

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Geretsried

"für die Erweiterung des Gewerbegebietes Gelting"

Aufgestellt: 24.10.2006

Geändert: 06.02.2007

Planfertiger: Büro U-Plan, Mooseurach 16, 82549 Königsdorf, Tel. 08179/925540, Fax 08179/925545

Auskünfte: Stadt Geretsried, Stadtbauamt, Karl-Lederer-Platz 1, 82538 Geretsried, Tel. 08171/6298-31, Fax 08171/6298-82

Begründung

1. Planungsanlass und Planungsziele:

Das Gewerbegebiet Gelting der Stadt Geretsried soll im Westen um 2 Flurstücke ergänzt werden, um einen günstigeren Zuschnitt der in diesem Bereich gelegenen Bauflächen zu erreichen. Derzeit ist für das Baurecht im Plangebiet die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 vom April 2000 maßgeblich. Diese spart die Flurstücke Fl.Nrn. 902 und 903, Gemarkung Gelting aus, wodurch der in diesem Bereich zu Verfügung stehende Bauraum in NO-SW-Ausrichtung auf eine Breite von maximal 55m beschränkt ist, während in benachbarten Bereichen ein bis zu 75m breiter Bauraum zur Verfügung steht. Durch den derzeitigen Verlauf der Baugrenze ist zudem nur ein unbefriedigender, da unregelmäßig geformter Zuschnitt der Gewerbegrundstücke möglich. Im Gegensatz dazu zeichnen sich die benachbarten Baugrundstücke durch eine nahezu rechteckige Form aus. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet fest. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6, bei maximal 3 Geschossen. Als grünordnerische Festsetzung sieht der B-Plan Nr. 109, 2. Änderung zum südlich anschließenden Alleebüchelweg bzw. zur freien Landschaft eine 10 m breite Schutzpflanzung aus heimischen Gehölzen vor. Drei Grünzüge gliedern den großen zusammenhängenden Bauraum des Bebauungsplanumgriffes.

Ziel der 3. Bebauungsplanänderung ist, durch Zuschnitt des Geltungsbereiches und durch Erweiterung der Baugrenze einen städtebaulich harmonischen und mit Blick auf die Nutzbarkeit des Gewerbegrundstückes praktikablen Zuschnitt des eingeschlossenen Bauraumes zu schaffen. Das im aktuellen Bebauungsplan vorgegebene grünordnerische Konzept wird in vollem Umfang beibehalten werden.

2. Lage und Größe des Plangebietes:

Der Änderungsbereich liegt im Westen des bestehenden Gewerbegebietes Gelting und umfasst die Flurstücke Nr. 903 (2.020m²) und 902 (1.219m²), beide Gemarkung Gelting.

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried stellt den möglichen Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Das südlich angrenzende „Alleebüchel“ ist als „Biotop“ mit Gehölzbestand und Wald dargestellt. Für eine Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich der Flurstücke 902 und 903 ist aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung der Flächennutzungsplan nicht zu ändern. Die allgemeine Zweckbestimmung des Flächennutzungsplanes bleibt erhalten.

4. Geplante bauliche Nutzung:

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebietes sicherzustellen, werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, welche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 109 und seiner beiden Änderungen für die benachbarten Flächen festgesetzt wurden, auf den Flurstücken 902 und 903 fortgeführt. So wird der Erweiterungsbereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6 bei maximal drei Geschossen. Die Fortführung der Randeingrünung sowie die Beibehaltung der im Bebauungsplan Nr. 109 getroffenen gestalterischen Festsetzungen stellen eine landschaftsgerechte Einbindung des Erweiterungsbereiches sicher.

5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Grünordnung (Zusammenfassung):

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Nachfolgend werden die Ergebnisse in der Zusammenfassung wiedergegeben (vgl. auch Umweltbericht vom November 2006):

Als wesentliche Auswirkungen des Vorhabens sind die Versiegelung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen zu werten. Aufgrund der durch das Vorhaben ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan fixierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von 972 m². Der erforderliche Ausgleich wird im Umfang von 892 m² auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 2577 der Stadt Geretsried (Gemarkung Königsdorf) realisiert. Die Fläche ist Teil eines Areals, für welches die Stadt Geretsried im Rahmen der Erstellung ihres Ökokontos eine Gesamtkonzeption erarbeiten ließ und bereits 2003 mit der Maßnahmenumsetzung begann (vgl. Umweltbericht, November 2006). Aufgrund der vorgezogenen

Maßnahmendurchführung macht die Stadt Geretsried zusätzlich 80 m² „ökologische Zinsen“ geltend. Den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird damit Rechnung getragen.

6. Erschließung:

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Gelting erfordert keine zusätzlichen infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen.

7. Immissionen:

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes werden die Schallemissionen geringfügig zunehmen. Aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 109 getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz, die auch für den Erweiterungsbereich uneingeschränkt gelten, ist die Erhöhung auf ein gesetzlich zulässiges Maß beschränkt.

8. Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Geretsried für die Erweiterung des Gewerbegebietes Gelting ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

9. Flächenbilanz

Flächenbilanz		
Nettobauland		1.963 m ²
Grünflächen		1.303 m ²
Fläche Plangebiet (Erweiterungsbereich)		3.266 m ²

Die Begründung einschließlich Umweltbericht lag jeweils mit dem Bebauungsplan (Textfestsetzungen und Planzeichnung) öffentlich aus.

Stadt Geretsried

Cornelia Imer
1. Bürgermeisterin

U. Feickert
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger