

Anlage zur Entwicklungs- und Planungsausschuss-Sitzung am 09.05.2023

BEBAUUNGSPLAN NR. 153 der Stadt Geretsried für das Gewerbegebiet südlich der Sudetenstraße und westlich des Bunsenweges

ZUSAMMENSTELLUNG DER STELLUNGNAHMEN WÄHREND DER ÖFFENTLICHEN DARLE- GUNG

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 23.09.2022 bis 26.10.2022 öffentlich dargelegt.

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

Abwasserzweckverband; Deutscher Gewerbeverband; Bayerisches Rotes Kreuz; Freiwillige Feuerwehr; Gemeinde Königsdorf; Handelsverband Bayern e.V. – Kreisverband Bad Tölz-Wolfratshausen; Industriegemeinschaft Geretsried; Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Sachgebiet 24 – Kreisbauamt; Müllentsorgung Ehgartner; Polizeiinspektion Geretsried; ProCit; Stadt Wolfratshausen; Telefonica Germany GmbH und Co. OHG;

Nachfolgend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände zum Bebauungsplan:

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Gesundheitsamt; Planungsverband Region Oberland; Gemeinde Egling; IHK für München und Oberbayern; Bayer. Industrieverband Steine und Erden e.V.; Deutsche Telekom Technik GmbH; Gemeinde Dietramszell;

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen Sachgebiet 21 – Planungsrecht Schreiben vom 18.10.2022

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 der Stadt Geretsried vom 12.07.2022 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung.

1. Festsetzung 2.1.1; Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Für den in Festsetzung 2.1.1 formulierten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im GE 1 empfehlen wir folgende (auch bereits vom Bundesverwaltungsgericht – 4 C 16.88 – akzeptierte) Formulierung: „Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen.“

2. Festsetzung 3.3, Wandhöhe

Die wirksame Festsetzung einer Wandhöhe für die geplanten Gebäude muss stets einen konkret bestimmbareren unteren und oberen Bezugspunkt haben. Die natürliche Geländeoberfläche ist für die Festsetzung eines unteren Höhenbezugspunktes regelmäßig zu unbestimmt. Es sollte ein Bezugspunkt gewählt werden, der konkret nachvollziehbar vorgibt, ab welchem Punkt die Höhe zu messen ist, beispielsweise durch einen in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt über NHN.

3. Festsetzung 3.4, Überschreitung der Wandhöhe

Auch eine Überschreitung der Wandhöhe kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO lediglich als Ausnahmetatbestand festgesetzt werden.

Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der Stellungnahme der fachlichen Ortsplanung (Sachgebiet 24).

Stellungnahme der Stadt:

Zu 1:

Der Empfehlung wird gefolgt. Die Festsetzung wird entsprechend der Empfehlung des Landratsamts geändert.

Zu 2:

Der Empfehlung wird gefolgt. Es werden Höhenbezugspunkte in Abhängigkeit von den Geländehöhen der angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt.

Zu 3:

Die Festsetzung A 3.4 wird durch das Wort „ausnahmsweise“ ergänzt.

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen

Sachgebiet 31 – Bodenschutzrecht;

Schreiben vom 10.10.2022

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 erstreckt sich auf die folgenden Grundstücke: Fl.-Nrn.: 111/1, -/8, -/17, -/20 (Teilfläche), -/24, -/25, -/38, -/50, -/53, -/54, -/65, -/66, -/67, -/68, -/71, -/85, -/97, -/106, -/117, -/136, -/139, -/158, -/159, -/160, -/180, -/278, -/374, -/376, -/455, -/456, -/458, -/463, -/464, -/466, -/467, -/468 und -/469, jeweils Gemarkung Geretsried.

Für die Flurstücke Nrn. 111/1, 111/50 (Kataster-Nrn. 17300835 und 17300511) und 111/469 (17300995) liegen aktuell jeweils Einträge im Altlastenkataster vor, die Flurstücke 111/67 (17300925) und 111/71 (17300520) sind jeweils als altlastenverdächtige Flächen geführt. Darüber hinaus liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb der Rüstungsaltpostenverdachtsfläche „E1 – Laborierung“, wobei Fl.-Nrn. 111/1 und 111/8 jeweils nur mit etwa $\frac{3}{4}$ ihrer Flächen in die Rüstungsaltpostenverdachtsfläche hineinreichen.

Somit ist bei baurechtlich genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen im Geltungsbereich eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) grundsätzlich nicht möglich. Hierzu ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt zu stellen.

Aufgrund der o.a. Sachlage bitten wir um folgende Ergänzung von Punkt 2 „Altlasten“ im Bebauungsplan unter „B Kennzeichnungen“ (Änderungen **fett gedruckt**):

*„Aufgrund von bekannten Bodenverunreinigungen auf mehreren Grundstücken innerhalb des Bebauungsplan-Bereichs **sowie aufgrund der Lage des gesamten Geltungsbereichs innerhalb einer Rüstungsaltpostenverdachtsfläche** ist bei dortigen Baumaßnahmen grundsätzlich mit Auflagen zu rechnen, u.a. **in Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser.***

Letzteres kann im Geltungsbereich grundsätzlich nicht erlaubnisfrei bzw. im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erfolgen, bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist hierfür ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu stellen.

Sollten sich darüber hinaus bei Aushubarbeiten ... auffälligen Materials zu beproben.“

Stellungnahme der Stadt:

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Kennzeichnung B2 wird gemäß der Empfehlung des Landratsamts ergänzt.

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen
Sachgebiet 35 – Untere Immissionsschutzbehörde
Schreiben vom 26.10.2022

Keine Einwände gegen die Planung.

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

Eine immissionsschutzfachliche Beurteilung des Bebauungsplans kann zum jetzigen Planstand noch nicht erfolgen, da die schalltechnische Untersuchung erst im weiteren Verfahren durchgeführt werden soll.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist eine solche Betrachtung jedoch notwendig, da im Plangebiet auch Industriebetriebe angesiedelt werden sollen. Bei Fragen hinsichtlich des Umfangs der schalltechnischen Untersuchung, kann die Untere Immissionsschutzbehörde kontaktiert werden.

Stellungnahme der Stadt:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mittlerweile liegen die schalltechnischen Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Nr. 7996.1 / 2022 und 8234.1 / 2023) vor. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen
Sachgebiet 35 – Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 25.10.2022

Zum oben genannten Verfahren geben wir folgende

naturschutzrechtliche Stellungnahme

ab:

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Satzung:

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellung und Festsetzungen oder durch geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Sofern aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, muss über Ausgleich und Ersatz eines unvermeidbaren Eingriffs gemäß § 18 BNatSchG Abs. 1 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden werden. Gemäß Anlage 1 Nr. 2, lit. c) BauGB ist eine Beschreibung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen für die festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen vorzunehmen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist daher die geplante Ausgleichsfläche hinreichend zu konkretisieren.

Umweltbericht:

Die Stadt Geretsried hat mit dem Erlass der Baumschutzverordnung vom 22.10.2013 gemäß § 1 Bäume verschiedener Arten ab einem gewissen Stammumfang (der Anlage 1 o.g. Verordnung zu entnehmen) zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen können, verboten sind (§ 29 BNatSchG). Für eine Beseitigung ist eine Befreiung nach § 3 der Baumschutzverordnung notwendig.

