



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Geretsried für das Sondergebiet zur Errichtung einer Wellness- und SPA-Anlage (SPA-Aladin) mit Hotel und Hotelappartements östlich des Gewerbegebietes Gelting

Begründung

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540
Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Auskünfte: Stadt Geretsried
Karl-Lederer-Platz 1
82538 Geretsried
Tel. 08171/6298-31
Fax 08171/6298-82
E-Mail: Michael_Schlenz@geretsried.de
Internet: www.geretsried.de

Aufgestellt: 29.01.2008
Geändert: 22.04.2008
28.10.2008
16.12.2008

Anlage 3.2 zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133

1. Planungsanlass und Planungsziele:

Der Bebauungsplan soll die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung einer SPA-Anlage, eines Hotels mit 120 Zimmern sowie von zum Hotel gehörigen Appartements schaffen.

Das Planungsbedürfnis ergibt sich durch den Antrag eines Investors, der „new men consulting GmbH“, zur Ermöglichung der Errichtung einer Spa-Anlage mit Hotel und Hotelappartements einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Stadt Geretsried hat dem Antrag durch Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zum Abschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2008 entsprochen. Die Stadt verfolgt damit die Absicht, das Angebot in Bezug auf Freizeit- und Erholung zu verbessern, um die Qualität des Freizeit- und Erholungsangebotes für das gemeinsame Mittelzentrum Geretsried-Wolfratshausen zu erhöhen. Damit sollen positive externe Wirkungen für die Region als Ganzes und eine nachhaltige Verbesserung der Standortqualität erreicht werden.

Die Anlage ist auf einer verfüllten Kiesgrube (junge Grünlandbrache), westlich von Gut Buchberg geplant. Mit Errichtung der Anlage soll den Belangen Freizeit und Erholung unter Beachtung der Belange der Umwelt Rechnung getragen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12,9 ha.

Grundlage für die Bebauungsplanung sind die Entwürfe für die Errichtung der Wellness- und SPA-Anlage mit Hotel und Hotelappartements des Büros Schletterer Wellness & Spa Design GmbH.

Das Plankonzept sieht im Norden des Plangebietes die Errichtung der SPA-Anlage vor. Über eine Wasserfläche verbunden grenzt südlich an die SPA-Anlage ein Hotel an. Im Osten des Plangebietes ist die Errichtung von Hotelappartements geplant. Der im Westen des Plangebietes liegende Waldbestand wird erhalten. Im südlichen Anschluss an den Waldbestand wird eine aufzuforstende Fläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt.

Das Plankonzept ist demzufolge so gestaltet, dass unter Wahrung der mit der Errichtung der Anlage beabsichtigten Nutzungen eine weitgehende Einbindung in die umgebende Landschaft möglich ist.

2. Landes- und Regionalplanung:

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP B VI, 1.6) schreibt für Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben vor, dass diese schonend in die Landschaft einzubinden sind. Dadurch sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglichst gering gehalten werden. Dies gilt insbesondere für Vorhaben im Außenbereich, bei denen einer schonenden Einbindung, zur Wahrung des Landschaftsbildes, besondere Bedeutung zukommt.

Der Regionalplan Oberland (B II 1.6) sowie das LEP (B VI 1.1) haben das Ziel, die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Aus diesem Grund wurde auf der Suche nach einem geeigneten Standort der vorliegende als der am besten geeignetste gewählt. Bezogen auf das gemeinsame Mittelzentrum Wolfratshausen-Geretsried sowie auch regional ist der Standort über die B 11, die TÖL 22, Mitterweg und die Leitenstraße optimal verkehrstechnisch erschlossen. Dadurch dass der Standort unmittelbar östlich an das Gewerbegebiet Gelting angrenzt ist bezogen auf die Zersiedelungsthematik die landesplanerische Vorgabe der Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten erfüllt.

