



## Stadt Geretsried

### Umweltbericht

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 156 „Neubau eines Sportgymnasiums an der Adalbert-Stifter-Straße“ und zur 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

#### Vorentwurf

Fassung: 24.09.2024

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

Bearbeitung: Sophie Jürgens, M.Sc. Biodiversität und Umweltbildung

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>3</b>
1.1	Einleitung	3
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
1.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	4
1.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	10
1.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	11
1.2.1	Auswirkungen auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	11
1.2.2	Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden	14
1.2.3	Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche	15
1.2.4	Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser	16
1.2.5	Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima und Luft	17
1.2.6	Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaft	18
1.2.7	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebiete	18
1.2.8	Auswirkungen auf den Umweltbelang Kulturgüter und sonstige Sachgüter	18
1.2.9	Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	19
1.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie mit Natura 2000 Gebieten	21
1.2.11	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	21
1.2.12	Risiken der Planung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. infolge von Unfällen oder Katastrophen	21
1.2.13	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und die Nutzung von Ressourcen	21
1.2.14	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	21
1.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	22
1.4	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	22
1.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Wahl der endgültigen Planungsvariante	26
1.6	Zusätzliche Angaben	29
1.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Daten	29
1.6.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	30
1.6.3	Zusammenfassung der Auswirkungen	30
1.6.4	Datengrundlagen	30

## **1 Umweltbericht**

### **1.1 Einleitung**

#### **1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

##### Standort und Größe des Gebietes

Das ca. 2 ha große Planungsgebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Gartenberg in der Stadt Geretsried. Im Osten ist das Gebiet durch die Adalbert-Stifter-Straße erschlossen. Nördlich des Planungsgebiets grenzt das bestehende Schulzentrum an.

##### Art des Gebietes

Die Planung sieht insbesondere eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für schulische und sportliche Zwecke“ vor. *Daneben wird in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) geprüft, welche Flächen im Planungsgebiet als Wald festgesetzt werden.*

##### Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Im Planungsgebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für schulische und sportliche Zwecke“ mit einem einzelnen großen Baufenster mit einer maximalen Grundfläche von 7.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Bereich, der Adalbert-Stifter-Straße, der im Planungsgebiet liegt, wird weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Dächer der äußeren, im Kreis angeordneten Gebäudeteile sind teilweise zu begrünen. Von der Begrünung ausgespart werden begehbare Dachflächen zum Aufenthalt. Die Freiflächen außerhalb des Bauraums werden ebenfalls begrünt. *Ein Erhalt von Baumbestand sowie die Neupflanzung von Gehölzen wird im weiteren Verfahren geprüft, dabei wird Wert daraufgelegt, möglichst viel des Baumbestandes erhalten zu können.*

##### Bedarf an Grund und Boden

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Davon entfällt der Großteil auf die Gemeinbedarfsfläche. *Die Flächen, die als Wald festgesetzt werden können, sind zum jetzigen Verfahrensstand in Prüfung.* Die Grundfläche des Hauptgebäudes ist auf maximal 7.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

##### Wichtigste Ziele des Plans

Die Planung soll dem Neubau eines Sportgymnasiums dienen, welches das bestehende Schulzentrum erweitern soll. In dem Sportgymnasium sollen eine Mehrzwecksporthalle, Klassenräume, eine Cafeteria sowie Außenbereiche, wie zum Beispiel ein grünes Klassenzimmer integriert werden. Die Eingrünung des Gebietes soll eine grüzug- und landschaftsverträgliche Einbindung in die Umgebung ermöglichen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren.

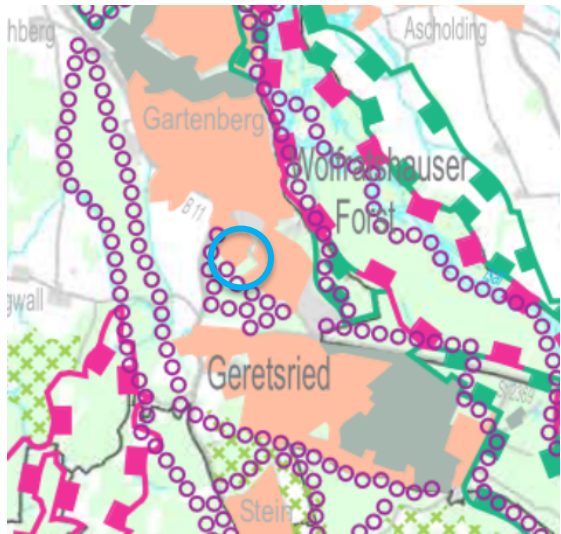
Es wurde ein Standort in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Schulzentrum gesucht, um den räumlichen Zusammenhang zwischen dem bestehenden, nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Schulcampus, der Schwimmhalle und dem neu geplanten Sportgymnasium erweitern zu können.

## 1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

### Fachpläne

#### Landesentwicklungskonzept (LEP) / Regionalplan (RP)

Der RP konkretisiert die Zielvorstellungen des LEPs auf regionaler Ebene und bildet einen langfristigen planerischen Ordnungs- und Entwicklungsrahmen für die jeweilige Region. Daher werden ausschließlich die Ziele des RP berücksichtigt.

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
<p>Die Stadt Geretsried ist im Regionalplan der Region 17 (Oberland) gem. Karte 1 „Raumstruktur“ (Stand 26.06.2020) als Mittelzentrum sowie als Doppelort mit der Stadt Wolfratshausen gekennzeichnet.</p> <p>In der Begründung zum Regionalplan (Region 17) ist für Mittelzentren das Ziel formuliert, den über die Grundversorgung hinausgehenden gehobenen Bedarf an mittelzentralen Versorgungseinrichtungen zu decken. Dazu zählen gemäß Begründung zu LEP 2. 1. 3 beispielsweise weiterführende Schulen sowie Einrichtungen des Bereichs Kultur und Sport.</p>	<p>Geplant ist die Errichtung eines Sportgymnasiums, das dem Bedarf an mittelzentralen Versorgungseinrichtungen entspricht.</p>
<p>In den Karten 3 „Landschaft und Erholung“ (Stand 23.10.2006) sind für das Planungsgebiet selbst keine Darstellungen getroffen. Die Fläche stellt eine Auskragung dar, die in einen Bereich, der als „Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen“ beschrieben ist, hineinragt. Westlich grenzt an das Planungsgebiet ein Gebiet an, dass im Jahr 1985 zu Bannwald erklärt wurde.</p>  <p>Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Region 17 „Oberland“, Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ Stand 13.04.2006, mit Lage des Planungsgebiets (blau umrandet)</p>	<p>Für das Planungsgebiet selbst bestehen keine Ziele gem. des Regionalplans. Die westlich angrenzende Bannwaldfläche, ist von der Planung nicht erheblich beeinträchtigt.</p>

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bebauungsplan lässt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, der das Planungsgebiet insbesondere als Waldfläche darstellt. Daher nimmt die Stadt Geretsried eine Teiländerung des FNP im Parallelverfahren vor.

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
<p>Das Planungsgebiet ist gem. Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried (Stand 24.11.2017) als Wald dargestellt. Südwestlich liegt eine Fläche mit Altlasten im Planungsgebiet.</p> <p>Westlich grenzt Bannwald an das Planungsgebiet an.</p>  <p><i>Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried (Stand 24.11.2017), mit Lage des Planungsgebiets (blau umrandet)</i></p>	<p>Die nicht überbauten Flächen werden als Grünflächen festgesetzt. Auf den verbleibenden Waldflächen im Planungsgebiet soll der Baumbestand soweit wie möglich erhalten werden. <i>Der Erhalt von Wald wird im weiteren Verfahren geprüft.</i> Der verbleibende Eingriff wird anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung (LfU, Stand 2021) bewertet und kompensiert.</p> <p>Die Altlastenfläche wird im Zuge der Planung fachgerecht geräumt.</p> <p>Der westlich angrenzende Bannwald wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.</p>
<p>Entlang der Adalbert-Stifter-Straße sind zu beiden Seiten geplante Bäume nach Landschaftsplan dargestellt.</p> <p>Die Adalbert-Stifter-Straße selbst ist als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung gekennzeichnet.</p>	<p>Der Teil des Planungsgebiets, der auf die Adalbert-Stifter-Straße entfällt, wird weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Änderungen im Straßenbereich sind nach aktuellem Planungsstand durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen. Auf die Festsetzung einer Baumreihe entlang der Adalbert-Stifter-Straße soll nach derzeitigem Planungsstand verzichtet werden, da der Erhalt von Baumbestand sowie die Schaffung eines Waldcharakters priorisiert wird. Eine Grünverbindung entlang der Straße ist damit dennoch erfüllt.</p>