Ferner weisen wir darauf hin, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen verboten ist, Bäume (...) Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. / BauGB i.V.m. § 1 a BauGB
§ 18 NBatSchG Abs. 1
Anlage 1 Nr. 2, lit. c) BauGB
§ 29 BNatSchG
§ 39 BNatSchG
§§ 1 und 6 Baumschutzverordnung der Stadt Geretsried

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

§ 3 Baumschutzverordnung der Stadt Geretsried

- **Einwendungen** aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind

Umweltbericht:

Im Umweltbericht wird explizit darauf eingegangen, dass die vorhandenen Grünstrukturen prägend für das Gewerbe- und Industriegebiet sind und eine angemessene Durchgrünung entlang der Verkehrsflächen und innerhalb der Grundstücke darstellen. Für eine konkrete Abschätzung ist es notwendig, den zu erhaltenden Gehölzbestand unter Berücksichtigung der Baumschutzverordnung zu ermitteln, sowie Gehölzentnahmen und Neupflanzungen möglichst flächenscharf als solche zu kennzeichnen.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist im Umweltbericht der „Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen“ angegeben. Sofern die großflächig vorhandenen Gehölzstrukturen auf den als „Pflanzflächen“ gekennzeichneten Flächen beseitigt werden sollen, stimmt die untere Naturschutzbehörde einer Bewertung als „keine erheblichen negativen Auswirkungen“ bzgl. des Schutzguts Ort- und Landschaftsbild nicht zu. Die entsprechende Vorgabe des Umweltberichts alle Gehölzstrukturen zu erhalten, wurde nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und ist zu überdenken.

Satzung

Die Beschreibung der Pflanzflächen unter Punkt 6.3 ist nicht eindeutig formuliert. Zwar ist angegeben, dass vorhandene Gehölze anzurechnen sind, es bleibt jedoch unklar, ob für die vorgegebenen Pflanzabstände Gehölzentnahmen geplant sind. Einer Gehölzentnahme wäre aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zuzustimmen, da die vorhandenen Gehölzstrukturen naturnahe Lebensräume darstellen und trotz Nutzung als Gewerbegebiet auch als solche im Umweltbericht identifiziert wurden. Zusätzlich sind zwar unter Punkt 6.2 Bäume als „zu pflanzen“ eingetragen, auf der Planzeichnung ist jedoch keine Baumpflanzung eingezeichnet.

Rechtsgrundlage

§§ 1 und 6 Baumschutzverordnung der Stadt Geretsried

Stellungnahme der Stadt:

Es werden Hinweise auf die Baumschutzverordnung der Stadt Geretsried sowie die Verbotstatbestände gem. BNatSchG ergänzt.

In A 6.3 ist explizit festgesetzt, dass bestehende Gehölze zu erhalten sind. Eine Gehölzentnahme ist damit nicht zulässig.

Das grünordnerische Konzept wird überarbeitet, da eine zu starke Einschränkung der Entwicklung des Gewerbegebiets vermieden werden soll. 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 eine hohe Qualität fordert und fördert. Im Gewerbeentwicklungskonzept der Stadt (2021) sind als Ziele u.a. der Schutz des vorhandenen Gewerbes sowie eine sinnvolle Nachverdichtung der Gewerbegebiete festgehalten. Angesichts dieser Zielsetzung wird die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Gewerbegrundstücke höher gewertet als der Erhalt innenliegender Grünflächen. Die Pflanzbindungen sollen daher auf die Bereiche entlang der Haupteerschließungsstraßen beschränkt werden. Innerhalb der Betriebsgelände wird die genaue Lage von Pflanzungen und Grünflächen als städtebaulich nachrangig erachtet, solange durch weitere Festsetzungen die Erfüllung eines Mindestmaßes an Begrünung sichergestellt ist.

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG

Schreiben vom 11.10.2022

Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG stimmt den Bebauungsplan Nr. 153 zu. Es muss nur darauf geachtet werden, dass bei Neupflanzungen unsere Erdgasleitung nicht überpflanzt werden darf.

Stellungnahme der Stadt:

Die Zustimmung der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein textlicher Hinweis auf die Mindestabstände von Neupflanzungen zu unterirdischen Leitungen in der Satzung ergänzt.

Bayernwerk Netz GmbH

Schreiben vom 18.10.2022

Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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

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

Stellungnahme der Stadt:

Es wird ein Hinweis auf den erforderlichen Schutzzonenbereich für Kabel in der Satzung ergänzt.

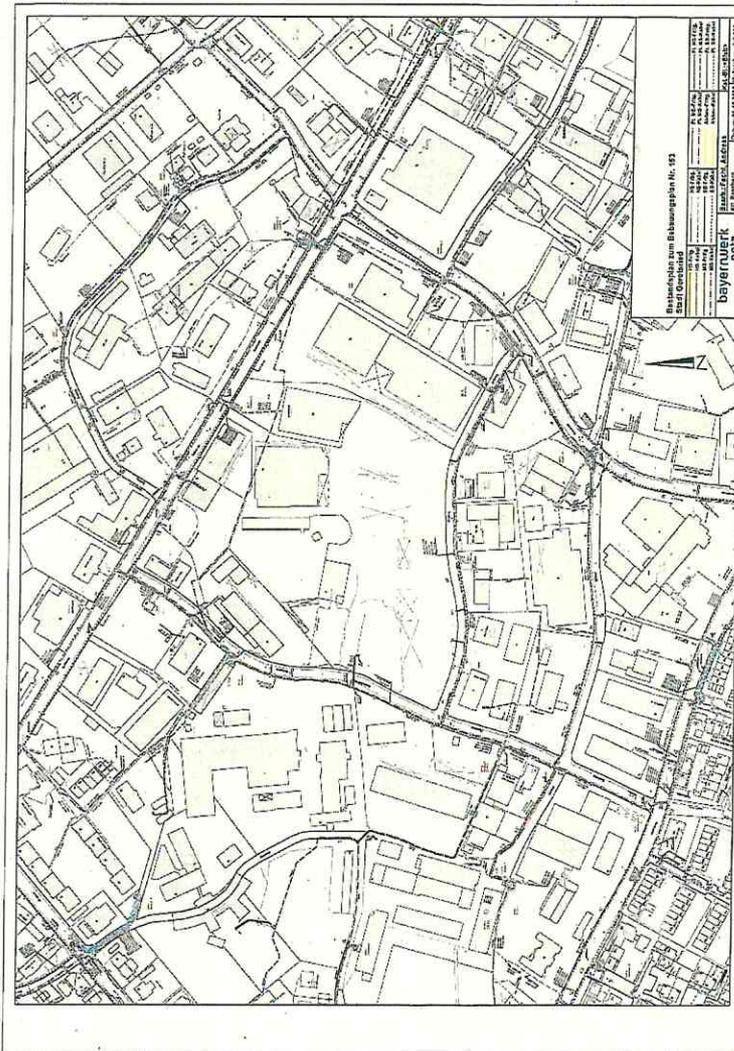
Bayernwerk Netz GmbH
Schreiben vom 26.10.2022

Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Wird das Eigentum an einem Grundstück, das dem öffentlichen Verkehr dient und das für eine Elektrizitätsversorgungsanlage des Konzessionsnehmers in Anspruch genommen wird einem Dritten übertragen, so informiert die Stadt den Konzessionsnehmer rechtzeitig vorher und bestellt, soweit erforderlich, auf Antrag des Konzessionsnehmer zu dessen Kosten eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (s. Konzessionsvertrag § 2).