Die Regierung von Oberbayern hat mit der Landesplanerischen Beurteilung vom 13.05.2008 festgestellt, dass das Vorhaben bei Berücksichtigung der darin genannten Maßgaben, den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Diese Maßgaben sind: Begrenzung der Höhenentwicklung und der untypischen Architektursprache - in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde - auf ein für das Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß; Erhalt einer ausreichenden Grünfläche zwischen Gut Buchberg und der geplanten Appartementanlage zur Verminderung einer bandartigen, ungegliederten Siedlungsentwicklung; Gewährleistung im Rahmen der weiteren Planungen, dass Lärmbelastungen möglichst gering ausfallen und die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden; leistungsfähige Anbindung des Vorhabens an den ÖPNV; Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung falls das Abwasser in einer eigenen Kläranlage geklärt wird und in die Isar eingeleitet wird; Sicherstellung der Freihaltung des schmalen Streifens Landwirtschaft zwischen Gut Buchberg und dem Sondergebiet wegen der Durchlässigkeit zur freien Landschaft; Erstellung eines Grünordnungs- und Ausgleichskonzeptes für notwendige Eingriffe in Natur- und Landschaft; Schutz der Trinkwasserfernleitung ZW 4 von Oberau nach München; Nutzung von Thermalwasser nur für hochwertige Zwecke; Festlegung der Erschließungsformen zur Wasserver- und -entsorgung im Einvernehmen mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt.

Diese genannten Maßgaben wurden in der Überarbeitung der Planung zusammen mit den Ausflüssen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. §§ 3 Abs. 1 und 2, 4 Abs. 1 und 2 BauGB) in der Planung umgesetzt und berücksichtigt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Situierung der Bauräume, der Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung, der Festsetzungen zur Grünordnung, sowie zu Einfriedungen und Zäunen wird gewährleistet, dass durch die Planung eine bandartige, ungegliederte Siedlungsentwicklung zwischen Gewerbegebiet Gelting und Gut Buchberg nicht begründet wird. Durch die vorhandene räumliche und landschaftsgestalterische Abgrenzung wird zum einen ein offener Übergang in die freie Landschaft, sowie ein ausreichender, wahrnehmbarer baulicher Bruch gewährleistet. Eine wesentliche Verschiebung des Bauraumes für die Appartementshäuser nach Osten ist zudem durch die notwendige Berücksichtigung der Fernwasserleitung Oberau-München beschränkt. Für den Zwischenbereich zwischen Gut Buchberg und den geplanten Hotel-

appartements wird eine weitere bauliche Entwicklung ausgeschlossen. Die Höhenentwicklung der Gebäude und die Architektursprache wurden in Übereinkunft mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde auf ein verträgliches Maß reduziert. Die maximal zulässige Höhe der Spa-Anlage wurde absolut um 4 m, des Hotels um 3 m und der Hotelappartements um 6 m reduziert. Die Formensprache der Anlage ist, z.B. durch Abänderung von Bogenformen, zurückgenommen. Zudem wurde die überbaubare Fläche für das Hotel auf 8.000 m² (vorher: 13.000 m²) und für die Hotelappartements auf 2.500 m² (vorher: 7.300 m²) reduziert. Weitere Ausführungen zu einzelnen Maßgaben erfolgt unter den weiteren Punkten dieser Begründung.

3. Auswirkungen der Planung auf benachbarte Gemeinden und die Region

Während des Planungsverfahrens wurde von Kommunen und Betreibern umliegender Bade-, Thermal- und Bädereinrichtungen geltend gemacht, durch das Vorhaben entstünde eine unmittelbare Konkurrenzsituation. Demgegenüber haben Untersuchungen zu den Auswirkungen der Wellness- und SPA-Anlage auch bzgl. bestehender Bäder in Nachbargemeinden ergeben, dass eine unmittelbare Konkurrenzsituation aufgrund der Ausrichtung und der Zielgruppe bzw. des Zielsegments der geplanten Anlage, nicht besteht. Zudem belegen die Untersuchungen, dass der Wellnessmarkt sich auch in Zukunft als starker Wachstumsmarkt erweisen wird, der durch neue Wellnessanlagen weiter erschlossen werden kann. Dies ist insbesondere für hochwertige Anlagen im oberen Leistungssegment der Fall.¹ Unmittelbare negative städtebauliche Auswirkungen der Planung gewichtiger Art auf Nachbargemeinden und die Region, die diese in ihrer Planungshoheit beschneiden, sind nicht gegeben.²