<p>Im Norden grenzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Beschreibung „Gymnasium, Realschule, Hauptschule“ an das Planungsgebiet an.</p>	<p>Durch die Nutzung des neu geplanten Standortes als Sportgymnasium wird die angrenzende Gemeinbedarfsfläche erweitert. Dadurch entstehen Synergieeffekte, durch die Fläche eingespart werden kann.</p>
--	--

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
<p>Ziele im Landkreis Bad Tölz für den Lebensraum Wald sind u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt großer, zusammenhängender Waldflächen</li> <li>- Keine weitere Zerschneidung großflächiger Waldgebiete durch Baumaßnahmen; Vermeidung von Verinselungs- und Randeffekten, Barrierewirkungen</li> <li>- Erstaufforstungen nur mit standortgemäßen Baumartenmischungen; Verwendung auch von seltenen Arten wie Eibe, Bergulme, Mehlbeere, Elsbeere und Pionierbaumarten wie Birke, Espe und Salweide; Verzicht auf exotische Gastbaumarten (Douglasie, Japanlärche, Strobe, etc.)</li> </ul>	<p>Es wird eine Ausbuchtung des Waldes weggenommen, die in den Siedlungsbereich ragt. Eine Zerschneidung von Waldflächen findet dadurch nicht statt.</p> <p>Der Eingriff wird anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung (LfU, Stand 2021) bewertet und kompensiert. Für die Ersatzaufforstung wird darauf geachtet, standortgerechte Baumarten zu verwenden.</p>

**Fachgesetze**

Baugesetzbuch (BauGB)

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung stellen insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a, § 2 Abs. 4 und § 2 a dar. Die zu betrachtenden Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. In § 1 a sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz angegeben.</p>	<p>Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beigelegt, der die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes ausführlich behandelt.</p>
<p>Gemäß § 1a Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch</p>	<p>Durch die Nachbarschaft zum bestehenden Schulzentrum, bestehen Synergieeffekte (z.B. Erschließung durch ÖPNV, kurze Wege für Schüler*innen). Durch die Gemeinsame Nutzung z.B. von Sportanlagen und Räumlichkeiten</p>

<p>Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	<p>für Veranstaltungen kann der Flächenbedarf so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>In der Stadt Geretsried mangelt es an Gemeinbedarfsflächen. Außerdem ist die Stadt von Wald umgeben, wodurch bei einem städtischen Wachstum eine Erweiterung in den angrenzenden Wald dauerhaft wahrscheinlich ist. Das Planungsgebiet stellt eine Ausbuchtung des Waldes dar, die in den Siedlungsbereich ragt. Diese Fläche bietet sich demnach besser an als eine Erweiterung in große zusammenhängende Waldflächen.</p>
<p>Gemäß § 1a Abs. 3 sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Es wird eine Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt.</p>
<p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>In Kapitel 4.4 der Begründung sind die Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen, beschrieben.</p>
<p>Gemäß § 2 Abs. 4 soll für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 beschrieben und bewertet werden; Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Gemäß § 2a bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.</p>	<p>Der Begründung liegt ein Umweltbericht bei, in dem die Ergebnisse der Umweltprüfung beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht beinhaltet alle Angaben nach Anlage 1.</p>

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
<p>Laut § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p>	<p>Um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren, wird das Vorhaben auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Waldflächen am westlichen Grundstücksrand sollen erhalten werden, da diese an weitere zusammenhängende Waldflächen angrenzen und so dessen Funktionen erhalten werden können. Im restlichen Planungsgebiet wird ebenfalls der Erhalt von Baumbestand angestrebt, um den waldartigen Charakter zu wahren. Ebenso tragen verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei, wie z.B. Dachbegrünung, ca. 9.000 m<sup>2</sup> Grünfläche, Baum- sowie Strauchpflanzungen, versickerungsfähige Flächen.</p>
<p>Zum Schutz der auf Grundlage nationaler und europäischer Verordnungen und Richtlinien besonders und streng geschützten Arten sind gem. § 44 BNatSchG die Belange des Artenschutzes zwingend bei allen Plan- und Bauvorhaben zu beachten.</p>	<p>Es wird ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Biologie Chiemgau) erstellt. <i>Die Ergebnisse werden in der Planung berücksichtigt.</i></p>

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
<p>Zum Schutz des Bodens sind laut § 1 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Um eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen so weit wie möglich zu vermeiden, wird das Vorhaben auf die unbedingt notwendige Fläche beschränkt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird die Bebauung durch die Festsetzung einer Grundfläche für Gebäude auf maximal 7.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Außerdem sind Dachflächen teilweise zu begrünen und Wege sowie offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Dadurch können Bodenfunktionen teilweise erhalten werden.</p> <p>Die Altlastenfläche des kleinen Schießplatzes wird im Zuge der</p>



	Baumaßnahmen entfernt, was sich positiv auf den Umweltbelang Boden auswirkt.
Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzbarmachung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 1 BBodSchG).	Durch die Nachbarschaft des Planungsgebiets zum bestehenden Schulzentrum entstehen Synergieeffekte, durch die Fläche eingespart werden kann.  Zudem stellt das Planungsgebiet eine schmale Waldfläche dar, die in bereits bebauten Bereich ragt und zu drei Seiten angrenzende Bebauung aufweist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
Das WHG regelt den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Laut § 1 WHG sind Gewässer Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	<i>Festsetzungen und Hinweise zum schadlosen Versickern bzw. Einleiten von Niederschlagswasser werden im weiteren Verfahren geprüft und aufgenommen.</i>

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) / Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV)

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.  Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen.	Es wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. <i>Die Ergebnisse der Untersuchung werden in der weiteren Planung berücksichtigt.</i>

Bundes-Waldgesetz (BWaldG) / Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
Der Wald hat gemäß Art. 1 BayWaldG eine besondere Bedeutung für den Schutz von Klima, Wasser, Luft und Boden, Tieren und Pflanzen, für die Landschaft und den Naturhaushalt.	Die Planung sieht im westlichen Randbereich den Erhalt von Waldflächen vor, um den Verlust von Wald auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Auch im restlichen Planungsgebiet soll der Baumbestand soweit wie möglich erhalten bleiben. Es wird außerdem ein waldrechtlicher Ausgleich für den Eingriff erbracht.

Bundes-Klimagesetz (KSG) i.V.m. Bayerischem Klima (BayKlimaG)

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
Gemäß § 3 Abs. 1 KSG sind die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 % und bis zum Jahr 2040 um mindestens 88 % zu mindern.  Gemäß Art. 2 BayKlimaG sollen die Treibhausgasemissionen je Einwohner, bezogen auf das Jahr 1990, bis 2020 um mindestens 65 % gesenkt werden. Spätestens bis 2040 soll Bayern klimaneutral sein.	Auf dem Dach der Mehrzweckturnhalle soll eine PV-Folie angebracht werden, die der Gewinnung von Solarenergie dient. Dies soll zur Erreichung der Klimaziele beitragen.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, stehen den Zielen der Planung nicht entgegen.

### 1.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geregelt und entsprechend anzuwenden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest.

Nach Einschätzung der Stadt Geretsried ist der Umfang und Detaillierungsgrad des vorliegenden Umweltberichtes ausreichend, um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 ausreichend zu berücksichtigen.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, den vorliegenden Umweltbericht auf ihren erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad hin zu prüfen und gegebenenfalls Anmerkungen zu geben, wie dieser zu erweitern ist. Andernfalls bleibt der Umfang und Inhalt der Umweltprüfung im weiteren Bauleitplanverfahren unverändert.

Die wesentlichen Ergebnisse der erstellten Fachgutachten sind im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt. Die Umweltprüfung beschränkt sich ferner auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise erwartet werden kann.

## **1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden**

In den folgenden Kapiteln wird zunächst der Ist-Zustand (Bestand) des Planungsgebietes beschrieben. Im Anschluss werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange bei Durchführung der Planung dargelegt (Prognose) und die Maßnahmen aufgezeigt, die zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich der Auswirkungen durchgeführt werden.

