

Stadt

Geretsried

Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Neuaufstellung

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

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

Landschaftsplan und
Umweltbericht

U-Plan Büro für Umweltberatung & angewandte
Landschaftsplanung GbR
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
mail@buero-u-plan.de www.buero-u-plan.de

Aktenzeichen

GER 1-25

Plandatum

29.10.2024 (Entwurf)



Begründung

Stadt Geretsried

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Flächennutzungsplan, Moderation

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Arnulfstraße 60, 80335 München

Michelle Hagenauer, M.A. Architektur

(089) 539802 -49

m.hagenauer@pv-muenchen.de

Hilke Jäger, Dipl. Ing. Raumplanung, Stadtplanerin

(089) 539802 -42

h.jaeger@pv-muenchen.de

Andre Krimbacher, M.Sc., Ortsplanung

(089) 539802 -31

a.krimbacher@pv-muenchen.de

Annika Schyschka, M.Sc Angewandte Humangeographie

(089) 539802 -54

a.schyschka@pv-muenchen.de

Carola Seis, Dipl. Geogr., Stadtplanerin

(089) 539802 -61

c.seis@pv-muenchen.de

Landschaftsplan, Umweltbericht

U-Plan

Büro für Umweltberatung & Angewandte Landschaftsplanung GbR

Mooseurach 16

82549 Königsdorf

Uwe Feickert

08179 925540

mail@buero-u-plan.de

Inhaltsverzeichnis

A	Anlass und Voraussetzungen	7
1.	Anlass und Ziel der Planung.....	7
2.	Ablauf der Flächennutzungsplanung	7
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	10
1.	Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	10
2.	Regionalplan Oberland (RP)	11
3.	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP)	14
C	Beschreibung und Bewertung des Stadtgebiets.....	15
1.	Lage und Struktur der Stadt.....	15
2.	Naturräumliche Gliederung.....	16
3.	Historische Entwicklung	16
4.	Siedlungsstruktur	19
5.	Verkehr 21	
D	Geretsried 2040	22
1.	Zieldiskussion.....	22
1.1	Leitziele der Stadtentwicklung	22
1.2	Raumbild Geretsried 2040.....	24
E	Flächennutzungsplanung	28
1.	Flächenbedarf und Flächenverfügbarkeit.....	28
1.1	Strukturdaten.....	28
1.2	Flächenmanagement.....	35
1.3	Wohnen.....	38
1.4	Gewerbe	40
1.5	Soziales + Sport (Gemeinbedarf)	41
1.6	Klima	43
2.	Allgemeine Entwicklungsziele	45
2.1	Wohnen.....	46
2.2	Gewerbe	56
2.3	Soziales + Sport (Flächen für den Gemeinbedarf)	62
2.4	Innerörtliche Grünflächen und Grünzüge	71
2.5	Natur und Landschaft	71
2.6	Verkehr	72
2.7	Versorgung.....	72
3.	Flächendarstellungen.....	72
3.1	Gelting.....	74
3.2	Gartenberg	75
3.3	Geretsried und Stein	77
3.4	Natur und Landschaft	78
3.5	Verkehr	78
3.6	Versorgung.....	79
3.7	Flächenbilanz	80

4. Ausgleich	80
5. Immissionsschutz.....	80
6. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke	81
7. Quellenverzeichnis	82
ANHANG	83

Anhang 1

Für die Flächennutzungsplanung in Geretsried bedeutsamen Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern

Anhang 2

Für die Flächennutzungsplanung in Geretsried bedeutsamen Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans für die Region Oberland (17)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Der Geretsrieder Weg. Quelle: PV 2024.....	9
Abbildung 2: Projektablauf Neuaufstellung FNP. Quelle: PV 2025	9
Abbildung 3: LEP-Strukturkarte, Teilfortschreibung in Kraft seit 14.05.2020. Quelle: STMWI 2020	10
Abbildung 4: Regionalplan Region Oberland, Karte – Tourismusgebiete. Quelle: Planungsverband Region Oberland 2020	11
Abbildung 5: Regionalplan für die Region Oberland, Karte 3 – Landschaft und Erholung. Quelle: Planungsverband Region Oberland 2020	12
Abbildung 6: Lage der Stadt Geretsried. Quelle: PV 2024, auf Grundlage von Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2022.....	15
Abbildung 7: Stadt Geretsried Historische Entwicklung © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2024	18
Abbildung 8: Themenfelder FNP, Quelle: PV München 2022	23
Abbildung 9: Hauptlinien der Stadtentwicklung Geretsried; schematische Darstellung. Quelle: PV München 2024.....	25
Abbildung 10: Raumbild Geretsried 2040. Quelle: PV München 2023.....	26
Abbildung 11: Bevölkerungswachstum in der Stadt Geretsried 2012 – 2022. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Darstellung PV München	28
Abbildung 12: relatives Bevölkerungswachstum in der Stadt Geretsried 2011 – 2022. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Darstellung PV München	29
Abbildung 13: Bevölkerungsbewegung Stadt Geretsried zwischen 2012 und 2022. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Berechnung und Darstellung PV München.....	29
Abbildung 14: Altersstruktur in der Stadt Geretsried zwischen den Jahren 2012 und 2022. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Berechnung und Darstellung PV München	30
Abbildung 15: Bevölkerungsprognose der Stadt Geretsried. Quelle: Stadt Geretsried 2022.....	31
Abbildung 16: Entwicklung Wohnungsbestand in den Jahren 2012 bis 2022. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Berechnung und Darstellung PV München.....	32
Abbildung 17: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen zwischen den Jahren 2012 und 2022. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Bundesagentur für Arbeit Nürnberg 2023, Berechnung und Darstellung PV München	33

Abbildung 18: Ein- und Auspendler zwischen den Jahren 2012 und 2022. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Bundesagentur für Arbeit Nürnberg 2023, Berechnung und Darstellung PV München	34
Abbildung 19: Flächenanteil an der Siedlungs- und Verkehrsfläche. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Bundesagentur für Arbeit Nürnberg 2022, Berechnung und Darstellung PV München	35
Abbildung 20: Definition Flächenpotenzial. Quelle: PV München 2021.....	36
Abbildung 21: Erhebung des unbebauten Flächenpotenzials. Quelle: PV-Baurechtserhebung 2023	37
Abbildung 22: Baulücken mit Baurecht je Ortsteil in ha. Quelle: PV-Baurechtserhebung 2023	37
Abbildung 23: Baulücken ohne Baurecht je Ortsteil in ha. Quelle: PV-Baurechtserhebung 2023	38
Abbildung 24: Bevölkerungsprognose 2040. Quelle: Institut SAGS 2022	39
Abbildung 25: Standortbedarf Gewerbe unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Potentiale; „Fläche in m ² “ bezogen auf Bruttogeschossfläche. Quelle: Gewerbeentwicklungskonzept 2023	40
Abbildung 26: Relative Altersverteilung im Stadtgebiet gemäß Bevölkerungsprognose 2021 – 2040. Quelle: Institut SAGS 2022	41
Abbildung 27: Altersverteilung im Stadtgebiet gemäß Bevölkerungsprognose 2021 – 2040. Quelle: Institut SAGS 2022	42
Abbildung 28: Themenfelder des FNP Geretsried. Quelle: PV München 2023	45
Abbildung 29: Landwirtschaftliche Flächen mit Lage des Plangebietes (rot). Quelle: Bayern-Atlas, Abrufstand August 2024	47
Abbildung 30: Parkplatz, Sportflächen und ökologisch hochwertige Flächen mit Lage des Änderungsgebietes (rot). Quelle: Bayern-Atlas, Abrufstand September 2024	50
Abbildung 31: Selber Bildausschnitt zu unterschiedlichen Zeiten: li. 2003 und re. 2022. Quelle: Bayern-Atlas, Abrufstand September 2024.....	51
Abbildung 32: Landwirtschaftliche Flächen, Bebauung und Gehölzkomplex mit Lage der Änderungsgebiete (rot). Quelle: Bayern-Atlas, Abrufstand September 2024..	54
Abbildung 33: Rahmenplanung Gewerbeentwicklung Gelting Ost (Gebäude weiß = Neubaupotenzial FNP). Quelle: PV München 2021	58
Abbildung 34: Landwirtschaftliche Flächen, bestehendes Gewerbegebiet Gelting und Waldbestand im Süden mit Lage der Änderungsgebiete (rot). Quelle: Bayern-Atlas, Abrufstand September 2024	59
Abbildung 35: Alternativstandorte Kintertagesstätten. Quelle: PV München 2023	63
Abbildung 36: Alternativstandorte Grundschulen. Quelle: PV München 2023.....	65
Abbildung 37: Alternativstandorte Sportflächen. Quelle: PV München 2023.....	67
Abbildung 38: Landwirtschaftsflächen mit Lage des Änderungsgebietes (rot) und Umgebung. Quelle: Bayern-Atlas, Abrufstand September 2024.....	69
Abbildung 39: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Ausschnitt Gelting; gelbe Umrandung: Änderung gegenüber dem rechtswirksamen Stand; ohne Maßstab	74
Abbildung 40: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Ausschnitt Gewerbegebiet Gelting; gelbe Umrandung: Änderung gegenüber dem rechtswirksamen Stand; ohne Maßstab	75
Abbildung 41: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Ausschnitt Gartenberg; gelbe Umrandung: Änderung gegenüber dem rechtswirksamen Stand; ohne Maßstab	76
Abbildung 42: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Ausschnitt Geretsried und Stein; gelbe Umrandung: Änderung gegenüber dem rechtswirksamen Stand; ohne Maßstab	77

Abkürzungsverzeichnis:

B	Bundesstraße
BP	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
KFZ	Kraftfahrzeug
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PV	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
RP	Regionalplan

Anmerkungen:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird nachfolgend auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

A Anlass und Voraussetzungen

1. Anlass und Ziel der Planung

Am 27.01.2015 wurde mit dem Stadtratsbeschluss die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) für die Stadt Geretsried beschlossen. Die Stadt übertrug die Ausarbeitung der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV). Mit der Ausarbeitung des zu integrierenden Landschaftsplans wurde das Büro für Umweltberatung & angewandte Landschaftsplanung GbR U Plan, Königsdorf, beauftragt.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Stadtgebiets besteht ein rechtswirksamer FNP aus dem Jahr 1995, seitdem wurde der Plan vielfach geändert.

Nach fast 30 Jahren ist es erforderlich, die Entwicklungsziele der Stadt an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. Neben politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen wie bspw. die stärkere Inanspruchnahme frühkindlicher Betreuungseinrichtungen wurden zwischenzeitlich auch die Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung sowie das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan (RP) mehrfach geändert.

Geretsried befindet sich in der Planungsregion Oberland (Region 17) im Spannungsfeld der Metropolregion München. Aufgrund der engen räumlichen Verzahnung der städtebaulichen Entwicklung von Gelting mit der Stadtentwicklung Wolfratshausen ist insbesondere in diesem Raum eine kommunale Zusammenarbeit unerlässlich. Durch die geplante Verlängerung der S-Bahntrasse S7 mit Haltepunkten in Gelting, Gartenberg und Geretsried-Süd wird die Stadt in Zukunft besser an die Stadt München als Kern der Metropolregion angebunden. Des Weiteren ergeben sich durch die damit einhergehende Verlegung der B11 weitere siedlungsstrukturelle Handlungsspielräume.

Die Stadt Geretsried verzeichnete mit Blick auf die letzten 10 Jahre ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum von im Schnitt etwa +1 % pro Jahr. So stieg die Zahl der Einwohner von 23.070 Personen 2012 auf 25.623 Personen 2022 an.

Der FNP soll die voraussehbaren Nutzungen und Entwicklungen für die nächsten 15-20 Jahre in den Grundzügen darstellen und ist dabei an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Mit der Neuaufstellung strebt die Stadt einen offenen und transparenten Planungsprozess an, in welchem die kommunale Entwicklung bis etwa 2040 gemeinsam erarbeitet und festgelegt werden soll.

2. Ablauf der Flächennutzungsplanung

Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch - BauGB - ist der Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen. Das Planungsgebiet umfasst somit das gesamte Stadtgebiet von Geretsried.

Grundsätzlich sollen örtliche Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung**, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende **Bodennutzung** unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Sie sollen unter anderem dazu beitragen,

- eine menschenwürdige Umwelt zu sichern,
- die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie
- den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und
- zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie
- die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Daraus leitet sich für den Flächennutzungsplan ab, dass gem. §5 Abs.1 für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen ist.

Zur Ermittlung der voraussehbaren Bedürfnisse der Öffentlichkeit und der fachplanerischen Anforderungen hat die Stadt Geretsried frühzeitig einen Leitbildprozess 2025 begonnen. Davon ausgehend wurde dann der Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gefasst. Um eine schlüssige Arbeitsbasis für die Abschätzung der zukünftigen Entwicklung zu gewinnen, hat die Stadt Geretsried in den Jahren 2019/2020/2021 die Bevölkerungsentwicklung durch das Institut für Sozialplanung, Jugend – SAGS, Augsburg untersuchen lassen.

Die Frage, wie viele Menschen in Geretsried leben und arbeiten, ist die wesentliche Größe für die Flächennutzungsplanung. Diese Größe beeinflusst wesentlich das notwendige Bodennutzungskonzept hinsichtlich der einzelnen Fachthemen (Schule und Bildung, Sport, Wohnen, Natur, etc.).

Eine weitere wesentliche Planungsgröße stellt die Verlängerung der S7 nach Geretsried dar. Geretsried ist die größte Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Laut Gutachten hat das Ausbauprojekt positive Auswirkungen auf die Daseinsvorsorge, den Klimaschutz sowie auf weniger Straßenverkehr und weniger Verkehrsunfälle. Die Verlängerung der S-Bahnlinie 7 nach Geretsried hat herausragende Bedeutung für den nachhaltigen und umweltverträglichen Verkehr und die stärkere Anbindung an den Raum München.

Um die notwendigen, zukünftigen Veränderungen am Bodennutzungskonzept zu kennen, ist die Klärung der Teilbedarfe notwendig. Dazu hat die Stadt Geretsried die Planungen für den Flächennutzungsplan unterbrochen und einzelne Fachuntersuchungen erarbeitet:

- Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2022/2023
- Schulentwicklungsplanung 2020/2022
- Sportentwicklungskonzept 2020/2021
- Grünflächenkonzept 2019
- Mobilitätskonzept 2023/2024

Erst im Anschluss an diese Ergebnisse hat die Stadt einen umfassenden informellen Planungsprozess angestoßen und mit fachplanerischer Unterstützung die Bedarfe der künftigen Bodennutzung der flächennutzungsplanrelevanten Akteure ermittelt.

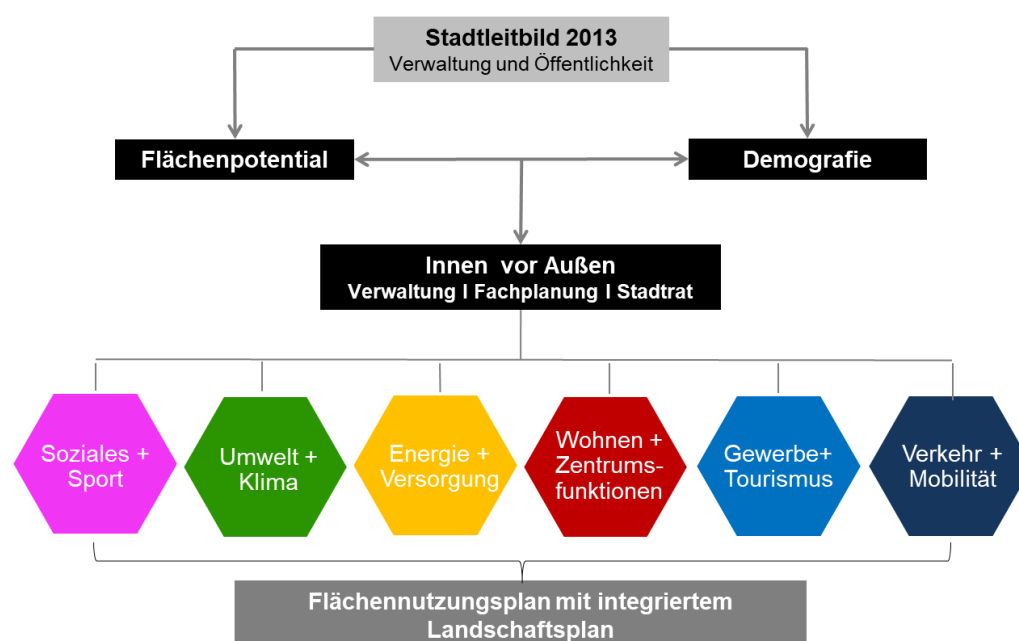


Abbildung 1: Der Geretsrieder Weg. Quelle: PV 2024

Auf dem Weg zur Definition eines fachlich abgestimmten Planungsleitbildes hat der Planungsverband einen Workshop „Planerrunde Plus“ mit den betroffenen Fachabteilungen der Stadtverwaltung sowie den beteiligten Fachbüros durchgeführt und im Rahmen des Scoping-Termins mit dem Landratsamt Tölz-Wolfratshausen abgestimmt. Mit den darin erzielten Ergebnissen wurde ein Vorentwurf ausgearbeitet, der mit dem Stadtrat diskutiert, ergänzt und beschlossen wurde.

Folgende Grafik in Abbildung 2 gibt eine Übersicht über den Projektablauf der Flächennutzungsplanneuaufstellung.

Informelles Verfahren

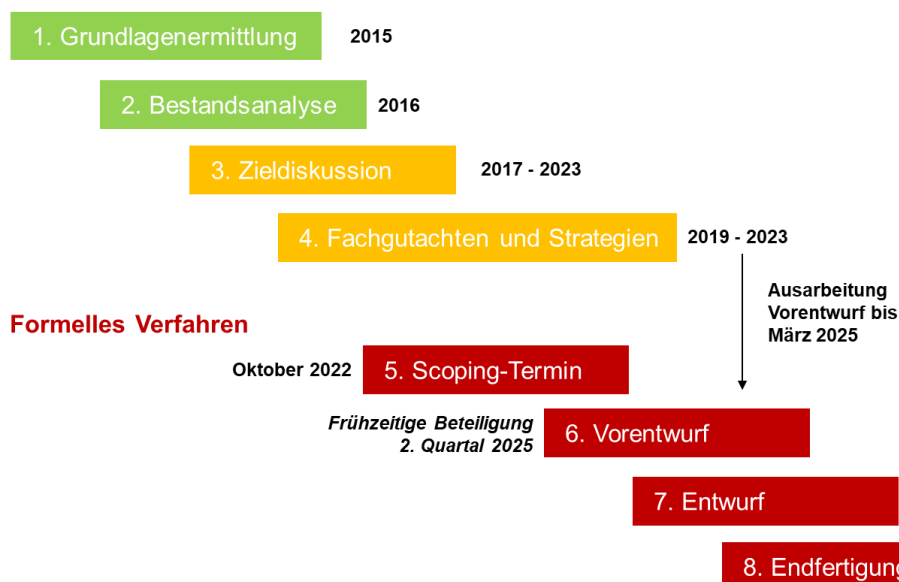


Abbildung 2: Projektablauf Neuaufstellung FNP. Quelle: PV 2025

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Stadt Geretsried hat gem. §1 BauGB die Planungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes an den Zielen des LEP auszurichten.

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, 01.06.2023) sind von allen öffentlichen Stellen und von den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.

Nach dem LEP (Stand 01.06.2023) befindet sich die Stadt Geretsried im Allgemeinen Ländlichen Raum und bildet mit der Stadt Wolfratshausen ein gemeinsames Mittelzentrum. Mittelzentren sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

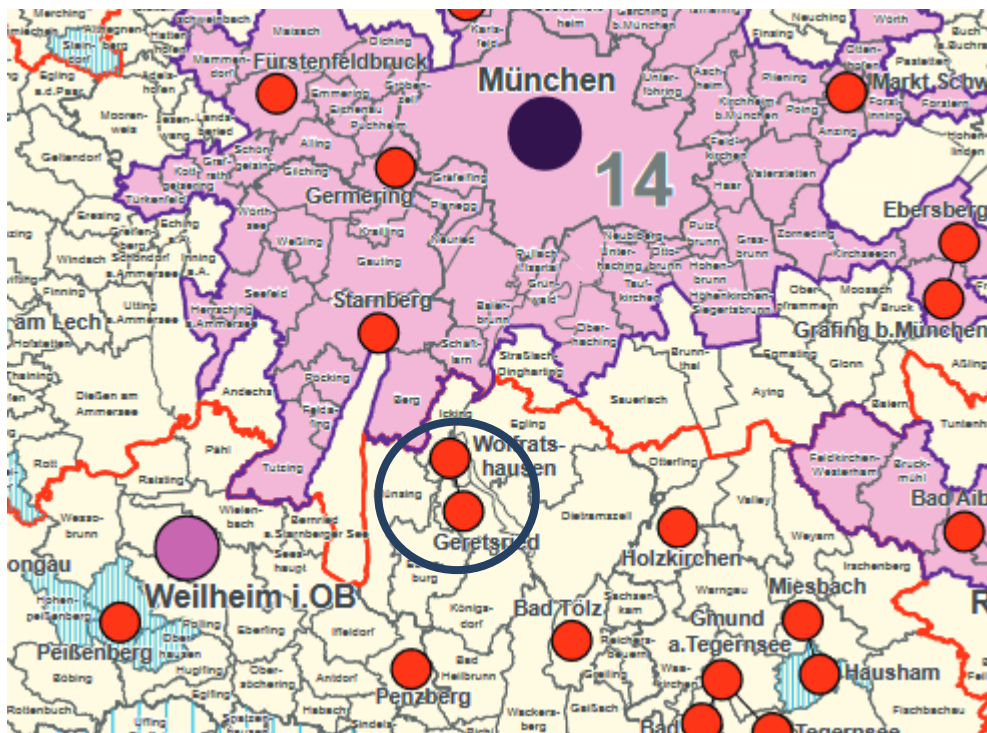


Abbildung 3: LEP-Strukturkarte, Teilfortschreibung in Kraft seit 14.05.2020. Quelle: STMWI 2020

Im Folgenden sind die wesentlichen, relevanten Ziele und Grundsätze des LEP zusammengefasst, die im Regionalplan Oberland und im Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried umzusetzen bzw. zu beachten sind. Eine vollständige Liste ist **Anhang 1** zu entnehmen.

- + **Priorität Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
- + **zentralörtliche Einrichtungen in Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren**
- + **Anbindung neuer Flächen an bestehende Siedlungseinheiten**
- + **Integrierte Siedlungsstruktur**
- + **Ausweisung neuer Bauflächen nachhaltig, bedarfsorientiert, unter Berücksichtigung**

des demographischen Wandels, der Mobilitätsanforderungen, der Schonung natürlicher Ressourcen und der Stärkung zusammenhängender Lebensräume

- + Anwendung flächen- und energiesparender Erschließungsformen
- + „Harmonisierungsgebot“: Abstimmung der Flächenentwicklung für Wohnen, Gewerbe sowie Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, ggfs. interkommunal
- + Ausweisung größerer Siedlungsflächen „überwiegend“ an Standorten mit gebündelten Angeboten der Daseinsvorsorge in fußläufiger Entfernung
- + Neue Siedlungsflächen an vorhandenen/neuen ÖPNV-Anschlüssen
- + Hinwirkung zur Freihaltung gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zu Zwecken der Biodiversität, Klimawandel etc., insbesondere in stärker verdichteten Bereichen

2. Regionalplan Oberland (RP)

Der Regionalplan (RP) für die Region Oberland (17) hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

In der vorliegenden Begründung werden der Textteil sowie die Kartenausschnitte der Teilfortschreibung des Regionalplans Oberland, am 27.06.2020 in Kraft getreten, zitiert bzw. abgebildet.

