

Stadt

Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49

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

GER 2-108

Bearbeitung: Jä / Ku

Auskünfte

Stadt Geretsried  
Karl-Lederer-Platz 1  
82538 Geretsried  
Tel.: +49 (0) 8171 / 6298-312

aufgestellt

11.02.2025

geändert

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Bebauungsplan Nr. 49.....	3
	2.2 Baugenehmigung Wohn- und Geschäftshaus .....	4
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
	4.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
	4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
	4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen .....	8
	4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	9
	4.5 Bauliche Gestaltung sowie Werbeanlagen und Einfriedungen.....	9
	4.6 Verkehr .....	9
	4.7 Grünordnung, Eingriff und Ausgleich.....	9
	4.8 Technische Ver- und Entsorgung .....	10
<b>5.</b>	<b>Klimaschutz, Klimaanpassung</b> .....	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>11</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 12.12.2024 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 beschlossen.

Anlass hierfür sind die Erweiterungsabsichten des vorhandenen Hotelbetriebs in der Richard-Wagner-Straße 14, die zum einen das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) und zum andern die ausgewiesenen Baugrenzen.

Die Stadt beabsichtigt nun, im Bereich der Einmündung Beethovenweg in die Richard-Wagner-Straße eine städtebaulich funktionale Weiterentwicklung der bestehenden Wohn- und Geschäftsbebauung mit dienstleistungsorientierten Gewerbe sowie des umgebenden Straßenraumes zu ermöglichen.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Deren bisherige Regelungen werden im Grundsatz erhalten und an die geänderten Planungsziele angepasst.

Das vorliegende Änderungsverfahren wird gem. §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Umweltbericht, Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung) durchgeführt.

Die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Bebauungsplan Nr. 49

Im Bereich des Planvorhabens gilt der BP 49 für das Gebiet an der Sudetenstraße in Kraft getreten am 05.02.1986 (siehe Abbildung 1). Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest und als Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl von 1,2, die sich im vorderen, straßenzugewandten Bereich auf max. III Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich auf max. II Vollgeschosse verteilt.

Zudem ist entlang der Richard-Wagner-Straße eine geschlossene Bebauung ohne seitlichen Grenzabstands zulässig. Der Bebauungsplan sieht eine geänderte Grenzführung zwischen der Fl.-Nr. 106/406 und der südlich angrenzenden Fl.-Nr. 106/407 vor, die bisher nicht realisiert wurde. Auch die vorgesehene Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde bisher nur für die Richard-Wagner-Straße 12-12c umgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche beidseits der Richard-Wagner-Straße vor, damit jeweils ein durchgängiger Gehweg mit Parkstreifen und die festgesetzte Baumpflanzung als Allee umgesetzt werden kann.



Abb. 1 Ausschnitt aus BP 49 der Stadt Geretsried, ohne Maßstab

## 2.2 Baugenehmigung Wohn- und Geschäftshaus

Auf dem nördlichen Grundstück wurde der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit folgenden Befreiungen und Ausnahmen von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt (28.07.1998) für:

- die Überschreitung der Baugrenzen durch die Aufstockung (Richard-Wagner Straße), Laubengänge, Balkone, den Keller und durch den Neubau (Beethovenweg)
- die Überschreitung der max. zulässigen Traufhöhe beim Treppenhaus
- die Überschreitung der max. zulässigen GRZ und GFZ sowie der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch die Aufstockung, das Treppenhaus und die Laubengänge
- die Abweichung von der festgesetzten Dachform beim Treppenhaus, der Tiefgaragenrampe und dem erdgeschossigen Anbau
- die Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung in einem Teilbereich des Neubaus
- die Unterschreitung der vorgeschriebenen Dachneigung bei der Tiefgaragenrampe, den Dachaufbauten, Laubengängen und Balkonen

Außerdem wurde die Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften für die teilweise Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen gegenüber Straßenmitte Richard-Wagner-Straße und Beethovenweg durch die Aufstockung sowie für die teilweise Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsfläche gegenüber dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 106/406 durch den Neubau genehmigt.

### 3. Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Geretsried östlich der Richard-Wagner-Straße zwischen den Einmündungen des Beethovenwegs und des Brucknerwegs und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Geretsried:

- die bebauten Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 106/405, 106/403, 106/406
- das noch unbebaute Grundstück mit der Fl.-Nr. 106/407 sowie
- die verkehrliche Erschließung auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 106/63 (Richard-Wagner Straße) und 106/64 (Beethovenweg)



Abb. 2 Luftbild und Parzellenkarte des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Januar 2025

Das ebene Plangebiet ist ca. 0,51 ha groß und bis auf das südliche dreiecksförmige Grundstück mit der Fl.-Nr. 106/407 in geschlossener Bauweise bebaut. Es ist über Richard-Wagnerstraße als Haupterschließungsstraße ans unmittelbar ans örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.