Je nach Leistungsbedarf der Gewerbebetriebe kann die Errichtung einer weiteren Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe von 18 qm und 25 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte nach Abstimmung mit dem Netzcenter Penzberg, Tel: 08856/9275-0 eingeplant werden.

**Stellungnahme der Stadt:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich. Bei Erforderlichkeit einer zusätzlichen Transformatorstation kann die erforderliche Fläche zur Verfügung gestellt werden.

Regierung von Oberbayern

Schreiben vom 29.09.2022

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 folgende Stellungnahme ab:

Planung

Das ca. 13,8 ha große Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Süd der Stadt Geretsried, südlich der Sudetenstraße und westlich des Bunsenweges und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf dem bereits gewerblich genutzten Areal befinden sich Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, sowie u.a. ein Kfz-Händler und eine Autowerkstatt. Südlich des Benzweges sowie am Bunsenweg gibt es mehrere mit der gewerblichen Nutzung zusammenhängende Wohnungen.

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden, im Teilbereich 2 soll zudem Einzelhandel mit nicht zentrumsrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine einheitliche Entwicklung des Areals sichergestellt und bestehendes Nachverdichtungspotential für die Entwicklung emissionsintensiver Gewerbebetriebe aktiviert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 153 sollen die bisher für Teilbereiche des Plangebietes geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 80, 85, 121 und 148 ersetzen.

Berührte Belange

Immissionsschutz

Auf Grund der im Plangebiet vorhandenen und im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung ggf. erweiterbaren Wohnnutzung, sowie der geplanten Erweiterung immissionsintensiver Betriebe bitten wir um Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Daher sollte geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen (z.B. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) oder vertraglich zu regeln. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1G) Rechnung.

Bewertung

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Stellungnahme der Stadt:

Mittlerweile liegen die schalltechnischen Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Nr. 7996.1 / 2022 und 8234.1 / 2023) vor. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Hinweis auf die Nutzung erneuerbarer Energien wurde in der Planung bereits berücksichtigt. In A 11.1 ist ein Mindestanteil der nutzbaren Dachfläche festgesetzt, der mit Photovoltaik-Modulen auszustatten ist.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Schreiben vom 20.10.2022

Im Bebauungsplan sind keine Aussagen zur Art der Abwasserbeseitigung enthalten. Insbesondere ist zu beachten, dass die Versickerung über Altlastflächen nicht erlaubnisfähig ist. Es wird dringend geraten, ein Konzept zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers zu erstellen. Ohne Konzept ist davon auszugehen, dass das Gebiet abwassertechnisch nicht erschlossen ist.

Stellungnahme der Stadt:

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.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 26.10.2022

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.a. Bebauungsplanaufstellungsverfahren der Stadt Geretsried für ein insgesamt 13,8 ha umfassendes Teilgebiet mit Gewerbe- und Industriegebietsflächen des Gewerbegebiets Süd. Bei dem vorliegenden Entwurf handelt es sich um eine Neuüberplanung, die bestehenden Bebauungspläne im Geltungsbereich zwischen Spreestraße, Bunsenweg und Sudetenstraße ersetzen soll, um eine einheitliche Entwicklung mit verträglicher Nachverdichtung mit dem Ziel der Schaffung von Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die im Gebiet bestehenden, überwiegend emissionsintensiven Unternehmen, auch des Handwerks, sicherzustellen. So wird die max. Grundflächenzahl auf 0,6 einheitlich festgesetzt und damit für Teilbereich angehoben, die Wandhöhe mit Ausnahme der Fl.-Nrn. 11/1 auf 16 m einheitlich festgelegt.

Für die als Industriegebiet festgesetzten Fl.-Nrn. 111/1 und 11/458 westlich und östlich des Dieselwegs findet im Zuge der beabsichtigten Zusammenführung zu einem Betriebsgelände eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung statt: der Dieselweg wird hier unterbrochen und der Durchgangsverkehr auf dieser Achse damit nicht mehr möglich. Eine verkehrliche Untersuchung mit gutachterlicher Bewertung der Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz wurde gem. Kapitel 5.2 durchgeführt und auch wenn die Zufahrtsmöglichkeiten für die übrigen an den Dieselweg angrenzenden Gewerbegrundstücke gemäß Planentwurf weiterhin sichergestellt sind, sollte auch angesichts der Verlagerungseffekte grundsätzlich eine gute und zügige Erreichbarkeit der umliegenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe prinzipiell gewährleistet sein.

Im Zuge des Weiteren Beteiligungsverfahrens sollen Ausführungen bezüglich des Immissionsschutzes noch ergänzt werden.

Die Schaffung verbesserter Rahmenbedingungen und Nutzungsmöglichkeiten für das o.g. Teilgebiet und dort bestehende Unternehmen auch des Handwerks im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ist als wirtschaftsfreundliche Zielstellung von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern ausdrücklich zu unterstützen.

Von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern sind ebenso die differenzierten Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung, vor allem bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, positiv herauszustellen.

Ihre planerischen Bemühungen zur Sicherung der Gewerbeflächen im Stadtgebiet und ihrer Weiterentwicklung unter Berücksichtigung ihrer spezifischen Nutzungsstruktur bitten wir die Stadt Geretsried fortzusetzen. Gerade niederrentierlichen Handwerksbetrieben stehen aufgrund der zunehmenden Fokussierung auf höherwertige Nutzungen immer weniger Flächen, gerade im Großraum München, zur Verfügung. Es ist also aus unserer Sicht ebenso wesentliche städtebauliche Aufgabe, in gleichem Maße für diese Nutzungen weiterhin Standorte zu schaffen/bereitzuhalten.

Stellungnahme der Stadt:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen sind nicht erforderlich.

Triskele VV GmbH

Schreiben vom 04.08.2022

Danke für das freundliche Gespräch.

Wir sind als direkter Anlieger und Grundstückseigentümer nicht vom Bauamt schriftlich oder fernmündlich benachrichtigt worden, sondern wurden von unseren Mietern, leider erst nach dem Termin am 10.07.2022 informiert. Es wurde uns und auch anderen Eigentümern, die in der Umgebung ebenfalls betroffen sind, die Möglichkeit genommen an dem Termin anwesend zu sein. Das ist nicht korrekt und darf so nicht mehr vorkommen.

Als unmittelbar betroffener Eigentümer mit Grundbesitz am Dieselweg 12 lehne ich die Maßnahme mit der mir als Vorplanung bekannten Ausführung vollumfänglich ab und werde das nicht ohne Ausschöpfung der möglichen Rechtsmittel hinnehmen. Wir haben dieses Grundstück an einer Durchgangsstraße gekauft und nicht an einer Sackstraße. Wir hatten 25 Jahre ein Gewerbegrundstück mit endständiger Zufahrt und wissen was das bedeutet. Ärger!