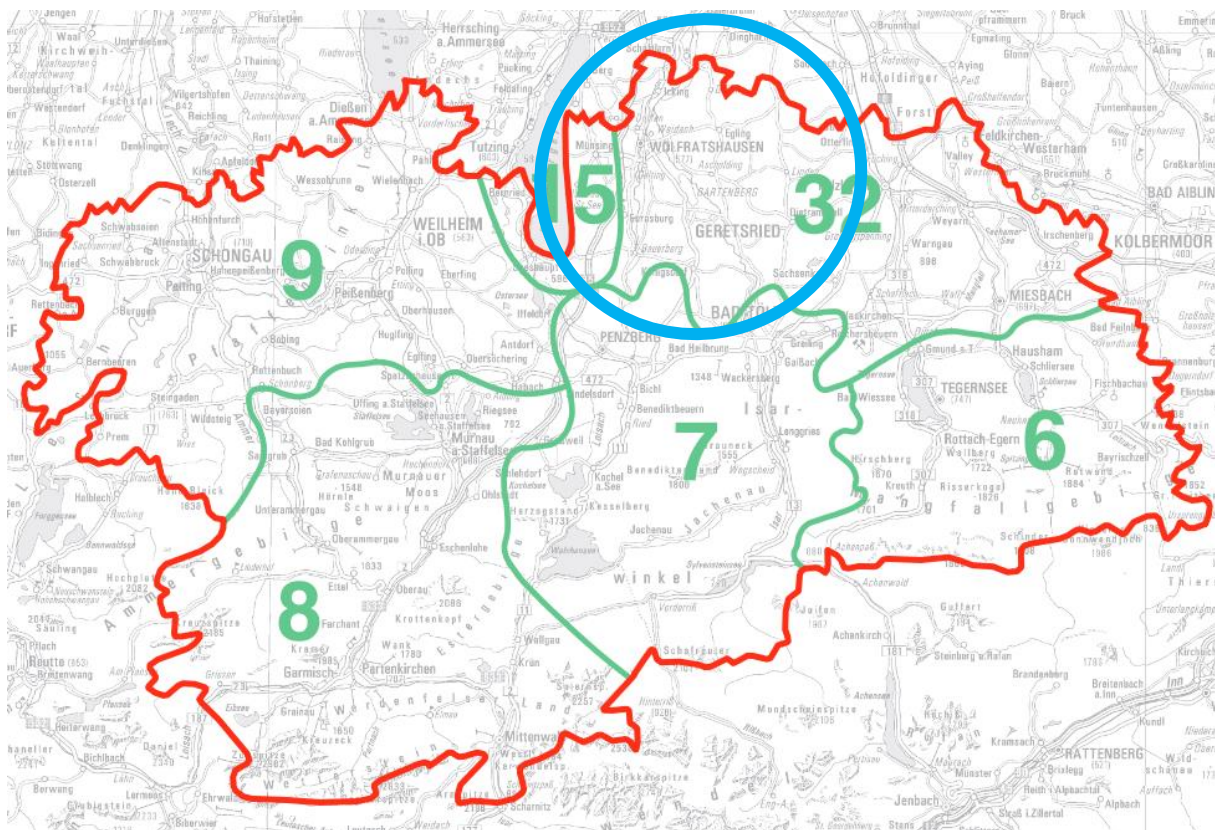


Abbildung 4: Regionalplan Region Oberland, Karte – Tourismusgebiete. Quelle: Planungsverband Region Oberland 2020

Das Doppel-Mittelzentrum Geretsried-Wolfratshausen liegt gem. Regionalplan Oberland im Tourismusgebiet Nr. 32/ Alpenvorland um Wolfratshausen und Holzkirchen und grenzt im Westen unmittelbar an das Fünfseen-Gebiet (Nr. 15) an.

Weite Teile des Stadtgebietes sind landschafts- und naturschutzgeschützt. Der Siedlungsbestand ist eng von Bannwald begrenzt. Im westlichen und südlichen Gemeindegebiet sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen, wo den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. (vgl. Abbildung 5)

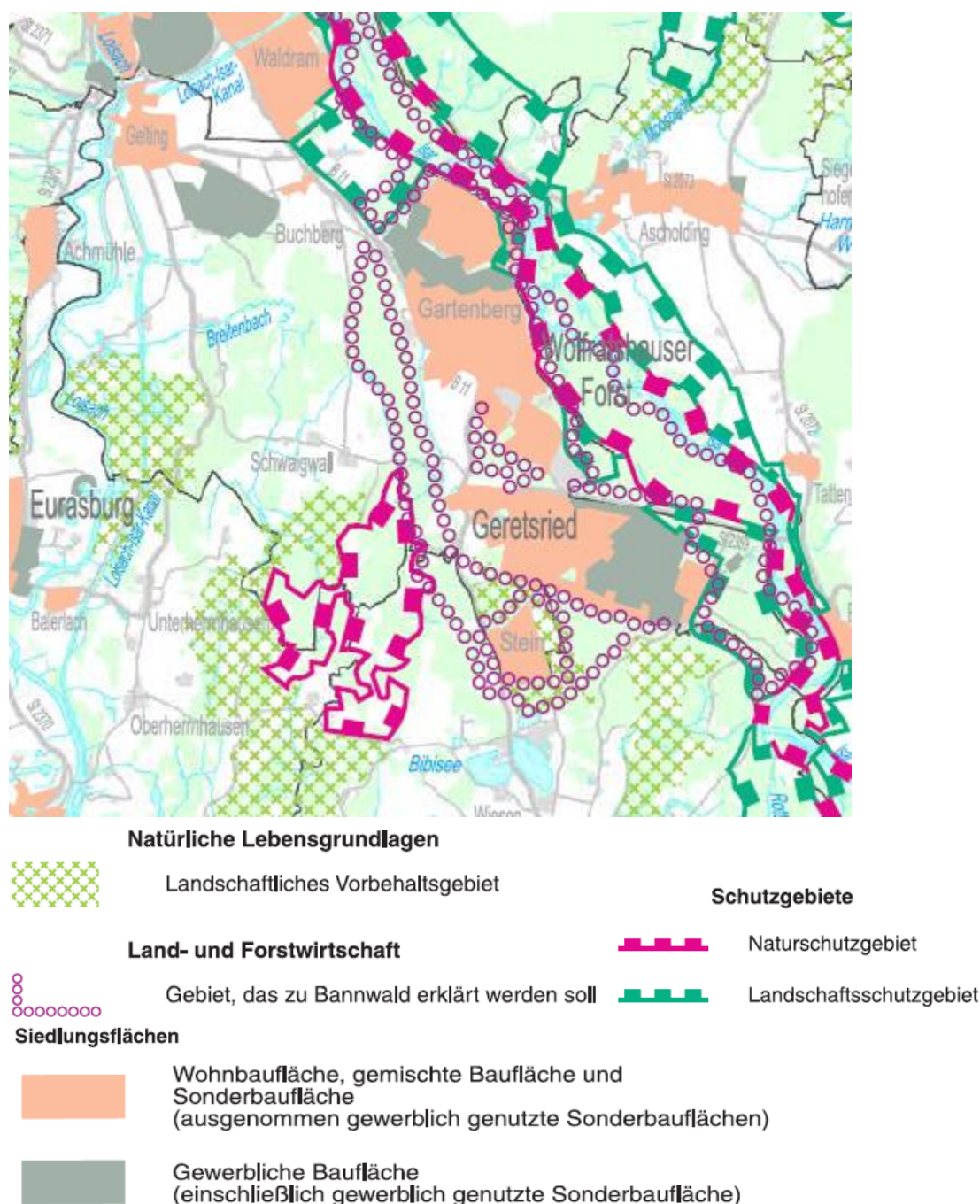


Abbildung 5: Regionalplan für die Region Oberland, Karte 3 – Landschaft und Erholung. Quelle: Planungsverband Region Oberland 2020

Der Regionalplan greift die Zielsetzungen des LEPs nochmals auf und zielt darauf ab, zentrale Einrichtungen und Bautätigkeiten auf die vorhandene Siedlungsstruktur insbesondere im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinden zu konzentrieren. Dies hat den Hintergrund einer ressourcensparenden und effektiven Infrastruktur (ÖPNV) und trägt zur CO₂ Einsparung bei. Der Regionalplan weist dem Raum Wolfratshausen/Geretsried eine wichtige Funktion in der gewerblichen Entwicklung der Region zu. Hierbei sollen die Ziele der Raumordnung durch die Flächensicherung durch die Kommunen gestützt werden.

Nachfolgend sind die wesentlichen, relevanten Ziele und Grundsätze des Regionalplans Oberland zusammengefasst, die im Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried zu beachten sind. Eine vollständige Liste ist **Anhang 2** zu entnehmen.

- + Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben.
- + Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.
- + Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.
- + Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.
- + Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.
- + Eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit soll mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot abgestimmt werden.
- + Großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf sollen vorrangig auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte Schongau/Peiting/Altenstadt, Weilheim i. OB, Penzberg, Peißenberg, Wolfratshausen/Geretsried, Miesbach/Hausham und Holzkirchen gelenkt werden.
- + Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.
- + Waldgebiete bei Geretsried und Wolfratshausen sollen zu Bannwald erklärt werden. Die Grobabgrenzung bestimmt sich nach Karte 3, die Bestandteil des Regionalplans ist. Bis zum Inkrafttreten der Rechtsverordnung gemäß Art. 11 Abs. 1 BayWaldG sollen alle Planungen und Maßnahmen unterbleiben, die geeignet sind, die Erklärung der im Regionalplan ausgewiesenen Waldgebiete zu Bannwald unmöglich zu machen.
- + Deshalb ist anzustreben, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten bevorzugt in Zentrenlagen erfolgt. (...)

Die Stärkung der Zentren und die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (neue Stadtmitte Karl-Lederer-Platz) stellt ein wesentliches Ziel der Regionalplanung dar.

Mit steigender Einwohnerzahl und zunehmender Industrieansiedlung in Geretsried und Wolfratshausen haben die Freiräume in einem immer größeren Maße eine außergewöhnliche Bedeutung für das Klima, den Wasserhaushalt, die Luftreinigung und die Freizeitgestaltung erlangt.

3. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Geretsried verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan seit 06.04.1995. Seither wurden 25 Änderungsverfahren begonnen (Stand September 2024). Die folgende Übersicht zeigt alle FNP-Änderungsverfahren seit 1995.

Nr.	Inhalt	rechtswirksam seit
1. Änd.	Gewerbegebiet an der Blumenstraße	Verfahren eingestellt
2. Änd.	Verkleinerung MI Elbestraße/Kirchplatz	Förmliches Verfahren war nicht erforderlich
3. Änd.	Erweiterung Gewerbegebiet Gelting	27.02.1997
4. Änd.	Umwandlung Dorfgebiet in Wohnbaufläche Ortsmitte Gelting	23.05.2001
5. Änd.	Umwandlung Mischgebiet in Wohnbaufläche westlich der Adalbert-Stifter-Straße und südlich des Ahornwegs	23.08.2001
6. Änd.	Umwandlung von Waldfläche in gewerbliche Flächen und Waldflächen in Bannwaldflächen an der Schönlander Straße	01.06.2006
7. Änd.	Umwandlung der Zweckbestimmung Gemeinbedarfsfläche an der Johann-Sebastian-Bach-Straße	Verfahren eingestellt
8. Änd.	Umwandlung Gemeinbedarfsfläche in Mischgebiet am Schamlmeienweg	27.07.2006
9. Änd.	Umwandlung landwirtschaftliche Grünfläche in Sondergebiet südlich Gut Buchberg	Verfahren eingestellt
10. Änd.	Umwandlung Grünfläche am Breslauer Weg in Gewerbegebiet	07.12.2006
11. Änd.	Ausweitung von Übungsflächen im nördlich gelegenen Bannwald im Bereich der Feuerweherschule an der Sudetenstraße	01.06.2006
12. Änd.	Umwandlung der Zweckbestimmung Gemeinbedarfsfläche an der Johann-Sebastian-Bach-Straße	18.01.2007
13. Änd.	Neuausweisung Wohnbaufläche im Teilstück zwischen Waldstraße und St.-Hubertus-Straße	20.12.2007
14. Änd.	Neuausweisung Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand von Gelting	06.12.2007
15. Änd.	Ausweisung eines Sondergebietes zwischen dem GE Gelting und dem Gut Buchberg	30.10.2008 (mittlerweile ersetzt durch 21. Änd.)
16. Änd.	Geothermiekraftwerk im Bereich der Gemarkung Gelting auf zwei Sondergebieten	21.01.2010
17. Änd.	Neuausweisung Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand von Gelting zur Ortsabrundung	15.12.2011
18. Änd.	Ausweisung Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“	Nicht weiter verfolgt und im Rahmen der 22. Änd. in den Geltungsbereich einbezogen
19. Änd.	Kieslagerfläche an der Wolfratshauser Straße in Gelting	16.05.2013
20. Änd.	Neubau Hallenbad auf dem derzeit bewaldeten Grundstück südöstlich der Adalbert-Stifter-Hauptschule	30.01.2014
21. Änd.	Erweiterung des Gewerbegebiets Gelting	20.03.2014 Ersetzt 15. Änd.
22. Änd.	Böhmwiese und Bereich der 18. Änd	Wird nicht weitergeführt und im Rahmen der FNP-Neuaufstellung berücksichtigt
23. Änd.	Altenwohn- und Pflegeheim in Schwaigwall	01.02.2018
24. Änd.	Umwidmung der Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel an der Banater Straße sowie von Gewerbeflächen (östlicher Teilbereich) in Wohnbauflächen	23.05.2019
25. Änd.	Gemeinbedarfsfläche SüdWest	25.01.2024

(Daten bereit gestellt durch die Stadt Geretsried)

C Beschreibung und Bewertung des Stadtgebiets

1. Lage und Struktur der Stadt

Die Stadt Geretsried liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im nördlichen Teil der Region Oberland (17). Die Stadt gehört zum Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Die Entfernung zum Zentrum der Landeshauptstadt München (Metropole) beträgt ca. 29 km (Luftlinie). Mit dem Auto ist München in ca. 30 Minuten zu erreichen, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus + S-Bahn ab Wolfratshausen) in ca. 1 Stunde reine Fahrtzeit inkl. Umstieg. Das Landratsamt in Bad Tölz ist in etwa 30 Minuten mit dem Auto und in etwa 45 Minuten mit dem Bus erreichbar. Folgende Gemeinden grenzen an das Stadtgebiet an (vgl. Abbildung 6):

- Im Norden: Stadt Wolfratshausen, Gemeinde Egling
- Im Osten: Gemeinde Dietramszell
- Im Süden: Gemeinde Königsdorf
- Im Westen: Gemeinde Eurasburg, Gemeinde Münsing



Abbildung 6: Lage der Stadt Geretsried. Quelle: PV 2024, auf Grundlage von Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2022

Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch - BauGB - ist der Flächennutzungsplan für das ganze Stadtgebiet aufzustellen. Das Planungsgebiet umfasst somit das gesamte Stadtgebiet von Geretsried. Die Gesamtfläche beträgt ca. 24,6 km². Stand 31.12.2023 verzeichnet die Stadt 25.863 Einwohner (Bayerisches Landesamt für Statistik).

2. Naturräumliche Gliederung

Die Reliefformen im Stadtgebiet Geretsried und die sich daraus ergebenden Landschaften bzw. Landschaftsbildräume sind in der Themenkarte „Relief“ dokumentiert. Das stark glazial überformte Stadtgebiet Geretsried liegt im „Wolfratshauser Becken“, einem Zweigbecken des Isarvorlandgletschers und ist geprägt von vielen Erosions- und Aufschüttungsformen. Es lässt sich in drei Naturraumeinheiten unterteilen.

Im Westen wird das vom Gletscher ausgeschürfte „Wolfratshauser Becken“ von einer markanten steilen, von der Loisach geformten Hangkante begrenzt, die sich von Beuerberg über Eurasburg nach Wolfratshausen zieht. Entlang der von Süden nach Norden durch das Gemeindegebiet mäandrierenden Loisach hat sich eine Auenlandschaft aus z.T. spätglazialem Schotter und vereinzelte Hochmoortorf (Geltinger Filz) gebildet. Südlich von Buchberg erstrecken sich heute seltene, aus der Kulturlandschaft des frühen Mittelalters stammende Hochäcker.

Im Zentrum des Beckens hebt sich eine hügelige, aus der Grundmoräne der Würmeiszeit entstandene Moränenlandschaft mit zahlreichen Drumlinrücken (Herrenhauser Drumlinfeld) in Nord-Süd-Streichrichtung heraus. Zwischen den Mineralrücken haben sich in den Senken Niedermoore und im Zentrum der tiefen Senken auch Hochmoore (Babenstubener Filz) gebildet.

Im Osten wird das Gemeindegebiet durch die Isar mit ihren zahlreichen Hochwasserrinnen begrenzt. Eine große postglaziale und spätglaziale Schotterfläche mit mehr oder weniger stark ausgeprägten Flussterrassen bildet die Auenlandschaft der Isar.

3. Historische Entwicklung

Siedlungsspuren im Geretsrieder Gemeindegebiet sind seit dem Neolithikum etwa im Jahr 5.000 v. Chr. durchgehend belegt, jedoch ohne örtliche Kontinuität oder Dichte. Funde einer ersten dichten Siedlung datieren auf den Zeitraum 700-800 n. Chr. im heutigen Stadtteil Gelting. Im Jahr 1083 n. Chr. wird der Ort Geretsried erstmals urkundlich erwähnt. Bis ins 19. Jahrhundert bleibt der Ort Geretsried ein Weiler mit gegenüber den heutigen Ortsteilen Buchberg, Schwaigwall und Gelting deutlich untergeordneter Größe. Bis dahin stellte Gelting den größten Siedlungsschwerpunkt dar. Dies ändert sich erst in den 1930er Jahren rapide durch die Ansiedlung von Rüstungsindustrie in den Wäldern von Geretsried und Gartenberg. Aus Gründen der Tarnung blieben um die Werke großflächige Waldgebiete, sodass die Ortsteile Gartenberg und Gelting zunächst ohne direkten Zusammenhang entwickelt werden. Gleichzeitig wird im heutigen Waldram ein Lager für die Unterbringung der Arbeiter errichtet. Nach Ende des 2. Weltkriegs werden die Werke abgerüstet und als Arbeitersiedlungen sowie für die Unterbringung von Heimatvertriebenen genutzt.

Am 1. April 1950 wird die Gemeinde Geretsried aus Teilen der Gemeinden Ergertshausen, Gelting, Königsdorf und Osterhofen mit rund 3200 Einwohnern neu gebildet. Die folgenden Jahre sind geprägt von stetem Zuzug sowie der Neuansiedlung von Gewerbe und Industrie, begleitet von wirtschaftlichem Aufschwung und baulicher Siedlungserweiterung. Der Ortsteil Stein wird ab den 1970er Jahren neu geschaffen. Diese rasante Entwicklung im Stadtgebiet

bringt die Herausforderung mit sich, Infrastruktureinrichtungen bedarfsgerecht neu zu schaffen, da nicht auf historisch gewachsene Strukturen zurückgegriffen werden kann. Ein zentraler Ortskern bildet sich dabei nicht heraus, es werden drei Ortskerne und drei Einkaufsstrassen geschaffen. Im Zuge der bayernweiten Gebietsreform wird 1978 schließlich die selbstständige Gemeinde Gelting an Geretsried angeschlossen.

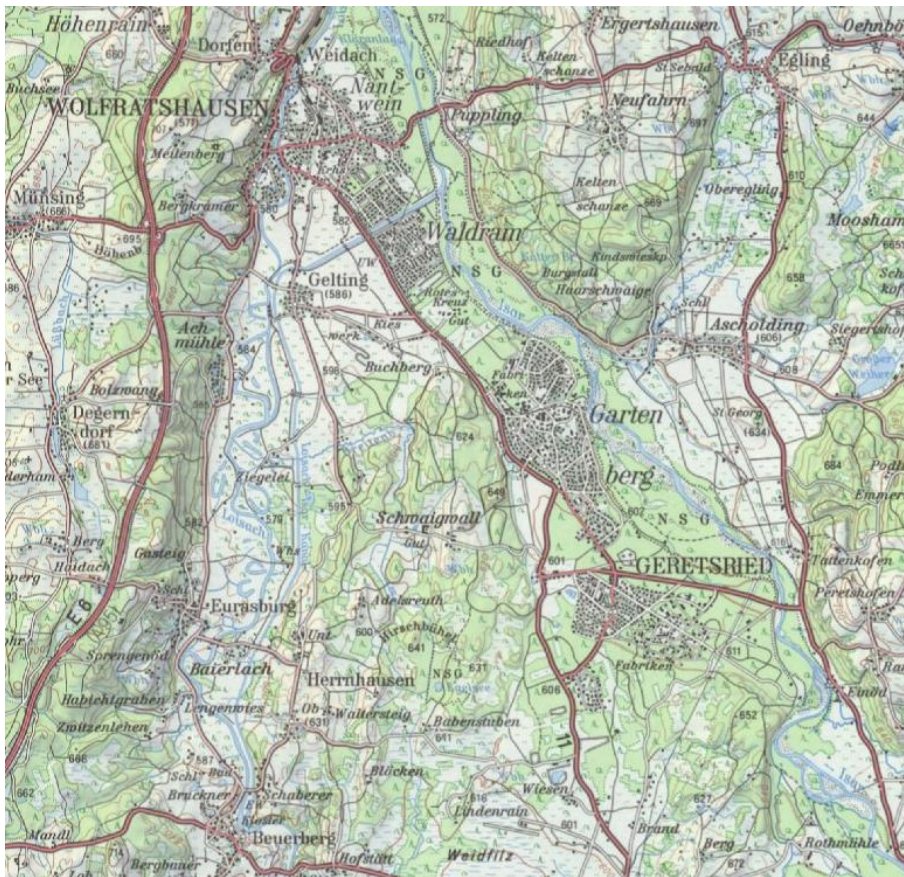
Für die Schaffung neuen Wohnraums, der mit dem stetigen Zuzug mithalten muss, wurde bereits im Jahr 1950 die Gemeinnützige Baugenossenschaft Geretsried als „Rechtsträger für die Empfangnahme öffentliche Kredite und Zuschüsse (...) im sozialen Wohnungsbau“ gegründet. Parallel zu den Bemühungen der Baugenossenschaft nutzen Gewerbe und Industrie Anteile ihrer staatlichen Anleihen zur Finanzierung des Wohnungsbaus für ihre Arbeitnehmer.



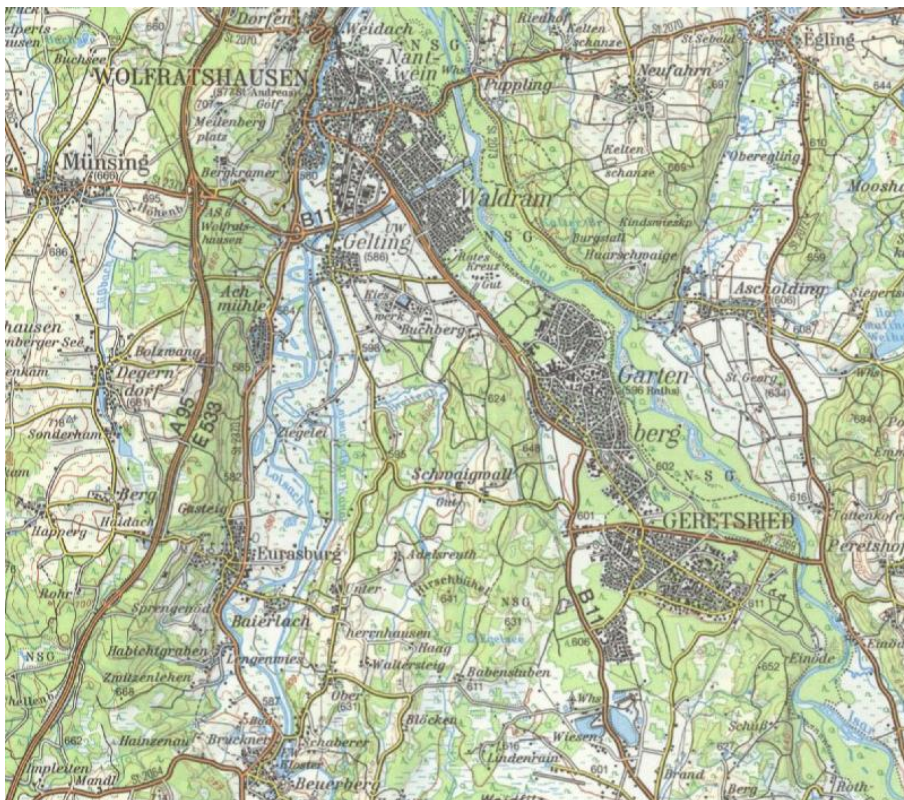
<1950



< 1960



<1980



< 2010

Abbildung 7: Stadt Geretsried Historische Entwicklung © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2024

4. Siedlungsstruktur

Das Stadtgebiet ist durch die Gemeindeteile Gelting, Gartenberg sowie Geretsried mit Stein geprägt, in denen fast die gesamten Einwohner der Stadt leben. Weitere kleine Gemeindeteile sind Buchberg, Einöde, Schwaigwall und Ziegelei.

Stadtteil	Einwohner	Anteil in %
Gartenberg	13783	51
Gelting	2134	8
Geretsried	8608	32
Stein	2520	9

(Daten Stadt Geretsried, EWO 2024)

Gelting als frühester Siedlungsschwerpunkt weist eine lockere Bebauungsstruktur auf. Im Ortskern um die Kirche St. Benedikt sind noch historisch dörfliche Strukturen mit teilweise größeren Gebäudekubaturen erhalten.