Zur Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen wird eine fünfstufige Skala verwendet. Diese unterscheidet positive Auswirkungen, nicht erhebliche Auswirkungen sowie negative Auswirkungen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Dabei wird eine Beurteilung für jeden Umweltbelang einzeln vorgenommen. Die Erheblichkeit hängt von der Wertigkeit des Umweltbelangs im Bestand und von der zu erwartenden Beeinträchtigungintensität ab.

Die Beschreibung der erheblichen Auswirkungen in den Kapiteln 7.2.1 bis 7.2.10 erstreckt sich dabei auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens.

Bei der Bewertung der Auswirkungen wird geprüft, inwieweit die unter Nr. 2 b) aa)-dd) der Anlage 1 zum BauGB genannten Punkte als Ursache in Frage kommen können. Hinsichtlich der unter ee – hh (Anlage 1 BauGB) aufgeführten potenziellen Ursachen erfolgt keine Bezugnahme auf die einzelnen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr.7 a-i BauGB. Hier werden in sich geschlossene Ausführungen unter den Pkt. 7.2.11 bis 7.2.14 erstellt.

### **1.2.1 Auswirkungen auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Pflanzen**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet weist eine Fläche von ca. 2 ha auf und wird fast vollständig von Wald eingenommen (s. Abbildung 3).



Abbildung 3: Planungsgebiet (rot umrandet), Luftbildquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung DOP 40 (abgerufen am 04.09.2024), eigene Bearbeitung

Im Süden des Planungsgebiets besteht eine Altlastenfläche. Diese ist gegenüber der restlichen Waldfläche etwas erhöht (ca. 2 m) und mit drei Kastanien bewachsen. Bei der Ortsbegehung im Juli bestand der Unterwuchs hauptsächlich aus Brennnessel. In der restlichen Waldfläche kommen neben Rot-Buche als dominante Art auch Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Winterlinde und Gemeine Fichte vor.

Die Strauchschicht besteht aus wenigen Trieben der vorkommenden Baumarten, wenig Gemeiner Eibe und am östlichen Randbereich eine Reihe aus Haselsträuchern. Der Unterwuchs ist lückig und besteht vor allem aus Waldmeister, untergeordnet außerdem aus Gemeinem Efeu, Brombeere, Knoblauchsrauke, gefleckte Taubnessel, Leberblümchen, Giersch, Quirl-Weißwurz, Gemeiner Rainkohl, Dünnährige Segge, Weiße Segge und Finger Segge. Vereinzelt wurden das Ausdauernde Bingelkraut, Weißklee, Himbeere, Echte Nelkenwurz, Mittleres Hexenkraut, Stinkender Storchenschnabel, Vielblütige Weißwurz, Stechender Holzzahn, Breitwegerich, Wald-Veilchen und Gewöhnlicher Wurmfarne vorgefunden. Davon kommen einige Arten nur im Randbereich des geteerten Weges vor.

Im Westen quert ein geteertes Weg das Planungsgebiet. Außerdem verlaufen schmale Trampelpfade in Ost-West-Richtung durch das Planungsgebiet.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Für die Planung (Gebäude + Pausenhof, Zufahrten und Wege) ist eine Versiegelung von insgesamt ca. 10.200 m<sup>2</sup> geplant. Ein Großteil der überplanten Fläche entspricht der Altlastenfläche des alten Schießplatzes, die ohnehin einer Sanierung bedarf. Diese Altlastenfläche ist ca. 4.540 m<sup>2</sup> groß. Während der Bauphase geht ein Teil der vorhandenen Vegetationsstrukturen im Planungsgebiet verloren. Die genaue Fläche kann zum derzeitigen Planungsstand nicht abgeschätzt werden.

Im Westen ist der Erhalt des bestehenden Waldes geplant, da diese Flächen an weitere zusammenhängende Waldflächen angrenzen. Auf der restlichen Fläche ist ebenfalls der

Erhalt des Baumbestandes und des damit einhergehenden Waldcharakters vorgesehen. Die zukünftige Schule wird außerdem neu bepflanzte und begrünte innerhalb des Bau-  
raums aufweisen.

Betriebsphase: Von den geplanten bzw. zulässigen Nutzungen gehen voraussichtlich keine  
erheblichen Auswirkungen aus.

Ergebnis: Insgesamt führt die Planung voraussichtlich zu negativen Auswirkungen von ho-  
her Erheblichkeit.

## **Tiere**

### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Planungsgebiet wurden gemäß Fachbeitrag zur saP (Biologie Chiemgau, Vorabzug  
Stand 02.09.2024) keine weiteren saP-relevanten Arten als Brutvögel im Gebiet nachge-  
wiesen. Haussperling, Rauchschwalbe und Mäusebussard sind als Überflieger bzw. Nah-  
rungsgäste zu werten. Weiterhin wurden 21 Arten der sogenannten Allerweltsarten nach-  
gewiesen. Diese sind zwar nicht saP-relevant, profitieren aber dennoch von den getroffe-  
nen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Die Haselmaus (*Muscardinus avel-  
lanarius*) wurde durch die durchgeführten Kartierungen ebenfalls nicht nachgewiesen. Ein  
Vorkommen von Reptilien konnte bereits im Vorfeld aufgrund der vorhandenen Vegeta-  
tion und starken Beschattung ausgeschlossen werden. Für Fledermäuse wurden Horchbo-  
xen aufgehängt, sowie Netzfänge durchgeführt. Die endgültigen Ergebnisse stehen noch  
aus.

Die Untersuchungen des Fachbeitrags sind noch nicht abgeschlossen. Da aber nur noch  
vereinzelte Untersuchungen ausstehen, wird das Ergebnis der bisherigen Untersuchungen  
für den aktuellen Planungsstand als ausreichend beurteilt. Auch die getroffenen Vermei-  
dungs- und Minimierungsmaßnahmen werden nach Beendigung der Kartierungen überar-  
beitet und dienen nach aktuellem Stand als Orientierung.

Das Gebiet wurde nicht nach weiteren, nicht saP-relevanten Arten hin untersucht. Allge-  
mein ist der Waldbestand jedoch als hochwertiger Lebensraum für eine Vielzahl an Tieren  
zu bewerten.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Ein Teil des Baumbestandes wird für die Planung gerodet. Darunter fallen ge-  
mäß Fachbeitrag zur saP auch „Habitatbäume“, also mit potenziellen Fledermausquartie-  
ren, ausgewiesene Bäume. Der Verlust von Bestandsbäumen bedingt einen Lebensraum-  
verlust von Brutvögeln und ggf. Fledermäusen.

Um die Tötung von Vögeln und Fledermäusen zu verhindern, werden Angaben zur zeitli-  
chen Beschränkung der Gehölzentnahme getroffen. Darüber hinaus sind die bestehenden  
Fledermauskästen vor Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubegleitung auf Be-  
satz zu kontrollieren. Für den Verlust von potenziellen Lebensstätten der Fledermaus ist ein  
Ersatz in Form von Fledermauskästen zu erbringen, dessen Umfang zum aktuellen Planungs-  
stand nicht genau abgeschätzt werden kann.

Einfriedungen sind nicht geplant, sodass eine Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten wer-  
den kann.

Betriebsphase: Durch die Nutzung des Neubaus erhöhen sich die Lärm- und Lichtemissio-  
nen im Planungsgebiet. Um die Auswirkungen möglichst gering zu halten, werden Vorga-  
ben zur Beleuchtung und Verglasung gegeben.

Ergebnis: Insgesamt führt die Planung voraussichtlich zu negativen Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### **Biologische Vielfalt**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Planungsgebiet ist die potenziell natürlich vorkommende Vegetation gem. FinWeb Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich mit Lavelweiden-Gebüsch und Buntreitgras-Kiefernwald. Ca. 500 m Westlich verläuft als potenziell natürlich vorkommende Vegetation Waldmeister-Tannen-Buchenwald. Da die Grenzen der Darstellung der potenziell natürlich vorkommenden Vegetation fließend sind, kann der vorhandene Buchenlaubwald im Planungsgebiet als potenziell natürlich vorkommende Vegetation angenommen werden.