Die Anforderungen an das Gebot interkommunaler Abstimmung werden durch die Planung nicht verletzt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts setzt eine materielle Abstimmungspflicht voraus, dass die Nachbargemeinde durch eine beabsichtigte Planung mit unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art betroffen ist. Eine Verletzung der interkommunalen Abstimmungspflicht liegt vor, wenn diese unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art für die Nachbargemeinde unzumutbar sind. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass das interkommunale Abstimmungsgebot gerade nur spezifisch planerische Gesichtspunkte berücksichtigt. Das interkommunale Abstimmungsgebot greift aber nicht im Hinblick auf einen interkommunalen Wettbewerbsschutz (OVG Kassel, Beschluss vom 21.09.2005 - 9 ME 49/04, NVwZ, RR 2006, 453) und es liefert auch keinen Schutz der wirtschaftlichen und finanziellen Situation der Gemeinde (vgl. mit OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 - 3 K 36/97 NVwZ 2000, 826).

4. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in dem seit 06.04.1995 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und mit einem Planzeichen umgeben mit der

¹ Siehe hierzu: Zusammenfassung der Markt- und Konkurrenzanalyse des Investors vom 19.05.2008

² dazu auch: Regierung von Oberbayern, Landesplanerische Beurteilung vom 13.05.2008, S. 14.

Aussage „Kiesabbau Rekultivierung als Landwirtschaft“. Außerdem ist ein Teil als Fläche für Wald dargestellt.

Aufgrund der beabsichtigten Bebauung wurde der Flächennutzungsplan mit Beschluss vom 23.10.2007 geändert. Die Fläche wird in der 15. Änderung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet für Freizeit und Erholung dargestellt, indem Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer SPA-Anlage, eines Hotels sowie von Hotelappartements.

Während für das SO 1 (SPA-Anlage) eine Umsetzung nach § 12 Abs. 1 BauGB erfolgt, kommt für die Bereiche SO 2 (D) (Hotel) und SO 3 (D) (Hotelappartements) § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB zur Anwendung. In diesen Bereich wird gem. § 12 Abs. 3a BauGB die bauliche Nutzung allgemein festgesetzt (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan³) und es ist somit innerhalb dieses Rahmens nur das zulässig, wozu sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das „(D)“ hinter dem festgesetzten Gebietstypus - z.B. SO 2 (D) (Hotel) - steht dabei für „Durchführungsvertrag“. Diese Konstellation nutzt jene vom Gesetzgeber eingeräumte Möglichkeit und trägt dem Umstand Rechnung, dass ein Hotel mit Hotelappartements im planungsrechtlich möglichen Umfang - definiert und festgesetzt über einen Vorhaben- und Erschließungsplan - errichtet werden soll, jedoch ein Gestaltungsspielraum erhalten werden muss, um durch Änderung des Durchführungsvertrages und Vorhaben- und Erschließungsplan auf aktuelle Anforderungen eines Betreibers und eine Anpassung an eine moderne Nutzungskonzeption des Hotels möglichst schnell reagieren zu können.

In die SPA-Anlage sind Gastronomie und Läden integriert. Bei den Läden beschränkt sich das Sortiment im Wesentlichen auf Bade-, Beauty- und Geschenkartikel. Bei den zulässigen Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke handelt es sich ausschließlich um Nutzungen, die in der Wellnessstruktur betrieben werden können. So sind das im gesundheitlichen Bereich beispielsweise ärztlich betreute Bewegungstherapien und Heilbehandlungen wie Krankengymnastik. Zulässig sind maximal zwei in die Anlage integrierte Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Für die laufende Beaufsichtigung und Betreuung der Anlage ist die ständige Anwesenheit einer Aufsichtsperson erforderlich.

³ SO 2 (D) (Hotel): ein Hotel mit max. 120 Zimmern und einer max. zulässigen Grundfläche von 8000 m² ; SO 3 (D) (Hotelappartements): Hotelappartements mit einer max. zulässigen Grundfläche von insgesamt 2500 m².