Eine Abtrennung hat zur Folge, dass falsch einfahrende Lkw's ohne ausreichend große Wendepalte unsere Einfahrt als Wendemöglichkeit nutzen. Selbst wenn die Wendepalte ausreichend dimensioniert wird, ist eine Unterbrechung der Durchfahrt und des Durchgangs ein einschneidender Eingriff mit deutlichen Umwegen. Jeder Zulieferverkehr für die westlich liegenden Betriebe geht dann zwingend über die Sudetenstraße. Was bedeutet, dass der Innenbereich mit deutlich mehr Fahrzeugen belastet wird.

Sollte die geplante S-Bahnendstation realisiert werden, ist auch für viele Anlieger ein kurzer Weg von der Sudetenstraße zur Jeschkenstraße verschlossen. Es fällt Betrieben schon schwer genug Personal zu bekommen und die S-Bahnbindung bringt einfach Menschen dazu von München nach Geretsried zu pendeln. Je kürzer der Arbeitsweg, um so leichter wird die Anwerbung von Personal. Wenn man morgens 1,4 km statt 500 m von der Endstation zu Fuß zur Arbeit hat, ist das schon ein Negativkriterium.

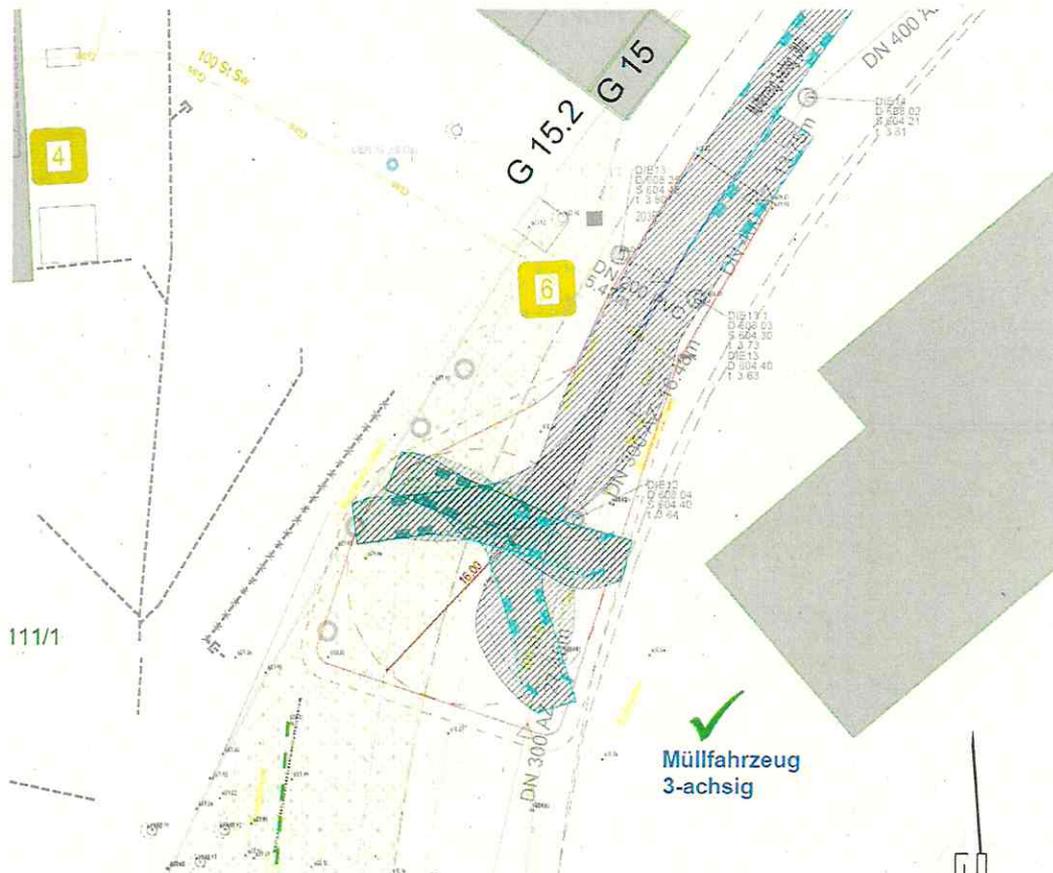
Mir ist klar, dass ein großer Betrieb möglichst günstig sein Areal vergrößern möchte, aber nicht auf Kosten der Allgemeinheit.

Stellungnahme der Stadt:

Das Grundstück der Firma Triskele VV GmbH ist auch nach der Unterbrechung des Dieselweges in voller Länge durch den Dieselweg straßenmäßig erschlossen. Sämtliche Ein- und Ausfahrten bleiben bestehen.

Im Bebauungsplan ist die Planung eines Wendehammers der Ing München-West GmbH übernommen (s. Abbildung). Dieser ist nach RStO 2021 bemessen und ermöglicht das Wenden eines dreiachsigen Fahrzeugs. Der Wendehammer wird zum Teil auf den bisherigen Straßenflächen, zum Teil unter Inanspruchnahme des Grundstücks der Firma Rudolf realisiert. Schon jetzt wird der LKW-Verkehr von und zur Firma Rudolf weitgehend über den nördlichen Teil des Dieselweges unter Nutzung der Sudetenstraße abgewickelt. Die künftige Unterbrechung des Dieselwegs ändert an dieser Situation nichts. Aufgrund der von der Firma Rudolf geplanten künftigen Betriebsabläufe ist eine Verbesserung der derzeitigen Situation zu erwarten. Es ist eine Verdopplung der Terminals für LKWs vorgesehen, so dass das Betriebsgelände eine deutlich höhere Anzahl an LKWs aufnehmen und die Anlieferung erheblich schneller als bisher erfolgen kann. Zudem erhält das Tor der Firma Rudolf am Ende des nördlichen Benzweges einen 24-Stunden-Service für verspätet ankommende Lkw. Hierdurch werden nennenswerte Wartezeiten am Tor vermieden. Damit ist auch die Zufahrt zum Grundstück der Firma Triskele VV GmbH uneingeschränkt gewährleistet. Ein Anlieferverkehr zur Nachtzeit

wird nicht vorgesehen. Durch die Zufahrt der LKWs von Norden wird der Schwerlastverkehr und damit die Geräuschbelastung entlang der Wohnnutzung an der Jeschkenstraße verringert.



Die verkehrlichen Auswirkungen einer Teilung des Dieselwegs wurden geprüft. Gemäß den Ergebnissen der Untersuchung (Schlothauer & Wauer GmbH, 01.07.2022) ist durch die Planung nicht von wesentlichen negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation auszugehen. Gemäß aktuellem Planungsstand der S-Bahntrasse und des S-Bahnhaltepunkts 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 ist über die Altvaterstraße weiterhin in vergleichbarer Wegelänge möglich.

Die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung im Bereich des Dieselwegs wird mit den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen begründet. Die Planung entspricht dem Ziel der Stadt Geretsried, Erweiterungsmöglichkeiten für störungsintensive Betriebe innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets zu schaffen und den Gewerbebestandort somit langfristig zu sichern und in Wert zu setzen. Da ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe bestehen bleiben, kann durch die Maßnahme keine unzumutbare Beeinträchtigung erkannt werden, zumal durch die Planung des Wendehammers eine Stauung von Schwerlastverkehr oder Inanspruchnahme von privaten Flächen zum Wenden verhindert wird.