Abb. 3 Blick auf Hotel mit Gaststätte Isarwinkel von der Richard-Wagner Straße und vom Parkplatz (Quelle: PV München, Dezember 2024)

Das Hotel mit der Gaststätte Isarwinkel ist seit Aufstellung des Bebauungsplans 49 vom Grundriss her unverändert geblieben. Sowohl die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Erweiterung nach Süden bzw. der mögliche Dachausbau als auch die verkehrliche Erweiterung mit Verlegung der Ein- und Ausfahrt wurden in diesem Bereich nicht umgesetzt. Die Gaststätte verfügt im Gebäude über zwei Gasträume in einer Größe von 60qm und 44 qm sowie einen Bereich mit einer Außengastronomie mit einer Größe von 36 qm, der durch eine Hecke und Pflanzkörbe von der öffentlichen Verkehrsfläche abgeschirmt wird. Im Jahr 2014 wurde die Zahl der Zimmer von 10 auf 17 erhöht. Die Zufahrt erfolgt nach wie vor südlich des Gebäudes, wo sich auch der Parkplatz für die Gäste befindet.



Abb. 4 Blick auf unbebautes Grundstück von der Richard-Wagner Straße und vom Parkplatz der Gaststätte (Quelle: PV München, Dezember 2024)

Das südlich angrenzende Grundstück ist nach wie vor unbebaut und mit Fichten bewachsen. Auch hier wurde die geplante geschlossene Bebauung zur Grenze sowie die Erweiterung der Straße bis jetzt nicht umgesetzt.

Nördlich wurde an das Hotel entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans wurde ein Wohn- und Geschäftshaus aufgestockt und angebaut, das zur Richard-Wagner-Straße hin dreigeschossig und im rückwärtigen Bereich am Beethovenweg zweigeschossig ist. Das Dachgeschoss mit Satteldach ist ausgebaut und wird über Zwerchgiebel belichtet.



Abb. 5 Blick auf Wohn- und Geschäftshaus von Richard-Wagner-Straße und Beethovenweg  
(Quelle: PV München, Dezember 2024)

Einzig in diesem Bereich wurde der Straßenquerschnitt entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans erweitert. Neben dem gepflasterten Bereich vor den Schaufenstern sind noch ein Gehweg und ein Parkstreifen mit den vorgesehenen Baumpflanzungen umgesetzt.



Abb. 6 Blick auf Wohn- und Geschäftshaus von Richard-Wagner-Straße und Beethovenweg  
(Quelle: PV München, Dezember 2024)

In den übrigen Bereichen wurde die Richard-Wagner Straße weder auf der östlichen noch auf der westlichen Straße bisher erweitert. Die vorhandenen Bäume vermitteln den Eindruck der vorgesehenen beidseitigen Allee, die nur im Bereich des Hotel unterbrochen ist.

## 4. Planinhalte

Die bisherigen Festsetzungen zum Nutzungsmaß und der Bauweise werden entsprechend der geplanten bzw. bereits erfolgten Nachverdichtung (Richard-Wagner-Straße 12, 12a, 12b, 12c und Beethovenweg 10, 10a und 10b) und Erweiterung Richard-Wagner-Straße 14 überarbeitet. Die Regelungen zur baulichen Gestaltung und Grünordnung werden in zeitgemäße Formulierungen übertragen.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene gemischte Nutzung mit Wohnungen, Geschäften, der Gaststätte und dem Hotelbetrieb soll weiterhin erhalten bleiben. Deshalb wird an der bisherigen Festsetzung eines Mischgebiets mit den § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der beengten Grundstücksgrößen und der Lage gegenüber der Schule werden folgende gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR) in Kombination mit einer max. zulässigen Wandhöhe geregelt. Auf die bisherige Festsetzung der Geschossigkeit und der Geschossflächenzahl wird mit Blick auf das erste und zweite Modernisierungsgesetz Bayern (in Kraft getreten am 01.01.2025) verzichtet, nach dem zukünftig Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben unter Beibehaltung der Dachkonstruktion verfahrensfrei sind.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

An der geschlossenen Bauweise mit Grenzbebauung wird weiterhin festgehalten. Da der Vorbau zum Beethovenweg auf der Flurnummer 106/405 nicht umgesetzt wurde und der Bereich für die nachzuweisenden Stellplätze benötigt wird, wird nun auf die vorspringende Baugrenze verzichtet und die Baugrenze an den Bestand angepasst. Darüber hinaus werden für Außengastronomie und Balkone gesonderte Bauräume ergänzt.

Trotz Interesse seitens des Hotelbetreibers (Fl.-Nr. 106/406) lässt sich die vorgeschlagene Grundstücksteilung bisher nicht umsetzen, weil eine Kontaktaufnahme mit der Eigentümerin der 106/407 erfolglos geblieben ist. Deshalb verzichtet die Bebauungsplanänderung auf eine geänderte Grundstücksteilung.