Die Adalbert-Stifter-Straße im Osten des Planungsgebiets hat keinerlei Bedeutung für die biologische Vielfalt, da es sich um eine vollständige versiegelte Straßenverkehrsfläche handelt.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Durch den Waldverlust wird die biologische Vielfalt im Gebiet deutlich herabgesetzt. Allerdings ist im direkten Umfeld außerhalb des Planungsgebietes weiterhin großflächiger Buchenlaubwald vorhanden, sodass großräumig betrachtet die biologische Vielfalt weitgehend erhalten bleibt.

Betriebsphase: Von den geplanten bzw. zulässigen Nutzungen gehen voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen aus.

Ergebnis: Die negativen Auswirkungen im Gebiet selbst auf den Umweltbelang Biologische Vielfalt sind von hoher Erheblichkeit.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

*Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.*

## **1.2.2 Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden**

### **Bodenfunktionen**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) befindet sich im Gebiet und seiner Umgebung fast ausschließlich Braunerde mit Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

Es ist davon auszugehen, dass bei den unversiegelten Flächen im Planungsgebiet (mit Ausnahme von oberbodenfreien Kiesflächen) die Bodenfunktionen vollständig oder zumindest weitgehend intakt sind. Hier nimmt der Boden vielfältige Funktionen wahr, wie insbesondere als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Speicherung und Versickerung von Wasser, als Nährstoffspeicher sowie als Filter und Puffer für (Schad-)Stoffe.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase wird sich der Versiegelungsanteil im Gebiet deutlich erhöhen. Im zukünftigen Planungsgebiet wird eine Bebauung von ca. 7.000 m<sup>2</sup> bzw.

Versiegelung von 10.200 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Versiegelung bislang unbebauter Flächen ist mit einem vollständigen Verlust von Bodenfunktionen gleichzusetzen.

Betriebsphase: Erhebliche Auswirkungen sind über die Bauphase hinaus nicht zu erwarten.

Ergebnis: Die Auswirkungen auf den Umweltbelang werden als mittel eingestuft.

### **Altlasten**

Im Südwesten des Planungsgebiets befindet sich die Altlastenfläche „kleiner Schießplatz“. Es handelt sich hierbei um einen durch Oberflächenversiegelung gesicherten Bereich, in dem hohe Schwermetall-Konzentrationen festgestellt wurden.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Die Altlastenfläche soll im Zuge der Bauarbeiten vollständig entsorgt werden.

Betriebsphase: Über die Bauphase hinaus sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis: Es ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

*Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.*

### **1.2.3 Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet wird, bis auf den Straßenbereich der Adalbert-Stifter-Straße im Osten des Planungsgebiets vollständig von Wald eingenommen.

Der Wald stellt an dieser Stelle eine Ausbuchtung dar, die in den Siedlungsbereich ragt. Nördlich, südlich und östlich grenzen an das Planungsgebiet bebaute Flächen an. Westlich grenzt eine weitere große Waldfläche an das Planungsgebiet an.

Insgesamt nimmt die Versiegelung im Bestand ca. 865 m<sup>2</sup> ein. Die Versiegelung setzt sich aus der Straßenverkehrsfläche des Adalbert-Stifter-Wegs im Osten und einem schmalen asphaltiertem Weg im Planungsgebiets zusammen.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase wird Waldfläche in Größe von ca. 1 ha für die geplante Sportschule benötigt. Der tägliche Flächenverbrauch in Bayern soll bis 2030 auf 5 ha pro Tag (im Jahr 2022 waren es etwa 12,2 ha pro Tag gemäß Bayerischem Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) reduziert werden. Das bayerische Ziel von 5 ha am Tag entspricht umgerechnet auf das Stadtgebiet von Geretsried einer Fläche von etwa 17,5 m<sup>2</sup> täglichem Flächenverbrauch. Damit erschöpft die Stadt Geretsried durch die vorliegende Planung ihren Flächenverbrauch etwa für die nächsten 2,9 Jahre aus.

Betriebsphase: Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis: Es ist von negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

*Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.*

## **1.2.4 Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser**

### **Oberflächengewässer**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet sowie der nahen Umgebung nicht vorhanden. Daher sind keine Auswirkungen auf den Umweltbelang Oberflächengewässer zu erwarten.

### **Grundwasser und Versickerung**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet ist im Bestand fast vollständig unversiegelt.

Einer Stellungnahme vom 13.06.2024 (Geo Hydro Consult) zufolge reicht das mittlere Grundwasser bis zu einer Geländehöhe von 596,7 m ü. NN, was einem Flurabstand von ca. 4-5 m entspricht.

Die Sickerfähigkeit des Bodens im Planungsgebiets ist mit einem kf-Wert von  $6 \times 10^{-4}$  m/s. schwach bis mittel.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Der Untergrund wird im Bereich, in dem das Gebäude geplant ist, für eine Gründungssohle abgetragen. Die genaue Tiefe der Gründungssohle ist bisher nicht bekannt. Da keine Untergeschosse geplant sind, kann allerdings davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird.

Auf Grund der im Planungsgebiet liegenden Altlasten wird empfohlen, vor einer Versickerung, die betreffenden Flächen mittels Baggerschürfen und einer entsprechenden Analytik (Vorsorgewerte BBodSchV + Sprengstofftypische Verbindungen) abnehmen zu lassen.

Betriebsphase: Die Versickerungsleistung des Bodens geht in den Bereichen mit geplanter Versiegelung verloren. Es werden dafür in der Planung umfangreiche Kompensationsmaßnahmen getroffen. Auf Grund der schwachen Sickerfähigkeit des Bodens wird eine Versickerung über Rigolen im weiteren Planungsverfahren geprüft.

Ergebnis: Insgesamt führt die Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu negativen Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Versiegelung wird auf das kleinstmögliche Maß begrenzt. Um die Versickerungsleistung im Planungsgebiet so gut wie möglich zu erhalten, werden Stellplätze, Wege und Erschließungsflächen mit sickerfähigen Belägen gestaltet. Außerdem werden die die überwiegenden Dachflächen der kieselförmigen Bauteile begrünt, um anfallendes Niederschlagswasser zurückzuhalten.



## **1.2.5 Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima und Luft**

### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen liegt im Bereich des gemäßigten Klimas mit einer durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur von 7,2 °C im Zeitraum 1971 bis 2000. Die im mittleren Jahresverlauf geringste monatliche Durchschnittstemperatur liegt im Januar bei -1,3 °C, die höchste im Juli bei 15,9 °C. Die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme in der Periode 1971 bis 2000 beträgt im Landkreis 1481 mm. Die geringsten Niederschläge treten im Februar mit einer monatlichen Niederschlagsmenge von durchschnittlich 78,1 mm auf, die höchsten Werte im Juni mit durchschnittlich 200 mm.

Der Wald im Gebiet weist eine besonders hohe Bedeutung für die Luftqualität (z.B. Speicherung von CO<sub>2</sub>, Bildung von Sauerstoff, Bindung von Stäuben) sowie die Lufttemperatur (Frischluffproduktion, Schattenwurf) und verbessert dadurch das Mikroklima im Gebiet selbst bzw. das Klima der Umgebung. Neben dem Wald im Planungsgebiet wird das Klima im Gebiet maßgeblich von dem großflächig vorhandenen Wald um das Gebiet beeinflusst.

Dem Wald kommt die Funktion als lokaler Klimafunktionswald zu.

Die bodennahe Durchlüftung kann durch den dichten Baumbestand gehemmt sein.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

**Bauphase:** Mit dem Neubau der Sportschule wird Wald gerodet, gleichzeitig erhöht sich die Versiegelung. Dadurch gehen die positiven Eigenschaften des Waldes hinsichtlich Luftqualität, Lufttemperatur und Mikroklima verloren.

Für das Mikroklima sind jedoch auch die angrenzenden Waldflächen entscheidend. Diese bleiben dauerhaft erhalten und tragen auch zukünftig zu einem angenehmen Mikroklima im Gebiet bei. Im Planungsgebiet selbst soll der Baumbestand außerhalb des Bauraums erhalten werden.

**Betriebsphase:** Die betriebsbedingten Auswirkungen durch Ausstoß von klimaschädlichen Stoffen (z.B. Treibhausgase), Gerüchen und Staub durch die geplante Sportschule können auf Ebene des Bebauungsplans nicht genau beschrieben und bewertet werden.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Gebiet, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Es ist auch zukünftig von einer guten Luftqualität im Planungsgebiet auszugehen.

