

## Begründung

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Geretsried für das Gebiet südlich der Tattenkofener Straße

Aufgestellt: 27.10.2009  
Geändert: 20.04.2010

Planfertiger: Steininger + Ziesler  
Architekt.Ingenieure  
Karl-Lederer-Platz 13  
82538 Geretsried  
Tel. 08171/34567-0

Auskünfte: Stadt Geretsried – Stadtbauamt  
Karl-Lederer-Platz 1  
82538 Geretsried  
Tel. 08171/6298-31

**Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105 für das Gebiet südlich der Tattenkofener Straße in der Fassung vom 12.01.1996 wird wie folgt ergänzt:**

#### **1. Allgemein:**

Der bisherige Bebauungsplan von 1996 sah auf dem Grundstück einen Anbau für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses nach Süden vor. Diese Planung wurde bis heute nicht umgesetzt. Das damalige Planungskonzept entstand aus der ursprünglichen planerischen Überlegung der Stadt, vorerst lediglich eine Bauzeile für die Grundstücke südlich der Tattenkofener Straße vorzusehen. Zwischenzeitlich hat die Stadt für den südlich angrenzenden Gebietsbereich Wiesensteig (Wohnbaufläche laut Flächennutzungsplan) einen städtebaulichen Rahmenplan erstellt, der die künftige Bebauung des gesamten Gebietes regelt. Die vorliegende Neuplanung mit Erschließung fügt sich problemlos in dieses Gesamtkonzept ein. Die ursprüngliche Planung würde den Bestand aus heutiger Sicht negativ beeinträchtigen (Verbauung der Südfassade, L-förmiger wuchtiger Baukörper). Ebenso macht es keinen Sinn, im Süden eine 15 m lange Garagenanlage, wie im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, zu erstellen.

Bei einem Abbruch des bestehenden, hochwertigen Einfamilienhauses wäre nach der bisherigen Planung ein T-förmiger Baukörper z.B. für ein Mehrfamilienhaus zulässig, wodurch ebenfalls eine sehr massive Bebauung mit vielen Bewohnern entstehen würde. Nachdem der Abbruch des Bestandes aufgrund der guten und gehobenen Bausubstanz auch langfristig nicht in Frage kommt, schafft die Stadt Geretsried mit der Umplanung die Möglichkeit einer maßvollen Verdichtung, ohne die vorhandene Bausubstanz negativ zu beeinträchtigen oder das Baurecht zu erhöhen:

Der ursprünglich angedachte Anbau wird vom best. Einfamilienhaus abgetrennt, womit ein selbständiges Einfamilien- oder Doppelhaus entstehen kann. Die zulässige Grundfläche, Anzahl der Geschosse etc. bleibt gegenüber der bisherigen Planung gleich, nur eben aufgeteilt auf zwei freistehende Baukörper.

Die Bebauung des ca. 2.400 qm großen Grundstückes mit einem weiteren Einfamilienhaus (oder alternativ mit einem Doppelhaus) stellt – auch im Hinblick auf die benachbarte Bebauung - eine maßvolle Nachverdichtung dar.

Die Planung beschränkt sich lediglich auf die Flur-Nr. 26/1, da nur dieses Grundstück gegenüber den anderen im ursprünglichen Bebauungsplan folgenden Grundstücken auf Grund seiner Form und Ausdehnung eine differenzierte Bewertung bezüglich der Bebaubarkeit zulässt. Lediglich dieses Grundstück ermöglicht eine sinnvolle Hinterliegerbebauung für einen zweiten Baukörper. Diese Möglichkeit wurde seinerzeit unter anderem deshalb nicht vorgesehen, weil damals noch kein Rahmenkonzept für die Bebauung des südlich anschließenden Gebietes „Wiesensteig“ vorlag.

Die geplante Situierung des neuen Baukörpers ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da er unter Berücksichtigung des benachbarten größeren Mehrfamilienhauses eine Ortsabrundung darstellt und so einen Übergang zur massiveren Bebauung in der Johann-Sebastian-Bach-Straße bildet. Bisher ist an dieser Stelle eine größere Garagenanlage geplant, die diese Aufgabe wohl nicht erfüllt.

Die Neuplanung fügt sich auch in das Bebauungskonzept einer von der Stadt aufgestellten Rahmenplanung für das gesamte Gebiet „Wiesensteig“ ein. Die faktische Eröffnung einer 2. Bauzeile, ausgelöst durch diese Planänderung wird im vorliegenden Fall nicht geschehen, da nur das Grundstück der gegenständlichen Planänderung eine Tiefe aufweist, welche eine Hinterliegerbebauung ermöglicht. Eine Nachverdichtung in dieser Form ist bei allen anderen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 nicht möglich.

## **2. Altlasten:**

Auf dem Grundstück sind keine Hinweise auf mögliche Altlasten bekannt.

### **3. Grünordnung/Umwelt:**

Die bisher im vorhergehenden Bebauungsplan dargestellten geschützten Bäume können nahezu vollständig auch in dieser Änderung übernommen und somit geschützt werden.

Da der Bebauungsplan zur Neuordnung und Verbesserung der städtebaulichen Situation dieses Bereichs von Geretsried eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 BauGB darstellt und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgütern (Vogelschutz) in dem innerstädtischen Gebiet nicht gegeben ist, entfällt eine Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes (§ 13 Abs. 3 BauGB). Ebenso entfällt ein naturschutzrechtlicher Ausgleich, da der Eingriff auf Grund dieser Regelung als vor dieser Bebauungsplan-Änderung zulässig gilt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Sonst bleibt es bei der Begründung zum ursprünglichen, rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 105 für das Gebiet südlich der Tattenkofener Straße in der Fassung vom 12.01.1996.

Die Begründung wurde jeweils zusammen mit dem Bebauungsplan (Planzeichnung und Festsetzungen) öffentlich ausgelegt.

Stadt Geretsried

.....  
Cornelia Irmer,  
1. Bürgermeisterin