ADFC-Allgemeiner Deutscher Fahrrad Club
Bad Tölz-Wolfratshausen
Schreiben vom 24.10.2022

Das zu betrachtende Gebiet wird im Westen und Süden von Wohngebieten begrenzt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten. Der Dieselweg ist eine verkehrsberuhigte Verbindung innerhalb der Stadt, die durch die Neuordnung verloren geht.

Die Situation des Langsamverkehrs, sprich Radfahrer und Fußgänger, wurde im Bebauungsplan überhaupt nicht berücksichtigt, da nur die Situation des Autoverkehrs analysiert wurde. Die Situation der Radfahrer und Fußgänger auf den Ausweichstrecken verschlechtert sich weiter.

Dies widerspricht dem Ziel der Stadt fahrradfreundlich zu werden.

Der Dieselweg ist Teil des vom ADFC vorgeschlagenen Radwegenetzes in der Stadt. Es wäre sinnvoll, dies bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Die Fläche, die dieses Firmengelände innerhalb der Stadt für den Verkehr versperrt, wird nun noch größer. Auch die Durchfahrt von der Altvaterstraße her ist schon lange nicht mehr möglich. Warum wird solch eine große abgesperrte Fläche innerhalb einer Stadt widerspruchlos akzeptiert? Alle Verkehrsteilnehmer müssen um dieses riesige Gelände herumfahren bzw. laufen. Gerade für Fußgänger und Radfahrer sind solche Umwege aber nicht zu unterschätzen. In diesem Zusammenhang sei auch das Thema Barrierefreiheit erwähnt.

Solche Umwege fördern die „Mama-Taxis“ beim angrenzenden Kindergarten, wo doch genau das Gegenteil gewünscht ist – die Kinder sollen sich zu Fuß oder mit dem Rad auf verkehrsberuhigten Straßen bewegen können. Die Altvaterstraße als Alternative kann man nicht als verkehrsberuhigt bezeichnen – sie ist eine schnurgerade Rennstrecke für Autos.

Alternative Planungen wurden nicht gemacht, da nur die Auswirkungen auf den Autoverkehr berücksichtigt wurden. Die Zumutungen für die Firma wurden nicht abgewogen gegenüber den Zumutungen für Radfahrer, Fußgänger, Kinder, Behinderte, Senioren...

Bei der Suche nach einer Lösung, die für alle Verkehrsteilnehmer und beteiligte Firmen akzeptabel ist, bleiben leider viele Fragen unbeantwortet:

Wurde ein wechselnder Betrieb z.B. mit Schranken oder Ampeln überprüft?

Wurde ein zeitlich begrenzter Betrieb geprüft, z.B. öffentlicher Verkehr während der Stoßzeiten und Firmenverkehr in den Zwischenzeiten?

Wurde geprüft, ob ein reiner Fuß- und Radweg durch das Gelände praktikabel wäre?

Wurde eine Verlegung des Weges auf dem Grundstück geprüft?

Wir bitten darum, vor dem Verabschieden des Bebauungsplanes, die durchgeführten Prüfungen zu veröffentlichen. Solange dies nicht geschehen ist und aus den weiteren oben genannten Gründen kann der ADFC dem Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung nicht zustimmen.

Stellungnahme der Stadt:

Alternativen wie vom ADFC vorgebracht sind nicht umsetzbar, da in diesen Fällen weiterhin Verkehr über öffentliche Flächen führen würde. Bei einem Transport von Stoffen, die dem Gefahrgutrecht unterliegen, wäre der erforderliche Betriebsablauf aufgrund der notwendigen Auflagen nicht möglich. Die Auswirkungen auf den Radverkehr werden als untergeordnet erachtet, da der Dieselweg eine Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebiets darstellt. Eine Durchfahrt mit Fahrrädern von Seiten der südlichen Wohnbebauung ist nicht zwingend notwendig, um Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu erreichen. Zum nordwestlich gelegenen Ortsteil mit Grundschule, Hort, Discounter, Restaurants u.a. besteht über den Brahmweg eine kürzere Verbindung. Eine Einschränkung der typischen Fahrradwege in unverhältnismäßigem Ausmaß kann daher nicht erkannt werden.

Noerr Partnerschaftsgesellschaft mbB
Schreiben vom 24.10.2022

Wir nehmen Bezug auf unsere Bestellung für die Firma Rudolf GmbH, Altvaterstraße 58 – 64, 82538 Geretsried. Namens und im Auftrag unserer Mandantin dürfen wir zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 153 wie folgt Stellung nehmen:

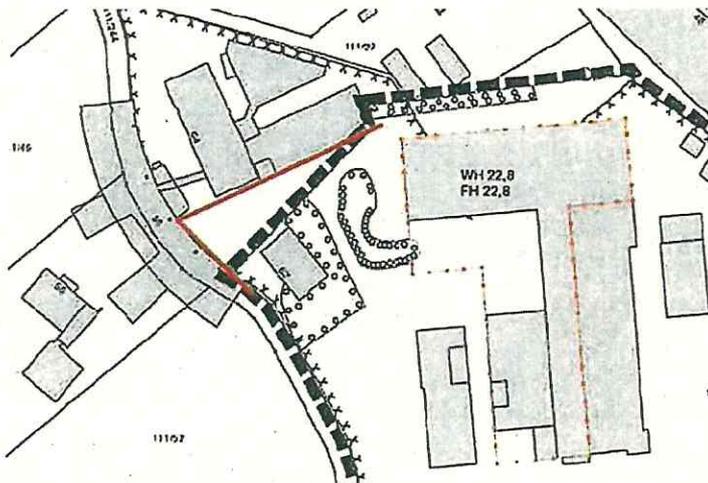
1. Art der baulichen Nutzung / Umgriff des Teilbereichs GI

Mit der angedachten Festsetzung eines Industriegebiets (GI) für die Fläche östlich des Dieselweges besteht grundsätzlich Einverständnis. Gleiches gilt für die Änderung der Festsetzung für den Bereich des bisherigen Gebiets des Bebauungsplans Nr. 85 von Gewerbegebiet (GE) in GI.

Wir regen ergänzend an, die sog. Produktionshalle A (Gebäude G3 und G3.2 – hinsichtlich der Gebäudebezeichnungen dürfen wir auf die beiden angehängten Anlagen „Betrieblicher Alarm- und Gefahrenabwehrplan“ verweisen) in den Umgriff des GI mit einzubeziehen, so dass alle Produktionsgebäude unserer Mandantin im Geltungsbereich des GI liegen:

Zudem beabsichtigt unsere Mandantschaft in dem Bereich zwischen den Gebäuden G 16, G 17.2 sowie G 10.1/10.2 ein weiteres Gebäude (Labor) zu errichten.