Es wird ein walddrechtlicher Ausgleich für den Eingriff ermittelt. Beim Ausgleich wird die Funktion des lokalen Klimaschutzes mit einbezogen.

Ergebnis: Insgesamt sind negative Auswirkungen in Anbetracht der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Planungsgebiet selbst soll der Baumbestand außerhalb des Bauraums erhalten werden. Auch im Bauraum sind begrünte Flächen geplant. Außerdem werden die Dächer der Kieselförmigen Gebäudeteile größtenteils begrünt. Das Dach der Mehrzwecksporthalle soll zur Gewinnung solarer Energie genutzt werden.

### **1.2.6 Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaft**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Der Wald im Planungsgebiet weist aufgrund seiner Ausprägung als Buchenwald an sich eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Diese Wirkung wird durch die Bebauung zu drei Seiten (Norden, Osten und Süden) gehemmt.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Die Planung führt zu einem Waldverlust von ca. 1 ha. Der Verlust von Wald sowie der Neubau verursachen einen Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplanten Gehölzpflanzungen und Begrünungen im Osten des Gebietes können diese Beeinträchtigungen etwas minimieren. Der geplante Baukörper weist maximale Höhen bis zu knapp 18 Meter auf. Zu allen Seiten soll der Baukörper mit Baumbestand umschlossen sein. Um negative Fernwirkungen zu reduzieren, ist ein gestufter Baukörper vorgesehen, der sich an den Baumbestand der Umgebung anpasst. Das Gebäude ist außerdem von der Straße aus zurückversetzt. Die Fassaden sind passend zur Umgebung mit Waldcharakter mit Holzstehlen versehen.

Betriebsphase: Es sind keine erheblichen Auswirkungen über die Bauphase hinweg zu erwarten.

Ergebnis: Unter Berücksichtigung der umfangreichen Maßnahmen zur Begrünung des Planungsgebiets, ist von negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

*Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.*

### **1.2.7 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebiete**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das nächste FFH-Gebiet (ID: 8034-371.02) liegt etwa 550 m östlich des Planungsgebiets. Zwischen dem FFH-Gebiet und dem Planungsgebiet liegt der Siedlungskörper des Ortsteils Gartenberg in Geretsried.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine Wechselwirkung zwischen der Planung und dem FFH-Gebiet kann auf Grund der Entfernung sowie der strukturellen Trennung ausgeschlossen werden.

### **1.2.8 Auswirkungen auf den Umweltbelang Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Planungsgebiet sowie der nahen Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler sowie Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bau- und Betriebsphase: Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## 1.2.9 Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

### Lärm

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Neben dem Planungsgebiet sind als sensible Nutzungen außerhalb des Gebietes das unmittelbar südlich befindliche Wohngebäude zu nennen. Das Planungsgebiet selbst ist von der östlichen Grundstücksgrenze aus Lärmimmissionen der Adalbert-Stifter-Straße ausgesetzt. Aus Norden können Lärmemissionen des bestehenden Schulzentrums sowie des Hallenbades auf das Planungsgebiet einwirken.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase können, verursacht durch Baustellenverkehr und z.T. geräuschintensive Bauarbeiten, deutlich erhöhte Lärmemissionen im Vergleich zur Bestandssituation entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 66 Abs. 2 BImSchG die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ maßgebend ist.

Betriebsphase: Auswirkungen der geplanten Sportschule auf die Umgebung werden zum nächsten Verfahrensschritt erarbeitet und in der Planung berücksichtigt.

Basierend auf der verkehrstechnischen Untersuchung werden vergleichende Berechnungen zur Verkehrsgeräuschbelastung an der schutzbedürftigen Bebauung entlang der Adalbert-Stifter-Straße für den Prognosenull- und -planfall durchgeführt. Hierdurch kann festgestellt werden, inwieweit sich im Bereich der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung eine Erhöhung der Verkehrsgeräuschbelastung durch den planinduzierten Neuverkehr der geplanten Schule ergibt. Außerdem werden die Schallimmissionen (Beurteilungspegel) an den geplanten Schulgebäuden und Beurteilung der Geräuschbelastung anhand der einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV errechnet. Gegebenenfalls werden für die Abwägung mögliche Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Geräuschbelastung eruiert (z.B. Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit).

Ergebnis: Die Auswirkungen auf den Umweltbelang Lärm können zum derzeitigen verfahrensstand nicht abgeschätzt werden. Im Zuge der schalltechnischen Untersuchungen werden sofern notwendig Maßnahmen ergänzt, um dem Immissionsschutz Rechnung zu tragen.

### Verkehr

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet ist im Bestand durch die Adalbert-Stifter-Straße im Osten erschlossen. Von Norden ist diese wiederum über die Jahnstraße and die Bundesstraße 11 angebunden. In Richtung Süden mündet die Adalbert-Stifter-Straße an die Staatsstraße St2360.

Über die Bushaltestelle „Geretsried, Schulzentrum“ ist das Planungsgebiet in unmittelbarer Nähe an den ÖPNV angebunden.

Auch zu Fuß und mit dem Fahrrad ist das Planungsgebiet gut erreichbar.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung des Baustellenverkehrs kommen.

Betriebsphase: Der Verkehr wird gemäß Verkehrsuntersuchung des Büros Schlothauer & Wauer (Zwischenstand September 2024) um ca. 894 Kraftfahrzeugen (Kfz) pro in 24 h zunehmen. Davon entfallen 4 Fahrten auf den Schwerlastverkehr. Bei Umsetzung des S-Bahn-Anschlusses kann von reduzierten MIV-Werten ausgegangen werden.

Ergebnis: Es ist von negativen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

### **Erholung**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet weist aufgrund des vorhandenen Waldes eine besondere Bedeutung als Erholungsraum auf. In Ost-West-Richtung befindet sich eine Wegeverbindung von der Adalbert-Stifter-Straße ausgehend.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Es ist davon auszugehen, dass der Verbindungsweg in Ost-West-Richtung während der Bauzeit nicht genutzt werden kann. Es bestehen weitere Wegeverbindungen vom Siedlungsbereich, um den westlich des Planungsgebiets liegenden Wald zu erschließen.

Betriebsphase: Es wird eine Durchwegung in Ost-West-Richtung durch das Planungsgebiet gesichert. Diese führt zu dem westlich angrenzenden Waldgebiet.

Ergebnis: Es ist von negativen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

### **Sonstige Belästigungen (z.B. natürliche und künstliche Beleuchtung, Erschütterung, Strahlung, Wärme, Schadstoffe)**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Planungsgebiet liegt die Altlastenfläche „kleiner Schießplatz“.

Im Bestand ist das Planungsgebiet weitgehend frei von künstlicher Beleuchtung. Lediglich an den Randbereichen können Lichtimmissionen das Planungsgebiet geringfügig beeinflussen.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Die Altlastenfläche wird entfernt, was sich positiv auf den Boden auswirkt. Bei einer fachgerechten Entsorgung, kann ein Schadstoffeintrag in den Boden und das Grundwasser zukünftig verhindert werden.

Während der Bauphase sind aufgrund der Eingriffe in den Untergrund und der Verwendung von schweren Baumaschinen vermehrt Erschütterungen zu erwarten.

Betriebsphase: Durch die Nutzung der Schule werden sich die Lichtemissionen im Planungsgebiet sowie der direkten Nachbarschaft erhöhen. Eine Beleuchtung in der Nachtzeit ist nicht vorgesehen.

Ergebnis: Da die Dauer der Einwirkung in der Bauphase zeitlich begrenzt ist und die Schulanutzung hauptsächlich in den Tagesstunden bzw. frühen Abendstunden stattfindet, werden die negativen Auswirkungen als gering eingestuft. Sonstige erhebliche negative Auswirkungen aufgrund anderer Ursachen sind ebenfalls nicht anzunehmen.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

*Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.*

### **1.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie mit Natura 2000 Gebieten**

Wesentliche planungsrelevante Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen folgenden Umweltbelangen:

Pflanzen – Mensch / Gesundheit: Aufgrund der Nähe des geplanten Sportgymnasiums zu hohen Bäumen besteht Baumwurfgefahr. Klimabedingt ist mit einer Zunahme von Extremwetterereignissen (z.B. Stürme) zu rechnen, sodass diese Gefahr zukünftig zunehmen kann.

