

Stadt

Geretsried

Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan

Nr. 19/25.

für das Gebiet „Ortsteil Stein“,
1. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Hagenauer

QS: HJ

Aktenzeichen

GER 1-19

Plandatum

05.06.2025 Entwurf

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Emissionen	5
2.5	Flora/ Fauna.....	5
2.6	Boden.....	7
2.7	Denkmäler.....	8
2.8	Wasser.....	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1	Flächennutzungsplan	9
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	10
3.1	Schutzgebiete	12
3.2	Sonstige informelle Planungen.....	13
4.	Städtebauliches Konzept.....	14
5.	Planinhalte	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen	17
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	17
5.5	Bauliche Gestaltung	18
5.6	Verkehr	19
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	19
6.	Artenschutz.....	20
7.	Bodenschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung.....	20
8.	Hinweise zur Technischen Ver- und Entsorgung	21
9.	Flächenbilanz.....	23
10.	Alternativen.....	23

1. Anlass und Ziel der Planung

Für das Gebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet „Ortsteil Stein“ mit der 25. Änderung, in Kraft getreten am 19.09.1996. Der Bebauungsplan setzt strenge Festsetzungen, mit engen Baugrenzen, die wenig Flexibilität lassen. In der 25. Änderung wurden ergänzende Festsetzungen getroffen, welche die GFZ durch eine GR ersetzen sowie das Errichten von Wintergärten ermöglichen.

Bei der Stadt Geretsried sind verschiedene Bauwünsche zum Umbau der bestehenden homogenen Gebäudestruktur eingegangen. Neben einem möglichen Dachgeschossausbau und damit verbunden Änderungen der Fassade wurden auch Stellplätze und Carports thematisiert.

Bei einer Ortsbegehung am 10.01.2023 durch die Stadt wurde festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 von einigen Eigentümern Carports „verfahrensfrei“ errichtet wurden.

Die Stadt Geretsried bat den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München um fachliche Beurteilung und die Ausarbeitung eines empfehlenden Änderungsbeschlusses mit Vorentwurfsplanung. Nach Vortragen der Stellungnahme beschloss der Entwicklungs- und Planungsausschuss die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.19/25. im beschleunigten Verfahren nach Art. 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in der Sitzung vom 9.12.2024.

Ziel der Planung ist eine sensible Nachverdichtung zu ermöglichen und zu steuern, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig das Ortsbild zu erhalten sowie Klimaschutz und –anpassung stärker zu integrieren. Dazu dient insbesondere die Festsetzung einer Vorgartenzone.

Zudem werden die Planunterlagen an das tatsächliche Baurecht angepasst werden. Die festgesetzte Grundfläche ist im Bereich der Doppelhäuser nicht innerhalb der Bauräume zu ermöglichen. Die geänderten Rahmenbedingungen bzgl. Stellplatzsatzung und klimatischen Anforderungen werden eingearbeitet.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das ca. 31.900 m² große Plangebiet liegt im Süden der Stadt Geretsried an der Grenze zur Gemeinde Königsdorf. Es ist weitgehend eben.

Das Plangebiet schließt folgende Flurstücke, alle Gemarkung Geretsried, ein: 153/77, 153/78, 153/79, 153/80, 153/81, 153/82, 153/83, 153/84, 153/85, 153/86, 153/87, 153/88, 153/89, 153/90, 153/91, 153/92, 153/93, 153/94, 153/94, 153/95, 153/96, 153/97, 153/98, 153/99, 153/100, 153/101, 153/102, 153/103, 153/104, 153/105, 153/106, 153/107, 153/108, 153/109, 153/110, 153/111, 153/112, 153/113, 153/114, 153/115, 153/116, 153/117, 153/118, 153/119, 153/120, 153/121, 153/122, 153/123, 153/124, 153/125, 153/126, 153/127, 153/128, 153/129, 153/130, 153/131, 153/132, 153/133, 153/134, 153/135, 153/136, 153/137, 153/138, 153/139.

Es handelt sich um ein Reines Wohngebiet mit ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung. Die Grundstücke sind sämtlich bebaut. Im Norden und Osten schließt weitere Wohnbebauung aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern, im Süden Wald und im Westen ein Lärmschutzwand und dahinter die Bundesstraße B11 an das Plangebiet an.

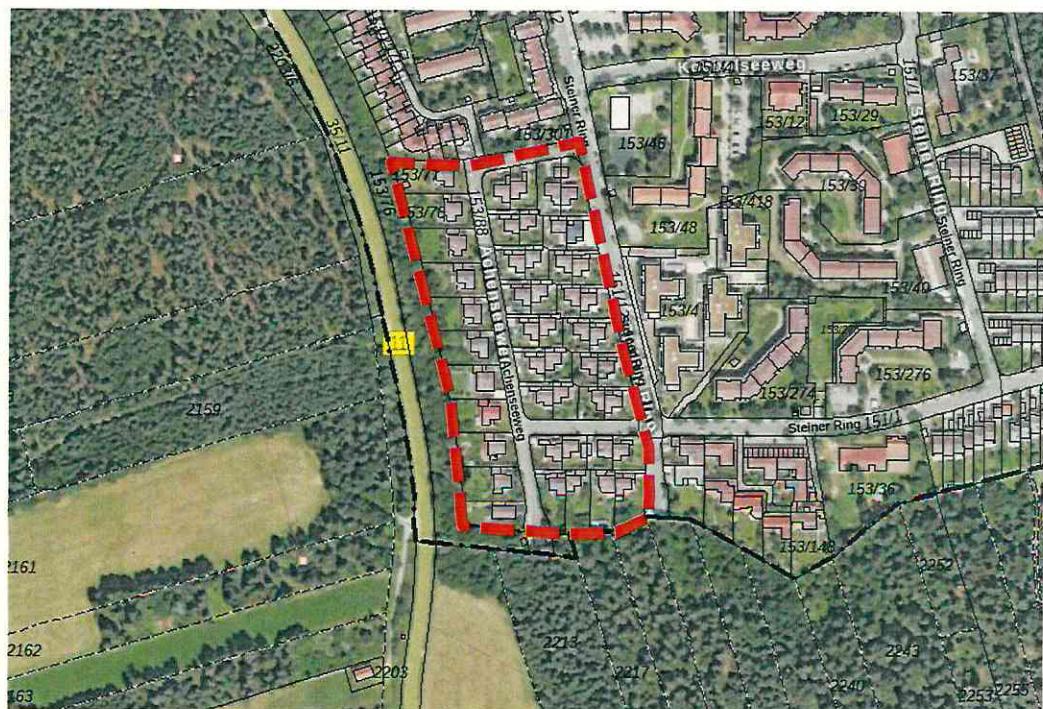


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.02.2025

2.2 Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit Wohnnutzung. Auch die nähere Umgebung ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Im Nord-Osten des Plangebiets liegen ein Freizeitplatz und der Jugendtreff „Ein-Stein“. Ca. 200 m östlich am Steiner Ring befinden sich zwei Kinderbetreuungseinrichtungen.