Nach dem bisher ins Auge gefassten Umgriff des Bebauungsplans in diesem Bereich würde dieses Gebäude teilweise im GI, teilweise außerhalb des Bebauungsplans liegen und wäre insofern nach den Grundsätzen des Innenbereichs (§ 34 BauGB) zu beurteilen. Wir regen daher an, den Umgriff des Bebauungsplans in der nordwestlichen Ecke zu erweitern und unmittelbar südlich entlang der Gebäude G 17.1 und G 17.2 bis hin zum Gebäude G 21 zu erweitern. Insofern dürfen wir auch auf folgende Skizze (Roteintragung durch uns) verweisen:

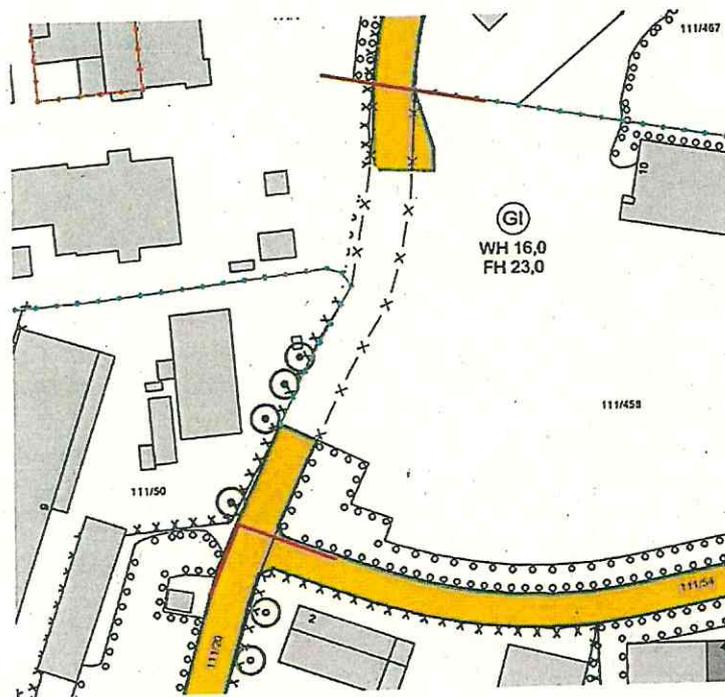


2. Öffentliche Verkehrsflächen

Am Ende des nördlichen Teils des Dieselweges ist eine Wendemöglichkeit für Lkw's vorgesehen. Dieser Wendehammer würde die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks östlich des Dieselweges erheblich einschränken. Es gibt hierfür auch keinen Bedarf, da die Lkw's während der Geschäftszeiten unproblematisch auf dem Betriebsgrundstück der Firma Rudolf GmbH rangieren und wenden können. Außerhalb der Geschäftszeiten ist mit keinem Lkw-Verkehr zu rechnen. Aus diesem Grund regen wir an, auf den Wendehammer zu verzichten und die Verkehrsfläche des Dieselweges in diesem Bereich bündig mit der nördlichen Grenze des Grundstücks Flurnummer 111/458 abschließen zu lassen.

Gleiches gilt für die öffentliche Verkehrsfläche im südlichen Teil des Dieselweges. Auch hier regen wir an, den öffentlichen Teil zu verkürzen und zwischen Dieselweg und Benzweg eine Kurve vorzusehen. Natürlich kann es hier (beispielsweise für die Feuerwehr) nach wie vor

eine Durchfahrtsmöglichkeit geben, die mittels Schranke, Poller oder dergleichen für den öffentlichen Verkehr geschlossen wird. Hinsichtlich unserer Anregungen dürfen wir auf folgende Skizze (Roteintragung durch uns) verweisen:



3. Betriebsbezogenes Wohnen

Gemäß Ziff. 2.2.1 des Bebauungsplanentwurfs sind im GI Betriebswohnung, Vergnügungsstätten und Bordelle nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung sind wir einverstanden. Wir regen allerdings an, das betriebsbezogene Wohnen auch im benachbarten GE auszuschließen (siehe Ziff. 2.1.3), da die Erfahrung zeigt, dass diesbezüglich regelmäßig mit immissionschutzrechtlichen Konflikten gerechnet werden muss.

4. Einfriedungen

Gemäß Ziff. 7.1 des Bebauungsplanentwurfs sind als Einfriedungen nur sockellose transparente Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m gemessen von der Oberkante natürliches Gelände, und einem Bodenabstand von mind. 0,15 m zulässig. Die Einfriedungen sind beidseitig jeweils 2 m breit zu bepflanzen.

Im Ist-Zustand stehen die Zäune unserer Mandantin in der Regel auf der Grundstücksgrenze. Dies ermöglicht auch eine bessere bauliche Ausnutzung der jeweiligen Baufelder. Auch nach der künftigen planerischen Konzeption für das Betriebsgrundstück kann nicht gewährleistet werden, dass insgesamt 4 m breite Pflanzstreifen rund um das Baufeld geführt werden. Wir regen daher an, die Errichtung von Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze weiterhin als zulässig festzusetzen. Mit einem 2 m breiten Pflanzstreifen im Anschluss an die Einfriedung besteht grundsätzlich Einverständnis. Wir gehen in diesem Zusammenhang auch davon aus, dass ein sog. „Doppelstabzaun“ als „Drahtzaun“ einzustufen ist. Dieser gewährleistet ebenfalls ein hohes Maß an Durchlässigkeit (z.B. für den Insektenflug), ist jedoch aus Sicherheitsgründen für den Betrieb unserer Mandantin erforderlich.

5. Grünordnung

Wir dürfen vorausschicken, dass sich unsere Mandantin einer sinnvollen Grünordnung nicht widersetzt. Gleichwohl ist zu bedenken, dass sich die inmitten stehenden Flächen in einem Industriegebiet befinden, in dem die Umsetzung von extensiven grünordnerischen Maßnahmen grundsätzlich gegenüber einer für die Gewerbetreibenden bestmöglichen baulichen Ausnutzung des Grundstücks zurücktreten sollte.

Gleichwohl haben wir keine Einwände gegen die Ausbildung von Flachdächern als extensive Grünflächen (Ziff. 6.10 des Bebauungsplanentwurfs), die Dachflächennutzung der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen (Ziff. 11.1 des Bebauungsplanentwurfs) sowie die weiteren – für sich gesehen schon sehr weitreichenden – weiteren Maßnahmen zur Grünordnung (insbesondere Ziff. 6.5 bis 6.8 des Bebauungsplanentwurfs).

Problematisch erscheinen aus Sicht unserer Mandantin jedoch folgende Punkte:

- Gliederung der Stellplätze durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums nach jedem fünften Stellplatz (Ziffer 6.4 des Bebauungsplanentwurfs)
- Begrünung von öffnungslosen Fassaden auf einer Fläche von 100 m² mit Klettergehölzen (Ziff. 6.9 Bebauungsplanentwurfs)
- Pflanzflächen im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanumgriffs (Bereich des Gebäudes G 16)
- Zu erhaltende Bäume im Bereich östlich des Gebäudes G 3
- Pflanzflächen im nördlichen Bereich des Grundstücks Flurnummer 111/458

In diesem Zusammenhang würden wir es begrüßen, wenn das Grundstück westlich des Dieselweges auf den grünordnerischen Bestand gemäß genehmigtem Freiflächenplan vom 17.04.2014 festgeschrieben würde. Konkret stören die Pflanzflächen im Bereich des Gebäudes G 16 die beabsichtigte Errichtung eines Laborgebäudes in diesem Bereich (siehe hierzu auch oben unter Ziff. 1). Die zu erhaltenden Bäume westlich des Gebäudes G 3 erschweren im ganz erheblichen Maße die Nutzbarkeit des neuen (zusammenhängenden) Betriebsgrundstücks westlich und östlich des bisherigen Dieselweges. Dies gilt in gleicher Weise für die Pflanzfläche im nördlichen Bereich des Grundstücks Flurnummer 111/458.