Boden – Wasser: Die Versiegelung im Planungsgebiet nimmt gegenüber dem Bestand zu. Dadurch kann weniger anfallendes Niederschlagswasser oberflächennah versickern.

Boden – Pflanzen und Tiere: Durch den Verlust von unversiegeltem Boden geht Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen verloren.

Die genannten Wechselwirkungen sind in die Abwägung einzustellen. Aus sonstigen Wechselwirkungen – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

### **1.2.11 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der bestehende Wald mittelfristig weiterhin erhalten bleibt. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange eintreten werden. Auf Grund der Flächenknappheit der Stadt Geretsried ist eine Bebauung des Grundstückes langfristig gesehen, wahrscheinlich.

### **1.2.12 Risiken der Planung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. infolge von Unfällen oder Katastrophen**

Über die bereits in den Kapiteln zu Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie Auswirkungen infolge von möglichen Wechselwirkungen zwischen Umweltbelangen sind keine zusätzlichen Risiken der Planung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt anzunehmen.

### **1.2.13 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und die Nutzung von Ressourcen**

Ca. 100 m nördlich des Planungsgebiets wird die bestehende Mittelschule erweitert. Dabei soll das Bestandsgebäude nur geringfügig in Richtung Süden erweitert werden. Nördlich der Mittelschule finden weitere Änderungen im Bereich des bestehenden Pausenhofes statt. Eine Kumulierung der Auswirkungen ist auf Grund der Geringfügigkeit und der fehlenden direkten Nachbarschaft nicht zu erwarten.

### **1.2.14 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

#### Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima

Mit dem Verlust von Wald ist gleichzeitig der Verlust von verschiedenen Klimaschutzfunktionen, wie der Frischluftfunktion sowie die Reduzierung von klimaschädlichem Kohlenstoffdioxid, verbunden. Durch den Bebauungsplan werden umfangreiche Maßnahmen zur Begrünung getroffen (Dachbegrünung, Erhalt von Vegetationsbeständen, Begrünung von Freiflächen), die die Auswirkungen auf das Mikroklima soweit wie möglich minimieren sollen.

### Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund vermehrt auftretender Extremwetterereignisse, wie z.B. Starkregennieder-  
schläge, Stürme und länger andauernden Trockenphasen bzw. Hitzeperioden, ist das Ge-  
biet aufgrund des angrenzenden Waldes erhöhten Risiken durch Waldbrand und Baum-  
wurf ausgesetzt.

### **1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich nachteili- ger Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen**

*Bau- und betriebsbedingte Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen  
werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.*

### **1.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 1 a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher  
Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des  
Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung  
nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung werden in Anlehnung an den Leitfaden des Bay-  
erischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang  
mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Dezember 2021, StMB)“  
bewertet.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Gel-  
tungsbereich des Bebauungsplans, auch im Rahmen der Grünordnung, vorgesehen und  
festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffs und fördern die  
Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

#### **Bestandserfassung und -bewertung**

Bereits versiegelte und befestigte Flächen (z.B. asphaltierte Adalbert-Stifter-Straße und ein  
befestigter Feldweg) haben keine Bedeutung für das Schutzgut. Dem überwiegenden Teil  
des Planungsgebietes wird eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebens-  
räume zugewiesen. Der Großteil der unversiegelten Fläche besteht aus Waldmeister-Bu-  
chenwald.

Eine Einstufung für das Schutzgut Arten und Lebensräume in die mittlere Bedeutung erfolgt  
die Waldfläche auf der angeschütteten Fläche über dem ehemaligen Schießplatz.

Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)
keine	- Versiegelte und befestigte Flächen	0 WP
mittel	- nicht standortgerechte Wälder und Feldgehölze mittlerer bis alter Ausprägung	8 WP
hoch	- Waldmeister-Hainbuchenwald (L243)	14 WP

#### **Ermittlung der Eingriffsschwere**

Mit einer Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Somit kann die  
Erheblichkeit der Beeinträchtigungen insbesondere aus dem Maß der vorgesehenen bau-  
lichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient in der Regel die im Bebauungsplan

festgesetzte maximale Gebäude-Grundfläche (GR). Diese liegt gemäß Bebauungsplan Nr. 156 bei 7.000 m<sup>2</sup>, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,38 entspricht, darf allerdings gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden. Daher kann das Baugebiet bis zu maximal 57 % versiegelt bzw. bebaut werden.

### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden aus der Betrachtung zur Ausgleichsberechnung ausgeklammert. Dies trifft auf bereits versiegelte und befestigte Flächen zu. Außerdem sollen die randlichen Waldflächen, die an den bestehenden Bannwald angrenzen, erhalten werden und unterliegen somit ebenfalls keiner Änderung.

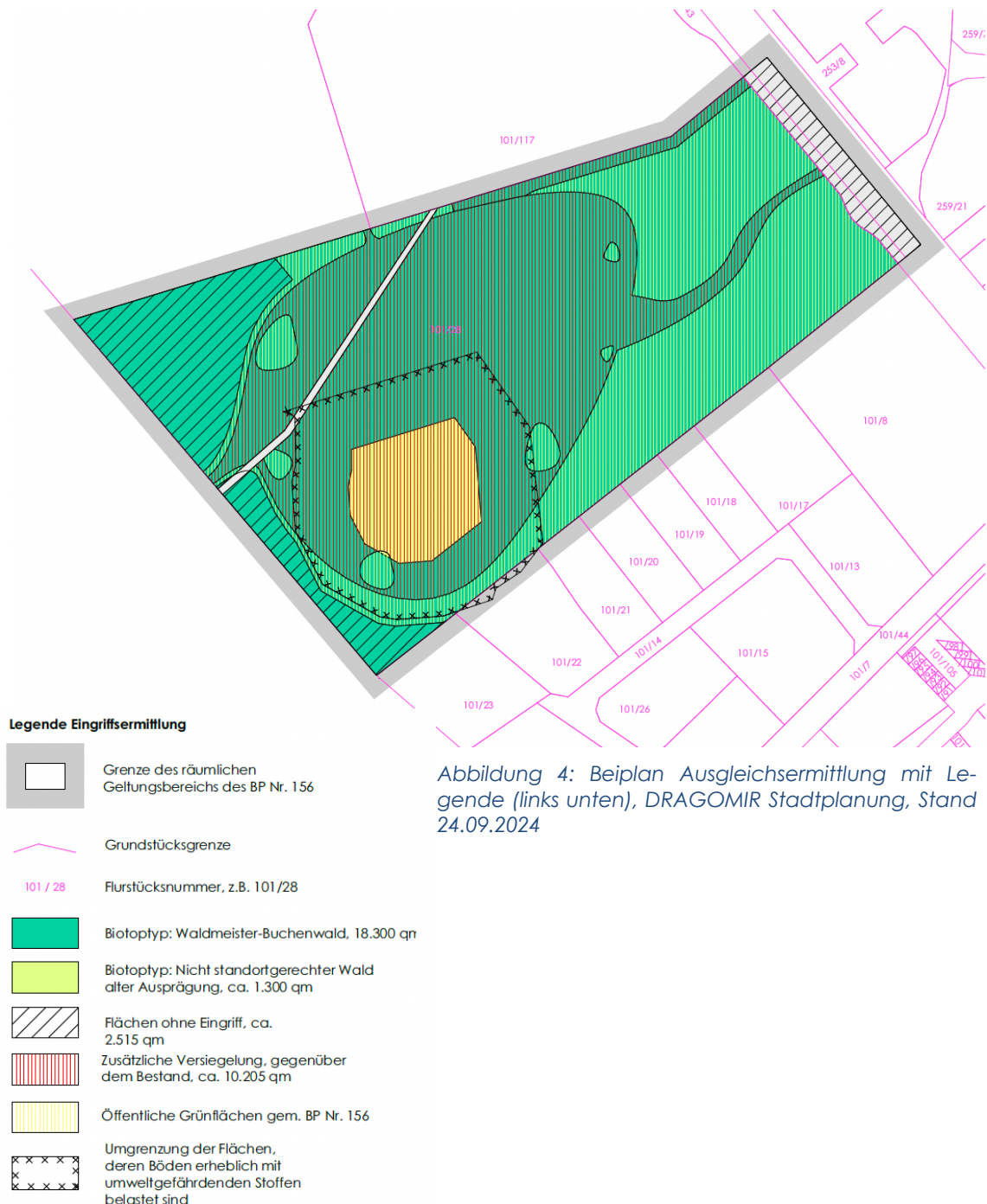


Abbildung 4: Beiplan Ausgleichsermittlung mit Legende (links unten), DRAGOMIR Stadtplanung, Stand 24.09.2024