Das Hotel wird maximal 120 Zimmer aufweisen. Es besteht die Möglichkeit in das Hotel Schank- und Speisewirtschaften zu integrieren. Dem Hotel zugeordnet sind Hotelappartements. Um die Fremdenverkehrsfunktion der Hotelappartements zu sichern, wurde in den Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass die Begründung von Wohneigentum und Teileigentum der Genehmigung des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen in Einvernehmen mit der Stadt Geretsried bedarf.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Plangebiet differenziert. So wurde für die Überbauung mit Hauptbaukörpern für die SPA-Anlage eine maximal zulässige Grundfläche von 21.600 m² festgesetzt, für den Bereich Hotel eine maximal zulässige Grundfläche von 8.000 m² und für den Bereich der Hotelappartements eine maximal zulässige Grundfläche von 2.500 m². Durch Stellplätze und Zuwegungen werden, auf Grundlage von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO, voraussichtlich für den Bereich SPA maximal 9.000 m², für den Bereich Hotel maximal 4.000 m² und für den Bereich Hotelappartements maximal 1.250 m² überbaut werden.

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern, wurden maximal zulässige Höhen über NN festgelegt. Diese betragen 616 m für den Bereich SPA, 615 m für das Hotel und 604 m für die Hotelappartements. Detailliertere Festlegungen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Durchführungsvertrages ist.

6. Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, welche gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht mündete (Büro U-Plan, Juli 2008). Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf Arten, die dem speziellen Artenschutz gem. § 42 i.V.m. § 62 BNatSchG unterliegen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Neben der Erfassung der Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse wurden ausgewählte Arten aus den Artengruppen der Tagfalter (*Coenonympha hero*), der Amphibien (z.B. Gelbbauchunke) und der Kriechtiere (z.B. Zauneidechse, Schlingnatter) untersucht. Die detaillierten Ergebnisse wurden in einem eigenen Gutachten dokumentiert (Gharadjedghi, B. & Wellhöfer, U. 2008). Das Fazit des Gutachtens ist folgendes. Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich. Eine vorhabensbedingte Zerstörung von potentiellen Lebensräumen von nicht ge-

meinschaftlich geschützten, nach BNatSchG streng geschützten Arten im Gebiet (i. S. des Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG bzw. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG) kann ausgeschlossen werden.

Grünordnerisches Konzept

Im Plangebiet werden grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine Durchgrünung des Gebietes sowie eine landschaftsgerechte Einbindung in die umgebende Landschaft sicherstellen sollen. Gleichfalls leisten die Maßnahmen einen Beitrag zur Minderung der Umweltauswirkungen. Die wesentlichen Elemente der Grünordnung und der Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen werden nachfolgend benannt:

- Konzentration der Bauflächen für die SPA-Anlage und das Hotel im zentralen Bereich mit einem hohen Anteil an umgebenden Grünflächen (Nutzungsgradient von innen nach außen),
- Einschränkung der Pflanzung von fremdländischen Gehölzen auf die intensiv genutzten Bereich der SPA-Anlage und des Hotels,
- Entwicklung eines dichten Gehölzgürtels aus standortgerechten und heimischen Sträuchern im Norden des Plangebietes als Eingrünung des Plangebietes und als Schutzstreifen zu dem nördlich anschließenden, biotopkartierten Gehölzbestand außerhalb des Plangebietes,
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes mit Gehölzen (je 200m² private Grünfläche sind mindestens 1 Baum bzw. 15 m² Strauch-/ Baumhecken zur Eingrünung und landschaftsgerechten Gestaltung des Plangebietes zu entwickeln),
- Naturnahe Gestaltung der Flächen über der im Plangebiet verlaufenden Wasserleitung (z.B. artenreiche Wiesen als durchgängige naturnahe Nord-Südverbindung),
- Versickerungsfähige Ausbildung der Nebenflächen, die aus technischer Sicht (Tragfähigkeit) keine Versiegelung erfordern,
- Erhalt des an das Plangebiet angrenzenden biotopkartierten Biotopbestandes (allenfalls der Verlust einzelner randständiger Bäume im Bereich der Einfahrt zum Plangebiet ist möglich),
- Erhalt der Waldfläche im Westen des Plangebietes.