Die Bebauungsstruktur ist sehr homogen und weist eine typische Siedlungsstruktur der 1970er Jahre auf. Die Einzelhäuser westlich des Achenseewegs sind mit I+D niedrig mit flachen Satteldächern und großen Gärten. Die Doppelhausbebauung östlich des Achenseewegs nutzt die Grundstücksfläche bereits weitgehend aus. Auch hier finden sich flach geneigte Satteldächer mit großem Dachüberstand. Die Geschossigkeit bildet mit II+D einen Übergang hin zu den viergeschossigen Gebäuden, die östlich an das Plangebiet anschließen.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind vorhanden. Die Bundesstraße B 11 führt am Gebiet vorbei, womit eine sehr gute

Anbindung an das regionale Straßennetz besteht. Rund 300 m östlich verläuft der Fernradweg „Voralpiner Jakobsweg (Salzburg-Hohenpeißenberg)“. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 310 nach Geretsried und Gartenberg (werktags halbstündlich, samstags halbstündlich von 8-16 Uhr), mit der Haltestelle Achenseeweg in fußläufiger Entfernung gegeben.

2.4 Emissionen

In der Nähe des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 11, von der eine Lärmbelastung ausgeht. Es bestehen bereits Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand). Von der geplanten Wohnnutzung sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten.



Abb. 2 Auszug Umgebungslärmkartierung 2022 mit Markierung des Plangebiets, LfU, Umweltatlas, ohne Maßstab, Stand 20.02.2025

2.5 Flora/ Fauna

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Gebiete oder Strukturen. Südlich des Plangebiets befindet sich das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet 8134-371 „Moore südlich Königsdorf, Rothenrainer Moore und Königsdorfer Alm“ sowie das kartierte Biotop 8134-0219 „Kalkmagerrasen und Extensivwiesen zwischen Stein und Wiesen.“

Für das FFH-Gebiet bestehen folgende Erhaltungsziele:

Erhalt der naturnahen bis natürlichen Landschaftsausschnitte des westlichen Tölzer Alpenvorlands zwischen Loisach und Isar im ehemaligen Vereisungsgebiet des Wöhratshauser Gletschers. Besonders bedeutsam sind die im Wasserhaushalt großteils kaum veränderten Hochmoore, Übergangsmoore, Moorwälder und Kalkreichen Niedermoore, die kalkreichen Niedermoore und Pfeifengraswiesen in ihrem stellenweise noch weiträumigen Flächenzusammenhang, die Buckelfluren südlich von Geretsried

mit großflächigen Magerrasen, die artenreichen Borstgrasrasen und Kalk-Trockenrasen insbesondere im Komplex mit Streuwiesen sowie die teilweise hochwertigen Bachläufe. Erhalt der Vernetzung der Lebensraumtypen und der Habitate innerhalb des Natura 2000-Gebiets. Erhalt des Verbunds zwischen den Teilgebieten sowie zum Natura 2000-Gebiet „Oberes Isartal“.

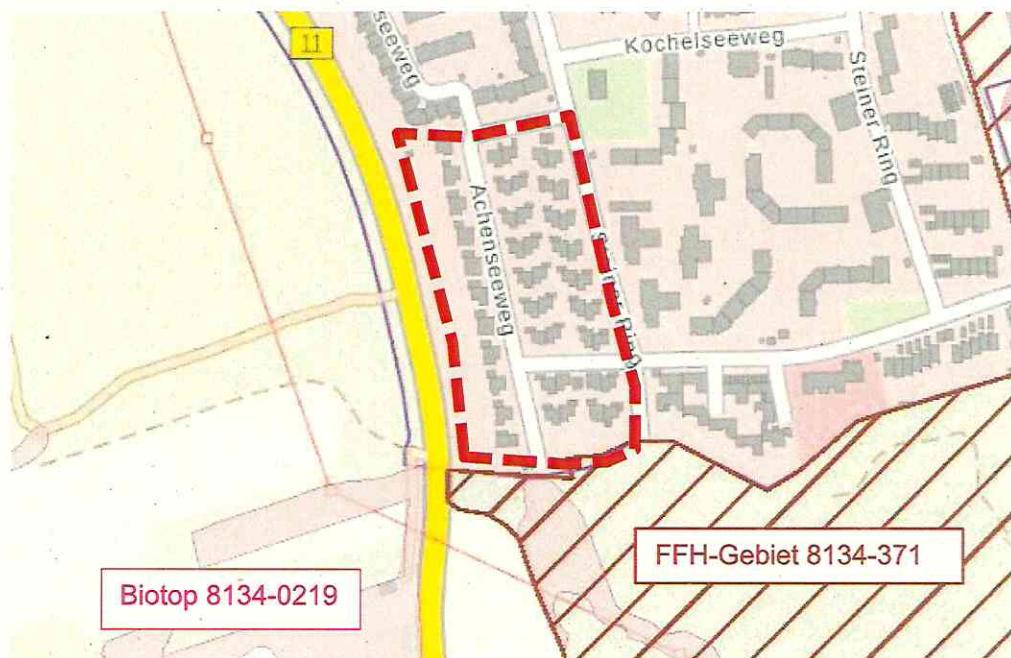


Abb. 3 Natura 2000-Gebiete, kartierte Biotope, ohne Maßstab, Quelle: LfU, Umweltatlas, Stand 20.02.2025

2.5.1 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist in FIN-Web+ laut Artenschutzkartierung ein Punkt-nachweis innerhalb des Plangebietes im östlichen Bereich hinterlegt (Abrufstand Mai 2025). Es handelt sich hierbei um einen Nachweis von Fledermäusen unbestimmter Art aus dem Jahr 1991. Die Verortung des Punktnachweises ist hierbei jedoch keinem genauen Gebäude zugeordnet. Aufgrund der Einbettung des Ortsteiles Stein innerhalb eines bewaldeten Gebietes, die in Teilen sowohl als FFH-Gebiet und Biotopflächen ausgewiesen sind, ist grundsätzlich ein Vorkommen potenziell geschützter, weiterer Arten nicht auszuschließen. Daher erfolgte am 29.04.2025 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vor Ort, durchgeführt durch den PV.