In Gartenberg und Geretsried spiegelt die Bebauungsstruktur den Entwicklungsschwerpunkt in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wider. Neben Einfamilien- und Doppelhausgebieten bestehen auch Reihenhausbau und Geschosswohnungsbau. Durch Nachverdichtungsprozesse wurde die bauliche Dichte in den letzten Jahren stellenweise weiter deutlich erhöht. Trotz dieser Prozesse ist die Entstehungsgeschichte als „Stadt im Wald“ noch deutlich ablesbar und strukturbildend. Der stellenweise hohen Dichte in den Quartieren stehen somit im Siedlungsgefüge auflockernde und gliedernde Elemente durch innerörtliche Wald- und Grünflächen gegenüber.

Während das Gewerbegebiet Gelting vom Altort abgesetzt ist, verlaufen die Gewerbeflächen in Gartenberg durch das Siedlungsgebiet und trennen die nördlichen Wohnquartiere von den südlichen. Das Gewerbegebiet Geretsried befindet sich zwar am östlichen Siedlungsrand, jedoch ist an den westlichen und südlichen Rändern mittlerweile Wohnnutzung direkt an die Gewerbeflächen herangerückt.

Die Stadt Geretsried verfügt 2024 über jeweils eine Grundschule in Gartenberg und Geretsried sowie eine Mittelschule in Geretsried:

- + Grundschule am Isardamm (5-zügig)
- + Karl-Lederer Grundschule (5-zügig)
- + Mittelschule Geretsried (4-zügig, wird auf 5 Züge erweitert)
- + Freie Waldorfschule Isartal (Malvenweg 2-4, Gartenberg)

Den Grundschulen sind insgesamt zwei Mittagsbetreuungen zugeordnet.

Schulen in Sachaufwandsträgerschaft des Landkreises:

- + Gymnasium Geretsried Adalbert-Stifter-Straße 14
- + Staatl. Realschule Geretsried Adalbert-Stifter-Straße 14
- + Franz-Marc-Schule Geretsried Sonderpädagogisches Förderzentrum

Des Weiteren sind folgende Kinderbetreuungseinrichtungen im Stadtgebiet vorhanden:

Gelting

- TemenosFamilienHaus (Buchberger Straße 26, Gelting)
- Caritas Kindergarten St. Benedikt (Leitenstraße 4, Gelting)

Gartenberg

- Waldkindergarten Isartal e.V. (Böhmwiese, Gartenberg)
- Kindertagesstätte Heilige Familie (Johannisplatz 21, Gartenberg)
- Johanniter-Kinderhaus „Zwergenland“ (Johannisplatz 4a, Gartenberg)
- Caritas Kindergarten Arche Noah (Graslitzer Straße 15, Gartenberg),
- Evangelischer Kindergarten Am Glockenturm (Martin-Luther-Weg 13, Gartenberg)
- Kinderland Gartenberg (Adalbert-Stifter Straße 7, Gartenberg)
- Caritas Haus für Kinder Isardamm (Isardamm 14, Gartenberg)
- Waldorfkindergarten Isartal (Malvenweg 2-4, Gartenberg)

Geretsried

- Caritas Kindertageseinrichtung „Die Buntstifte“ (Adalbert-Stifter-Straße 56, Geretsried)
- Kinderland Geretsried (Künnekeweg 5, Geretsried)
- Caritas Hort (Johann-Sebastian-Bach Straße 4, Geretsried)
- AWO-Kinderhaus Bärenbande (Robert-Schumann-Weg 7, Geretsried)
- Kinderland Tattenkofener Straße (Tattenkofener Straße 47, Geretsried)
- Blechkiste (Robert-Schumann-Weg 2 b, Geretsried)
- Champini (Jesckenstr. 103, Geretsried)
- Kinderland Mitte Johann-Sebastian-Bach-Straße

Stein

- KITA der Diakonie (Steiner Ring 159, Stein)
- Caritas Kindergarten Am Zauberwald (Steiner Ring 83, Stein)

Gemäß der Bestandserhebung im Rahmen des Sportentwicklungskonzeptes (2020) sind in Geretsried 20 Sportvereine mit rund 5.600 Mitgliedschaften registriert. Insgesamt bestehen drei Kleinspielfelder, zwei davon stehen dem Schulsport und eines dem Vereinssport zur Verfügung. Neben den Kleinspielfeldern gibt es im Stadtgebiet sieben Großspielfelder, eine Leichtathletikanlage und eine Wiese zum Bogenschießen. Rein rechnerisch stehen somit pro Einwohner*in rund 2,1 Quadratmeter auf Klein- und Großspielfeldern zur Verfügung. Im Vergleich mit 32 Städten zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern liegt dieser Wert unterhalb des Durchschnitts von 3,0 Quadratmetern. An überdachten Sporträumen (Hallen) stehen zwei Gymnastikräume, fünf Einfeldhallen, eine Zweifachhalle und zwei Dreifeldhallen zur Verfügung. Auch dies weist rein quantitativ gerechnet auf einen unterdurchschnittlichen Versorgungsgrad hin. (Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung: Sport und Bewegung in Geretsried. 2021). Entfallende Spielfelder durch eine Stadtentwicklung auf der Böhmwiese sind ebenso wiederum zu ersetzen.

5. Verkehr

Innerörtlich ist das Stadtgefüge bedingt durch die historische Entwicklung noch von großen, geradlinigen Straßenzügen geprägt, die sich aus Verbindungen der ehemaligen Rüstungswerke sowie ehemaligen Wirtschaftswegen der Forstwirtschaft ergeben. An das überörtliche Verkehrsnetz ist die Stadt Geretsried durch die Bundesstraße B11 und die Staatsstraße St2369 angeschlossen.

Gegenwärtig verfügt Geretsried über keine Bahnanbindung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Wolfratshausen (4 km Gelting, 8 km Stein) mit Anbindung an die S7 Richtung München. Die Verlängerung der S7 mit Endhaltepunkt in Geretsried-Süd stellt neben der Verlegung der B11 eines von zwei Verkehrsgroßprojekten dar, die in Zukunft auf das Stadtgebiet einwirken.

Die geplante Verlängerung der S-Bahnlinie 7 nach Geretsried ist laut einer aktuellen Nutzen-Kosten-Untersuchung (NKU) im Auftrag des Freistaats Bayern förderfähig. Demnach übersteigt der Nutzen des Projekts die Kosten deutlich. Trotz gestiegener Baukosten liegt der NKU-Wert bei 1,27 – ab einem NKU-Wert über 1 kann der Bund Projekte mit Fördermitteln ausstatten. Im nächsten Schritt werden der Freistaat Bayern und die DB die Verhandlungen zum Realisierungs- und Finanzierungsvertrag für das Ausbauprojekt weiter intensivieren.

Diese Gespräche sind von großer Bedeutung, um die Umsetzung des Ausbauprojekts sicherzustellen. Die Verlängerung der S-7 nach Geretsried wird in den kommenden 10-15 Jahren erfolgen. Die Verbindung der Stadt zur Bahn und die städtebauliche Anknüpfung sind wesentliche Aufgabe der Flächennutzungsplanung. Daher wird die Trassierung der S7 im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Verlegung der B 11 westlich Geretsried befindet sich im Bundesverkehrswegeplan im vorrangigen Bedarf. Mit der Maßnahme soll eine Verbesserung der Verkehrsverbindung München – Mittenwald erreicht werden und die städtebauliche Weiterentwicklung der Stadt Geretsried ermöglicht werden. Durch die geplante Parallellage und Trassenbündelung mit der S-Bahnlinie S7 München - Wolfratshausen - Geretsried soll die Durchschneidungswirkung im Landschaftsraum verringert werden. Die Maßnahme befindet sich derzeit in der Vorplanung.

Auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens aus dem Jahr 2020 werden Varianten für die erforderlichen Anschlüsse an die Stadt Geretsried erarbeitet. Für das Bauprojekt wird ein Planfeststellungsverfahren notwendig. Das überarbeitete Verkehrskonzept soll Mitte 2025 vorgestellt werden. Die Verbindung der Stadt zu beiden Infrastrukturprojekten des Bundes und des Freistaats hat wesentliche Auswirkungen auf die Planungen der Stadt insbesondere im Bereich Böhmwiese, Blumenstraße sowie im Süden von Geretsried. Die bislang vorgesehene Trassierung ist schematisch im Flächennutzungsplan dargestellt.

Zusammen mit der Verlängerung der S7 wird auch die Verlegung der B11 in die Realisierung gehen. Diese beiden überörtlichen Planungen prägen mit den beiden Korridoren die zukünftige Entwicklung der Stadt. Diese ist in der Neuaufstellung als wesentliche Planungsgröße zu übernehmen.

D Geretsried 2040

1. Zieldiskussion

Schon vor Beginn des formellen Beteiligungsverfahrens hat die Stadt Geretsried einen ergänzenden Kommunikationsprozess zur Einbindung des Stadtrates mit den relevanten Hauptabteilungen innerhalb der Stadtverwaltung auf den Weg gebracht. Vor dem Hintergrund der anstehenden Infrastruktur-Großprojekte S-Bahnausbau und B 11 Verlegung startete 2022 die verstärkte kommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Wolfratshausen. Die Zieldiskussion zur Stadt- und Raumentwicklung im nördlichen Landkreis Tölz-Wolfratshausen unterliegt dabei seit Beginn der Planungsarbeiten stetig neuen Anforderungen und ist als laufender Prozess zu betrachten.

In einer Reihe von Jour Fix-Sitzungen und mit Unterstützung von Fach-Experten vertiefte der Geretsrieder Stadtrat in den Jahren 2016 bis 2023 die Arbeit an interdisziplinär abgestimmten Leitziele bis ins Jahr 2040, die mit der Öffentlichkeit zu diskutieren und weiterzuentwickeln sind. Dabei sollen

- die wichtigsten Zukunftsthemen für Geretsried gesammelt,
- die künftige städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung formuliert und
- konkrete Entwicklungsabsichten diskutiert und dokumentiert werden.

Das übergeordnete Themenfeld kommunale Zusammenarbeit erfasst den gesamten nördlichen Landkreis Tölz-Wolfratshausen und steht ebenso übergreifend im Planungsprozess der Stadt Geretsried. Städte wie Geretsried und Wolfratshausen können aufgrund der starken wechselseitigen Verflechtungen innerhalb der Metropolregion München ihre Stadtplanung nicht mehr entkoppelt von größeren Zusammenhängen durchführen. Eine gesamt- oder zumindest teilregionale Sichtweise ist daher förderlich für das Gemeinwohl und die – nicht zuletzt im LEP verankerte - kommunale Zusammenarbeit wird so zur gemeinsamen lokalen Aufgabe.

Wichtige Aufgabenfelder der kommunalen Zusammenarbeit liegen im Bereich der Stadtentwicklung und Mobilität, der technischen Infrastruktur wie Ver- und Entsorgung sowie im Bereich Umweltschutz, Kultur, bei der Bildung und auch bei der wirtschaftlichen Zusammenarbeit. Diese Zusammenarbeit, egal ob sie weiter informell stattfindet oder institutionalisiert wird, wird seitens der Stadtverwaltung stetig vertieft und gewährleistet Verwaltungseffizienz und Bürger-nähe, hilft Kosten zu senken und Leistungsvielfalt zu erhöhen. Sie stärkt die Handlungsfähigkeit der Stadt und ein partnerschaftliches Raumverständnis.

1.1 Leitziele der Stadtentwicklung

Die zentralen Herausforderungen für die Stadtentwicklung liegen zweifellos in den Themenfeldern Verkehr+Mobilität, Soziales+Sport, Umwelt+Klima, Energie+Versorgung, Wohnen+Zentrumsfunktionen sowie Gewerbe+Tourismus.

Sektorale Konzepte wie z.B. beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte oder Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Um die langfristigen Flächenbedarfe zu definieren und etwaige Flächenkonkurrenzen frühzeitig auszuschließen, hat die Stadtverwaltung im Herbst 2022 ein integriertes fachliches Planungsleitbild auf Basis aktueller sektoraler Konzepte entworfen.

Für diesen Entwurf wurden Planungskonzepte, Entwicklungsmaßnahmen und Szenarien ressortübergreifend zusammengetragen. Die mittel- bis langfristigen Raum- und Flächenbedarfe fließen unmittelbar in das Siedlungsleitbild der Stadt Geretsried und damit in den FNP ein.



Abbildung 8: Themenfelder FNP, Quelle: PV München 2022

Verkehr + Mobilität

- + bessere Vernetzung der Radwege untereinander
- + Sicherheit, attraktive Umgebung, zügiges Vorankommen beim Radverkehr
- + Gemeinsamen Busverkehr und überörtliches Radnetz mit Wolfratshausen ausbauen
- + Für die Verkehrswende am Binnenverkehr ansetzen
- + Stärkung des Umweltverbundes

Sport+Soziales

- + neue Grundschule an zentrumsnahe Standort
- + Bis 2040 4 neue Kinderhäuser
- + Der Platzbedarf in Seniorenwohnheimen verdoppelt sich bis 2040
- + Platzbedarf Jugendzentrum vs. Platzbedarf KITA beachten
- + Unterdurchschnittliche Versorgung mit Turnhallen beheben
- + Unterdurchschnittliche Ausstattung mit Fußballfeldern beheben
- + Sportflächen langfristig auch auf der Böhmwiese vorsehen
- + Mehrfachnutzung öffentlicher Einrichtungen wünschenswert

Umwelt+Klima

- + Gute Lösungen für den Konflikt *Stadtentwicklung vs. Waldentwicklung* finden
- + Nicht motorisierter Verkehr auf die *grünen Wege* im Stadtgebiet fokussieren
- + Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer steigern
- + Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete verbessern
- + Naherholungsnutzung Loisachtal attraktivieren

Energie+Versorgung

- + Problembehebung Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung als limitierende Faktoren der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung
- + Nutzungskonkurrenzen zwischen Wasserschutzgebietserweiterung und Gewerbeentwicklung im Bereich Gelting (Breitenbach) ausschließen
- + Keine wasserintensiven Gewerbeansiedlungen
- + Flächen für großflächige PV-Freiflächenanlagen bevorraten (außer im S-Bahntrassenbereich)
- + Sukzessive alle Stadtteile bis 2030 an die Fernwärme anbinden

Wohnen+Zentrumsfunktionen

- + neues Wohnbaupotenzial in Gelting am östlichen Ortseingang
- + Wohnbaufläche am Wiesensteig bleibt Potenzial
- + Mit einem Nachverdichtungsbedarf an Einzel- und Doppelhäusern ist aufgrund von Bodenpreisen und Zinsen kaum noch zu rechnen

Gewerbe+Tourismus

- + Nutzung von Potentialen in den bestehenden Gewerbegebieten
- + zusätzliches Gewerbepotenzial in Gelting Ost

1.2 Raumbild Geretsried 2040

Das Raumbild zur zukünftigen Stadtentwicklung von Geretsried bis ins Jahr 2040 sind am Ende des Planungsprozesses das Ergebnis der Zieldiskussion und ein Werk vieler Beteiligter. Die Einbindung der Öffentlichkeit ist dabei ebenso relevant, wie die Gespräche mit Nachbarkommunen oder mit Planungsexperten der Wirtschaftsförderung, die bereits in vollem Gange sind.

In den verschiedenen Abstimmungsrunden und Workshops mit Stadtrat, Verwaltung und externen Experten hat sich ein klares Bild entwickelt, wofür Geretsried in Zukunft stehen wird und welche Herausforderungen man über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hinaus angehen möchte.

Das Raumbild der zukünftigen Stadtentwicklung lässt sich dabei entlang von zwei Hauptlinien beschreiben:

1. zum einem steht es im Zeichen von Klimawandel, bewusster Lebensführung und nachhaltigem Bauen und Planen mit einer Umkehr vom flächeninfiltrierenden Siedlungswachstum im Raum
2. zum anderen wird die Landschaft selbst wieder als solche wahrgenommen und rückt damit als Strukturgeberin in den Fokus für zukünftige Planungsaufgaben der Stadt.

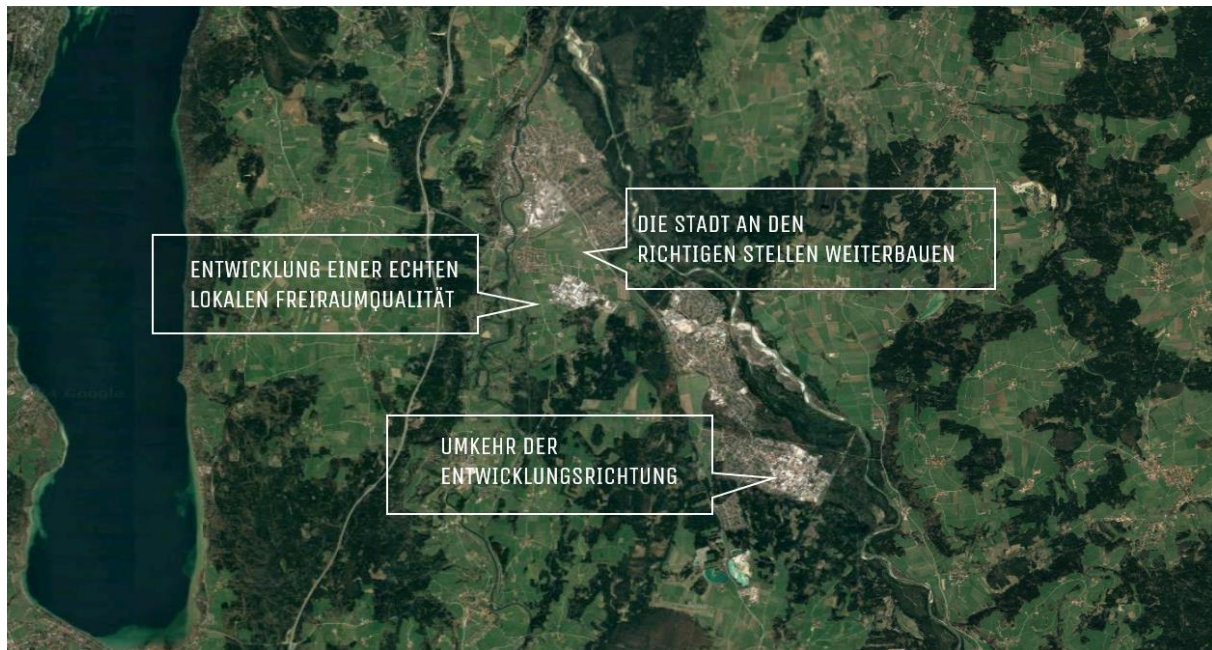


Abbildung 9: Hauptlinien der Stadtentwicklung Geretsried; schematische Darstellung. Quelle: PV München 2024

Die Stadt Geretsried bringt darin zum Ausdruck, dass es bei der Siedlungsentwicklung künftig darum gehen soll, das Wohnen demografiegerecht, flächensparend und gemeinwohlorientiert umzusetzen. Dazu gehören kurze Wege zur Betreuung der Kinder und älteren Menschen, sowie eine langfristig innerörtlich funktionsfähige Mobilität ohne Auto. Und dies wird im Innenbereich besser zu realisieren sein, als wenn man weiter in die Fläche expandiert.

Analysen zum Flächenpotenzial der Stadt bestätigen, dass der dafür benötigte Raum für eine bauliche Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsstruktur vorhanden ist, um eine organische Bevölkerungsentwicklung zu steuern. Für ein prognostiziertes etwas stärkeres Bevölkerungswachstum muss allerdings auch ein gewisses Wohnbaupotenzial bereitgestellt werden. (vgl. Kap. E 2).

Die zuziehende und die Bestandsbevölkerung haben wachsende Ansprüche an den Freiraum und den öffentlichen Raum, die an bestimmten Standorten bereits erfüllt und somit erhalten werden müssen, aber an vielen anderen Standorten im Stadtgebiet noch stärker entwickelt werden können.

Ausgehend von der Frage, wo die Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte der Zukunft liegen, gibt es auch die Aufgabe, zu definieren, wie und wo man Landschaft und Natur zulassen wird.

Die Stadt Geretsried versteht ihren zur Verfügung stehenden Freiraum als Möglichkeitsraum, um mehr Wegebeziehungen im Alltag und in der Freizeit zu entwickeln, um Erholungsräume zu entwickeln, um Blickbeziehungen zu erhalten und zu schärfen und um Landschaft erlebbar zu machen.

Der Ausbau der Mobilitätsachsen in der Landschaft, aber auch zur Überwindung dieser Räume wird hier besonders relevant. Es wird darum gehen, Grünachsen und Wegenetze nebeneinander auszubauen und gleichzeitig stark genutzte Naturräume für z.B. Vögel oder Wild zu schützen und aufwerten zu können, und dies insbesondere in einem interkommunalen Kontext.

Die folgende Abbildung zeigt beispielhaft die Bestrebungen der Stadt und spiegelt damit den Konsens wieder, die Herausforderungen im Umgang mit der Landschaft und der Stadtentwicklung anzunehmen.

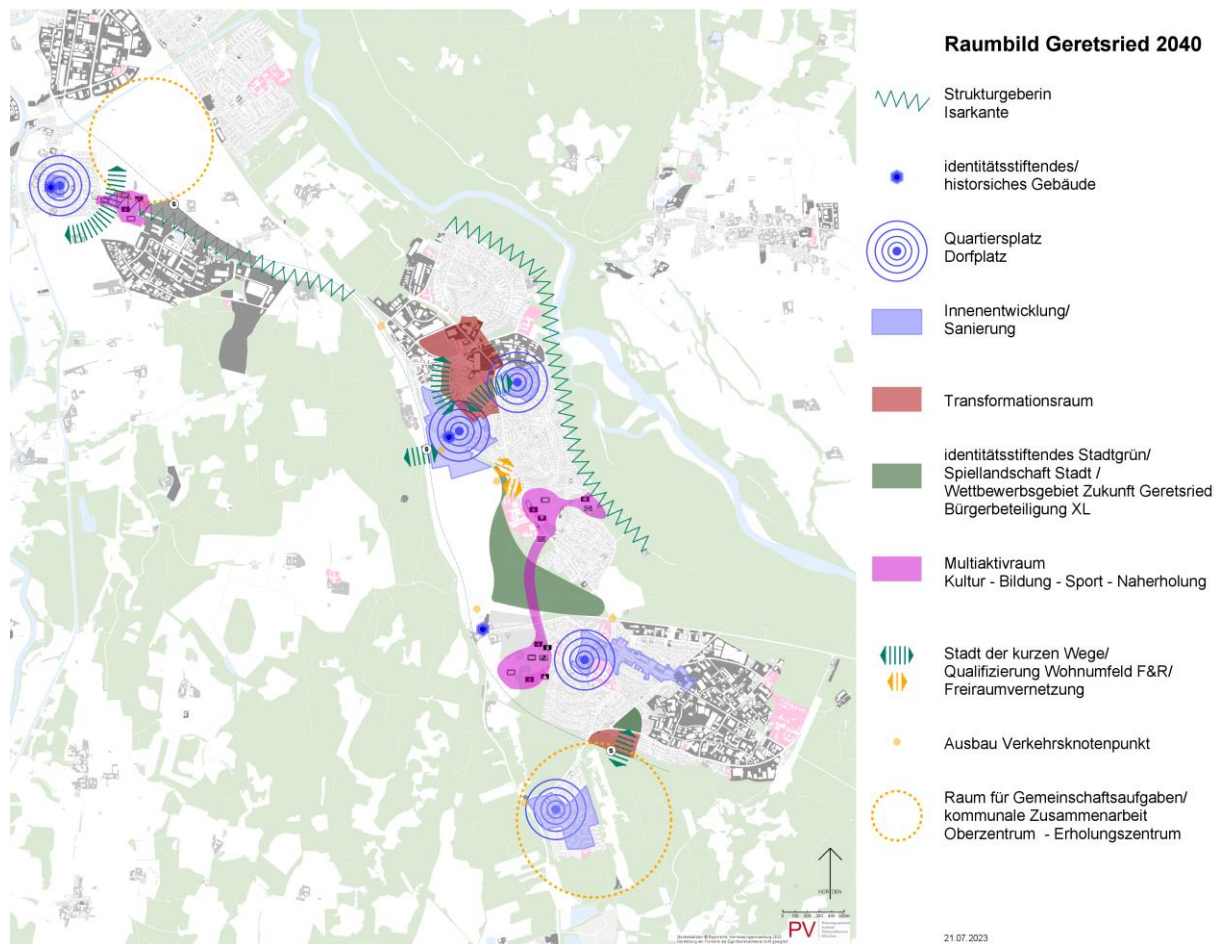


Abbildung 10: Raumbild Geretsried 2040. Quelle: PV München 2023

Neben identitätsstiftenden Orten die über das gesamte Stadtgebiet in den einzelnen Stadtteilen situiert sind und die es im Zuge von Sanierungsmaßnahmen zu sichern und zu erhalten gilt, sollen in den zentralen stadträumlichen Lagen in Gartenberg und Stein die bereits begonnenen Transformationsprozesse begleitet und die betroffenen Räume hin zu nachhaltigen urbanen Stadtquartieren entwickelt werden.

Das Wachstum der Stadt schafft diese neuen Räume für identitätsstiftendes Stadtgrün.

Insbesondere durch die Verlegung der Bundesstraße können mit der Etablierung weiterer Sport-Infrastrukturen sogenannte Multiaktivräume mit Kultur, Bildung, Sport und Naherholung, entstehen und die Marke *Sportstadt Geretsried* weiter ausgebaut werden.

Und dieser Multiaktivraum steht wie kein anderer im Stadtgebiet für die Zukunft, die hier in den KITAS und Schulen und Sporteinrichtungen buchstäblich heranwächst.

Mit der übergeordneten Verkehrsplanung entstehen an den Übergängen zu den Nachbarn neue Stadtein- und -ausgänge und es entstehen neue Räume für Gemeinschaftsaufgaben in kommunaler Zusammenarbeit. Zum einen im Raum Nord mit Wolfratshausen und im Raum Süd mit Königsdorf, welche im Laufe des Planungsprozesses noch gemeinsam zu konkretisieren sind.

Daneben werden neue Freiraumqualitäten erkannt, wie z.B. das hohe Entwicklungspotenzial von Freiräumen an Isar sowie der Loisach.

In der freien Landschaft gibt es zahlreiche lineare Potenziale, die Freizeitnutzungen ermöglichen und gleichzeitig ebensolche, die als Barriere einer Natur dienen können, die in Ruhe gelassen werden will, wie z.B. die strukturgebende Isarkante mit der dahinter streng naturgeschützten Flussaue mit Verlauf im Stadtgebiet Geretsried.

Es geht also um die Gleichzeitigkeit von Mensch und Natur, der sich die Stadtentwicklung verschreibt und damit um die Chance, Freiraumqualität ganzheitlich zu denken.

Die Stadt Geretsried hat im Zuge der Zieldiskussion die Stadt Wolfratshausen bereits aktiv in den laufenden Planungsprozess integriert. Der Bedarf, bestimmte Probleme nur gemeinsam lösen zu können, wurde von allen Beteiligten festgestellt und wird in begleitenden Austauschformaten auf der Verwaltungsebene bearbeitet.

E Flächennutzungsplanung

1. Flächenbedarf und Flächenverfügbarkeit

Die Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert steht klar im Fokus „Qualifizierung statt Quantifizierung“. Für die Stadt Geretsried bedeutet dies eine deutliche Reduzierung von Flächenausweisungen im Außenbereich zu Gunsten einer starken Innenentwicklung.

Die Ambitionen eines „Geretsried 2040“ reichen allerdings weiter. Die Stadtverwaltung hat es sich von Beginn an zur Aufgabe gemacht, die frühzeitige und ganzheitliche Berücksichtigung klimaorientierter Belange in die Planung aufzunehmen. Allerdings steht außer Frage, dass Interessenskonflikte und mangelnde Ressourcen bei der Verwirklichung klimaorientierter Zielstellungen die größten Herausforderungen darstellen.

1.1 Strukturdaten

1.1.1 Demografie und Wohnen

Demografie

Die Stadt Geretsried ist Stand 31. Dezember 2022 mit 25.623 Einwohnern und Einwohnerinnen (Hauptwohnsitz, vgl. Abbildung 11) die größte Kommune im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Im Zeitraum 2012 bis 2022 ist die Stadt um 2.404 Personen gewachsen, was einem Wachstum von 10,4 % entspricht. Die Stadt Geretsried bewegt sich damit im für den Ballungsraum München üblichen Rahmen und in einem ähnlichen Rahmen, wie die größeren Landkreisgemeinden. Stand Dezember 2024 hat die Bevölkerung bereits 26.700 Einwohnern (Hauptwohnsitz) erreicht.

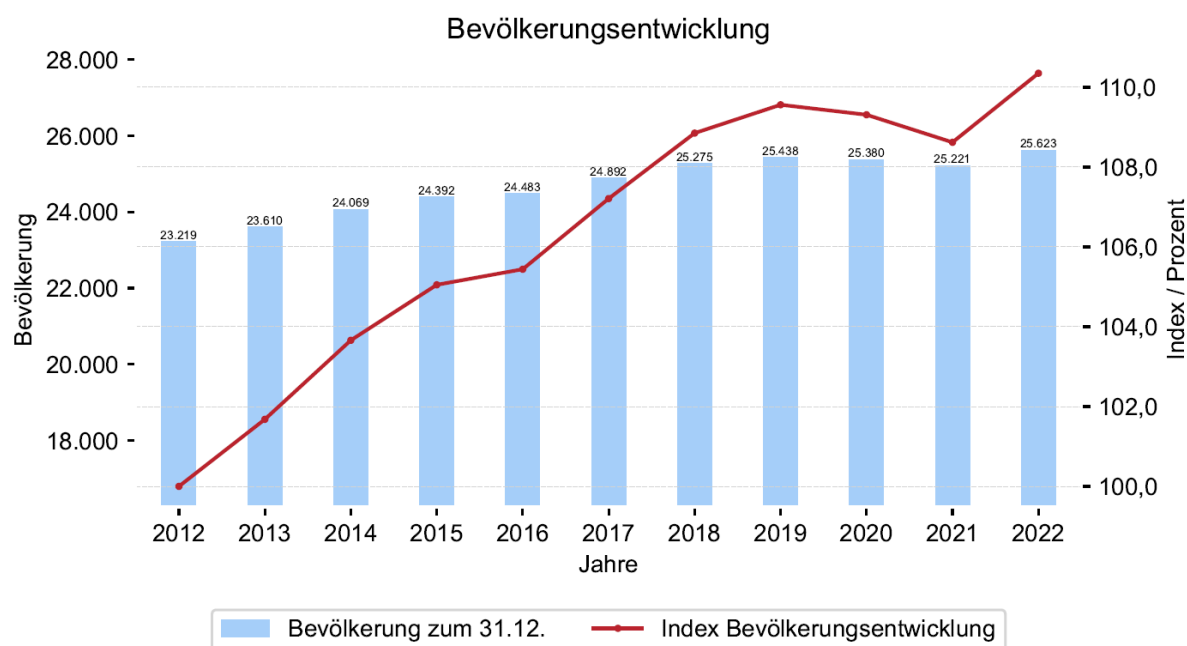


Abbildung 11: Bevölkerungswachstum in der Stadt Geretsried 2012 – 2022. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Darstellung PV München

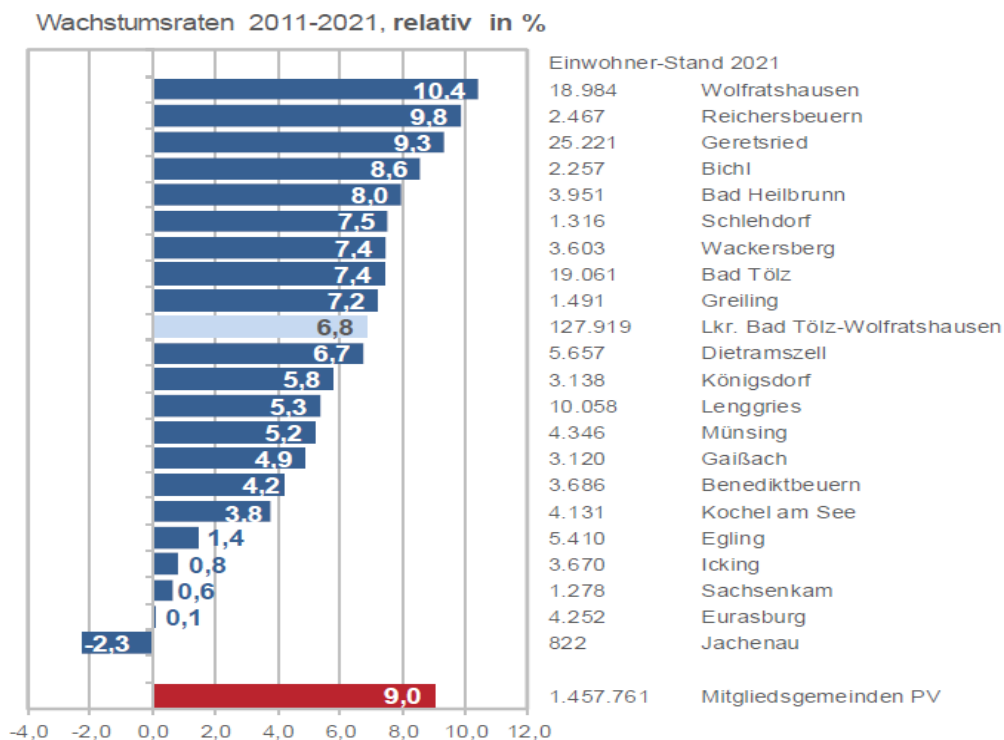


Abbildung 12: relatives Bevölkerungswachstum in der Stadt Geretsried 2011 – 2022. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Darstellung PV München

Das Wachstum der Stadt speiste sich allein aus der Zuwanderung. Der Wanderungssaldo war mit Ausnahme der pandemiebeeinflussten Jahre 2020 und 2021 durchgehend positiv, d.h. es zogen mehr Personen in die Stadt als aus dieser fort. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war im selben Zeitraum durchgehend von einem negativen Geburtensaldo geprägt, d.h. es starben pro Jahr mehr Einwohner als geboren wurden (vgl. Abbildung 13).

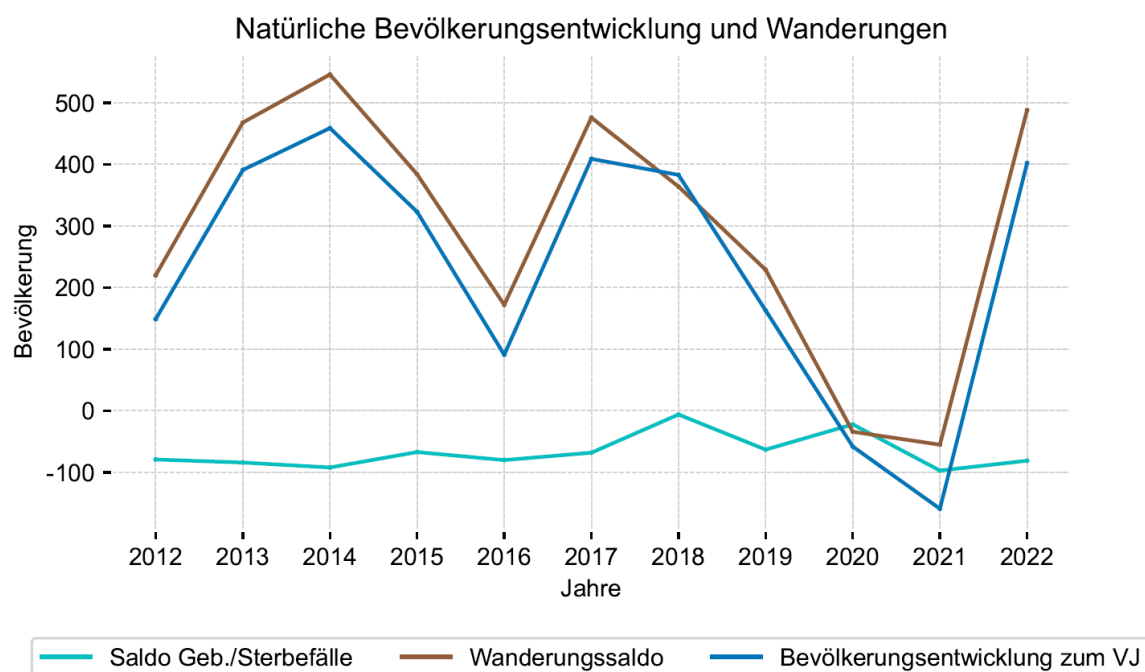


Abbildung 13: Bevölkerungsbewegung Stadt Geretsried zwischen 2012 und 2022. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Berechnung und Darstellung PV München

Die Bevölkerungsstruktur, also das Verhältnis der einzelnen Altersgruppen zu der Gesamtbevölkerung, ist in den letzten zehn Jahren relativ konstant geblieben (vgl. Abbildung 14). Dies ist auch durch den positiven Wanderungssaldo und den Zuzug junger Familien zu erklären. In absoluten Zahlen sind die abhängigen, nicht erwerbsfähigen Bevölkerungsgruppen aufgrund des allgemeinen Bevölkerungszuwachses gewachsen. So leben Stand 31.12.2022 rund 560 mehr Minderjährige und rund 650 mehr Personen im Rentenalter in Geretsried als im Jahr 2012.

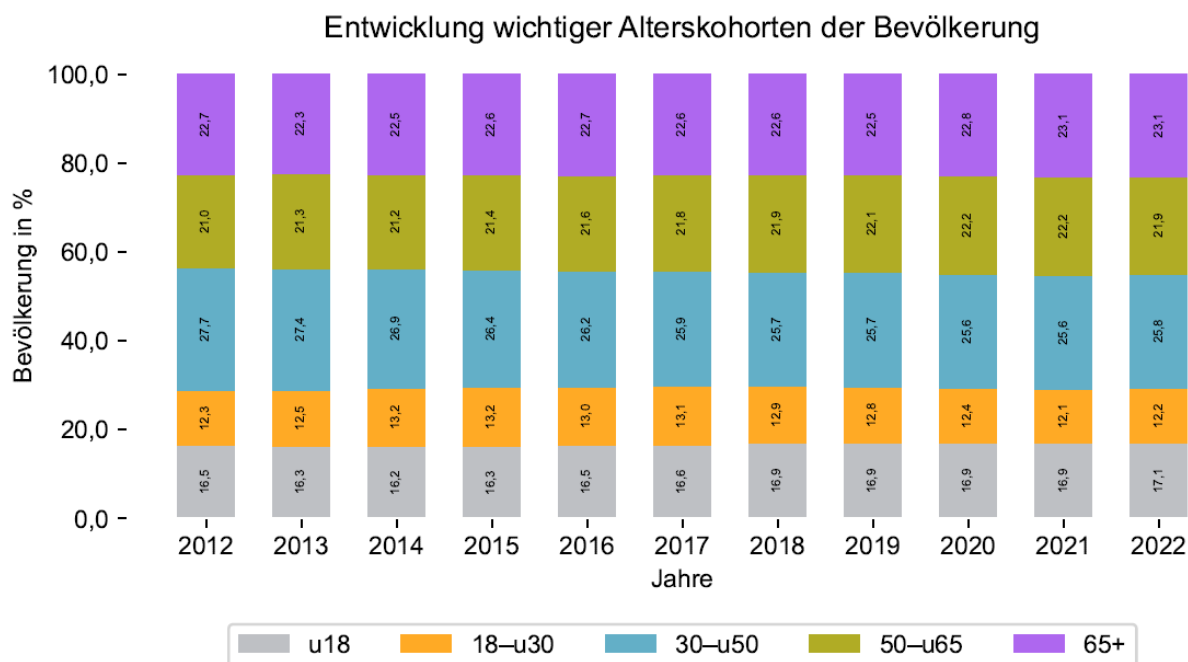


Abbildung 14: Altersstruktur in der Stadt Geretsried zwischen den Jahren 2012 und 2022. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Berechnung und Darstellung PV München

Um eine schlüssige Arbeitsbasis für die Abschätzung der zukünftigen Einwohnerentwicklung und Betreuungsbedarfe zu gewinnen, hat die Stadt Geretsried in den Jahren 2019, 2020 und 2021 die Bevölkerungsentwicklung durch das Institut für Sozialplanung, Jugend – SAGS, Augsburg, untersuchen lassen. Die Erhebungen wurden wiederkehrend aktualisiert. Die Erhebungen und eigene Erhebungen der Stadt zur Schul- und Kinderbetreuungsentwicklung aus dem Jahr 2021/2022 gehen in dieselbe Richtung.

In die Erhebung sind folgende Aspekte eingeflossen:

- + Natürliche Bevölkerungsentwicklung
- + Bevölkerungswanderung (Zu- und Fortzüge)
- + Baulandreserven
- + Größere Entwicklungen im Wohnungsbau: Banater Straße und Böhmwiese

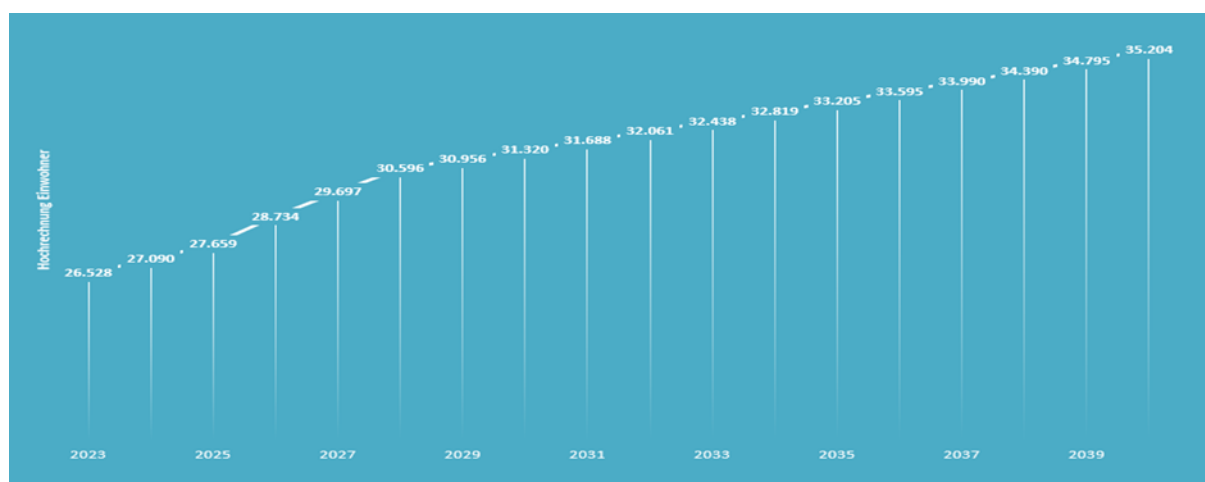


Abbildung 15: Bevölkerungsprognose der Stadt Geretsried. Quelle: Stadt Geretsried 2022

Jeder dieser Faktoren beeinflusst die Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Geretsried auf unterschiedliche Weise. Nimmt man alle Entwicklungen zusammen, ist davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2034/2036 bereits zwischen 31.600 und 33.600 Menschen in Geretsried leben werden.

Diese Größe stellt keine Zielmarke dar, sondern ein mögliches Szenario, auf welches der FNP der Stadt eine Antwort finden muss.

Wohnen

In Abbildung 16 ist die Entwicklung des Wohnungsbestands in Geretsried zwischen den Jahren 2012 und 2022 dargestellt. Zum Wohnungsbestand zählen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die Anzahl der Wohnungen wuchs in dem Zehnjahreszeitraum insgesamt um 13,2% und damit etwas stärker als die Zahl der Einwohner. Im Durchschnitt wurden 144 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Etwa zwei Drittel (65%) der Wohnungen befinden sich in Geschosswohnungsbauten, Einfamilienhäuser haben einen Anteil von etwa 26%. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 71 qm bei Wohnungen im Geschosswohnungsbau und 137 qm bei Einfamilienhäusern.

Analog zu dem bayernweiten Trend nahm die Wohnfläche (qm) pro Einwohner im Laufe der letzten Jahre zu und die Wohnungsbelegung (EW/ Whg) im gleichen Zeitraum ab. Dieser Trend ist auch auf die Demographie zurückzuführen, da geburtenstarke Jahrgänge vermehrt ins Seniorenalter eintreten und in vormals von Familien bewohnten Wohnungen oft noch ein bis zwei Personen leben. In Anbetracht der demographischen Entwicklungen der kommenden Jahre mit sich abzeichnendem Generationenwechsel ist eine Abschwächung dieses Effekts zu erwarten.

Inwiefern sich die Bodenpreise in Zukunft entwickeln und welchen Einfluss dies auf die durchschnittliche Wohnfläche haben wird, ist zum gegebenen Zeitpunkt nicht seriös prognostizierbar.

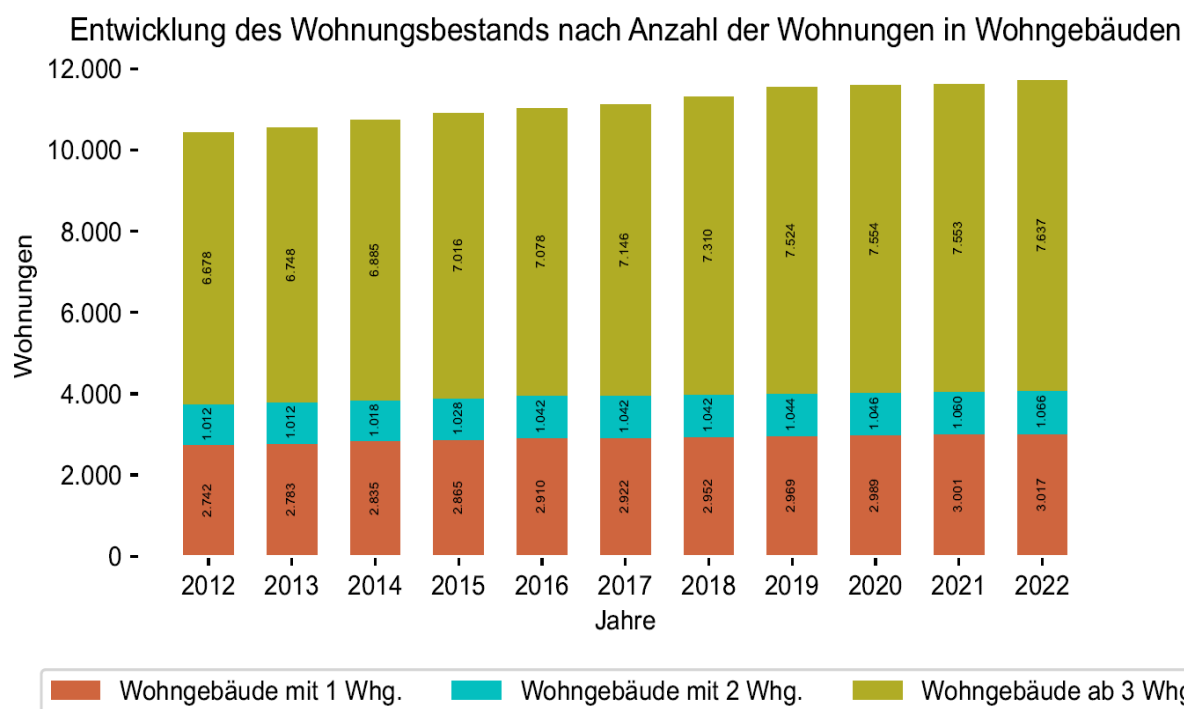


Abbildung 16: Entwicklung Wohnungsbestand in den Jahren 2012 bis 2022. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Berechnung und Darstellung PV München

Zusammenfassend hat Geretsried in der jüngeren Vergangenheit ein stetiges Bevölkerungswachstum erfahren. Das Wachstum beruht allein auf einem positiven Wanderungssaldo. Durch die Zuzüge einer vergleichsweise jungen Bevölkerung verfügt die Stadt Geretsried über eine ausgeglichene Altersstruktur, bei der sich die Altersgruppe der U18-Jährigen und der Ü65-Jährigen annähernd die Waage halten.

Für die Zukunft wird sich – auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden S-7-Verlängerung – die dynamische Entwicklung fortschreiben. Die Stadt verfolgt daher weiterhin folgendes Entwicklungsziel:

- + Es wird weiterhin ein organisches Bevölkerungswachstum angestrebt, um langfristig eine ausgewogene Altersstruktur zu gewährleisten. Durch das Bevölkerungswachstum vergrößert sich trotz einer in etwa konstanten Bevölkerungsstruktur die Anzahl der abhängigen Altersgruppen (Minderjährige, Personen im Rentenalter).
- + Der demographische Wandel soll durch geeignete Wohnformen und Infrastrukturangebote berücksichtigt werden.
- + Ein weiterer Zuzug junger Familien soll durch eine bedarfsorientierte Bereitstellung geeigneter Bauflächen unterstützt werden.
- + Zusätzlich sollen unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen angeboten werden. Ebenso sollen geeignete Wohnungstypologien ermöglicht werden, insbesondere in Form von Geschosswohnungsbau mit einer höheren Dichte und einem geringeren Flächenverbrauch. Dabei sollen auch kleinere Wohnungen für junge Erwachsene und seniorengerechte Wohnungen ermöglicht werden.
- + Die Steuerung der Innenentwicklung soll durch die bestehenden Rahmenpläne, sowie die verbindliche Bauleitplanung durch den Bebauungsplan erfolgen.

1.1.2 Gewerbe

Die Stadt Geretsried verzeichnet im Jahr 2022 rund 9.150 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Der Wert beinhaltet sowohl die Einpendler nach Geretsried, als auch die am Wohnort arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Es zeigt sich ein kontinuierlicher Anstieg der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um etwa 2,1% pro Jahr. Die Arbeitsplatzdichte (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro 1.000 Einwohner) ist in Geretsried mit 357 im Vergleich zu den Nachbarkommunen eher niedrig (Ø Freistaat Bayern ca. 435).

Geretsried hat eine Tradition als Industriestandort, die Gewerbegebiete weisen jedoch mittlerweile eine diversifizierte Branchenstruktur auf. Derzeit liegt der Schwerpunkt weiterhin auf produzierendem Gewerbe, der Anteil der in diesem Sektor sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm jedoch von etwa 47 % in 2012 auf etwa 43 % in 2022 ab. Gewachsen ist insbesondere der Anteil des Dienstleistungssektors. Nach einem Anteil von etwa 28 % in 2012 arbeitet im Jahr 2022 gut ein Drittel (32%) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem Sektor. (vgl. Abbildung 17)

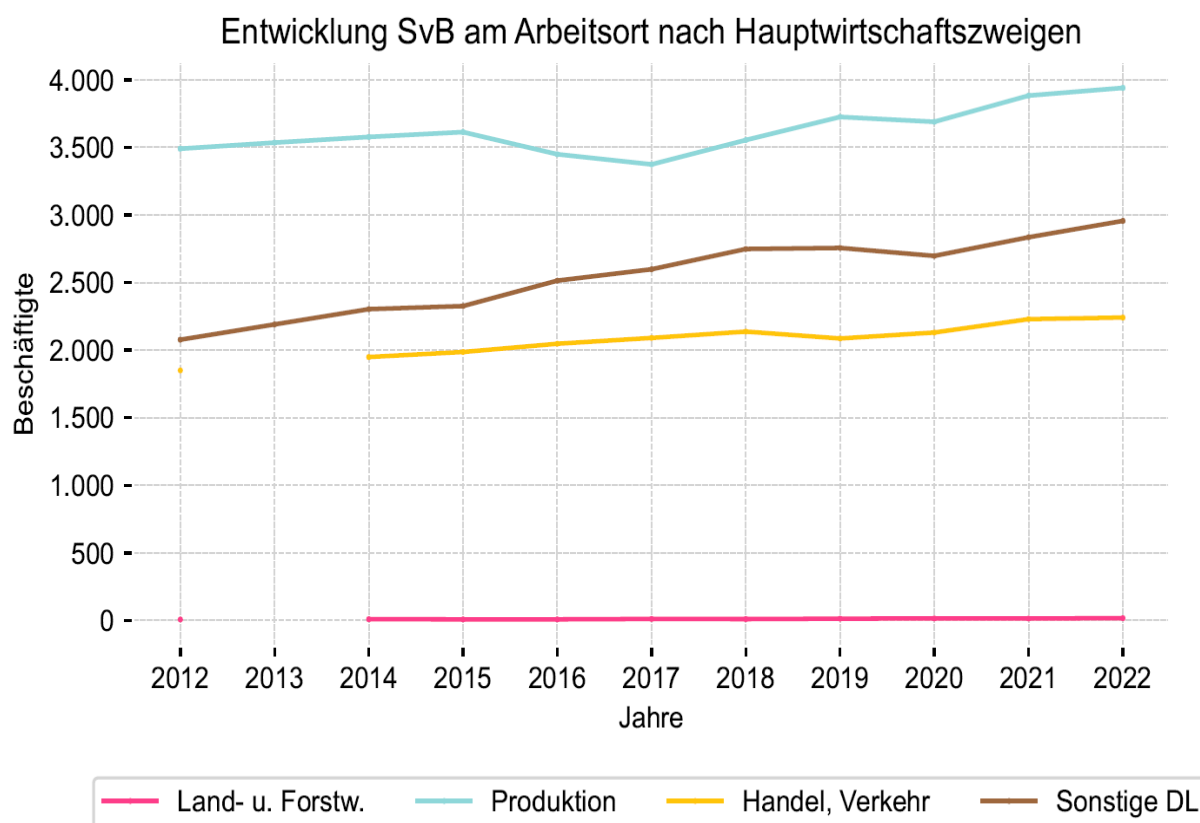


Abbildung 17: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen zwischen den Jahren 2012 und 2022. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Bundesagentur für Arbeit Nürnberg 2023, Berechnung und Darstellung PV München

Die Mehrzahl der Geretsrieder Arbeitsplätze wird durch Einpendler besetzt. Gleichzeitig pendeln mehr Personen aus Geretsried aus als ein (vgl. Abbildung 18).

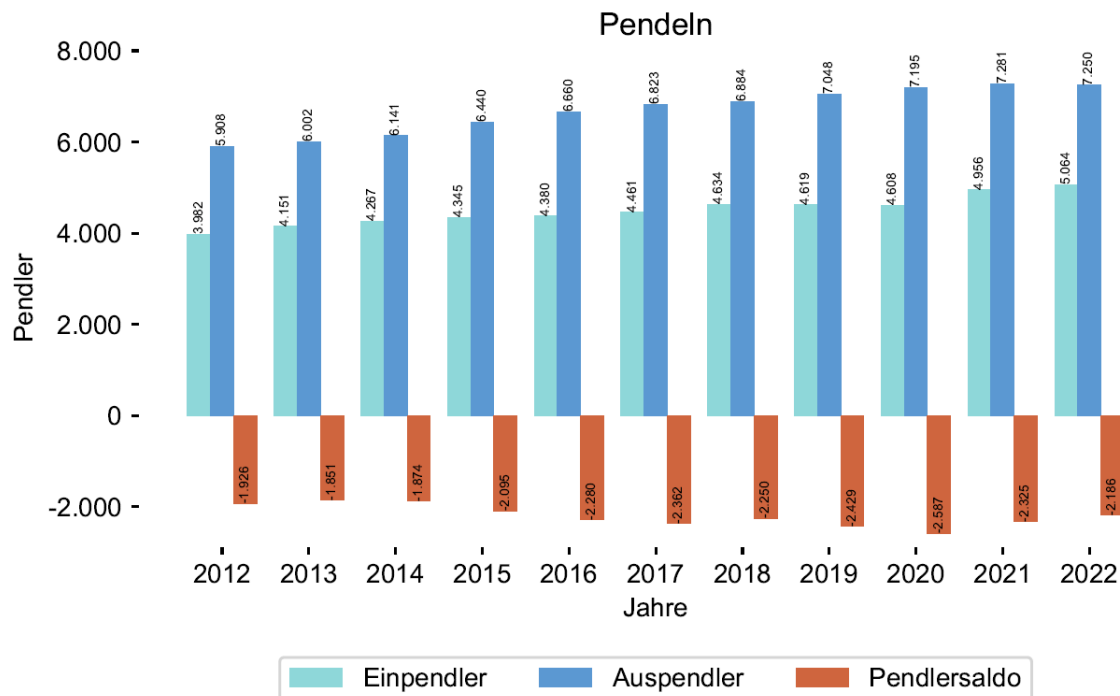


Abbildung 18: Ein- und Auspendler zwischen den Jahren 2012 und 2022. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Bundesagentur für Arbeit Nürnberg 2023, Berechnung und Darstellung PV München

Fazit Gewerbe

- + Die Arbeitsmarktentwicklung verläuft in den letzten Jahren positiv, wächst aber gegenüber der Bevölkerungsentwicklung nur unterdurchschnittlich.
- + Die Arbeitsplatzdichte liegt niedriger als in vergleichbaren Nachbarkommunen
- + In dem traditionell durch Industrie geprägten Standort nimmt der Anteil produzierenden Gewerbes in den letzten Jahren ab, stellt aber weiterhin den größten Sektor dar.

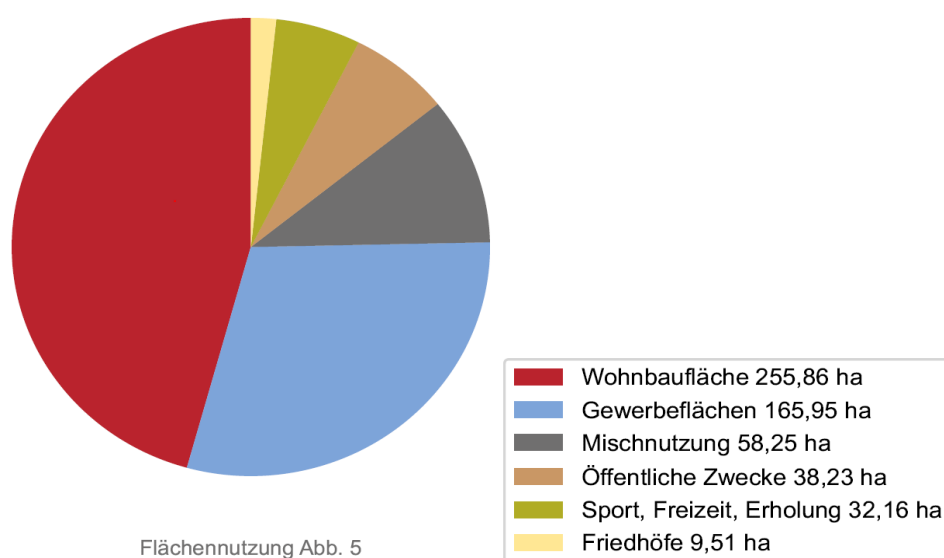
1.1.3 Flächennutzung

Die Stadt Geretsried hat ein Gemeindegebiet mit einer Größe von 24,6 qkm. Die Einwohnerdichte beträgt 1051 Einwohner je qkm. Statistisch verteilen sich die Flächen in der Stadt wie folgt:

Der Anteil von Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gebietsfläche betrug im Jahr 2022 28,4 %, der Anteil von Vegetation 69,7 %. Generell nimmt der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche langsam aber stetig über die letzten Jahre zu.

Innerhalb der Siedlungs- und Verkehrsflächen nimmt die Wohnnutzung den größten Anteil ein, gefolgt von Gewerbeflächen (vgl. Abbildung 19).

Struktur der Siedlungsflächen 2022



Flächennutzung Abb. 5

Abbildung 19: Flächenanteil an der Siedlungs- und Verkehrsfläche. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Flächennutzungsplan Nürnberg 2022, Berechnung und Darstellung PV München

1.2 Flächenmanagement

Für die Ermittlung des gegenwärtigen Baurechts wurde im Jahr 2015 eine Baurechtserhebung durchgeführt und zuletzt im Februar 2023 aktualisiert. Hierfür wurden alle unbebauten Flächenpotenziale in Bebauungsplangebieten und im unbeplanten Innenbereich sowie darüber hinausgehende Flächennutzungsplanreserven des gültigen FNP ermittelt (vgl. Abbildung 20).

Flächenpotenziale mit Baurecht

Die Ermittlung von Flächenpotenzialen mit Baurecht beinhaltet alle unbebauten Flächen- und Verdichtungspotenziale in Bebauungsplangebieten (§30 BauGB) sowie im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Für diese Flächen besteht bereits Baurecht, sie können unmittelbar bebaut werden.

Flächenpotenziale ohne Baurecht

Darüber hinaus werden Flächenpotenziale ohne Baurecht ermittelt. Dies sind Flächen, die zwar im rechtswirksamen FNP bereits als Bauflächen ausgewiesen sind, die aber noch als Bauerwartungsland zu sehen sind. Um diese Flächen zu aktivieren und Baurecht zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Bei der Ermittlung der Flächenpotenziale mit und ohne Baurecht wird jeweils unterschieden zwischen Wohnbauflächen, Mischbauflächen, Dorfgebieten, Gewerbliche Bauflächen, Sondergebieten und Gemeinbedarfsflächen. Die Ergebnisse der Ermittlung der Flächenpotenziale dienen allein der Grundlagenermittlung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Sie können daher eine bei einem Bauantrag im Einzelfall erforderliche konkrete baurechtliche Prüfung nicht ersetzen. Auch beinhalten sie keine Wertung über die städtebauliche Sinnhaftigkeit der Bebauung oder die Flächenverfügbarkeit im Einzelfall. Dies erfolgt auf der Ebene der Leitzieldiskussion.

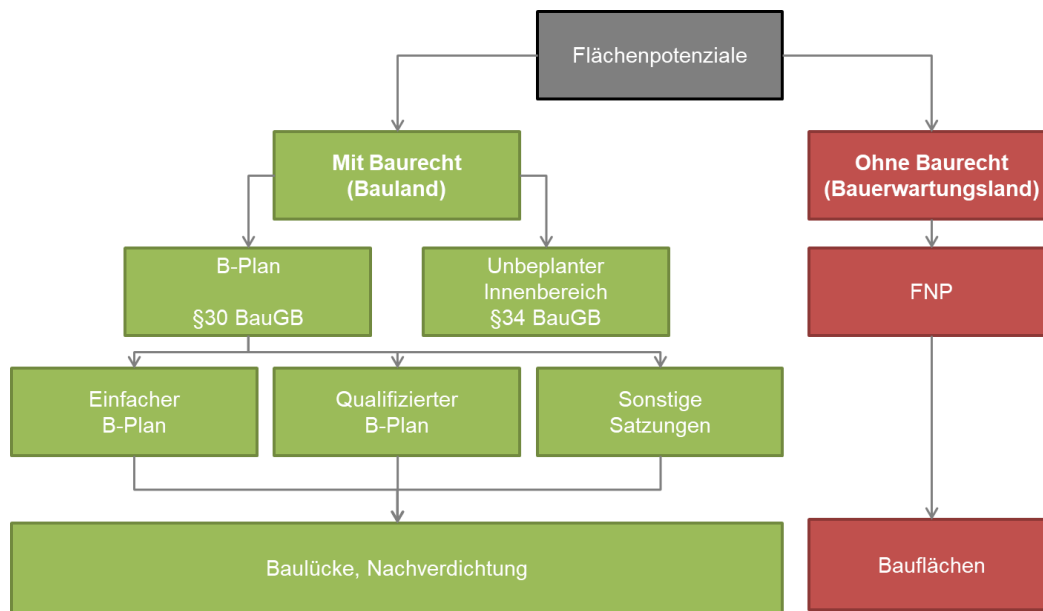


Abbildung 20: Definition Flächenpotenzial. Quelle: PV München 2021

In der Stadt Geretsried bestehen zum Stichtag 34,51 ha unbebautes Flächenpotenzial. Die Flächenpotenziale verteilen sich auf Gartenberg mit 13,5 ha, Geretsried mit 11,43 ha und Gelting mit 9,58 ha.

Von den 34,51 ha großen Flächenpotenzialen entfallen 20,82 ha (60 %) auf Flächen mit Baurecht im Siedlungsbereich und 13,69 ha (40 %) auf Flächen ohne Baurecht. Auf Gartenberg entfallen 39% der Flächenpotenziale, auf Geretsried 33% und auf Gelting 28%.

In Gelting besteht fast das gesamte Flächenpotential im Siedlungsbereich mit Baurecht, in Gartenberg stehen sich die Flächen mit und ohne Baurecht in etwa gleich groß gegenüber. In Geretsried bestehen im Verhältnis zur Flächenpotentialen im Innenbereich größere Potentialflächen ohne Baurecht. (vgl. Abbildung 21).

Die Abbildung 22 und Abbildung 23 zeigen die Baulücken mit bestehendem Baurecht (Baulücken innerhalb von Bebauungsplangebieten und innerhalb des unbebauten Innenbereichs) respektive ohne Baurecht (Siedlungserweiterungsflächen gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan) aufgeteilt nach der Art der Nutzung.

Geretsried - unbebautes Flächenpotenzial nach Baurecht in ha 02/2023

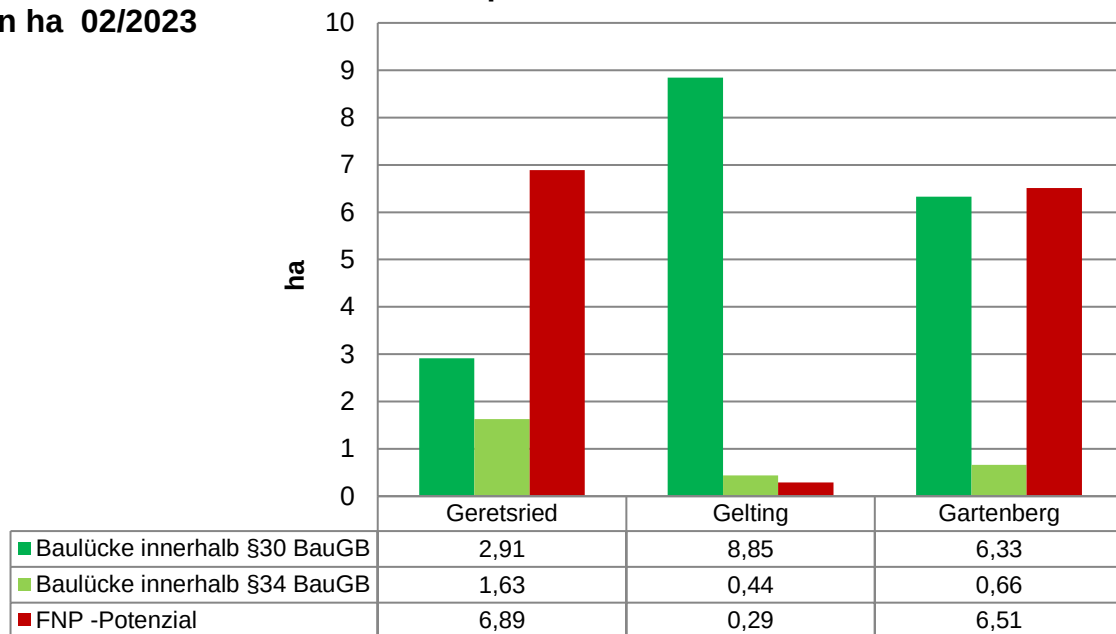


Abbildung 21: Erhebung des unbebauten Flächenpotenzials. Quelle: PV-Baurechtserhebung 2023

In Gelting und Gartenberg bestehen die größten Flächenpotentiale mit Baurecht im Gewerbegebiet, während in Gartenberg vorrangig Baulücken in Wohngebieten bestehen. Baulücken in Dorf- und Mischgebieten bestehen in allen Ortsteilen nur in untergeordnetem Maß.

Potentialflächen ohne Baurecht für Gewerbe finden sich in keinem Ortsteil, hier überwiegen Wohnbauflächen bzw. in Gartenberg Mischbauflächen.

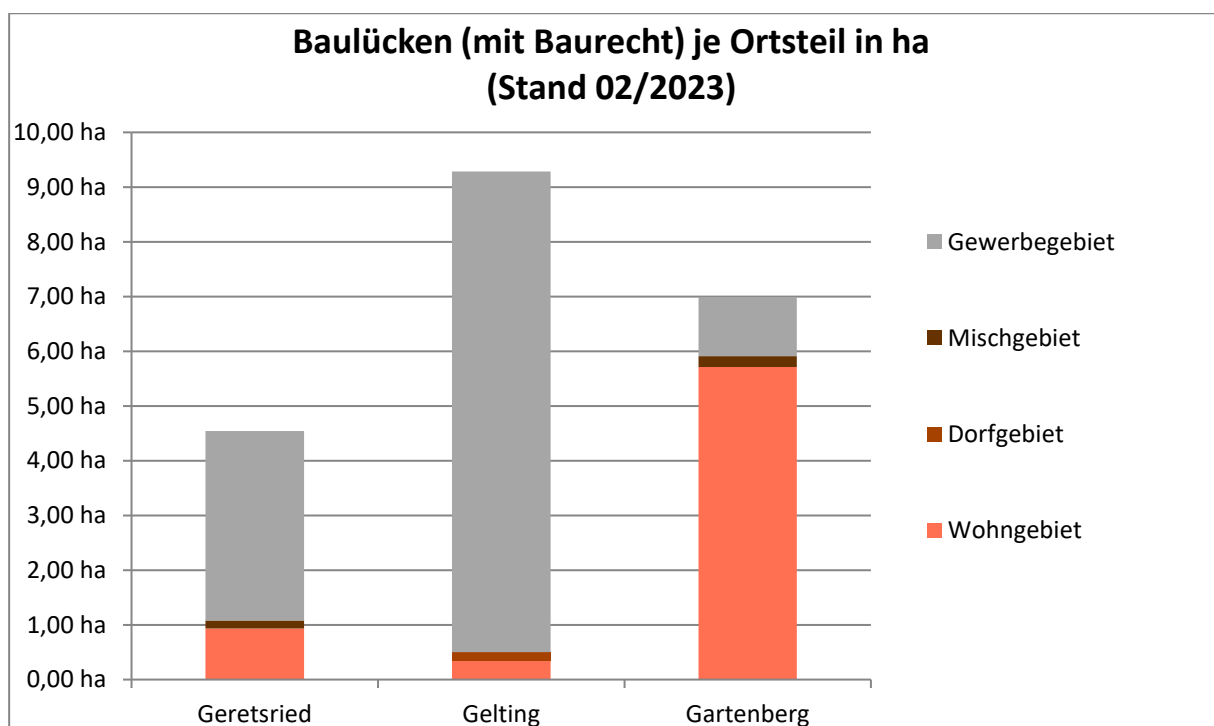


Abbildung 22: Baulücken mit Baurecht je Ortsteil in ha. Quelle: PV-Baurechtserhebung 2023

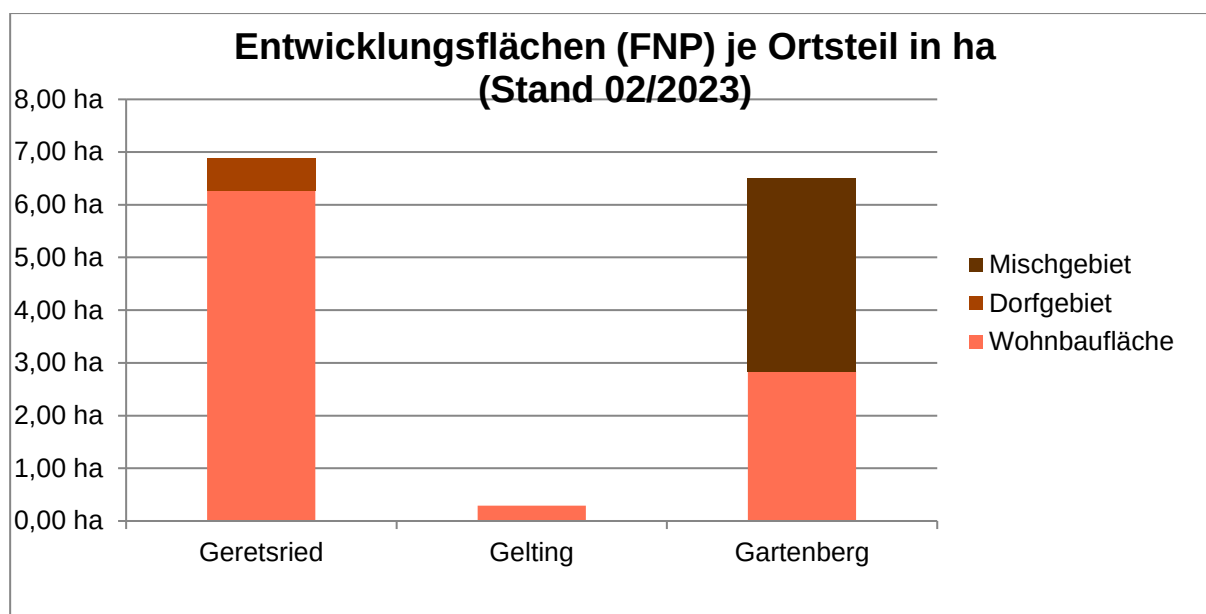


Abbildung 23: Baulücken ohne Baurecht je Ortsteil in ha. Quelle: PV-Baurechtserhebung 2023

Der gemäß bestehendem Baurecht mögliche bauliche Zuwachs wird erfahrungsgemäß nicht voll ausgeschöpft. Darüber hinaus ist die Steuerungsmöglichkeit für die Stadt aufgrund der Eigentumsverhältnisse meist nicht gegeben. Auch sind die vorhandenen Potenziale in den Bestandsgebieten keine zusammenhängenden Entwicklungsflächen und der Zuschnitt der Grundstücke ermöglicht meist nur geringere Zuwächse an Wohneinheiten, als dies die rechnerische Zusammenfassung zu einer idealen Baupotenzialfläche suggeriert.

1.3 Wohnen

Um den Bedarf an Wohnbauflächen abzuschätzen, ist auf Grundlage des zur Verfügung stehenden Flächenpotentials die Einwohnerentwicklung im Planungshorizont des Flächennutzungsplans zu prognostizieren. Als Grundlage für den Demografiebericht wurden durch den PV München in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Annahmen zur Nachverdichtung der Potentiale im Siedlungsbereich gemäß Baurechtserhebung getroffen.

Es wird davon ausgegangen, dass 65 % der Baulücken bis zum Jahr 2040 entwickelt werden. Dies ist aufgrund der absehbaren Erschließung durch die Verlängerung der S7 plausibel.

Die dabei verwirklichte bauliche Dichte wurde quartiersweise anhand der umgebenden Geschossflächen festgelegt.

Des Weiteren wird der Wohnungsbau und die Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren durch die Entwicklung der Baugebiete „Egerlandstraße“, „Banater Straße“ und „Böhmwiese“ geprägt sein.

Bei den Entwicklungen in der Banater Straße und Egerlandstraße in Gartenberg handelt es sich um Umnutzungs- und Nachverdichtungsprozesse, die derzeit umgesetzt werden. Es besteht ein Einwohnerpotential von etwa 1.500 Personen in der Banater Straße und etwa 250 Personen in der Egerlandstraße.

Bei der Böhmwiese handelt es sich um eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan westlich der B11 dargestellte Wohn- und Mischbaufläche. Es ist vorgesehen, beginnend mit den frühen 2030er Jahren die gesamte Fläche als Mischbaufläche zu entwickeln (s. Kapitel E 0

Flächendarstellungen), mit einem Einwohnerpotential von etwa 900 Personen. All diese derzeit in Umsetzung befindlichen und geplanten Vorhaben flossen in die Auf siedlungsprognose mit ein.

Durch das Institut SAGS wurden basierend auf diesen Grundlagen und Annahmen anhand der demografischen Struktur Geretsrieds die Geburten und Sterbefälle innerhalb des Prognosezeitraums bis 2040 abgebildet und im Ergebnis die Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteil-ebene prognostiziert (vgl. Abbildung 24). Die Gesamtbevölkerung wird demnach gegenüber 2021 bis zum Jahr 2040 auf etwa 35.300 Personen anwachsen, was einem Anstieg um 36 % entspricht.

- + Das Wachstum konzentriert sich insbesondere auf Gartenberg, wo ein Wachstum um etwa 7.700 Personen bzw. 58 % zu erwarten ist.
- + In Gelting werden etwa 460 Personen mehr leben, was einem Bevölkerungszuwachs von 23 % entspricht.
- + Geretsried verzeichnet einen vergleichsweise moderaten Zuwachs von etwa 600 Personen bzw. 7 %.
- + In Stein sind etwa 490 Personen bzw. 20 % mehr zu erwarten.

Dies entspricht einem organischen Wachstum von etwa 1 bis 2 % pro Jahr, das sich allein aus bereits bestehenden Potentialflächen für Wohnnutzung speist.

Diese Potentiale entziehen sich jedoch den Steuerungsmöglichkeiten durch die Stadt. Dies betrifft insbesondere den Zeitpunkt der Entwicklung sowie weitgehend die Art des Wohnungsbaus (familiengerecht, besondere Wohnformen u.ä.). Des Weiteren ist die Anwendung der SoBoN-Satzung (Geretsrieder Modell) bei Entwicklung bestehenden Baurechts nicht möglich. Für eine ziel- und bedarfsgerechte städtebauliche Steuerung wird es daher als erforderlich angesehen, zusätzlich in moderatem Ausmaß neue Wohn- und Mischbauflächen im planungsrechtlichen Außenbereich auszuweisen. Dabei sind die einzelnen Ortsteile entsprechend ihrer Größe und Struktur zu berücksichtigen.

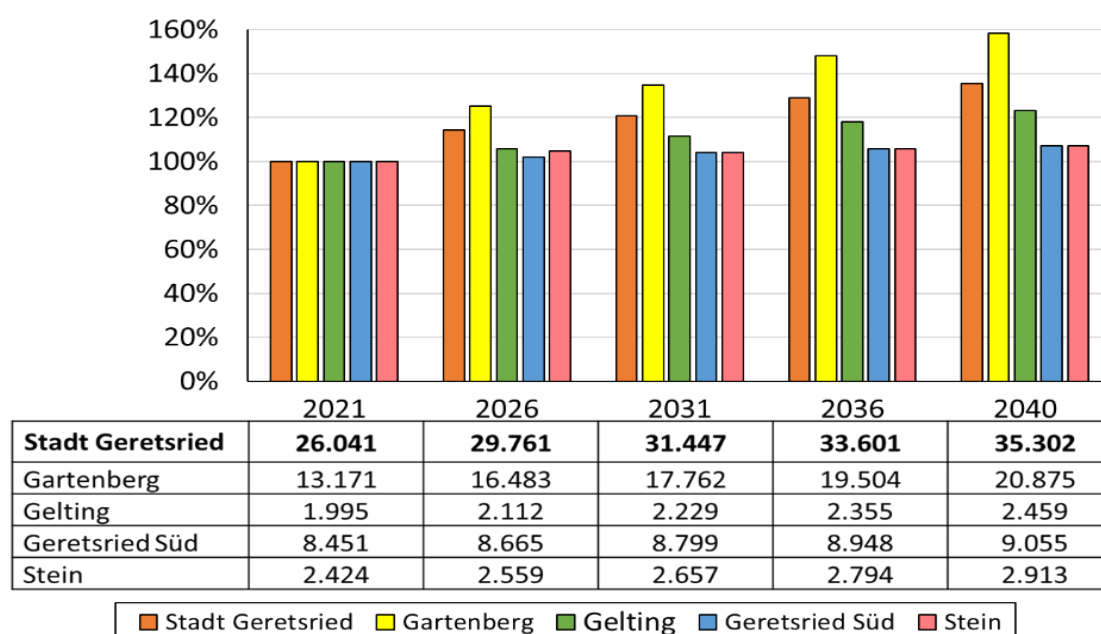


Abbildung 24: Bevölkerungsprognose 2040. Quelle: Institut SAGS 2022

1.4 Gewerbe

Die Stadt Geretsried hat in einem Gewerbeentwicklungskonzept (PV München, 2023) den Wirtschaftsstandort Geretsried untersucht. Neben der Analyse des bestehenden Gewerbes wurde dabei eine Bedarfsprognose für die zukünftige Entwicklung erstellt.

Die bisherige Arbeitsplatzentwicklung steht demnach in einem disharmonischen Verhältnis zur Einwohnerentwicklung. Im Vergleich zum Bevölkerungswachstum wächst die Anzahl der Arbeitsplätze nur unterdurchschnittlich. Des Weiteren suchen gemäß der Unternehmensbefragung des Landratsamts Bad Tölz-Wolfratshausen (2021) Unternehmen in Geretsried in den nächsten Jahren insgesamt rund 78.400 qm Fläche.

Im Rahmen des Gewerbeentwicklungskonzepts wurde daher eine Bedarfsprognose für Gewerbeflächen bis 2040 durchgeführt. Diese basiert auf der Bevölkerungsprognose des Instituts SAGS (s. Kapitel E 1.3), um eine harmonisch abgestimmte Entwicklung der Einwohnerentwicklung mit dem Arbeitsplatzangebot zu gewährleisten.

Für eine effiziente Flächennutzung wird eine Steigerung der derzeit relativ geringen Arbeitsplatzdichte von 355 auf 400 im Jahr 2031 und schließlich auf 450 im Jahr 2040 angestrebt und in der Prognose berücksichtigt. Bis zum Jahr 2040 besteht demnach ein Bedarf an Flächen für 6.925 zusätzliche Arbeitsplätze.

Dieser Bedarf kann teilweise in den Flächenpotentialen der bestehenden Gewerbegebiete (s. Kapitel E 1.2) untergebracht werden. Des Weiteren ist gemäß Masterplan für die Entwicklung „Böhmwiese“ ein Mischgebiet vorgesehen und es wird eine Erweiterung des Gewerbegebiets Gelting Ost in einem Umfang von 17 ha (davon 70% nutzbare Fläche, entspricht 14,3 ha) angestrebt. Diese Potentiale wurden im Gewerbeentwicklungskonzept betrachtet und dem ermittelten Arbeitsplatzbedarf gegenübergestellt. Selbst bei Annahme einer vollständigen Nachverdichtung in den bestehenden Gewerbegebieten verbleibt demnach ein nicht gedeckter Bedarf von Flächen für etwa 1.000 Arbeitsplätze (vgl. Abbildung 25). Es können daher zusätzliche Ausweisungen von Gewerbeflächen erforderlich werden.

Flächenpotenzial	Fläche in m²	SvB
Gesamtflächenbedarf bis 2040	394.725	6.925
- Flächenpotenzial in den bestehenden GE Nord/Süd/Gelting	192.000	2.566
= durch bestehende Gewerbegebiete rechnerisch nicht gedeckter Standortbedarf	202.725	4.359
- Flächenpotenzial Gelting-Ost	143.000	2.860
= durch bestehende und zu planende Gewerbegebiete rechnerisch nicht gedeckter Standortbedarf	59.725	1.499
- Gewerbeflächenpotenzial Böhmwiese gemäß Masterplan (3a)	22.100	442
= durch bestehende, zu planende GE und gemäß Masterplan Böhmwiese rechnerisch nicht gedeckter Standortbedarf	37.625	1.057
- Gewerbeflächenpotenzial Böhmwiese gemäß MI-Szenario (3b)	28.100	562
= durch bestehende, zu planende GE und gemäß Böhmwiese als reines MI rechnerisch nicht gedeckter Standortbedarf	31.625	937

Abbildung 25: Standortbedarf Gewerbe unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Potentiale; „Fläche in m²“ bezogen auf Bruttogeschossfläche. Quelle: Gewerbeentwicklungskonzept 2023

1.5 Soziales + Sport (Gemeinbedarf)

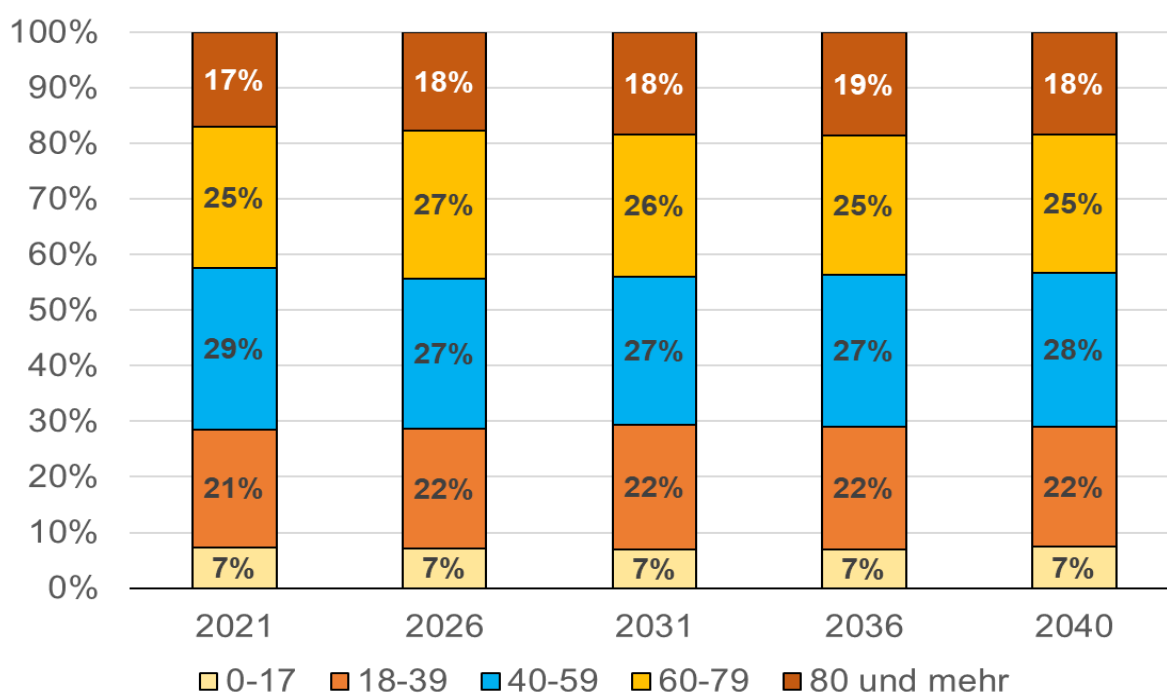


Abbildung 26: Relative Altersverteilung im Stadtgebiet gemäß Bevölkerungsprognose 2021 – 2040. Quelle: Institut SAGS 2022

Im Rahmen des Demografieberichts (s. Kapitel E 1.3 Wohnen) wurde neben der absoluten Bevölkerungsentwicklung auch die demografische Zusammensetzung der Bevölkerung prognostiziert. Das Verhältnis der einzelnen Altersgruppen zueinander wird demnach relativ stabil bleiben (vgl. Abbildung 26). Da die Bevölkerung insgesamt aber wächst, bedeutet dies in absoluten Zahlen eine wachsende Anzahl von Kindern und Jugendlichen (vgl. Abbildung 27). Daraus leitet sich ein Bedarf an Betreuungseinrichtungen, schulischer Infrastruktur sowie Spiel- und Sportflächen ab. Die Stadt Geretsried hat deswegen ein Konzept Kinderbetreuung und Schulen, ein Konzept Kinderspielplätze sowie einen Sportentwicklungsplan erstellt.

Gemäß dem Konzept *Kinderbetreuung und Schulen* besteht bis zum Jahr 2040 aus pädagogischer Sicht ein zusätzlicher Bedarf für die Errichtung einer dritten Grundschule.

Durch die Aufstockung der Karl-Lederer-Grundschule und der Grundschule am Isardamm können die Mittagsbetreuungen aus den Schulhäusern in den Neubau umziehen. Somit werden jeweils zwei Klassenzimmer frei, die wieder für den Schulbetrieb verwendet werden können. In der Mittagsbetreuung an der Grundschule am Isardamm werden durch die Aufstockung zusätzlich noch zwei weitere Klassenzimmer neu geschaffen.

Durch den Neubau einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück der Grundschule am Isardamm könnte der Hort und der Kindergarten aus dem bestehenden Schulgebäude in den Neubau umziehen, was dazu führen würde, dass mehrere Klassenzimmer im Bestandsgebäude frei werden und ebenfalls wieder für den Schulbetrieb zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Zusammenlegung der beiden Mittelschulstandorte an der Adalbert-Stifter-Straße, kann die Grundschule weitere Klassenzimmer aus dem angrenzenden Gebäude übernehmen.

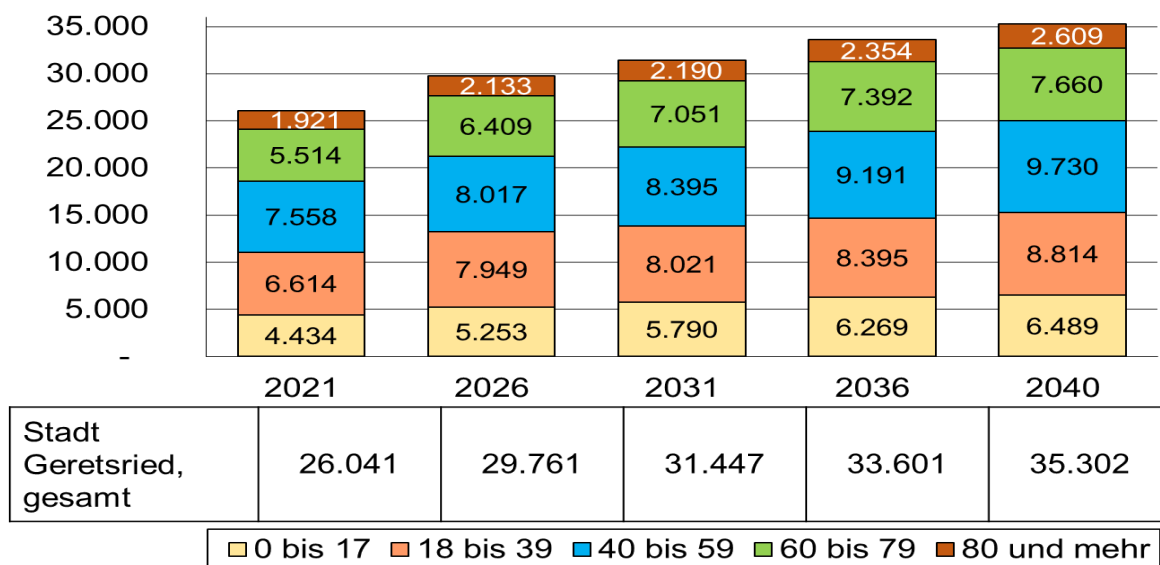


Abbildung 27: Altersverteilung im Stadtgebiet gemäß Bevölkerungsprognose 2021 – 2040. Quelle: Institut SAGS 2022

Anhand der Bedarfsermittlung für Schulen und Kindertagesstätten werden bis zum Jahr 2036 zusätzlich 6 – 8 Krippengruppen, 10 – 11 Kindergartengruppen und 1 Hortgruppe benötigt. Der Bedarf an Hort- und Mittagsbetreuung kann durch die Aufstockung der Mittagsbetreuung an den beiden Grundschulen beinahe abgedeckt werden. Durch den ab dem 01.08.2026 stufenweise eingeführten Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Kinder im Grundschulalter, den die Stadt Geretsried mit dem Betreuungsmodell der verlängerten Mittagsbetreuung umsetzt, muss sich hier erst im laufenden Betrieb zeigen, ob noch weiterer Bedarf besteht.

Bis zum weiteren Prognosezeitraum 2040 ist demzufolge die Errichtung von 4 neuen Kinderhäusern erforderlich. Durch die 25. Flächennutzungsplanänderung wurde bereits die Entwicklung eines neuen Kinderhauses an der Johann-Sebastian-Bach-Straße in Geretsried vorbereitet, das 2026 fertiggestellt wird. Eine weitere Kindertagesstätte kommt am im neuen Wohnbaugebiet „Opus G“ an der Banater Straße hinzu.

Des Weiteren kann aufgrund des neuen Flächennutzungsplanes eine Kindertagesstätte am Grundstück der Grundschule am Isardamm gebaut werden. Es besteht somit ein Bedarf ab dem Jahr 2038/2039 an einer weiteren Kindertagesstätte. Hierfür könnte das Grundstück in der Adalbert-Stifter-Straße verwendet werden.

Gemäß der Spielplatzentwicklungsplanung 2022-2030 besteht im Stadtgebiet etwa 0,62 qm Spielfläche pro Einwohner. Angestrebt wird ein Orientierungswert von 0,75 bis 1 qm pro Einwohner. Neue Flächen sollten insbesondere im Bereich Gartenberg und Geretsried angesiedelt werden. In der Ausstattung mit Sportflächen verfügt die Stadt Geretsried derzeit rein quantitativ gerechnet über einen unterdurchschnittlichen Versorgungsgrad mit überdachten Sporträumen (Hallen) sowie Klein- und Großspielfeldern („Sportentwicklungskonzept“ – Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung: Sport und Bewegung in Geretsried. 2021, s. Kapitel C4 Siedlungsstruktur). Gleichzeitig erhält Gesundheit und damit Sport als Prävention und Rehabilitation gesamtgesellschaftlich einen wesentlich höheren Stellenwert. Um daher eine angemessene Ausstattung mit Sportflächen zu schaffen, ergibt sich abgeleitet aus dem Sportentwicklungskonzept ein Bedarf an mindestens zwei weiteren Großspielfeldern sowie einer Dreifachturnhalle.

Das Sportverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner wird sich gesamtgesellschaftlich ändern. Gesundheit wird einen wesentlich stärkeren Stellenwert einnehmen. Zur Stärkung des Breiten-, Schul- und unorganisierten Sportes sind zusätzlich Hallenkapazitäten (mindestens 1-2 Mehrfachhallen) zwingend erforderlich. Dies kann in Form von Kooperationen an öffentlichen, wie auch privaten Schulen (z.B. Waldorfschule) erfolgen. Oder auch durch den Bau von städtischen Turnhallen.

Auch im Bereich der Freisportanlagen sind die Belegungsmöglichkeiten ausgeschöpft. Der Vergleich mit zahlreichen Städten zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern aus dem Sportentwicklungsplan zeigt, dass Geretsried schon länger bei einer rein quantitativen Betrachtung über einen unterdurchschnittlichen Versorgungsgrad mit Sportplätzen verfügt. Das quantitative Ungleichgewicht verschlechtert sich weiter, wenn die Bevölkerung wächst. Zum Ersatz der durch die S-Bahn betroffenen Flächen soll im Bereich des Isaraustadions und am Sportpark Wiesensteig mindestens 1 Großspielfeld/Kleinfeld ergänzt werden. Zusätzlich sollen Rasenplätze aufgewertet und ggf. in Kunstrasenplätze umgewandelt werden. Ggf. werden weitere Sportflächen erforderlich.

Die Stadt Geretsried verfügt hier seit vielen Jahren bereits über ein Flächendefizit. Dies belegt der Vergleich mit ähnlichen Städten und Deutschland über den Sportentwicklungsplan. Für ein auskömmliches Flächenangebot sind 2-3 zusätzliche Sportplätze nötig. Im Flächennutzungsplanentwurf sind demnach Sportflächen von 3,5 ha darzustellen. Summiert man Freisportanlagen, Eissport, Hallenflächen dürfte nach Umsetzung die durchschnittliche Planungsgröße von 3 qm pro Einwohner erreichbar sein.

1.6 Klima

Geretsried mit seinem schmalen Siedlungskörper und die grüingeprägten Freiräume im Umfeld weisen in der heutigen Situation grundsätzlich eine klimatisch gütige Situation auf. Aufgrund der geringen Breite des Stadtkörpers und der Freiräume zeigen die Daten des Landesamts für Umweltschutz keine signifikante Überwärmung im Stadtgebiet. Mittels des Indikators „Schlecht-Schlaf-Index (= nächtliche Temperaturen fallen nicht unter 18°C) lässt sich zeigen, dass Geretsried, nicht zu einer übermäßigen nächtlichen Überwärmung neigt. Wohnbauflächen in der Ortslage zeigen ein niedriges Temperaturniveau (ca.14,0 – 15,0°C). Eine signifikante Überwärmung im Siedlungskörper ist nicht zu erwarten.

Der Raum Geretsried stellt im großräumigen Vergleich keinen signifikanten „Hitze hotspot“ dar, vielmehr ist er durch Temperaturen geprägt, die im bayernweiten Vergleich als unterdurchschnittlich eingestuft werden können. Diese relativ günstigen Rahmenbedingungen werden sich wahrscheinlich auch nicht mit den Auswirkungen des Klimawandels verändern.

Wenn man die Entwicklung der Hitzetage für die Periode 2041-2070 in ganz Bayern mit der Region Geretsried vergleicht, wird deutlich, dass in Geretsried ein deutlich langsamerer Anstieg der humanbioklimatisch belastenden Tage zu erwarten ist. Während bayernweit durch das Landesamt für Umwelt mit einem Anstieg der Hitzetage von 10 Tagen zu rechnen ist (= Median), liegen die Untersuchungen des Landesamtes für die Region Geretsried bei 4 Tagen. Trotzdem sind in der zukünftigen Planung die Prinzipien wie die doppelte Innenentwicklung, Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie Stadt der kurzen Wege als Grundlagen anzusehen.