7. Erschließung:

7.1 Verkehr

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an die Leitenstraße. Die Leitenstraße ist im Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Geretsried für das Gewerbegebiet Gelting mit einer Ausbaubreite von 8 m verbindlich festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Die Ausbaubreite ist für die Erschließung des Plangebietes ausreichend funktionsfähig ebenso wie die zunächst bis zur Realisierung der S-Bahnverlängerung geplante unmittelbare Zufahrt über den bestehenden Mitterweg. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, umfährt

die SPA-Anlage im Osten, erschließt nach Süden das Hotel sowie nach Osten die Hotelapartements.

Da die Hauptzufahrt über den Autobahnzubringer B 11a, die B 11, die TÖL 22, Mitterweg und die Leitenstraße erfolgen wird, ist eine Beeinträchtigung von Wohngebieten und des nahe gelegenen Ortes Gelting, aufgrund der Ergebnisse der Verkehrsprognose, nicht zu erwarten. Der Hauptverkehrsstrom wird ausschließlich über überörtliche Verkehrsachsen wie Autobahn, Bundes- und Kreisstraße geführt. Orts- und Wohngebiete werden deshalb nicht durchquert. Ein sehr untergeordneter Teil des Verkehrsstromes wird über eine Ortsdurchfahrt Wolfratshausens, die Schießstättstraße, erfolgen (DTV rund 15.000 Kfz/Tag)⁴. Der Verkehrsstrom ist allerdings bzgl. seiner zeitlichen und räumlichen Orientierung größtenteils gegenläufig zum bestehenden Verkehrsstrom. Die Verkehrszunahme in diesem Bereich ist, aufgrund der hohen bestehenden Verkehrsvorbelastung, marginal (rund 3%) und sowohl funktional-quantitativ als auch qualitativ zumutbar. Selbst für den unmittelbar durch die geplante Verkehrsführung betroffenen Aussiedlerhof auf Fl.nr. 1172/3 und das direkt angrenzende Haus auf Fl.nr. 1172/2 an der TÖL 22, ist die Verkehrszunahme hinnehmbar. Zwar bedingt die Verkehrszunahme eine erhöhte Immissionsbeeinträchtigung durch Lärm und Abgase. Diese hält sich aber innerhalb der vorgegebenen Richtwerte und ist angesichts der unmittelbaren Lage der Gebäude im bauplanungsrechtlichen Außenbereich an der B11 (30.850 Kfz-Verkehr/24 Std.) und der TÖL 22 (5.600 Kfz-Verkehr/24 Std.)⁵ und die damit verbundene hohe Vorbelastung des Standortes bzgl. verkehrlicher Emissionen hinnehmbar. Der durch die Planung verursachte zusätzliche Verkehrsstrom ist in anbetracht der vorliegenden Verkehrsströme zwar wahrnehmbar, aber erzeugt noch keinen Handlungsbedarf, da die Zusatzbelastungen erst ab etwa einer Verdoppelung der Verkehrsströme deutlich wahrnehmbar wären und einen Handlungsbedarf erzeugen würden.⁶ Zudem wird auf die Ausführungen des Gutachtens „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Geretsried; Kontingentierung der Geräuschemissionen sowie Beurteilung der Verkehrslärmbelastung“ des Büros Steger & Partner GmbH vom 14.05.2008 verwiesen.

Eine Linksabbiegespur von der TÖL 22 in den Mitterweg wird, sofern sie sich als notwendig erweist, entsprechend den Erfordernissen hergestellt.

Bzgl. des Ortes Gelting sollen geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um möglichen Umgehungs- und Schleichverkehr durch die Ortschaft zu unterbinden.

