl.Nr. 111/458 eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt werden kann, zumal für das Grundstück gemäß den Angaben des Landratsamts Bad Tölz-Wolfratshausen kein Eintrag im Altlastenkataster vorliegt und nicht als altlastenverdächtige Flächen geführt wird.

9.3 Immissionsschutz

Mit dem Bauantrag bzw. Nutzungsänderung ist ein qualifiziertes Sachverständigen-gutachten einer amtlich anerkannten Stelle nach § 29b BImSchG zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 153 vorzulegen.

Die Einhaltung der Bestimmungen der TA Lärm innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets für schutzbedürftige Nutzungen ist nachzuweisen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutznachweisen.

Stadt

Geretsried, den

.....
Michael Müller, Erster Bürgermeister