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
mittel	1.300	8	0,57	5.928
hoch	18.300	14	0,57	146.034
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten (ohne Berücksichtigung des Planungsfaktors)</b>				<b>151.962</b>

Planungsfaktor (Wohngebiete außer WA 1)	Begründung	Sicherung
Naturnaher Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen	Lebensraum für Pflanzen und Tiere + Verbesserung des Mikroklimas	Festsetzung im weiteren Verfahren vorgesehen
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Verbesserung des Mikroklimas	Festsetzung im weiteren Verfahren vorgesehen
Versickerungsfähige Stellplätze und Wege in öffentlichen Grünflächen	Versickerung von Niederschlagswasser	Festsetzung im weiteren Verfahren vorgesehen
Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung sowie Reduzierung des Vogelschlagrisikos	Vermeidung von Beeinträchtigungen für Insekten, Vögel und Fledermäuse	Durchführungsvertrag
<b>Summe (max. 20 %)</b>		20 %
<b>Summe in Wertpunkten</b>		30.392
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten nach Abzug des Planungsfaktors</b>		121.570

### Verbalargumentative Bewertung der Schutzgüter

#### Boden und Fläche

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung gegenüber dem Bestand.

Durch die geplante Dachbegrünung, wird aber neuer Retentionsraum für das anfallende Niederschlagswasser geschaffen.

Über den Retentionsraum hinaus, stellt Boden auch eine wichtige Lebensgrundlage für Tiere und Bodenorganismen dar und ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (Kreislauffunktion).

Durch die festgesetzte maximale GR von 7.000 m<sup>2</sup> sowie die Höhenentwicklung wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen.



Weiterhin sind versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen sowie Aufenthaltsflächen geplant.

#### Wasser

Das mittlere Grundwasser wird auf eine Höhe von 596,7 m ü. NN geschätzt. Das würde einem Abstand zur Geländeoberkante von ca. 4-5 m entsprechen. Ein Eingriff in das mittlere Grundwasser durch die Planung ist nach aktuellem Planungsstand nicht zu erwarten, da keine Untergeschosse geplant sind.

Die Anlage von Dachbegründung soll neuen Retentionsraum für anfallendes Niederschlagswasser schaffen. Außerdem sind versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen sowie Aufenthaltsflächen geplant. Durch die vollständige Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet können erhebliche negative Auswirkungen auf die Neubildungsrate von Grundwasser ausgeschlossen werden.

#### Klima und Luft

Durch die klimatisch günstige Lage am Siedlungsrand, kann von einer ausreichenden Durchlüftung des Gebiets sowie den angrenzenden Flächen ausgegangen werden.

Die Mehrbelastung des Verkehrs ist so gering, dass dadurch keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu erwarten ist.

Durch die Anlage von Dachbegründung wird die Aufheizung der Gebäude vermieden.

Kleinklimatisch wirksame Flächen sollen durch die grünordnerischen Festsetzungen erhalten bzw. geschaffen werden.

#### Landschaftsbild

Das geplante Gebäude orientiert sich in seiner Baumasse an dem bestehenden Baumbestand und wächst in Richtung Westen in seiner Höhe an. Somit soll eine optische Einbindung in den Waldbestand gelingen. Zu allen Richtungen soll durch die Planung Baumbestand um das Gebäude herum gesichert werden.

Die Fassaden werden optisch verträglich mit Holzstehlen versehen, was eine zusätzliche Einbindung in die Umgebung schafft.

#### Ergebnis

Über den für das Schutzgut Arten und Lebensräume ermittelten Ausgleichsbedarf fällt durch die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf an. Der zu erbringende Ausgleich muss durch eine Aufwertung von Flächen erbracht werden. Dafür eignen sich Flächen, die im Bestand eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. In der Regel kommt die Aufwertung von Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt auch den Schutzgütern Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild zugute.

*Neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf fällt durch die Planung auch ein walddirektlicher Ausgleich an. Dieser wird in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) zum nächsten Verfahrensschritt ermittelt.*

## 1.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Wahl der endgültigen Planungsvariante

### Standortalternativenprüfung

Im Rahmen der FNP-Änderung ist laut BauGB eine Standortalternativenprüfung durchzuführen. Gesucht wurde eine Fläche von ca. 2 ha zur Errichtung eines privaten Sportgymnasiums. Im Rahmen der FNP-Fortschreibung wurde ein Raumleitbild 2024 erstellt, was im Bereich Soziales, eine Standortalternativenprüfung für das Sportgymnasiums enthielt.

Untersucht wurden dabei sieben Standorte:

Standort 1 (1,62 ha)

Gelting – Am Ortseingang

Standort 2 (2,21 ha)

Gelting – Östlich vom S-Bahnhaltepunkt

Standort 3 (1,87 ha)

Gelting – Nördlich vom GE-Ost

Standort 4 (2,73 ha)

Gelting – Westlich vom Gut Buchenberg

Standort 5 (2,00 ha)

Gartenberg – Südlich vom Hallenbad

Standort 6 (2,68 ha)

Gartenberg – Südlich vom Festplatz

Standort 7 (5,91 ha)

Geretsried – Südwestlich vom Wiesensteig



Abbildung 5: Standortfindung Sportgymnasium im FNP, Stadt Geretsried

Die verschiedenen Standorte wurden im Hinblick auf die Kriterien Flächenverfügbarkeit, die entstehenden Auswirkungen von Sportanlagen auf umliegende Nutzungen sowie Synergieeffekte mit umliegenden Nutzungen bewertet. Für die Umsetzung der Planung werden ca. 2 ha Fläche benötigt. Bei einem kleineren Standort wäre die Stapelung der Räumlichkeiten in die Höhe für eine Schule unpraktisch. Die Grenzen für den untersuchten Bereich bilden die Bannwaldflächen und Naturschutzgebiete, die den Siedlungsbereich der Stadt umschließen. Der Stadtteil Gelting sowie das Gewerbegebiet Geretsried eignen sich wegen der eher untergeordneten ÖPNV-Verbindung von vornherein eher weniger für die Standortwahl.

Die Stadt hat Flächen im Bereich des zukünftigen S-Bahnhofs in Gelting (Standort 1 & 2) untersucht. Aufgrund der noch andauernden Planung zur S-Bahn-Verlängerung sowie der noch offenen Frage zu den noch andauernden Untersuchungen des Staatlichen Bauamtes Weilheim zu Planungen im Zusammenhang mit der B11/B11a kommen diese Standorte nicht in Frage. Auch besteht für einen wesentlichen Teil der Flächen eine Veränderungssperre.

Die Standorte 3 und 4 befinden sich im Bereich des Rahmenplans zur Erweiterung des Gewerbegebiets Gelting. Eine Lage an dieser Stelle steht im deutlichen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung. Auch stellt sich die Erschließung des Standortes an das örtliche Busnetz sehr problematisch dar.

Weiterhin wurden die Waldflächen südlich des Festplatzes und des Eisstadions (Standort 5) für eine Nutzung untersucht. Der Standort erfüllt die flächenmäßigen Anforderungen für Gebäude und Sportflächen und verortet die räumlich abgesetzt von der Hauptverkehrsachse der Adalbert-Stifter-Straße im Bereich der Jahnstraße. Der Standort ist jedoch wegen des sehr umfangreichen Eingriffes in den durch Regionalplan und Rechtsverordnung geschützten Bannwald kritisch zu bewerten. Der Bannwald erfüllt in immer größerem Maße eine außergewöhnliche Bedeutung für das Klima, den Wasserhaushalt, die Luftreinigung und die Freizeitgestaltung.