Der Städtebau und die Stadtplanung verfügen über die entsprechenden Instrumente hinaus über vielfältige Möglichkeiten, um klimaorientierte Belange stärker zu integrieren. Beispiele aus der Praxis sind:

Berücksichtigung einer ressourcenschonenden und emissionsreduzierten Errichtung, Nutzung und Entsorgung von Gebäuden bereits in frühen Planungsphasen:

- + Emissionsvermeidung und -reduzierung durch die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen für gebäudebezogene Nachverdichtungsmaßnahmen (Aufstockungen, Umbauten, etc.)
- + zielgerichteter Einsatz von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen kann negative Folgen von Nachverdichtung reduzieren
- + Auf biologische Vielfalt ausgelegter Waldbau als wichtige mikroklimatische Funktion
- + Einsatz von erneuerbaren Energien zur Steigerung der energieeffizienten Nutzung von Gebäuden
- + Mobilitätskonzepte und Anpassungen des Stellplatzschlüssels als wesentlicher Ansatzpunkt, um den Grünanteil in Quartieren zu erhöhen

Damit eine klimagerechte Planung erfolgen kann, sind die Kenntnisse zu den klimatischen Gegebenheiten sowohl kleinklimatisch im Stadtgebiet als auch die Einflüsse und Zusammenhänge im regionalen und überregionalen Kontext als wesentliche Grundlagen entscheidend. Hierfür wurde in den Jahren 2016-2017 ein Stadtklimagutachten von dem Büro für Umweltmeteorologie in Paderborn für die Stadt Geretsried erstellt. Das Gutachten gibt dabei insbesondere Hinweise für die nachgeordnete Bauleitplanung. Als Instrumente liefert das BauGB in §§ 5 und 9 BauGB differenzierte Möglichkeiten für eine klimaangepasste Stadtplanung. Bebaute Räume können in Abhängigkeit ihrer Baudichte, Grünstrukturen und Lage unterschiedliche thermische Belastungen aufweisen, die von gering bis hoch reichen. Entsprechend der Kategorisierung ergeben sich lufthygienische und bioklimatische Situationen mit unterschiedlichem Planungs- bzw. Handlungsbedarf. Folgende Maßnahmen sind hierfür grundsätzlich geeignet, jeweils immer auf die vorliegende Situation abzustimmen:

Bebaute Wohngebiete

- + Erhalt bzw. Verbesserung der Grünausstattung, angereichert mit großkronigen Laubbäumen für schattenspendende Bereiche in Wohngebieten,
- + Sicherung und Anlage von Grünflächen zur Verbesserung bzw. zum Erhalt der Belüftung,
- + Begrenzung der Neuversiegelung sowie Entsiegelung bzw. Belagsänderung oder Rückbau (teilweise überdimensionierter) Erschließungs- und Stellplatzflächen,
- + Erhöhung des Begrünungsanteils mit dem Schwerpunkt der Anpflanzung höherer Vegetation und großkroniger Bäume,
- + Aufwertung der Blockinnenhöfe durch Begrünung und Öffnung in einem begrünten Straßenraum,
- + Rückbau und Begründung von Straßenräumen sowie Herabsetzen des Versiegelungsgrades,
- + Verkehrsreduzierung und Minimierung des Hausbrands.

Gewerbe- und Industriegebiete

- + Reduzierung nachteiliger klimatischer Wirkungen auf die Umgebung durch Rückbau und Entsiegelung betrieblich nicht mehr genutzter Flächen, Erweiterung von Grün- und Brachflächen sowie Begrünung von Dächern und Fassaden.
- + Optimierung der lufthygienischen Situation im Sinne des Vorsorgeprinzips durch breite Pflanzstreifen und Grünzüge zwischen hochversiegelten Bauflächen und betrieblichen Funktionsbereichen wie Lager- und Freiflächen, Stellplatzanlagen, Umfeld von Verwaltungsgebäuden.

2. Allgemeine Entwicklungsziele

Ausgehend von der Zieldiskussion und der Leitbild-Entwicklung für die Stadtentwicklung Geretsried liegt der Fokus für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auf

- + der Innenentwicklung und
- + einem schonenden Flächenverbrauch bei zukünftiger Siedlungsentwicklung.

Daher beziehen sich die folgenden Standortvorschläge einerseits auf bestehende Flächenpotenziale der Stadt Geretsried. Die Entwicklungsrichtung wird insgesamt umgekehrt, um eine unkontrollierte Ausdehnung der Siedlungsstruktur zu vermeiden.



Abbildung 28: Themenfelder des FNP Geretsried. Quelle: PV München 2023

In der Zieldiskussion durch den Stadtrat und im Rahmen eines zusammenfassenden Workshops am 20.10.2023 wurden folgende Eckdaten festgehalten.

2.1 Wohnen

Für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Mittelzentrums gelten folgende Ziele:

- + Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zur Vermeidung unnötigen Flächenverbrauchs
- + Berücksichtigung einer maßvollen Nachverdichtung
- + Abstimmung der Entwicklung von mehr Wohnraum mit der Entwicklung der sozialen Infrastruktur
- + Anbindung neuer Entwicklungsflächen an vorhandene Siedlungseinheiten
- + Qualitätsvolle Quartiersentwicklung mit einer attraktiven Freiraumgestaltung zur Förderung lebendiger Nachbarschaften
- + Förderung eines sozialen, familiengerechten Wohnungsbaus durch ausreichend preisgünstigen Wohnraum für die verschiedenen Zielgruppen zur Durchmischung / Verhinderung von Verdrängungseffekten (Geretsrieder Modell)
- + kurze Wege zwischen Kinderbetreuung, Arbeitsplatz und Wohnort, Förderung des Werkwohnungsbaus
- + Infrastrukturelle Anbindung mit dem Ö/SPNV bei der Entwicklung neuer Wohnstandorte
- + Ordnungs- und Entwicklungsmaßnahmen schwerpunktmäßig im jeweiligen Umfeld der drei künftigen S-Bahnhöfe
- + Erhalt der typischen Siedlungsstruktur des Ortsteils Gelting gemäß Rahmen- und Gestaltungsplan

Grundsätzlich bestehen nach der Baurechtserhebung im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung zahlreiche Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale in den Bestandsbaugebieten. Diese Flächen sind daher auch bei der Bevölkerungsentwicklung mit berücksichtigt worden. Über das bestehende Bestandsbaurecht und Nachverdichtungsmöglichkeiten hinaus kann gemäß den Ergebnissen des Demografieberichts sich eine verträgliche Einwohnerentwicklung nicht allein aus den bestehenden Potentialflächen, insbesondere der Nachverdichtung im Bestand, speisen. Daher ist es sinnvoll in geringem Umfang zusätzliche Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan aufzunehmen. Für eine aktive städtebauliche Steuerung, die im Innenbereich oftmals fehlt, sowie die Anwendung des Geretsrieder Modells sollen daher in moderatem Maß neue Wohn- und Mischbauflächen im planungsrechtlichen Außenbereich während der Laufzeit des neuen FNP bis 2040 ausgewiesen werden. Dabei sind die einzelnen Stadtteile entsprechend ihrer Zentrumsfunktionen und städtebaulichen Struktur zu berücksichtigen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind bereits solche Potentialflächen dargestellt, die noch nicht baulich entwickelt wurden und auf die während der Laufzeit des neuen FNP als Bauerwartungsland nicht verzichtet werden soll. Wohnbauflächen für eine aktive Steuerung, insbesondere des Zeitpunkts und der Umsetzung besonderer Wohnformen (begünstigter Wohnraum, Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen u.a.) sollen wie folgt im neuen FNP bereitgestellt werden:

- + Im Stadtteil Gelting östlicher Ortsrand (Wohnen)
- + Im Stadtteil Gartenberg westlich der B11 Böhmwiese (Wohnen +Arbeiten)
- + Im Stadtteil Geretsried in Erweiterung des Wohnquartiers an der Tattenkofener Straße Wiesensteig (Wohnen)

Darüber hinaus sind keine neuen Ausweisungen von Wohn- und Mischbauflächen während der Laufzeit des neuen FNP geplant.

2.1.1 Wohnen: Gelting östlicher Ortsrand

Die 1,79 ha große Entwicklungsfläche an der Pfaffenriederstraße entstammt den städtebaulichen Grundzügen des Rahmenplans Gelting (L7 Architekten 2001). Hier ist die Ansiedlung von rund 150 Einwohnern möglich. Die Wohnbaufläche schließt an bestehende Wohnbebauung an und wird über die Pfaffenriederstraße erschlossen. Das dörflich geprägte Gelting ist eingebettet in den Verlauf des Isar-Loisach-Kanals und hat dadurch seine Begrenzung nach Westen und Norden. Die Siedlungsbegrenzung im wohnbaulich geprägten Osten Geltings beschreibt in Zukunft die neue S-Bahntrasse. Zwischen Siedlungsbestand und Trassenverlauf bestehen noch zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Flächen. Gemäß der aktuellen Baurechtserhebung bestehen in Gelting Potentialflächen für Wohnbebauung in einem sehr geringen Umfang von 0,29 ha. Für die Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgte eine Standortprüfung, zum einen eine östliche Ortserweiterung Richtung Bahnlinie, zum anderen eine Erweiterung nach Süden am Loisachweg. Um die am Loisachweg noch vorhandene Landwirtschaft mit umgebenden dörflichen Strukturen nicht zu beeinträchtigen, fiel die Wahl auf die Wohnbauentwicklung an der Pfaffenriederstraße, das Gebiet liegt integriert innerhalb eines 400 m Radius um den geplanten S-Bahnhalt und birgt damit ein hohes Potenzial für die Zukunft von Gelting. Durch die Bereitstellung zusammenhängender langfristig ausbaufähiger Entwicklungsflächen in Kombination mit den Flächen für die Nahmobilität und weiteren Zentrumsfunktionen ist hier die Entwicklung eines klimaneutralen identitätsstiftenden Quartiers, die Entwicklung eines attraktiven öffentlichen Raums im Bahnhofsumfeld sowie die Vernetzung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit überaus wünschenswert.



Abbildung 29: Landwirtschaftliche Flächen mit Lage des Plangebietes (rot). Quelle: Bayern-Atlas, Abrufstand August 2024

Landwirtschaft

Gegenwärtig werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt, wobei sich die landwirtschaftliche Struktur im betroffenen Bereich und in der weiteren Umgebung in viele kleinere und häufig lange, aber schmale Parzellen untergliedert. Entsprechend der Parzellierung werden auf den Flächen sowohl ackerbauliche Erzeugnisse angebaut als auch als Grünland bewirtschaftet. Unter Betrachtung der gesamtheitlichen, landwirtschaftlich genutzten Fläche in Geretsried nimmt die Nutzung als Dauergrünland mit ca. 67 % einen deutlich höheren Anteil als der Ackerbau mit 33 % ein. Auf Grundlage der Bodenschätzung zeigt sich grundsätzlich eine gleich gute Nutzung als Acker oder Grünland, aufgrund der vorherrschenden Kulturart, in dem Fall Dauergrasflächen, werden die Flächen allerdings als Grünland-Acker bezeichnet und weisen dort durchschnittliche Erzeugungsbedingungen auf. Solche Dauergrasflächen werden in der Regel gemäht oder als Weide genutzt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entfallen im gegenständlichen Bereich sowohl Flächen für die Grünlanderzeugung als auch den Ackerbau.

Funktionsverluste und Klimawandel

Neben dem unmittelbaren Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen durch die Überbauung auch weitere Funktionen verloren. Darunter fallen Bodenfunktionen, Verminderung der Niederschlagswasserversickerung sowie Einfluss auf das lokale Klima. Insbesondere Grünland speichert terrestrischen Kohlenstoff und dient der Kaltluftentstehung.

Diese Funktionsverluste lassen sich auf Ebene eines Bebauungsplanes durch verschiedene Maßnahmen reduzieren. In Hinblick auf den Klimawandel und den sich verstärkenden Klimawandelfolgen sind im Rahmen des Bebauungsplanes außerdem weitere Maßnahmen erforderlich, die auf eine zukunftsgerechte und klimaresiliente Wohnbebauung abzielen. Mit der Anpassung an den Klimawandel gehen neben grünordnerischen und hydrologischen auch Aspekte einer kohlenstoffreduzierten Mobilität einher, die durch alternative Angebote zum motorisierten Individualverkehr gefördert werden soll. Durch die geplante S-Bahn-Verlängerung nach Geretsried entsteht ein neues Mobilitätsangebot, das eine Entwicklung von Wohnbebauung angrenzend zu bestehender Bebauung um (neue) S-Bahn-Haltepunkte begründet, wodurch sich der gegenständliche Standort für eine Wohngebietserweiterung gut eignet.

Landwirtschaft, Landschaftsbild und Biodiversität

Gegenwärtig prägt das Landschaftsbild im gegenständlichen Bereich und dessen Umgebung vor allem das Bild einer wenig strukturierten Agrarlandschaft mit einer intensiven Nutzungsform. Die intensive Bewirtschaftung führt zwar u.a. zur Ertragssteigerung, gleichzeitig nimmt die faunistische und floristische Artenzusammensetzung erheblich ab, zu dem auch die fehlenden Strukturen im betroffenen Gebiet in der Landschaft beitragen. Der nicht nur, aber auch durch die Intensivierung der Landnutzung einhergehende Artenschwund, auch Biodiversitätskrise genannt, hat sowohl lokal als auch international eine große Bedeutung, weil nur gesunde Ökosysteme mit der einhergehenden biologischen Vielfalt Leistungen erbringen, die das Überleben des Menschen sichert. Da es nicht ausreicht, biologische Vielfalt nur in ausgewiesenen Gebieten zu fördern, muss in Einklang mit einer Anpassung an den Klimawandel das Thema Artenschutz integrativ bei der geplanten Wohnbebauung auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Durch eine angepasste Planung kann gegenüber der artenarmen Landwirtschaft eine qualitätsvolle Verbesserung hinsichtlich der Biodiversität erreicht werden.

Naturschutzrechtliche Kompensation

Der erwartete Kompensationsbedarf liegt bei rund 0,5 ha. Der tatsächliche Bedarf kann in Ab-

hängigkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes höher bzw. niedriger ausfallen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf soll nach Stand von September 2024 eingriffsnah im Umfeld von Gelting erbracht werden. Hierzu bietet sich, wie oben erwähnt, ein integratives Ausgleichskonzept an, das zum Ziel hat, die biologische Vielfalt (durch Trittsteinbiotope/Biotopvernetzungen) zu erhöhen.

Betroffene Belange	Bewertung
<u>Landwirtschaft und Landschaftsbild</u>	- Landwirtschaftliche Flächen als Grünland und Ackerbau genutzt - Intensive Nutzungsform in einer wenig strukturierten Agrarlandschaft - Durchschnittliche Erzeugungsbedingungen - Flächenverlust für die Landwirtschaft insgesamt: ca. 1,79 ha
<u>Funktionsverluste und Klimawandel</u>	- Verlust von Bodenfunktionen - Verminderung der Niederschlagswasserversickerung - Insbesondere Grünland kann durch Kohlenstoffspeicherung und als Kaltluftentstehungsgebiet Einfluss auf das lokale Klima haben - Auf Bebauungsplan-Ebene lassen sich diese Funktionsverluste durch verschiedene Maßnahmen reduzieren - Wohnbebauung muss zukunftsgerecht und klimaresilient geplant werden, um sich einerseits an die Folgen des Klimawandels anzupassen und andererseits den Klimaschutz zu berücksichtigen - Klimaschutz erfolgt durch gezielte Wohnerweiterung an einem geplanten S-Bahn-Haltepunkt, um klimafreundliche Mobilität zu fördern
<u>Landwirtschaft und Biodiversität</u>	- Intensive Nutzungsform und Strukturarmut führt zu Abnahme von biologischer Vielfalt - Auf Bebauungsplan-Ebene ist Artenschutz integrativ mitzudenken, um neue, artangepasste Vielfalt zu schaffen
<u>Naturschutzrechtliche Kompensation</u>	- Erwarteter Kompensationsbedarf ca. 0,5 ha - Erforderlicher Ausgleich soll eingriffsnah um Gelting erfolgen - Überlegung eines integrativen Ausgleichskonzeptes, um die biologische Vielfalt im und um das Plangebiet zu erhöhen - Dies kommt langfristig dem Wohlergehen des Menschen zu gute

2.1.2 Wohnen+Arbeiten: Böhmwiese

Für den 5,87 ha großen Standort Böhmwiese gab es bereits vielfältige Planungsüberlegungen. Das Plangebiet westlich des Stadtzentrums war Gegenstand der 22. Änderung des FNP, die

vom Masterplan-Entwurf zur Zentrumsentwicklung (KehrbaumArchitekten 2017) abgelöst und danach nicht mehr weiterverfolgt wurde.

Das Gebiet befindet sich auf der Achse zwischen späterem S7-Bahnhalt und Zentrum am Karl-Lederer-Platz. An dieser Achse soll sich ein Urbanes Gebiet entwickeln. Hier sollen sich gemäß Zentrenentwicklungskonzept ergänzende Nutzungen entwickeln können. Kleinere Shops, Läden, Dienstleistung, Handwerk, nicht störendes Gewerbe und Wohnen sollen hier den Vorrang vor großflächigem Einzelhandel etc. bekommen. Denkbar ist auch Einzelhandelsnutzung mit intelligenten Park & Ride Konzepten. Auch Flächen für Nutzungen wie Kultur, Kino, Hotel, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen in den Obergeschossen sind denkbar. Geplant ist eine Mischung zwischen Urbanem Gebiet, also einer angemessen hohen Dichte und den grünen umgebenden Freiräumen. Die Stadterweiterung auf der Böhmwiese grenzt direkt an den Schwaigwaller Hang, und grenzt im Norden und Süden ebenso an Grün an. Die topografischen und flächenmäßig beengten Gegebenheiten legen eine urbane Dichte nahe. Im Bereich Böhmwiese wird bei Berücksichtigung der genannten städtebaulichen Anforderungen eine Ansiedlung von 1.100 neuen Einwohnern möglich sein.



Abbildung 30: Parkplatz, Sportflächen und ökologisch hochwertige Flächen mit Lage des Änderungsgebietes (rot).
Quelle: Bayern-Atlas, Abrufstand September 2024

Historische Entwicklung und Biodiversität

Auf Grundlage von historischen Luftbildern im Bayern-Atlas lässt sich die betroffene Fläche bis 2003 rückblickend zurückverfolgen. Bereits im Jahr 2003 sind vor allem im Westen des Änderungsgebietes Gehölze und Gebüsche in einem lockeren Verbund vorhanden, im Osten entlang der Bundesstraße B11 ist eine linienhafte Gehölzstruktur erkennbar, wobei die Pflan-

zung aufgrund der noch damals jung ausgeprägten Gehölze vermutlich nicht langer Zeit vorausging. Im Süden befand sich lediglich ein sehr kleiner Bereich mit Gehölzen. Ebenfalls bereits vorhanden waren der Parkplatz, der durch die B11 erreichbar ist, sowie südlich davon abgesetzt der Bolzplatz Gartenberg und der Fußballplatz. Die übrigen Flächen waren weitestgehend als Wiesenflächen angelegt. Erkennbar sind zudem bereits die damaligen Wegeverbindungen, die bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorhanden sind. Auch die restlichen Nutzungen, darunter die Sportflächen und der Parkplatz, sind nahezu unverändert erhalten geblieben, lediglich der Parkplatz hat sich gegenüber 2003 nach Süden vergrößert. Die Gehölze haben sich in den rund 20 Jahren zu größeren Strukturen weiterentwickelt und zwar in dem Maße, dass sie gegenwärtig als Biotop ausgewiesen sind. Es handelt sich überwiegend um einen Biotopkomplex auf der „Böhmwiese“ im Ortsteil Gartenberg mit u.a. mageren Altgrasbeständen, Grünlandbrachen, Extensivgrünland sowie naturnahen Feldgehölzen, aber auch feuchten und nassen Hochstaudenfluren. Die unter Schutzstellung des gesetzlich geschützten Biotopes nach §30 BNatSchG hebt den naturschutzfachlich bedeutsamen Wert der betroffenen Flächen hervor. Durch die Überplanung des Änderungsbereiches geht demnach teilweise unmittelbar ein hochwertiges Mosaik verloren und führt insbesondere in den Bereichen zu artenschutzrechtlichen Konflikten, bei denen ein solcher Biotopkomplex ausgeprägt ist. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes liegen bislang keine vertieften Informationen darüber vor, ob und welche geschützten Arten konkret betroffen sind. Die ASK (Artenschutzkartierung) in FIN-Web+ legt jedoch durch einen südlich gelegenen Nachweis von insgesamt sieben Fledermausarten nahe, dass die Biotopbereiche relevante Strukturen für verschiedene, geschützte Arten bieten, wenn auch Störfaktoren durch Freizeit- und Erholungsnutzung vorliegen. Entsprechend ist auf der Bebauungsplan-Ebene durch ein fachliches Gutachten frühzeitig zu prüfen, welche konkreten (weiteren) Arten durch die Planungen betroffen sind und wie Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG vermieden werden können, z.B. durch CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) bzw. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.



Abbildung 31: Selber Bildausschnitt zu unterschiedlichen Zeiten: li. 2003 und re. 2022. Quelle: Bayern-Atlas, Abrufstand September 2024

Erholung und Freizeitnutzung

Durch vorhandene Wegeverbindungen ist das Änderungsgebiet als Erholungsnutzung für die umliegenden Ortsansässigen etabliert. Gleichzeitig stellt das Plangebiet eine Verbindung zwischen dem besiedelten Bereich östlich der B11 und der westlich liegenden Waldfläche dar.

Durch die Planungen betroffen ist neben den Erholungssuchenden auch die Freizeitnutzung, da sich der Bolzplatz und zwei Fußballplätze des FC Geretsried auf der Änderungsfläche befinden. Diese können durch eine Überplanung nicht am selben Standort erhalten bleiben und müssen verlegt werden. Im Zuge des Masterplanes gehen zwar auch die Flächen für die Naherholung verloren, jedoch werden grundsätzliche Wegeverbindungen vom Siedlungsgefüge hin zum Waldbestand berücksichtigt. Dennoch führt die Überplanung zum unmittelbaren Verlust von Erholungsflächen in einem ökologisch bedeutsamen Gebiet und verschiebt die nahegelegene Erholungsmöglichkeit weiter nach Westen in den Waldbestand. Durch die Entwicklung der Fläche als urbanes Gebiet mit der Ansiedlung neuer Einwohner wird gleichzeitig die Zahl der Erholungssuchenden erhöht, wodurch die Konflikte in Bezug auf den Wald steigen könnten. Um potenziellen Konflikten daher vorzubeugen, sind im Rahmen des Bebauungsplanes für die Entwicklung der Flächen qualitativ hochwertige Frei- und Aufenthaltsräume zu gestalten.

Funktionsverluste und Klimawandel

Neben dem unmittelbaren Verlust an unbebauten Freiflächen, die in Teilbereichen eine ökologische und erholungswirksame Bedeutung haben, gehen durch die Überbauung auch weitere Funktionen verloren. Darunter fallen Bodenfunktionen, Verminderung der Niederschlagswasserversickerung sowie Einfluss auf das lokale Klima. Dies betrifft im gegenständlichen Änderungsgebiet primär die Gehölzbestände und das Offenland, die terrestrischen Kohlenstoff speichern und der Kaltluftentstehung dienen. Die Menge der Kohlenstoffspeicherung nimmt zudem zu, je extensiver die Flächen genutzt werden, wodurch ihnen eine höhere Bedeutung im Vergleich zu intensiv genutzten Grünland zukommt.

Diese Funktionsverluste lassen sich auf Ebene eines Bebauungsplanes durch verschiedene Maßnahmen reduzieren. In Hinblick auf den Klimawandel und den sich verstärkenden Klimawandelfolgen sind im Rahmen des Bebauungsplanes außerdem weitere Maßnahmen erforderlich, die auf eine zukunftsgerechte und klimaresiliente Bebauung abzielen. Dies ist umso stärker zu berücksichtigen, da sich der Änderungsbereich als urbanes Gebiet in einem streng abgrenzbaren Bereich durch die westliche Hangkante und die östliche Bundesstraße entwickeln soll. Als zusätzliche lineare Infrastruktur ist außerdem westlich zur neuen Stadterweiterung die S-Bahntrasse mit einem Haltepunkt geplant. Mit der Anpassung an den Klimawandel gehen daher neben grünordnerischen und hydrologischen auch Aspekte einer kohlenstoffreduzierten Mobilität einher, die durch alternative Angebote zum motorisierten Individualverkehr gefördert werden soll. Durch die geplante S-Bahn-Verlängerung nach Geretsried entsteht ein neues Mobilitätsangebot, das eine Entwicklung von Bebauung unmittelbar um (neue) S-Bahn-Haltepunkte begründet, wodurch sich der gegenständliche Standort für eine Stadterweiterung gut begründen lässt.

Naturschutzrechtliche Kompensation

Der erwartete Kompensationsbedarf liegt bei knapp 3 ha. Der tatsächliche Bedarf kann in Abhängigkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes höher bzw. niedriger ausfallen. Da bereits gegenwärtig ökologisch hochwertige Flächen in Teilen des Eingriffsbereiches bekannt sind, sind naturschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen und unter Umständen zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Nach Möglichkeit ist der Ausgleichsbedarf im Wirkungsbereich potenziell betroffener Arten zu erbringen. Je nach Betroffenheit der Arten bietet sich an, ein artangepasstes Ausgleichskonzept zu entwickeln, um deren Habitate qualitativ zu verbessern.