Im Plangebiet sind 1.100 Stellplätze für Kraftfahrzeuge vorgesehen, wobei sich 876 Stellplätze im Bereich der Tiefgaragen befinden werden. Davon werden sich 594 Stellplätze in der Tiefgarage des SPA und 282 Stellplätze in der Tiefgarage des Hotels befinden. Die beiden Tiefgaragen kön-

⁴ Hochrechnung auf Grundlage einer Zählung vom Juli 2007

⁵ Stand (beide Zahlen): Juli.2007

nen miteinander verbunden werden. Die Außenstellplätze verteilen sich wie folgt: 55 Stellplätze werden sich auf den westlich des SPA befindlichen Parkplätzen befinden (davon 16 für Busse/Großfahrzeuge), 88 Stellplätze auf dem östlich des SPA gelegenen Parkplatz, 68 Parkplätze im Nordosten des SPA. 13 Stellplätze werden sich im Bereich der Hotelappartements befinden.

Ein räumlich unmittelbarer Anschluss an den ÖPNV, durch Errichtung einer Bushaltestelle direkt vor der Spa-Anlage, ist nicht vorgesehen, da sich bereits Bushaltestellen in der näheren Umgebung befinden⁷ die ausreichend geeignet sind die Anlage mit anzudienen. Ein Großteil der Besucher wird die Anlage allerdings per privatem Kfz erreichen. Eine direkte Anbindung an die geplante S-Bahn-Verlängerung ist ggfs. möglich. Die weiteren Planungen bzgl. der S-Bahn werden dies ergeben. Seitens des Investors wird allerdings, um eine noch bessere Anbindung an den SPNV sicherzustellen, zusätzlich eine private Shuttle-Bus-Verbindung zwischen S-Bahnhof Wolfratshausen und der Anlage eingerichtet. Bei Verlängerung der S-Bahn nach Geretsried kann durch die beabsichtigte Verlegung der Töl 22, möglichst gem. Planfall 3 des Gutachtens „Verkehrsprognose Gelting im Zuge der S-Bahn-Verlängerung und des geplanten Spa-Aladin“ des Büros Lang+Burkhardt vom 11.03.2008, auch eine unmittelbare, in der Nähe der Anlage liegende Bushaltestelle vorgesehen werden.

7.2 Wasserver- und Entsorgung

7.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasser: Der Trinkwasserbedarf wird mit 97.000 m³/a geschätzt. Es ist vorgesehen, diesen Bedarf durch Anschluss an die zentralen Trinkwasseranlagen der Stadtwerke Geretsried zu sichern. Die Stadtwerke Geretsried stellen eine Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser sicher.

Brauchwasser: Neben der Trinkwasserversorgung soll auch eine Brauchwasserversorgung eingerichtet werden. Damit soll das Spülwasser für die Toiletten bereitgestellt werden und – sofern das in den geplanten Zisternen zwischengespeicherte Niederschlagswasser nicht ausreicht – die Bewässerung der Außenanlagen durchgeführt werden. Der Jahreswasserbedarf wird bei ca. 20.000 m³ liegen. Zum Zweck der Brauchwassergewinnung soll auf dem Gelände ein Flachbrunnen mit 8 – 10m Tiefe angelegt werden, der das oberflächennahe Grundwasser erschließt. Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim i. OB besteht grundsätzlich Einverständnis, Grundwasser zum Zweck der Brauchwassernutzung zu entnehmen, wobei sicherzustellen ist, dass das Brauchwassernetz vollkommen getrennt vom Trinkwassernetz ist. Die Leitungen sind farblich zu markieren. An Zapfstellen sind dauerhafte Hinweisschilder mit der Aufschrift “Kein Trinkwasser“ anzu-

⁶ Eine Verdoppelung der Verkehrsbelastung entspricht einer Zunahme des Mittelungspegels um +3 dB(A) und ist damit deutlich wahrnehmbar. Eine Verdoppelung der Lautstärke entspräche dabei einer Zunahme des Mittelungspegels um +10 dB(A) und einer Verzehnfachung der Verkehrsbelastung.

⁷ Haltestelle Breitenbachstraße direkt an der Haupteinfahrt des Gewerbegebietes (fußläufige Entfernung rund 550 m entspricht ca. 8 min bei 4 km/h) und Haltestelle Buchberg an der B11 (fußläufige Entfernung rund 765 m entspricht ca. 12 min bei 4 km/h).

bringen. Für die Grundwasserentnahme werden zu gegebener Zeit die entsprechenden Antragsunterlagen beim Landratsamt eingereicht.