Der im Zuge der Baugenehmigung für das Wohn- Und Geschäftshaus erteilte Befreiung von der Abstandsfläche zur östlich angrenzenden Wohnbebauung wird berücksichtigt. An der cyan markierten Baugrenze wird das Maß der Tiefe auf 0,26 reduziert. Damit die geplante Erweiterung der geschlossenen Bauweise nach Süden unter Fortführung der vorhandenen Bauflucht entlang der Richard-Wagner Straße auch umsetzbar ist, wird im rückwärtigen Bereich an der pink markierten Gebäudefassade abweichend von der Abstandsflächensatzung der Stadt Geretsried das Maß der Tiefe auf 0,38 H reduziert. Für die östlich gelegenen Doppel- und Reihenhäuser entstehen dadurch keine Einschränkungen der Belichtung. Auch unter Annahme des gemäß Abstandsflächensatzung der Stadt Geretsried anzuwendenden Maßes von 0,8 H wären lediglich Teilbereiche der Gärten und des hinterliegenden Weges und damit keine überbaubaren Flächen betroffen.

Darüber hinaus sind die Abstandsflächen gemäß der Geretsrieder Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe zu berechnen.

#### **4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze können sowohl oberirdisch als auch unterirdisch in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Für den Stellplatznachweis ist die Stellplatzsatzung der Stadt Geretsried heranzuziehen.

#### **4.5 Bauliche Gestaltung sowie Werbeanlagen und Einfriedungen**

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden aus dem Bebauungsplan Nr. 49 übernommen. Sie werden an die bereits erteilten Befreiungen für das Wohn- und Geschäftshaus angepasst und umfassen Bestimmungen zur Dachform und Neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten und Solaranlagen.

Auch die Vorgaben zu Werbeanlagen und Einfriedungen werden übernommen. Lediglich im Bereich der Außengastronomie wird zur Abgrenzung eine Einfriedung mit einer max. Höhe von 1,50 m ergänzt.

#### **4.6 Verkehr**

Die Richard-Wagner-Straße und der Beethovenweg werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Da sich eine Straßenerweiterung vor dem Hotel aufgrund der Außengastronomie nicht umsetzen lässt und auch die Eigentümerin des südlich angrenzenden Grundstücks nicht erreichbar ist, wird in diesem Bereich von einer Straßenerweiterung abgesehen.

Da der bisher vorgesehene aufgrund der vorhandenen Außengastronomie wird von dem bisher festgesetzten Zu- und Abfahrtsbereich abgesehen. Damit es im Kreuzungsbereich nicht zu Behinderungen kommt, sind hier keine Zu- und Abfahrten zulässig.

#### **4.7 Grünordnung, Eingriff und Ausgleich**

Diese grünordnerischen Festsetzungen stehen nicht im Widerspruch zum Bayerischen Modernisierungsgesetz und dessen Auswirkungen auf die Bayerische Bauordnung in der seit 1.1.2025 gültigen Fassung. Sie werden aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung und Entwicklung des Orts- und Straßenbildes sowie zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung getroffen.

Der bisher im Urplan festgesetzte Baumbestand wurde mit dem vorhandenen Gehölzbestand abgeglichen. Da unmittelbar angrenzend an die Richard-Wagner-Straße auf dem Schulgelände eine durchgängige Baumreihe vorhanden ist, wird hier zugunsten der geplanten der Richard-Wagner-Straße auf die im Urplan festgesetzte Baumallee der verzichtet.

Die im Zuge der Straßenerweiterung an der Ostseite der Richard-Wagner-Straße vor dem Wohn- und Geschäftshaus gepflanzten Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt. Da es südlich angrenzend zu keiner Straßenerweiterung mehr kommen wird, die Stadt aber dennoch aus Gründen des Straßenbildes und des Bioklimas an der bisher vorgesehenen Allee auf der östlichen Seite der Richard-Wagner-Straße festhalten will, werden vor dem Hotel zwei Bäume als zu pflanzend und auf dem südlich angrenzenden Grundstück zwei der vorhandenen Bäume als zu erhaltend festgesetzt.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **4.8 Technische Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist bebaut und in technischer und verkehrlicher Hinsicht voll erschlossen.

##### Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Beim Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

## **5. 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 die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>Hitzebelastung</p> <p>(z.B. durch Baumaterialien, Topografie, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Erhalt der Bäume und geplante Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Begrenzung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch wasserdurchlässig auszubildende Oberflächen</p>
<p>Extreme Niederschläge</p> <p>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</p> <p>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Ressourcenschonende Innenentwicklung durch Überplanung eines bebauten Gebietes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie sind festgesetzt</p>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</p> <p>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<p>Nachverdichtung des Bestandes und daher kurze Wege. Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme</p>

## 6. Alternativen

Es wurden keine alternativen Standorte geprüft, da das Planungserfordernis standortgebunden ist.

## 7. Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht erforderlich, da es sich um einen vollständig bebauten Bereich handelt.

Stadt Geretsried, den .....

.....  
Michael Müller, Erster Bürgermeister