Im Zuge der Begehung konnten im Plangebiet bis auf wenige Gebäude holzverkleidete Fassaden im Plangebiet festgestellt werden. Die bauliche Gestaltung kann alters- und witterungsbedingt zu Rissen und Spalten führen, die insbesondere für gebäudebewohnende Fledermausarten eine Quartiermöglichkeit darstellen kann. Eine detaillierte Gebäudekontrolle zur Prüfung eines tatsächlichen Vorkommens von gebäudebewohnenden Fledermäusen an den Außenfassaden wurde im Rahmen der Vorprüfung nicht durchgeführt, wegen der Ungenauigkeit des Punktnachweises auch nicht das in Frage kommende Gebäude. Aufgrund der vorhandenen Strukturen aus geeigneten Quartiermöglichkeiten im Außenbereich der Gebäude, dem Punktnachweis und auch die unmittelbare Nähe mit Wald- /Gehölzbestand als Jagdgebiet sind Fledermausvorkommen mit Quartiersnutzung im Plangebiet demnach nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten im Vorgartenbereich außerdem einige Haussperlinge in Gehölzen nachgewiesen werden. Geeignete Nistmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes wurden hingegen keine festgestellt. An wenigen Gebäuden bzw. Hausegärten waren außerdem Vogelnistkästen angebracht, darunter auch für den Star. Besetzte Kästen oder brütende Individuen wurden zum Zeitpunkt der Begehung allerdings nicht beobachtet.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Strukturen oder planungsrelevante Arten konnten nicht festgestellt werden.

2.6 Boden

2.6.1 Bodenaufbau



Abb. 4 Ausschnitt Übersichtsbodenkarte von Bayern, LfU, Umweltatlas, ohne Maßstab, Stand 20.02.2025, Markierung des Plangebiets

Im Plangebiet liegt laut Übersichtsbodenkarten von Bayern der Boden der Bodentyp 22 a – fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) – vor. Dieser Bodentyp weist eine hohe Durlässigkeit auf. Es ist von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit auszugehen.

2.6.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Stadt nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.7 Denkmäler

2.7.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter in der Satzung hinwiesen.)

2.7.2 Baudenkmäler

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler.

2.8 Wasser

2.8.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Schnitt ca. bei 605,0 m ü. NN. Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 20.02.2025) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Die nächstgelegene Grundwassermessstelle liegt ca. 1,3 km entfernt des Plangebiets. Der Flurabstand befindet sich hier bei 4,43 m unter Gelände auf 603,55 m ü. NN. Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht zu besorgen.

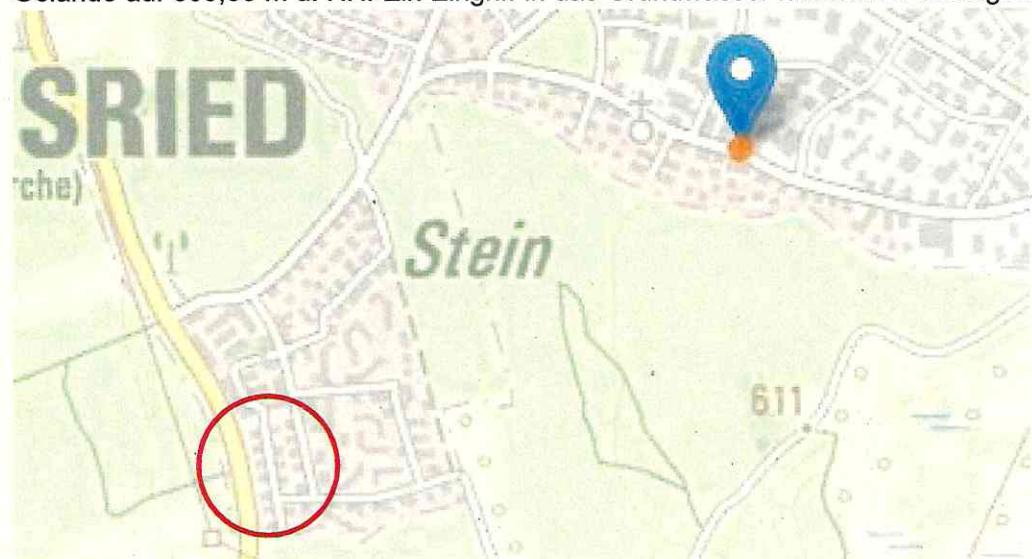


Abb. 5 Landesmessnetz Grundwasserstand, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.02.2025

2.8.2 Starkregen

Entlang des Achenseewegs verläuft ein potentieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss. Westlich des Achenseewegs befinden sich mehrere Aufstaubereiche bei Starkregen.

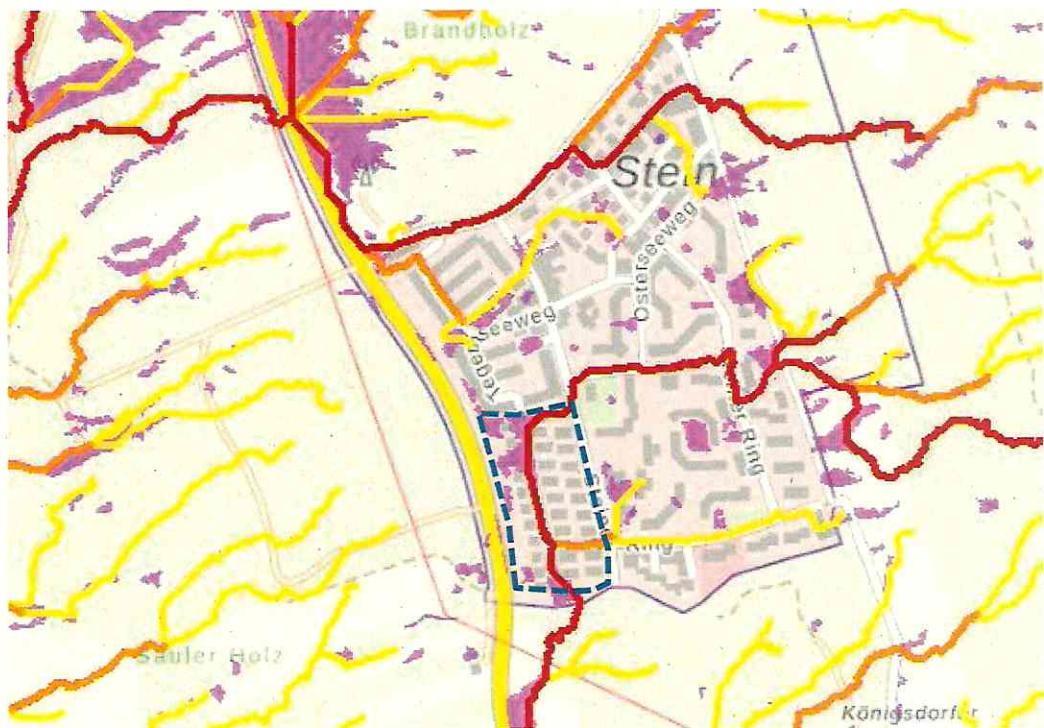


Abb. 6 Ausschnitt Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete; Quelle Basiskarte: ATKIS © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung; Quelle Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; abgefragt am 20.02.2025, ohne Maßstab

Ein Erhalt der Versickerungsfähigkeit und eine Reduzierung der Versiegelung sind angesichts der Abflussmengen zu empfehlen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Geretsried ist aus dem Jahr 1995. Seitdem wurden insgesamt 23. Änderungen und eine Digitalisierung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Flächennutzungsplan befindet sich aktuell in der Neuaufstellung.

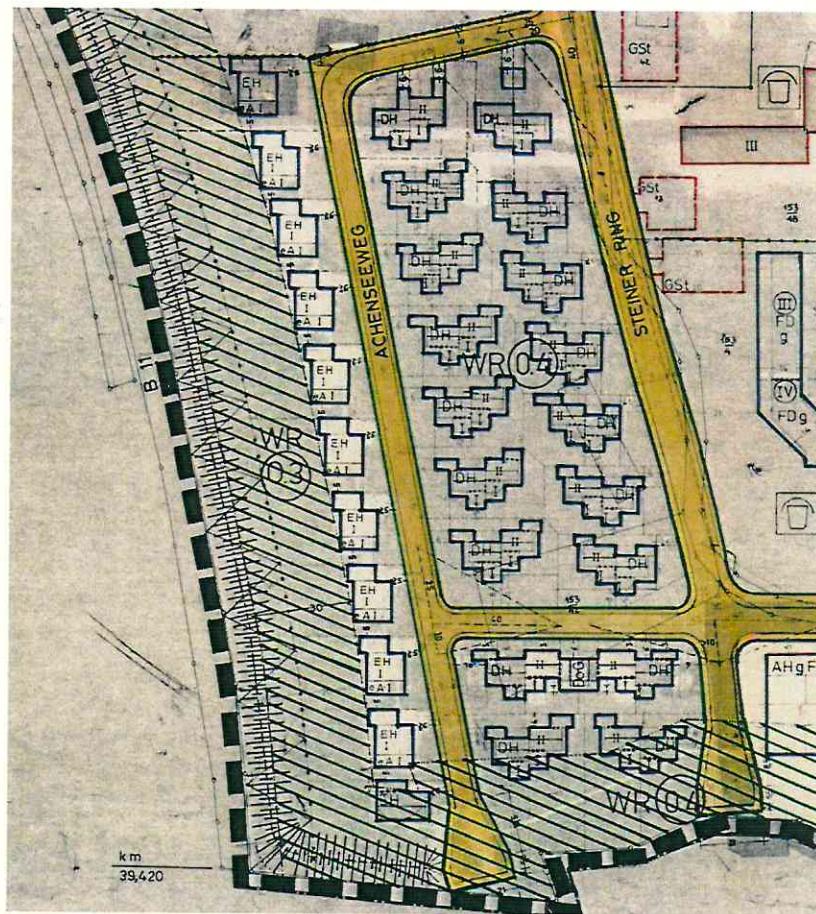


Abb. 7 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Westlich angrenzend sind der Lärmschutzwall und eine Grünfläche dargestellt. Südlich des Plangebiets liegen ein FFH- und ein landschaftliches Vorbehaltungsgebiet.

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Gebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet „Ortsteil Stein“ mit der 25. Änderung, in Kraft getreten am 19.09.1996.



Im Zuge der 25. Änderung wurden ergänzende textliche Festsetzungen getroffen, welche die GFZ durch eine GR ersetzen sowie das Errichten von Wintergärten ermöglichen.

Satzungen

Die Stadt Geretsried verfügt über folgende Satzungen:

- Baumschutzverordnung
- Satzung über die abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Die Festsetzung A 4.1.3 lässt für einen Teilbereich ein davon abweichendes Maß zu)
- Spielplatzsatzung
- Stellplatzsatzung

3.2.1 Baurechtserhebung

Im Zuge der 25. Änderung wurde die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung durch eine Geschossflächenzahl durch eine maximal zulässige Grundfläche ersetzt. Zusätzlich wurde eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten von max. 3 m x 5 m festgesetzt. Die Baufenster wurden nicht angepasst. Daraus ergibt sich die folgende Situation.

Einzelhäuser

- Durchschnittliche Grundstücksgröße 937 m²
- Urplan: GFZ 0,3 - entspricht GF ca. 280 m²
- 25. Änderung: **GR 230** inkl. Wintergärten
- Innerhalb der Baufenster möglich: mit Garagen 201 m² / ohne Garagen ca. 156 m²
- Zzgl. Wintergarten: mit Garagen **216 m²** / ohne Garagen ca. 171 m²

Doppelhäuser

- Urplan: GFZ 0,4 entspricht GF ca. 155 m²
- 25. Änderung: **GR 180** inkl. Wintergärten
- Innerhalb der Baufenster möglich: mit Garagen 140 m² / ohne Garagen ca. 116 m²
- Zzgl. Wintergarten mit Garagen **155 m²** / ohne Garagen ca. 131 m²

3.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig im Trinkwasserschutzgebiet „Königsdorf-Wiesen“, Wasserschutzzone 3.

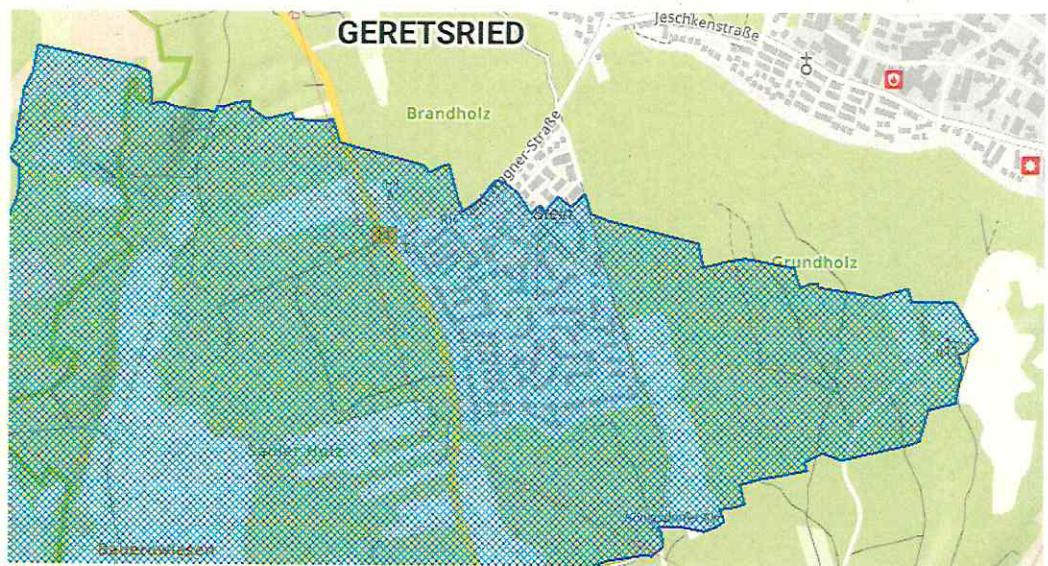


Abb. 10 Trinkwasserschutzgebiete in Bayern, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, abgefragt am 20.02.2025

Südlich grenzt das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet 8134-371 „Moore südlich Königsdorf, Rothenrainer Moore und Königsdorfer Alm“ an.

3.2 Sonstige informelle Planungen

Die Stadt Geretsried verfügt über einen Grünleitplan mit Stand vom 16.09.2020. Der Plan beinhaltet sowohl den Bestand von Waldflächen und städtischen Grünflächen als auch in Planung befindliche Grünverbindungen und Aktionsräume. Das langfristige Ziel ist eine angemessene Durchgrünung für eine attraktive (Nah-) Erholungsnutzung, aber auch Klimaresilienz im gesamten städtischen Gebiet Geretsried.

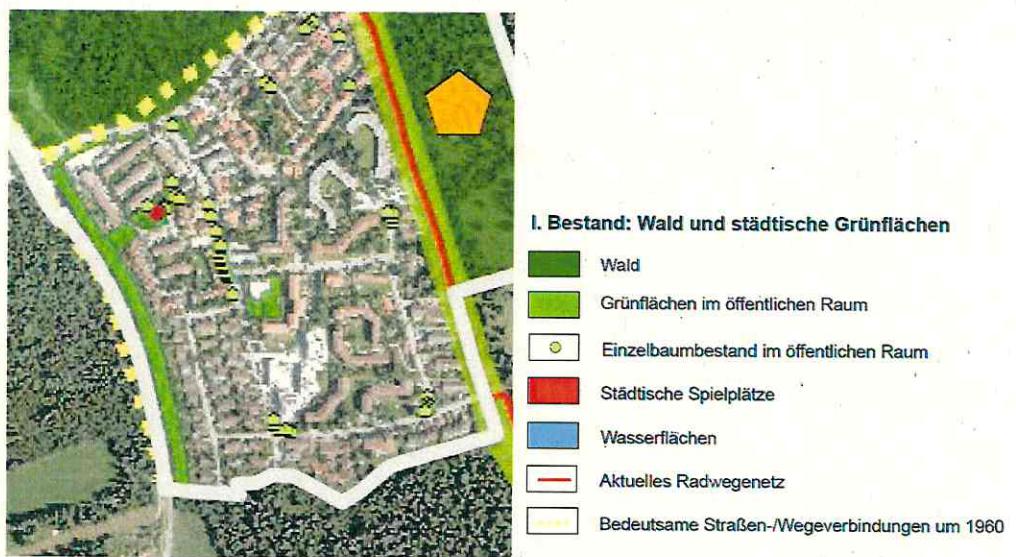


Abb. 1 Ausschnitt Grünleitplan der Stadt Geretsried vom 16.09.2020 und Ausschnitt der Legende

Der Grünleitplan stellt die Grünfläche zwischen Plangebiet und Bundesstraße sowie die übergeordnete Straßen- und Wegeverbindung im Norden dar.

4. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld zur vorliegenden Änderung wurden durch den PV München im Auftrag der Stadt Geretsried die Nachverdichtungsmöglichkeiten untersucht. Ziel war es, mehr Wohnraum insbesondere in Form von zusätzlichen Wohneinheiten im Bestand zu ermöglichen und gleichzeitig ein stimmiges Ortsbild mit einer intakten Vorgartenzone zu bewahren.

Dachgeschossausbau und Höhenentwicklung

Für das Gebiet sind große flach geneigte Satteldächer charakteristisch, welche über das Gesamtgebäude inkl. Garage abgeschleppt werden. Durch die zusammengesetzte Grundflächenform entstehen Versprünge in den Dächern, welche von der Straße aus gut wahrnehmbar sind.

Bei der einheitlichen Dachlandschaft ohne Dachaufbauten und Gauben fällt eine geringfügig größere Höhenentwicklung nicht stark ins Gewicht. Östlich des Steiner Rings sind bereits viergeschossige Mehrfamilienhäuser zu finden.

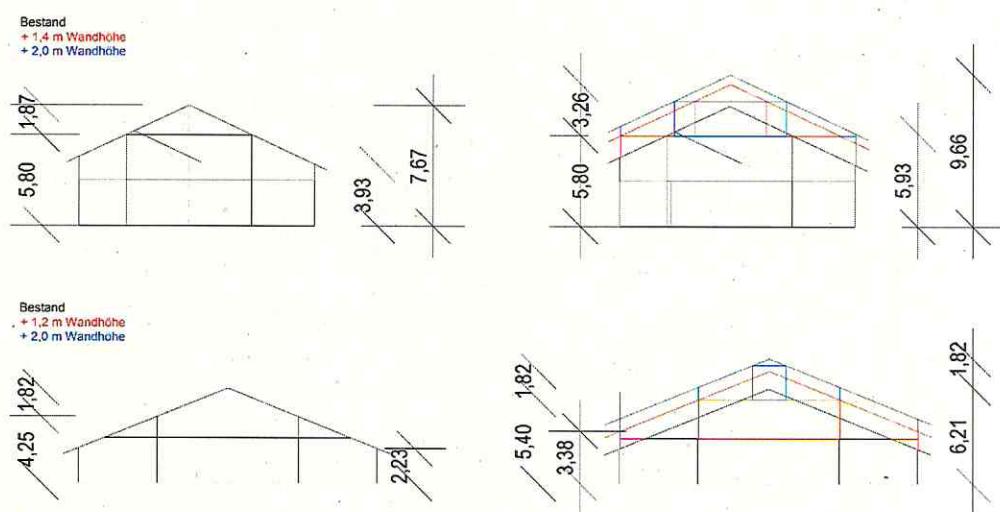


Abb. 11 Untersuchung Höhenentwicklung, PV München, Stand 2024

Im Bereich der Doppelhäuser ist eine Anhebung des Daches um bis zu 2,0 m möglich. Bei den Einzelhäusern ist eine Aufstockung des Hauptgebäudes um ein Geschoss, mit einer Wandhöhe bis zu 7,2 m denkbar. Die Mindestabstandsflächen von 3,0 m lassen sich unter Anwendung des 0,4H-Privilegs einhalten. Damit einhergehend wird von Gauben bei den flachen Dachneigung abgeraten und stattdessen die Belichtung über Dachfenster empfohlen.

Zahl der Wohnungen und Stellplatznachweis

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf den erforderlichen Stellplatznachweis geprüft: Der wirksame Bebauungsplan setzt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs auf Grundlage der Bekanntmachung des BStMdl vom 23.11.1972 (MABI, S. 978) fest, aus der ein Bedarf von einem Stellplatz je Wohnung hervorgeht. Die Stellplatzsatzung der Stadt Geretsried sieht für Einzelhäuser

und Doppelhaushälften zwei Stellplätze sowie zusätzlich ein Stellplatz je Einliegerwohnung (WE < 60 m²).

Mit der vorgesehenen Anpassung der Bauräume können Außentreppen in die Kubatur bzw. den Dachüberstand einbezogen werden. Anbauten sollten unter gestalterischen Gesichtspunkten in die Dachfläche einbezogen werden.

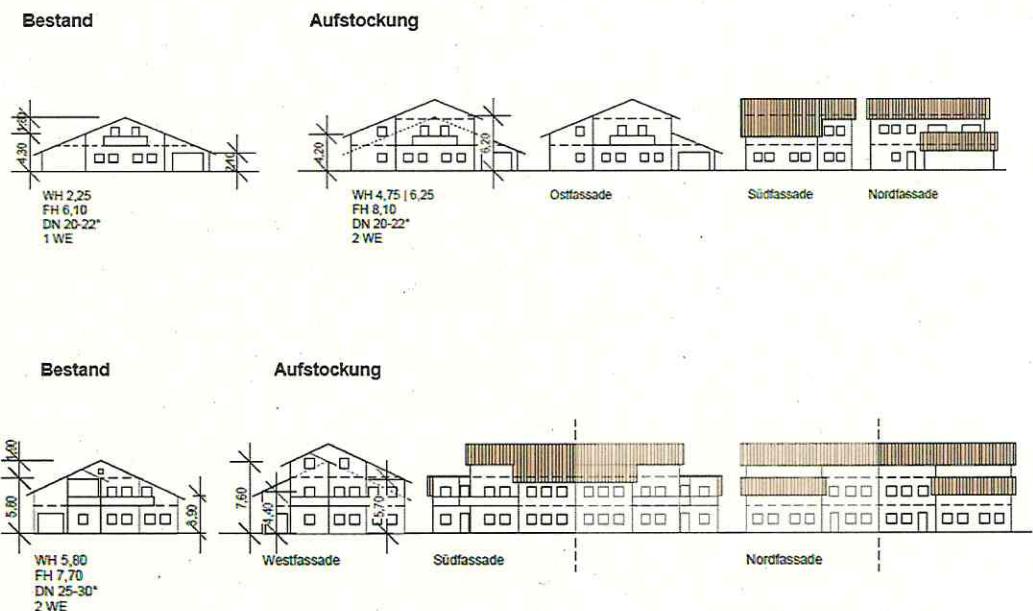


Abb. 12 Untersuchung Höhenentwicklung, oben Einzelhaus, unten Doppelhaus, PV München, Stand Mai 2025

Garagen und Carports

Auf mehreren Grundstücken wurden Carports „verfahrensfrei“ im Bereich der Vorgärten errichtet. Durch diese zusätzlichen Stellplätze und Carports geht die für das Gebiet charakteristische Vorgartenzone verloren und die Versiegelung wird deutlich erhöht. Desweitern weicht die bauliche Gestaltung der Anbauten vom sonstigen Gebietscharakter deutlich ab. Die so errichteten Anlagen betreffen 3 von 47 der Parzellen im Untersuchungsgebiet und sind daher als Ausreißer einzustufen.

Über die Bebauungsplanänderung soll geregelt werden, wo die Stellplätze untergebracht werden können. Zugleich wird eine Vorgartenzone zur Erhaltung des Orts- und Straßenbildes festgesetzt.

5. Planinhalte

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht ein einheitliches städtebauliches Gestaltungskonzept für das Plangebiet vor, welches sich bis heute im Ortsbild ablesen lässt. Die ruhige Dachlandschaft mit flach geneigten Satteldächern, welche über die Anbauten und Garagen abgeschleppt werden, – ebenso wie die privaten Grünflächen zwischen Straße und Hauptgebäude (Vorgartenzone) – sind prägend für das Straßenbild.

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung übernimmt die Festsetzungssystematik

des Urplans und bringt sie mit den veränderten Anforderungen insbesondere mit Blick auf Klimaschutz und Klimaanpassung sowie einer verträglichen Nachverdichtung in Einklang.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Der Baugebietstyp entspricht damit der Darstellung des FNP. Durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR) wird dem Gebietscharakter, dass das Gebiet dem Wohnen dient, entsprochen.

Je Doppelhaushälfte sind bereits zwei Wohnungen zulässig. Durch die Änderung werden auch je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zugelassen. Dadurch wird eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Stadt zielt darauf ab, die Nachverdichtung und folglich die Versiegelung möglichst verträglich zu gestalten.

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine festgesetzte Grundfläche (GR) je Grundstück und durch eine Höhenfestsetzung (Wandhöhe) reguliert.

Grundfläche

Die bisher festgesetzten Grundflächen von 180 m² im WR1 (Einzelhaus) und 230 m² im WR 2 und 3 (Doppelhaus) bleiben bestehen. Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen insgesamt um max. 20% überschritten werden.

Dies ermöglicht eine flexiblere Bebauung und eine angemessene Nutzung der Freibereiche, ohne dass die genannten Elemente städtebaulich zu stark in Erscheinung treten.

Wandhöhe

Die Wandhöhe wird im WR1 auf 6,25 m und im WR 2 und WR3 auf 7,8 m festgesetzt. So können das Dache angehoben und eine zusätzliche, gut belichtete Wohneinheit geschaffen werden. Zugleich wird das Straßen- und Ortsbild geprägt durch die ruhige Dachlandschaft erhalten werden. Im Bereich der Anbauten im Süden und Norden der Bauräume wird eine entsprechend geringere Wandhöhe festgesetzt, die mit der Dachneigung einhergeht. Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Dies erleichtert die Ermittlung der Höhen im Rahmen der versprungenen Dächer und Anbauten.

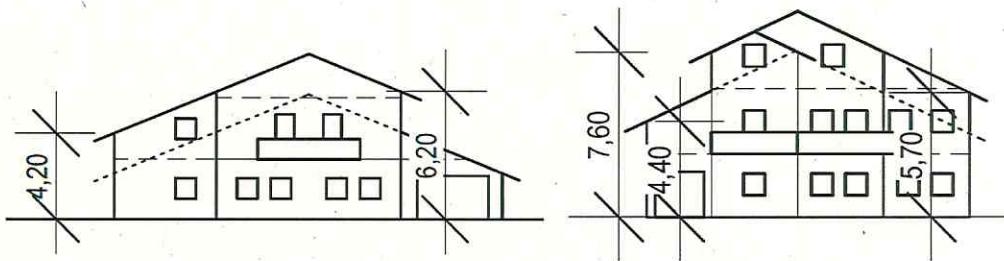


Abb. 13 Untersuchung Höhenentwicklung, links Einzelhaus, rechts Doppelhaus, PV München, Stand Mai 2025

Die Wand- und Firsthöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in geringem Maße zulässig.

Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind in dem weitgehend Ebenen Plangebiet nicht notwendig und sollen zum Erhalt der Bodenfunktion vermieden werden

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Im WR 1 sind weiterhin nur Einzel- und im WR 2 nur Doppelhäuser zulässig. Im WR 3 wird eine abweichende Bauweise definiert, um die bestehende Grenzbebauung von Garagen mit Wohnen weiterhin zu ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen weiträumiger gezogen, um mehr Flexibilität und die festgesetzte Grundfläche innerhalb der Baufenster zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen weiterhin kompakte Baukörper entstehen und das Straßenbild erhalten werden. Deshalb sind Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen innerhalb der Bauräume. Eine Überschreitung der Baugrenzen wird durch die größer gefassten Bauräume entbehrlich. Ortsübliche Dachüberstände können über die Baugrenzen hinaustreten.

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Stadt Geretsried in ihrer jeweils gültigen Fassung.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die differenzierten Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen dienen dem Ziel, das ortsbildprägende Erscheinungsbild der Wohngebiete zu erhalten und gleichzeitig klimaangepassende Maßnahmen zu unterstützen.

Die Möglichkeit, offene Stellplätze und kleinere Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zuzulassen, schafft zugleich eine gewisse Flexibilität für die Grundstücksnutzung, ohne die Klimafunktion und das Ortsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Geretsried in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Hiernach ist je Wohnung ein Stellplatz vorgesehen. Der Stauraum vor der Garage /Carport wird als Stellplatz angerechnet, wenn er dergleichen Wohneinheit zugeordnet ist.

5.5 Bauliche Gestaltung

Das bisherige Festsetzungskonzept des Bebauungsplans mit Bezug auf die bauliche Gestaltung wird erhalten. Es sind nur symmetrische, flachgeneigte Satteldächer zulässig. Garagen, Carports und Anbauten sind in die Dachfläche einzubeziehen. Die Hauptfachrichtung sowie die flache Dachneigung werden festgesetzt. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind neben symmetrischen Satteldächern auch begrünte Flachdächer zulässig.

Das Straßen- und Ortsbild mit der prägenden ruhigen Dachlandschaft soll erhalten werden. Daher sind auch weiterhin Dachaufbauten, Gauben und Quergiebel nicht zugelassen. Grundsätzlich kann bei einem Dachgeschossausbau die Belichtung über Dachfenster erfolgen.

Durch das erste Modernisierungsgesetz Bayern vom 23.12.2024 einige planungsrelevante Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Kraft getreten. Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben sind somit verfahrensfrei und von Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplans entbunden, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden. Bei Errichtung von Gauben wird empfohlen eine Breite von 1,70 m nicht zu überschreiten und einen Abstand von 2,0 m untereinander nicht zu unterschreiten sowie einen Abstand zum Ortgang von mind. 2,50 m einzuhalten.

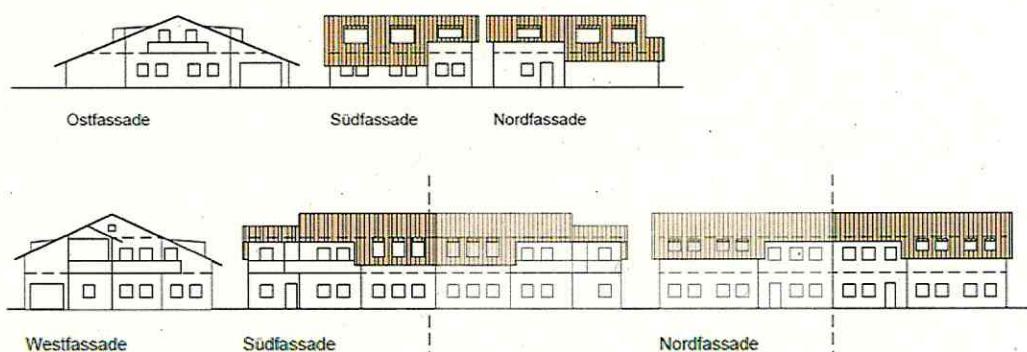


Abb. 14 Untersuchung Höhenentwicklung, oben Einzelhaus, unten Doppelhaus, PV München, Stand Mai 2025

Des Weiteren wird die Festsetzung aufgenommen, dass Doppelhäuser profilstetig und ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen sind, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

5.6 Verkehr

Das Plangebiet wird über den Steiner Ring im Osten und eine innere Ringerschließung angebunden. Die Zufahrten werden zeichnerisch in den nördlichen Bereichen der Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dies hat eine gebündelte Anordnung der Zufahrten und Stellplätze zum Zweck und sichert den Erhalt der Vorgartenzone. Die Zufahrten der Hinterliegergrundstücke liegen auf folgenden eigenen Flurstücken: 153/91, 153/94, 153/97, 153/100, 153/103, 153/106, 153/111, 153/114, 153/117, 153/120, 153/123, 153/126, 153/134, 153/139.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Die grünordnerischen Festsetzungen sind insbesondere in Bezug auf die oben beschriebenen hohen Abflussmengen bei Starkregen sowie die Aufheizung des Gebiets in Hitzesommern von steigender Relevanz.

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Im gesamten Plangebiet wird eine Vorgartenzone mit einer Breite von 4 m festgesetzt. Diese erfolgt entlang aller Baugrundstücke mit Ausnahme der Nordseite der Fl.-Nr. 153/129, 153/30, 153/131 und 153/131. In diesem Bereich ist aufgrund der Nähe der Hauptgebäude zur Straße keine ausreichend breite Vorgartenzone möglich.

Die Vorgartenzone dient der Anpassung des Gebiets an den Klimawandel und dem Erhalt des Ortsbilds. Sie ist auf jeweils mind. 40% der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Die Vorgartenzone soll soweit wie möglich von Bebauung und Versiegelung freigehalten werden. Dies dient dem Erhalt eines offenen und begrünten Straßenraums, was zur städtebaulichen Qualität und zu einem besseren Kleinklima beiträgt. Begrünte Vorgärten leisten einen wichtigen Beitrag zur Verdunstungskühlung und zur Niederschlagsversickerung, während versiegelte Flächen durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen negative Effekte auf Aufheizung und Wasserhaushalt haben. Daher trifft der Bebauungsplan hierzu differenzierte Vorgaben. Innerhalb der Vorgartenzone sind Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig. Im WR 1 und WR 2 sind Stellplätze innerhalb der Vorgartenzone unzulässig. Im WR 3 kann 1 offener Stellplatz innerhalb der Vorgartenzone errichtet werden. Dies ermöglicht im Bereich der engeren Grundstücksverhältnisse die Nutzung des Stauraums vor der Garage. In der Vorgartenzone sind je Baugrundstück Zufahrten zu Garagen, Carports, Mehrfachparkern oder Stellplätzen mit einer Breite von insgesamt max. 3,00 m zulässig.

Angesichts der städtebaulichen Zielsetzung, eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, werden jedoch bestehende Grünstrukturen innerhalb der Privatgrundstücke nicht zum Erhalt festgesetzt. Um dennoch eine angemessene Durchgrünung zu gewährleisten werden Mindestpflanzqualitäten festgesetzt. Zur Anpassung an den Klimawandel müssen unbebaute Flächen bebauter Grundstücke wasseraufnahmefähig gestaltet werden.

Zum Erhalt der Durchlässigkeit für Kleintiere ist bei Einfriedungen ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten.

5.7.2 *Eingriff und Ausgleich*

Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

6. Artenschutz

Eine Abschichtung artenschutzrechtlich potenziell betroffener Arten ergab eine mögliche Betroffenheit von gebäudebewohnenden Fledermäusen an Gebäuden mit holzverkleideten Fassaden. Um Verbotstatbestände nach § 44 Art. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist vor gebäudeverändernden Maßnahmen, wie z.B. Abbruch, energetische Sanierung, ein Nachweis eines qualifizierten Sachverständigen bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen, dass kein Fledermausvorkommen betroffen ist bzw. Maßnahmen ergriffen werden, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden, z.B. durch CEF-Maßnahmen, Umweltbaubegleitung.

7. Bodenschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
--	------------------

Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Festsetzung einer zu begrünenden Vorgartenzone, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Lage am klimatisch ausgleichend wirkenden Wald
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, Festsetzung einer zu begrünenden Vorgartenzone, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmennetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächenanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarnergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

8. Hinweise zur Technischen Ver- und Entsorgung

8.1.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung

8.1.2 Oberflächenwasserbeseitigung

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

beachten.

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

8.1.3 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Ein Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur ist gegeben.

8.1.4 *Abfallbeseitigung*

Ein Anschluss an die Infrastruktur zur Abfallentsorgung ist gegeben.

8.1.5 *Brandschutz*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in der Satzung hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 7,8 m/ Firsthöhen von 9,7 m nicht gegeben.

8.1.6 *Immissionsschutz*

Aufgrund der Lage ist im Plangebiet mit Emissionen der Bundesstraße B11 zu rechnen. Ein bestehender Lärmschutzwall schirmt das Gebiet nach Kenntnisstand der Stadt ausreichend ab.

8.1.7 *Altlasten, Bodenschutz*

Das Landratsamt – Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), sobald bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten.

9. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche ca. (m ²)	Anteil ca. (%)
Geltungsbereich	31.875	100
Verkehrsfläche	4.156	13
Grünfläche (Vorgartenzone)	3.437	11
Baufläche	24.282	76
Grundfläche (GR 1)	9.010	
GRZ 1		0,37
GR 1 zzgl. 20% Terrassen	10.812	
GRZ 1 zzgl. 20% Terrassen		0,45

10. Alternativen

Durch die vorliegende Planung wird eine verträgliche Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet gewährleistet und gesteuert. Bzgl. dieser Innenentwicklungsmaßnahme bestehen im Stadtgebiet keine Alternativen. Zudem werden durch die Planung keine neuen Flächen insbesondere im Außenbereich in Anspruch genommen.

Geretsried, den

.....
Michael Müller, Erster Bürgermeister