Wir regen an, auf die genannten Pflanzflächen bzw. die zu erhaltenden Bäume zu verzichten bzw. für die wegfallenden Pflanzflächen andere, ggf. verkleinerte Flächen in den Randbereichen des neuen Betriebsgrundstücks unserer Mandantin vorzusehen. Denkbar hierfür wäre beispielsweise der Bereich nördlich des Gebäudes G 19 (ggf. müsste dann auch in diesem Bereich der Umgriff des Bebauungsplans verändert werden). Gerade hier würde eine extensive Begrünung auch Sinn ergeben, um den Wohnbereich stärker vom Industriegebiet abzugrenzen. Unsere Mandantin überlegt auch, das Grundstück Flurnummer 111/467 (zumindest teilweise) zu erwerben, damit grünordnerische Maßnahmen stärker auf dieses Grundstück verlagert werden können.

Als problematisch – und unverhältnismäßig teuer – könnte sich auch die Festsetzung gemäß 6.9 Bebauungsplanentwurfs erweisen, die die Begrünung von fensterlosen Fassaden betrifft. Wir regen daher an, diese zu streichen. Evtl. haben wir diesbezüglich aber ein strengeres Verständnis als der Satzungsgeber hinsichtlich der Auslegung dieser Regelung.

Zur besseren Nutzbarkeit des Grundstücks regen wir auch an, das Pflanzgebot hinsichtlich der Stellplätze wieder aufzuheben. Gegebenenfalls kann man hier mit anderen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünordnung (z.B. Rasenpflastersteinen) arbeiten.

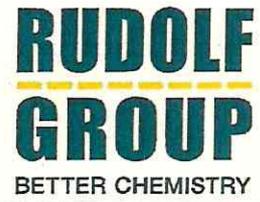
6. Offene Themen

Nach dem Entwurf des Bebauungsplans bzw. dessen Begründung sollen Fragen zum Immissionsschutz und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich im weiteren Verfahren geklärt werden. Wir behalten uns vor, diesbezüglich nochmals Stellung zu nehmen. Nach ersten Überlegungen wäre es unter Umständen auch möglich, einen naturschutzrechtlichen Ausgleich durch Aufwertung der Flächen der FI-Nr. 111/46 bzw. FI-Nr. 111/47 (westlich des Verwaltungsgebäudes G 20) durchzuführen.

Wir regen an, diese Themen und weitere Punkte im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächs zu erörtern (siehe hierzu auch E-Mail von Herrn Dr. Schumann an Herrn Goldstein vom 16.10.2022). Im Rahmen des Gesprächs werden wir Ihnen auch die Pläne zur Bebauung des Grundstücks Fl-Nr. 111/458 vorlegen, aus denen abgeleitet werden kann, wie eine angepasste künftige Grünordnung im Bebauungsplan idealerweise aussehen könnte. Im Rahmen des Gesprächs können wir gerne auch einige Verständnisfragen zum Maß der baulichen Nutzung erörtern und uns mit Ihnen über die Berücksichtigung verschiedener nachbarlicher Belange austauschen.

Bitte rufen Sie an, falls Ihrerseits Fragen bestehen sollten.

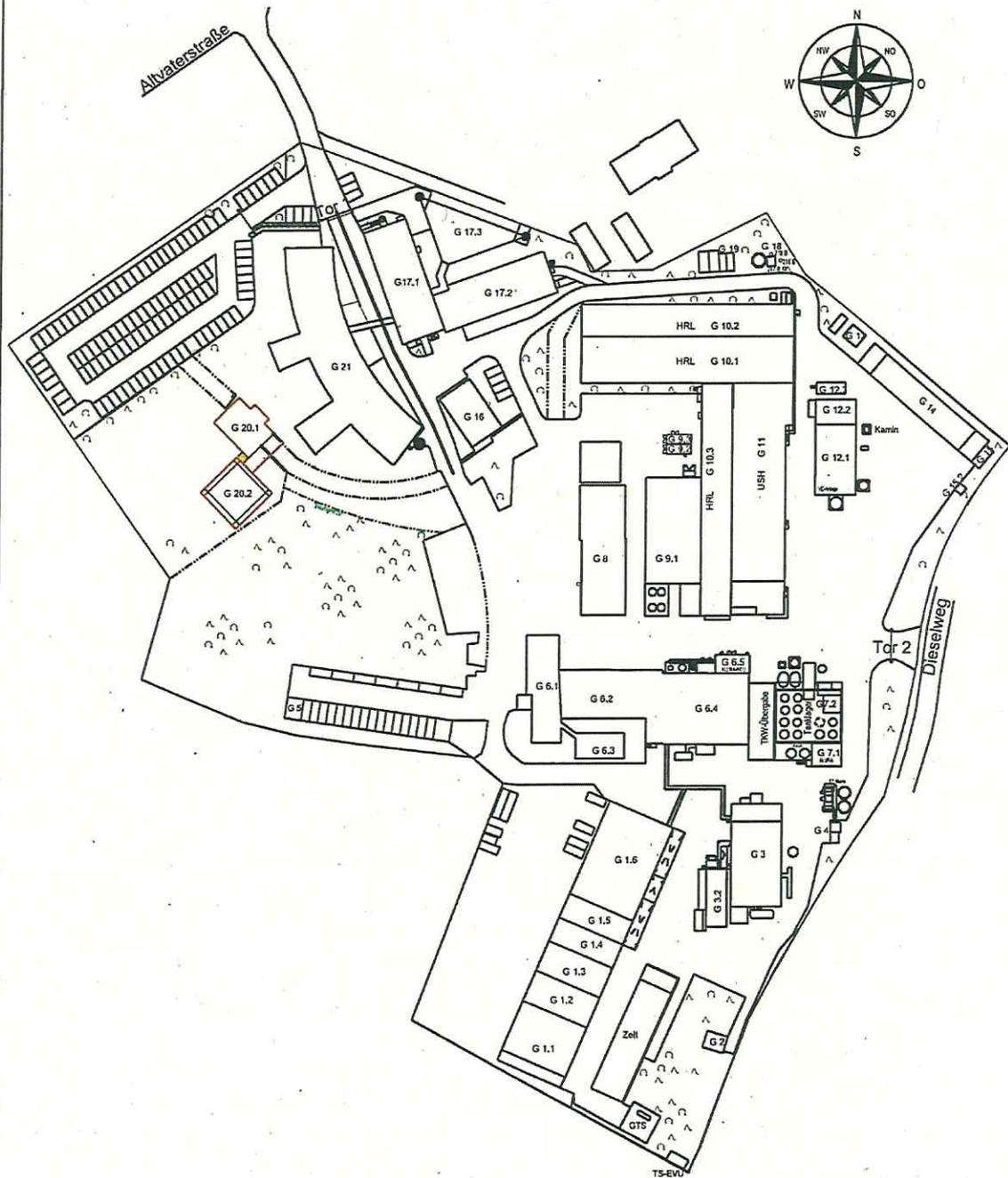
Betrieblicher Alarm- und Gefahrenabwehrplan