Der Standort 6 südlich des Hallenbades stellt einen geeigneten Bereich für die Darstellung weiterer Gemeinbedarfsflächen dar. Aufgrund der räumlichen Grenzen und der bestehenden Schutzgebiete besitzt die Stadt nur in begrenztem Maße über Entwicklungsmöglichkeiten. Außerdem weist die Stadt einen Mangel an Flächen für Gemeinbedarf auf. Daher ist es sinnvoll, die Nutzungen mit Synergieeffekten in einem räumlichen Zusammenhang zu konzentrieren. Da die Fläche südlich des bestehenden Schulkomplexes sich für die Umwidmung eignet und damit dennoch geschützte Nutzungen wie der westlich angrenzende Bannwald gewahrt werden können, erscheint der Standort im Vergleich zu den Alternativen als bestmögliche Wahl. So kann durch das neue Sportgymnasium die bestehende Erschließung durch eine Schulbus-Linie sowie die vorhandene Sportanlage mit genutzt werden. Im Gegenzug errichtet das Sportgymnasium eine dringend benötigte Turnhalle, die von den angrenzenden Schulen mitgenutzt sowie für allgemeine Angebote des Breitensports zur Verfügung gestellt werden soll. Durch die Anordnung der Schul- und Sportflächen an einem gemeinsamen Standort, sind alle Nutzungen fußläufig zu erreichen. Bei der Fläche handelt es sich um einen Bereich der durch die Rüstungsvergangenheit der Stadt geprägt ist. Auf dem Areal befindet sich bis heute die Reste des ehemaligen Schießplatzes mit den entsprechenden Belastungen. Weiter nördlich schließt sich an den kleinen Schießplatz eine weitere Bunkeranlage an, welche früher als „grünes Klassenzimmer“ genutzt wurde. Die Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche im Kataster des Landkreises erfasst.

Der Standort im Bereich Geretsried Süd (Standort 7) wurde ebenfalls ausgeschlossen, da sich dieser Standort hinsichtlich ÖPNV-Anbindung und Mitnutzbarkeit von Sportanlagen nicht eignet. Zusätzlich schränkt der Standort die Verbesserung und den Ausbau der Anlagen des FF Geretsried ein. Außerdem müssen Sportplätze im Zusammenhang mit der Verlängerung der S7 ersetzt werden.

### Fazit

Der Hauptsiedlungsbereich der Stadt Geretsried ist fast vollständig durch Schutz- und Waldgebiete umgeben. Ein Übergreifen über die B11 scheidet aufgrund der offenen Fragen hinsichtlich der Verlegung der B11 und die Verlängerung der S7 aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht aus. Die Stadt Geretsried hat im Zusammenhang mit der Neuaufstellung die Flächenverfügbarkeit untersucht. Vor dem Hintergrund der räumlichen Planungsgrenzen steht ausschließlich die gewählte Fläche (Standort 6) zur Ansiedlung einer Sportschule zur Verfügung. Weitere Flächenressourcen befinden sich nicht im Besitz der Stadt Geretsried.

Da die Stadt nur in begrenztem Maße über Entwicklungsmöglichkeiten verfügt und einen Mangel an Flächen für Gemeinbedarf aufweist, erscheint es sinnvoll, die Nutzungen mit Synergieeffekten in einem räumlichen Zusammenhang zu konzentrieren. Da die Fläche südlich des bestehenden Schulkomplexes sich für die Umwidmung eignet und damit dennoch geschützte Nutzungen wie der westlich angrenzende Bannwald gewahrt werden können, erscheint der Standort im Vergleich zu allen geprüften Optionen als bestmögliche Wahl. So kann durch das neue Sportgymnasium die bestehende Erschließung durch eine Schulbus-Linie sowie die vorhandene Sportanlage mitgenutzt werden. Im Gegenzug errichtet das Sportgymnasium eine dringend benötigte Turnhalle, die von den angrenzenden Schulen mitgenutzt sowie allgemeine Angebote des Breitensports zur Verfügung gestellt werden sollen. Durch die Anordnung der Schul- und Sportflächen an einem gemeinsamen Standort sind alle Nutzungen fußläufig zu erreichen.



Abbildung 6: Umgebung des Standortes 6 inkl. gekennzeichnete Altlastenfläche „kleiner Schießplatz“, Landesgewerbeanstalt Bayern

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei den laut BauGB zu prüfenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten handelt es sich nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebiets.

Es wurden folgende Planungsvarianten untersucht:

Im ersten Entwurf war der geplante Neubau in der Fläche größer und entlang der Nord-West-Achse gespiegelt. Im ersten Entwurf war weiterhin ein Sportplatz im Außenbereich enthalten. Dieser kann durch die Mitbenutzung des angrenzenden Schulcampuses entfallen. Daraufhin wurde in einer Überarbeitungsphase die aktuelle Planungsvariante erstellt.

### **Wesentliche Gründe für die Wahl der endgültigen Planung:**

Im Gegensatz zur 1. Planungsvariante sind in der endgültigen Planung die Zulieferung sowie die Zuwegung an der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Somit sind sie nicht zum angrenzenden Wohngebiet, sondern zum bestehenden Hallenbad hin ausgerichtet. Auch die Cafeteria sowie andere öffentliche Funktionen sind somit näher an der bestehenden Schule angeordnet, was die gegenseitige Nutzung des bestehenden Schulcampuses und dem geplanten Sportgymnasium erleichtert.

Durch die Verkleinerung des geplanten Baukörpers wird weniger Fläche benötigt. Außerdem konnte das geplante Gebäude dadurch etwas in Richtung Osten verschoben werden, was ermöglicht, dass im Westen mehr von Waldfläche, die an den weiteren zusammenhängenden Waldbestand angrenzt erhalten werden kann.

An der Anordnung des geplanten Neubaus im hinteren Teil des Grundstückes wird festgehalten, da dort eine große Altlastenfläche liegt, die ohnehin saniert werden soll und somit einem Eingriff unterliegt.

## **1.6 Zusätzliche Angaben**

### **1.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Daten**

#### Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Hinsichtlich des methodischen Vorgehens wird auf die Auswertung und Beschreibung der vorliegenden Fachgutachten verwiesen. Um die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange qualitativ zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten, wurden die vorliegenden Fachgutachten als ausreichend eingeschätzt.

#### Sonstige Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie z.B. technische Lücken und fehlende Kenntnisse

Es liegen zu folgenden Inhalten keine Angaben vor:

- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

### 1.6.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Im Monitoring sollen gem. § 4 c BauGB erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange überwacht werden.

Während der Bauzeit wird voraussichtlich eine Umweltbaubegleitung die umweltgerechte Ausführung der Bautätigkeiten kontrollieren.

*Ggf. werden zusätzliche Maßnahmen im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 1.6.3 Zusammenfassung der Auswirkungen

Umweltbelang	Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere & Biologische Vielfalt	Mittel bis hoch
Boden	mittel
Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	mittel
Landschaft	mittel
Natura 2000	keine
Kultur- und Sachgüter	keine
Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	gering

Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden die Eingriffe in die Umweltbelange minimiert. Durch die Planung kommt es dennoch zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. *Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 1.6.4 Datengrundlagen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

#### **Gutachten:**

Stellungnahme AZ 240224-1 zur Altlastenfläche „Kleiner Schießplatz“ (Geo Hydro Bau Consult, Stand 07.06.2024)

Stellungnahme AZ 240224-2 zur Versickerung von Dachflächenwasser (Geo Hydro Bau Consult, Stand 13.06.2024)

Verkehrsuntersuchung Sportschule München Süd - Zwischenstand mit Neuverkehrsberechnung (Schlothauer & Wauer, Stand 24.09.2024)

Stellungnahme Nr. 224040 / 2 zur schalltechnischen Beurteilung im Bebauungsplanverfahren (Ingenieurbüro Greiner, Stand 19.06.2024)

Zwischenstand spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Biologie Chiemgau, Stand 02.09.2024)

**Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:**

Kartenmaterial und Grundlagen aus dem „BayernAtlas“ vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (Stand September 2024)

Kartenmaterial und Grundlagen aus dem „UmweltAtlas Bayern“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand September 2024)

Kartenmaterial und Grundlagen aus „FIN-Web“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand September 2024)

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen (März 1997)

Regionalplan der Region München (RP 17, Stand 13.04.2006) vom Regionalen Planungsverband Oberland

Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried Stand 2017

Umweltdaten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt  
(<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/index.htm>, Stand September 2024)