Thermalwasser: Es ist vorgesehen, von der Fa. ENEX Thermalwasser für die Beckenkreisläufe für balneologische Zwecke zu beziehen. Damit handelt es sich um eine hochwertige Nutzung und entspricht dem „Grundsatzpapier zur Thermalwassernutzung im niederbayerisch- oberösterreichischen Molassebecken“, wobei eine Ableitungsmenge von max. 3 l/sec = 95.000 m³/a nicht überschritten werden wird.

Heilwasser: Der Vorhabensträger prüft derzeit, ob durch eine bis zu etwa 400 m tiefe Bohrung Grundwasser im Umfang von etwa 80.000 m³/a für balneologische Zwecke erschlossen werden kann. Sofern dieses Grundwasserdargebot vorhanden ist, wird vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim i. OB grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis in Aussicht gestellt.

Die jeweils dargestellten Potentiale an Thermal- und Heilwasser substituieren, sofern sie erschlossen werden, einen entsprechenden Teil des prognostizierten Trinkwasserbedarfs der Anlage.

7.2.2 Abwasserentsorgung

Häusliches oder dem häuslichen ähnliches Abwasser: Das Abwasser wird durch Anschluss an den Entsorgungskanal der Stadtwerke Geretsried über die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Geretsried beseitigt.

Nicht hausabwasserähnliche Abwässer aus Industrie- und Gewerbebetrieben: Das Filtrerrückspülwasser aus dem Badebetrieb wird ebenfalls wie das häusliche Abwasser entsorgt.

Niederschlagswasserbeseitigung: Von der ARGE IfMU GmbH & Dr. Knorr GmbH wurde ein Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung für den Bebauungsplan Nr. 133 erstellt (13.05.2008). Dieses kam zu folgendem Ergebnis: Gemäß der hydrogeologischen Untersuchung ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aus den Dachflächen, der Dachterrassen und der Innenhofflächen nur nördlich der SPA-Anlage möglich. Das Regenwasser aus den Dachflächen, der Dachterrassen und der Innenhofflächen der SPA-Anlage, des Hotels und der Appartements wird gesammelt und über Regenwasserkanäle einer zentralen Versickerungsanlage (Rohr-Rigole) im nördlichen Bereich des Plangebietes zugeführt. Dazu werden die aufgefüllten Bodenschichten des ehemaligen Kiesabbaues unterhalb und seitlich der Rohr-Rigole bis zum Grundwasser ausgetauscht. Es ist vorgesehen den Aushub so aufzubereiten, dass er an Ort und Stelle als Unterbau der zu errichtenden Gebäude verwendet werden kann. Möglicherweise enthaltene bodenschädliche Stoffe werden separiert und gesondert einer sachgerechten Entsorgung zugeführt. Die gesamte Erdbaumaßnahme wird unter fachlicher Aufsicht eines qualifizierten Ingenieurbüros begleitet. Es

wird mit dem Bauantrag ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eingereicht.

7.3 Energie

Für die Energieversorgung ist eine Trafostation im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Ergänzend sollen alternative Energieträger wie z. B. Solarenergie, Photovoltaik, sowie Erdwärme eingesetzt werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Die Begründung und der Umweltbericht lagen jeweils mit dem Bebauungsplan (Planzeichnung und Textteil) öffentlich aus.

Stadt Geretsried

1. Bürgermeisterin Cornelia Irmer

Bestandteile dieser Begründung sind:

- Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133; Stand: Oktober 2008, nebst spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133; Stand: Juni 2008 (Anlage 3.2.1)
- Verkehrsprognose Gelting im Zuge der S-Bahnverlängerung und des geplanten Spa-Aladin; Stand: 11.05.2008 (Anlage 3.2.2)
- Immissionsschutzgutachten „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Geretsried; Kontingentierung der Geräuschemissionen sowie Beurteilung der Verkehrslärmbelastung“; Stand: 14.05.2008