Gebäudeplan

BAGAP 2022

08.08.2022



Betrieblicher Alarm- und Gefahrenabwehrplan



9.2: Gebäudebezeichnungen

G 1.1	VbF-Lager
G 1.2	Zwischenlager
G 1.3	Gebindelager
G 1.4	Gefahrstofflager
G 1.5	Schmelzlager
G 1.6	Sacklager / Feststoffmischer
G 2	Sacklager (Kleinmenge)
G 3	Produktionshalle A
G 3.2	Produktionsturm
G 4	Trafo-Haus
G 5	Kfz-Unterstellplätze / Gartenwerkstatt / BTW Materiallager
G 6.1	Bürogebäude
G 6.2	Bürogebäude (OG); Büros / Labor / Technikum (EG)
G 6.3	Container / Elektrowerkstatt
G 6.4	Produktionshalle B
G 6.5	Abluftreinigungsanlage
G 7.1	Tanklager/Abwasseranlage
G 7.2	Technikturm
G 8	Werkstätten / Büros / Materiallager
G 9.1	Produktionshalle C
G 9.2	Containeranlage
G 10.1	Hochregallager (HRL)
G 10.2	Hochregallager Anbau 1(HRL)
G 10.3	Hochregallager Anbau 2(HRL), Zwischenlager
G 11	Umschlaghalle (EG); Büros (OG)
G 12.1	Kesselhaus / VE-Wasser-Anlage / Kompressorstation
G 12.2	Büroarchiv / Musterlager
G 12.3	Kesselhaus / Container
G 13	Trafo-Haus
G 14	Labor-Brennraum / Materiallager
G 15	Trafo-Haus
G 16	EDV - Zentrale / Büros
G 17.1	Labor (Altbau)
G 17.2	Labor (Neubau)
G 17.3	Labor (Dreiecksgebäude)

Betrieblicher Alarm- und Gefahrenabwehrplan



9.2: Gebäudebezeichnungen

G 18	Brunnenanlage
G 19	Lagercontainer für Labormuster
G 20	Kantine
G 21	Bürogebäude (mit Telefonzentrale und BMZ)
GTS	Gastankstelle

Stellungnahme der Stadt:

Zu 1:

Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll gemäß Antrag bis zur südlichen Fassade der Hausnummer 64 auf dem Grundstück Fl.Nr. 111/1 erweitert werden, um eine unklare Beurteilung des Baurechts (teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, teilweise im nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich) zu vermeiden.

Zu 2:

Eine Wendemöglichkeit, z.B. für irrtümlich einfahrende LKWs, soll auf öffentlichen Flächen bestehen. Bei einer ausschließlichen Wendemöglichkeit innerhalb des privaten Betriebsgeländes ist ein insbesondere zeitlich uneingeschränktes Wenden nicht ausreichend sichergestellt, es besteht die Gefahr von unregelmäßigem Parken. An der Festsetzung eines Wendehammers auf öffentlicher Verkehrsfläche wird daher festgehalten. Dieser wird teilweise nach Westen in das Grundstück Fl.Nr. 111/1 verlegt, da die im Vorentwurf festgesetzte Lage Konflikte mit internen Betriebswegen ergeben würde.

Der Verkürzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Süden bis zur Höhe des Benzwegs kann nachgekommen werden. Die Zufahrt zum Betriebsgelände der Rudolf Group ist dadurch weiterhin gesichert, andere Betriebe grenzen nicht an die zu verkürzende Fläche an.

Zu 3:

Ziel der Stadt Geretsried ist eine langfristige Sicherung des Gewerbestandorts. Durch die zusätzliche Errichtung von Betriebsleiterwohnungen werden weitere Gewerbeansiedlungen und Betriebserweiterungen aufgrund immissionsschutzrechtlicher Konflikte eingeschränkt. Betriebsleiterwohnungen sollen daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden, um keine zusätzlichen Konfliktpotential zu schaffen. Bestehende, genehmigte Betriebsleiterwohnungen genießen Bestandschutz.

Zu 4:

Festsetzung A 7.1 ist so zu verstehen, dass die Einfriedungen auf privaten Flächen 2 m breit zu umpflanzen sind. Die Errichtung von Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen soll dadurch nicht eingeschränkt werden. Die Festsetzung wird umformuliert, um dies deutlich zu machen.

Zu 5:

Die Festsetzungen zur Grünordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit dem Ziel der Stadt Geretsried abzuwägen, durch Nachverdichtung betriebliche Erweiterungen und Neuansiedlungen im bestehenden Gewerbestandort zu ermöglichen und den Standort langfristig zu sichern. Der Schwerpunkt des Grünordnungskonzepts sollte daher aus Sicht der Stadt Geretsried auf einer Begrünung entlang der öffentlichen Haupterschließungsstraßen liegen. Um ein attraktives Bild im öffentlichen Raum sicherzustellen, sind hier konkrete Pflanzflächen festzusetzen. Innerhalb der Betriebs-

gelände wird die genaue Lage von Pflanzungen und Grünflächen als städtebaulich nachrangig erachtet, solange durch weitere Festsetzungen die Erfüllung eines Mindestmaßes an Begrünung sichergestellt ist. Von der Festsetzung von Pflanzflächen innerhalb der Betriebsgelände soll daher abgesehen werden, um die Möglichkeiten der Nachverdichtung nicht ungebührlich einzuschränken. Die Festsetzungen zur Mindestanzahl zu pflanzender Bäume, Bodenüberdeckung von Tiefgaragen, waserdurchlässigen Ausgestaltung von Stellplätzen und Zufahrten, Entwicklung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen sowie Fassaden- und Flachdachbegrünung bleiben weiter bestehen. Festsetzung A 6.9 wird dahingehend konkretisiert, dass eine Fassadenbegrünung ohne Rankhilfe hergestellt werden darf.

Zu 6:

Mittlerweile liegen die schalltechnischen Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Nr. 7996.1 / 2022 und 8234.1 / 2023) vor. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Luithlen & v. Stackelberg Rechtsanwälte, für Zelte Fischer und Bäckerei Burger
Schreiben vom 20.01.2023

Die Kanzlei wendet für ihre Mandanten ein, dass die Unterbrechung des Dieselweges erhebliche Auswirkungen haben wird, sodass insbesondere die Gestaltung des Benzweges wichtig ist. Ein Parkstreifen mit Längs- oder Querparkern und eine ansprechende Gestaltung der Grenze selber, Bepflanzung, Gestaltung des Zauns etc. sind von großer Bedeutung.

Stellungnahme der Stadt:

Im Bereich der Einmündung des Benzwegs in den Dieselweg wird in Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin ein Parkstreifen für mindestens 4 Stellplätze ergänzt. Des Weiteren sind Einfriedungen zu den Baugrundstücken hin mind. 2 m breit zu bepflanzen, um eine ansprechende Gestaltung in Abgrenzung zum öffentlichen Raum zu sichern.