Betroffene Belange	Bewertung
<u>Biodiversität</u>	• Teilflächen als gesetzlich geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG ausgewiesen • Daraus gehen ökologisch wertvolle Flächen einher, die durch eine Überplanung verloren gehen • Auf Ebene des Bebauungsplanes sind frühzeitig vertiefte Untersuchungen zur Betroffenheit geschützter Arten vorzunehmen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG u.U. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen • Es sind ebenfalls Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan zu berücksichtigen, um einen vollständigen Habitatverlust möglichst zu vermeiden • Im Bereich der höheren Nutzungsintensität (Parkplatz, Sportflächen) ist von weniger biologischen Vielfalt auszugehen
<u>Funktionsverluste und Klimawandel</u>	• Verlust von Bodenfunktionen • Verminderung der Niederschlagswasserversickerung • Gehölzbestände und Grünland können durch Kohlenstoffspeicherung und als Kaltluftentstehungsgebiet Einfluss auf das lokale Klima haben • Auf Bebauungsplan-Ebene lassen sich diese Funktionsverluste durch verschiedene Maßnahmen reduzieren • Die Bebauung als Stadterweiterung muss zukunftsgerecht und klimaresilient geplant werden, um sich einerseits an die Folgen des Klimawandels anzupassen und andererseits den Klimaschutz zu berücksichtigen • Klimaschutz erfolgt durch gezielte Erweiterung an einem geplanten S-Bahn-Haltepunkt, um klimafreundliche Mobilität zu fördern
<u>Naturschutzrechtliche Kompensation</u>	• Erwarteter Kompensationsbedarf ca. 3 ha • Erforderlicher Ausgleich soll nach Möglichkeit im Wirkungsbereich potenziell betroffener Arten erfolgen • Überlegung eines artangepassten Ausgleichskonzeptes, um die verlorenen Biotopstrukturen artspezifisch qualitativ zu verbessern

2.1.3 Wohnen: Wiesensteig

Das Bauerwartungsland am Wiesensteig steht in direktem Kontext zu den Begriffen *Sport und Wohnen*. Zwischen Geretsried und Gartenberg gelegen, erfüllt dieser künftige Wohnstandort durch die Bereitstellung größerer zusammenhängender Entwicklungsflächen in Kombination mit Zentrumsfunktionen und großen Sport- und Gemeinbedarfsflächen die Anforderungen an die Entwicklung klimaneutraler Quartiere. Das 5,99 ha große Gebiet bietet Wohnraum für rund 550 neue Einwohner. Neben der Weiterentwicklung eines attraktiven öffentlichen Stadtraums soll die Vernetzung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit mit hochattraktiven Nahmobilitätskonzepten umgesetzt werden.

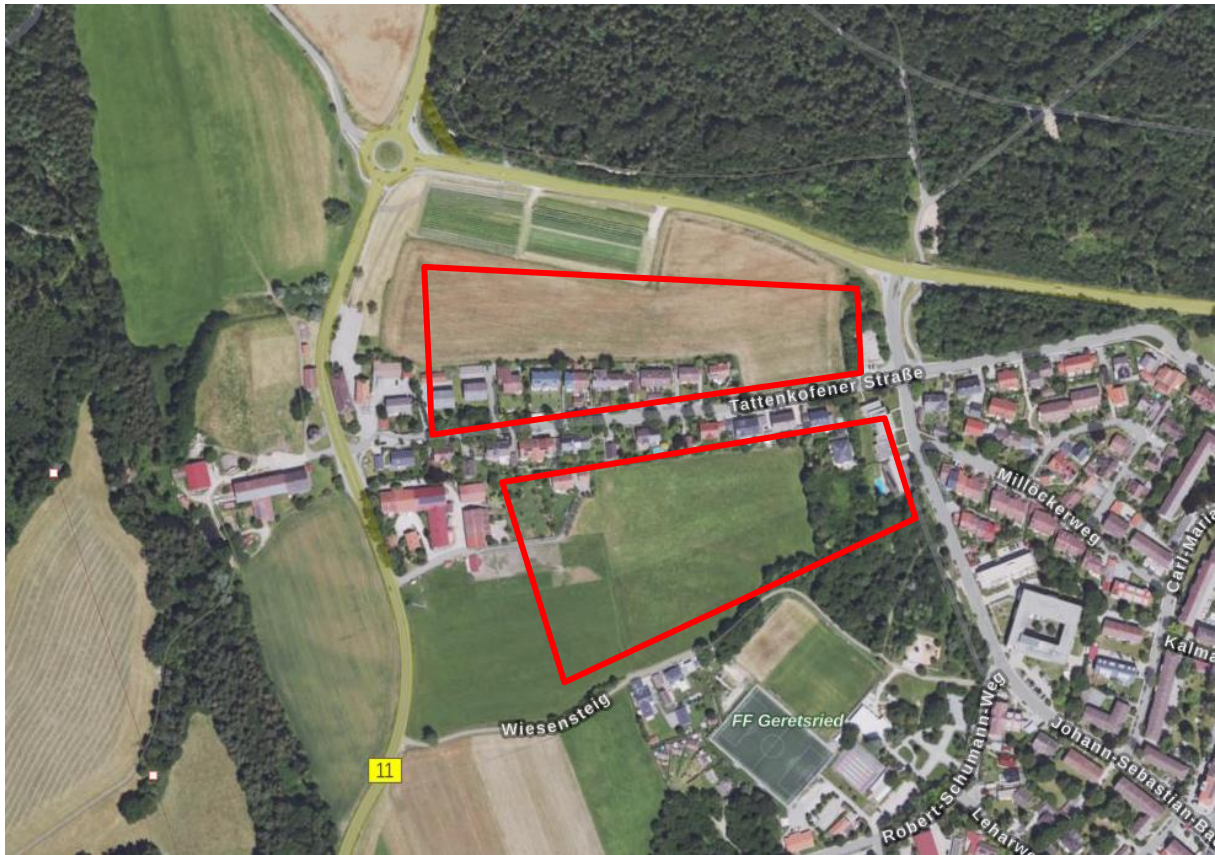


Abbildung 32: Landwirtschaftliche Flächen, Bebauung und Gehölzkomplex mit Lage der Änderungsgebiete (rot).
Quelle: Bayern-Atlas, Abrufstand September 2024

Funktionsverluste und Klimawandel

Neben dem unmittelbaren Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen durch die Überbauung auch weitere Funktionen verloren. Darunter fallen Bodenfunktionen, Verminderung der Niederschlagswasserversickerung sowie Einfluss auf das lokale Klima. Insbesondere Grünland speichert terrestrischen Kohlenstoff und dient der Kaltluftentstehung.

Diese Funktionsverluste lassen sich auf Ebene eines Bebauungsplanes durch verschiedene Maßnahmen reduzieren. In Hinblick auf den Klimawandel und den sich verstärkenden Klimawandelfolgen sind im Rahmen des Bebauungsplanes außerdem weitere Maßnahmen erforderlich, die auf eine zukunftsgerechte und klimaresiliente Wohnbebauung abzielen. Mit der Anpassung an den Klimawandel gehen neben grünordnerischen und hydrologischen auch Aspekte einer kohlenstoffreduzierten Mobilität einher, die durch alternative Angebote zum motorisierten Individualverkehr gefördert werden soll. Durch die Vernetzung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit soll ein integratives Nahmobilitätskonzept umgesetzt werden.

Landschaftsbild und Biodiversität

Gegenwärtig prägt das Landschaftsbild im gegenständlichen Bereich und dessen Umgebung vor allem das Bild einer wenig strukturierten Agrarlandschaft mit einer intensiven Nutzungsform, die durch lineare Strukturen klar abgegrenzt wird. Die Staatsstraße im Norden und die Bundesstraße im Westen sowie die Bebauung im Bereich der Tattenkofener Straße führen zu einer Verinselung der landwirtschaftlichen Nutzflächen jeweils im Norden und im Süden. Grünstrukturen sind auf den bebauten Bereich und auf den Südosten mit einem zusammenhän-

genden Gehölzkomplex beschränkt. Aufgrund der fehlenden Strukturen innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird dort von keinen artenschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen. Hinweise auf ein potenzielles Vorkommen geschützter Arten liefert hingegen ein Nachweis auf Grundlage der ASK (Artenschutzkartierung) in FIN-Web+. Der Punktnachweis vom Großen Mausohr, einer Fledermausart, liegt westlich im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle. Alle bei uns heimischen Fledermäuse sind als Arten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) gelistet, woraus ein strenger Schutzstatus (besonders und streng geschützt) resultiert. Da im betroffenen Fall neben dem Großen Mausohr noch weitere, potenzielle (Fledermaus)Arten von den Planungen betroffen sein könnten, ist auf Bebauungsplan-Ebene frühzeitig eine vertiefte Untersuchung zu veranlassen und im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen. Darunter fallen auch Lebensraumbeziehungen und die Nutzung verschiedener Habitats einzelner Arten im umliegenden Zusammenhang (Wald/Offenland/Siedlung). Durch eine frühzeitige integrative Berücksichtigung können artenschutzrechtliche Konflikte dadurch vermieden oder die Lebensraumstrukturen durch artangepasste Planung sogar verbessert werden.

Naturschutzrechtliche Kompensation

Der erwartete Kompensationsbedarf liegt bei beiden Teilflächen zusammengekommen bei ca. 1,80 ha. Der tatsächliche Bedarf kann in Abhängigkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes höher bzw. niedriger ausfallen. Da bereits ein Hinweis zu einer geschützten Art vorliegt, sind unter Umständen zusätzliche Maßnahmen erforderlich, um naturschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Nach Möglichkeit ist der erforderliche Ausgleichsbedarf im Wirkungsbereich potenziell betroffener Arten zu erbringen. Je nach Betroffenheit der Arten bietet sich an, ein artangepasstes Ausgleichskonzept zu entwickeln, um deren Habitate qualitativ zu verbessern.

Betroffene Belange	Bewertung
<u>Landwirtschaft und Landschaftsbild</u>	• Landwirtschaftliche Flächen als Grünland und Ackerbau genutzt • Intensive Nutzungsform in einer wenig strukturierten Agrarlandschaft • Durchschnittliche Erzeugungsbedingungen • Landwirtschaftliche Flächen durch umgebende, lineare Strukturen (B11, St2369, Bebauung) inselhaft gelegen
<u>Funktionsverluste und Klimawandel</u>	• Verlust von Bodenfunktionen • Verminderung der Niederschlagswasserversickerung • Insbesondere Grünland kann durch Kohlenstoffspeicherung und als Kaltluftentstehungsgebiet Einfluss auf das lokale Klima haben • Auf Bebauungsplan-Ebene lassen sich diese Funktionsverluste durch verschiedene Maßnahmen reduzieren • Wohnbebauung muss zukunftsgerichtet und klimaresilient geplant werden, um sich einerseits an die Folgen des Klimawandels anzupassen und andererseits den Klimaschutz zu berücksichtigen • Klimaschutz erfolgt durch Wohnerweiterung bei gleichzeitiger Umsetzung eines Nahmobilitätskonzeptes, um klimafreundliche Mobilität zu fördern

<u>Biodiversität</u>	• Intensive Nutzungsform und Strukturarmut führt zu Abnahme von biologischer Vielfalt im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen • Umliegende Bereiche (Bebauung, Wald) führen zur Struktur-anreicherung mit dem Hinweis auf Fledermausvorkommen • Auf Bebauungsplan-Ebene sind frühzeitig vertiefte Untersuchungen zur Betroffenheit potenziell geschützter Arten durchzuführen, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden • Gleichzeitig ist auf nachfolgender Ebene der Artenschutz integrativ mitzudenken, um neue, artangepasste Vielfalt zu schaffen
<u>Naturschutzrechtliche Kompensation</u>	• Erwarteter Kompensationsbedarf beider Teilflächen ca. 1,8 ha • Überlegung eines integrativen Ausgleichskonzeptes, um die biologische Vielfalt im und um das Plangebiet zu erhöhen • Dies kommt langfristig dem Wohlergehen des Menschen zu gute

2.2 Gewerbe

Geretsried hat ein breites Portfolio bestehender Gewerbeflächen mit unterschiedlicher Struktur. Es gibt auch aktuell noch Flächenpotenziale und Flächenbedarf im Bestand, deren genaue Qualität und Verfügbarkeit ist jedoch unklar.

Auf Grundlage des Gewerbeentwicklungskonzepts (s. Kapitel E 1.4) hat der Stadtrat folgende allgemeinen Entwicklungsziele für den Wirtschaftsstandort Geretsried formuliert:

- + Anstreben einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung mit einer Arbeitsplatzdichte von 400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro 1.000 Einwohner bis 2031 und 450 Beschäftigten bis 2040
- + Hohe Flexibilität bereithalten durch Ausweisung von Mischbauflächen (Böhmwiese)
- + Erhalt und Sicherung bestehender Betriebe, sowie Reduzierung bzw. Ausschluss von Betriebswohnung und sonstigen Ausnahmen nach der BauNVO zum Schutz von Gewerbebetrieben.
- + Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Nutzungen/Betrieben wie Büros und Dienstleistungen/IT/KT (z.B. „Front Office“) mit Produktionsarbeitsplätzen sowie wenig Bedarf an (Ab-) Wasserressourcen vorrangig in S Bahn Nähe
- + Anstreben einer hohen Nutzungsdichte in den Gewerbegebieten mit einer GFZ von 1,2
- + Ansiedlung von verkehrsarmen Gewerbebetrieben mit Verflechtungen in die Region bevorzugt im Gewerbegebiet Gelting
- + interkommunale Abstimmung mit Wolfratshausen bei der Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe
- + interkommunale Abstimmung mit Wolfratshausen bei einer Erweiterung des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf

Neu ausgewiesen werden im FNP folgende Gewerbeflächen:

- + Gelting: zwischen GE-Gelting und S-Bahn
- + Gelting: GE Gelting Ost nach Süden

Im Rahmen des Gewerbeentwicklungskonzepts (siehe Kapitel 1.4) wurde ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen für etwa 1.000 Arbeitsplätze bis 2040 errechnet. Die Rechnung stellt eine Erweiterung des GE Gelting Ost sowie eine dichte Entwicklung der Flächenpotentiale in den bestehenden Gewerbegebieten dar. Insbesondere in Abhängigkeit von den Gewerbearten kann der Flächenbedarf jedoch stark variieren. Die Stadt Geretsried sieht daher im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zum aktuellen Zeitpunkt davon ab, weitere Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan auszuweisen. Prioritär wird zunächst die Erweiterung des GE Gelting Ost entwickelt und die Nutzung der bestehenden Flächenpotentiale gefördert. Um frühzeitig auf eventuelle zusätzliche Bedarfe reagieren zu können, ist ein genaues Monitoring der Entwicklung der Gewerbeflächen vorgesehen. Dabei ist die realisierte bauliche Dichte, das Ausmaß der Verwirklichung der bestehenden Potentialflächen sowie die Art des vorhandenen und neu angesiedelten Gewerbes und dessen Arbeitsplatzdichte regelmäßig zu erfassen. In Abhängigkeit davon kann der tatsächlich bestehende Bedarf an Gewerbeflächen, auch in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung, regelmäßig ermittelt werden. Sollte sich die Notwendigkeit für zusätzliche Gewerbeflächen herausstellen, sind geeignete Standorte zu eruieren. Vorrangig soll dabei eine Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete geprüft werden.

2.2.1 Gewerbe: Erweiterung Gelting Ost

Die Erweiterung des Gewerbegebiets Gelting Ost schafft neue Flächenpotenziale, vor allem auch für innovative Nutzungen, in S-Bahn-Nähe, die auch angesichts des hohen erwarteten Bevölkerungszuwachses benötigt werden, unklar ist allerdings die genaue Entwicklungsmöglichkeit.

Gemäß den oben genannten Zielen strebt die Stadt in Gelting die Ansiedlung von verkehrsrarmen Gewerbebetrieben mit Verflechtungen in die Region bevorzugt im erweiterten Gewerbegebiet Gelting Ost an. Die Gewerbeentwicklung in Gelting ist aufgrund der unmittelbaren Verflechtungen zum Wirtschaftsstandort Wolfratshausen in einem interkommunalen Kontext zu sehen, so sollen beispielsweise großflächige Betriebe stets in Abstimmung mit der Stadt Wolfratshausen angesiedelt werden. In Gelting Ost bestehen neben emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbebetrieben ebenso emissionsarme Betriebe, wirtschaftsnahe Dienstleistungsbetriebe Handwerk sowie Logistik. Städtebauliches Ziel ist es die Nutzungsdichte im unmittelbaren Einzugsbereich um den geplanten S-Bahnhalt deutlich zu erhöhen und Unternehmen mit möglichst hoher Wertschöpfung, z.B. Gründungs- und Technologiezentren, Kooperationen mit Hochschulen, anzusiedeln. Ebenso sind Bürostandorte, mehrgeschossige Produktion oder die Ansiedlung eines Handwerkerhofs möglich. Im Gewerbegebiet bestehen noch vereinzelte Baulücken in einer Größenordnung von 8,5 ha. Hier könnten abhängig von der Branche etwa 700 bis 1.400 Arbeitsplätze angesiedelt werden.



Abbildung 33: Rahmenplanung Gewerbeentwicklung Gelting Ost (Gebäude weiß = Neubaupotenzial FNP). Quelle: PV München 2021

Im neuen FNP werden neue zusammenhängende gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von etwa 21 ha bereitgestellt. Zum einen entlang des Leitenwegs entlang der S-Bahntrasse und zum anderen im Bereich der Konversionsfläche Gelting Ost. Die Chancen der geänderten Verkehrsentwicklung mit neuem S-Bahnhalt eröffnen der Stadt die Möglichkeit, neue nachhaltige Nutzungskonzepte zu erproben; so ist die Ansiedlung innovativer Unternehmen mit hoher Architekturqualität (Visitenkarte) und zukunftsfähigen Mobilitätskonzepten wünschenswert. Für diese Zukunftsflächen von Gelting steht eine qualitätsvolle Bausubstanz aus nachwachsenden Rohstoffen, eine CO₂-neutrale Mobilität und Arbeitsplätze im Nutzungsmix über mehrere Geschosse. Damit sind in Gelting Ost weitere 2.000 bis 3.000 neue Arbeitsplätze langfristig möglich (Quelle: Gewerbeentwicklungskonzept 2022 PV München).

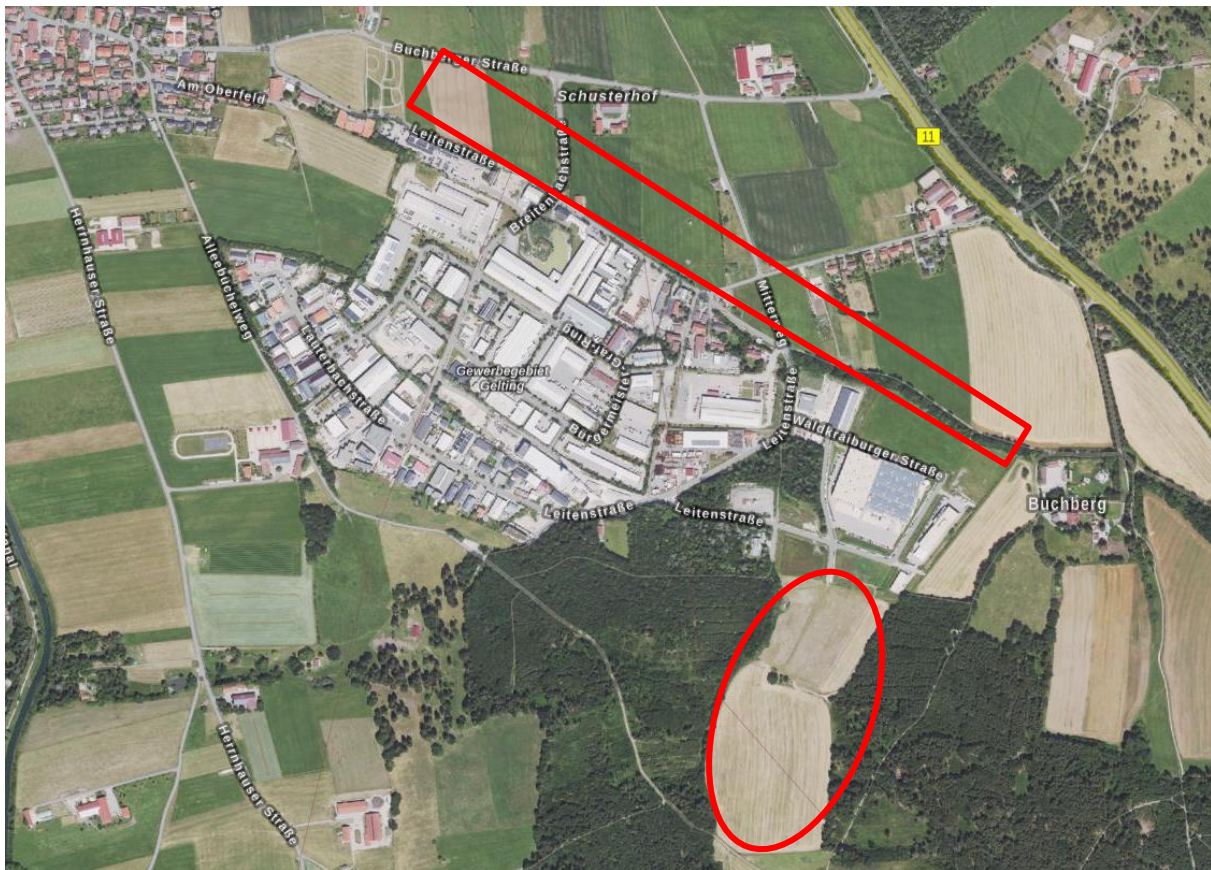


Abbildung 34: Landwirtschaftliche Flächen, bestehendes Gewerbegebiet Gelting und Waldbestand im Süden mit Lage der Änderungsgebiete (rot). Quelle: Bayern-Atlas, Abrufstand September 2024

Landwirtschaft, Funktionsverluste und Klimawandel

Die von der Änderung betroffenen Teilflächen werden gegenwärtig jeweils landwirtschaftlich genutzt. Während die beiden nördlich liegenden Teilflächen durch Straßenverläufe schollenartig fragmentiert sind, liegt der südliche Änderungsbereich als größere, zusammenhängende Fläche vor, der vom westlich und östlich liegenden Waldbestand begrenzt wird. Die Nutzung als Ackerland zwischen dem Wald ist nicht auf natürliche Umstände zurückzuführen, sondern geht von einem ehemaligen, wiederverfüllten Kiesabbau hervor, weshalb die Fläche auch als Konversionsfläche mit Altlastenkennzeichnung geführt wird. Dementsprechend ist der natürliche Bodenaufbau vollständig verloren gegangen und damit auch die damit einhergehenden Bodenfunktionen stark anthropogen verändert.

Im Gegensatz dazu weisen die beiden nördlichen Teilflächen landwirtschaftliche Standortbedingungen auf, die in etwa im Bereich des landkreisweiten Durchschnitts liegen. Die Parzellen werden mehrheitlich als Grünland und nur untergeordnet als Ackerbau bewirtschaftet. Damit folgt die Bewirtschaftungsaufteilung der gesamtheitlichen, landwirtschaftlich genutzten Fläche in Geretsried, bei der die Nutzung als Dauergrünland mit ca. 67 % einen deutlich höheren Anteil als der Ackerbau mit 33 % einnimmt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entfallen in den betroffenen Teilbereichen sowohl Flächen für die Grünlanderzeugung als auch den Ackerbau. Davon entfällt der wesentlich größere Teil auf die südlich gelegene Fläche, die jedoch vorbelastet ist. Neben dem Entfall der Flächen, die einer Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte durch die Änderung nicht mehr zur Verfügung stehen, gehen auch Verluste der Bodenfunktionen, Verminderung der Niederschlagswasserversickerung sowie Einfluss auf das

lokale Klima einher. Insbesondere Grünland speichert terrestrischen Kohlenstoff und dient der Kaltluftentstehung.

Diese Funktionsverluste lassen sich auf Ebene eines Bebauungsplanes durch verschiedene Maßnahmen reduzieren. In Hinblick auf den Klimawandel und den sich verstärkenden Klimawandelfolgen sind im Rahmen des Bebauungsplanes außerdem weitere Maßnahmen erforderlich, die auf eine zukunftsgerechte und klimaresiliente Bebauung abzielen. In Hinblick auf die gegenständlichen Standorte erfolgt dies durch die Erweiterung von Gewerbeflächen angebunden an einem bestehenden Gewerbegebiet sowie die Entwicklung unmittelbar an den geplanten S-Bahnhaltepunkt. Damit werden die Änderungsflächen dem Klimaschutz durch die Förderung von alternativen Angeboten zum motorisierten Individualverkehr gerecht. Dennoch sind weitere Aspekte hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel auf Bebauungsplan-Ebene verstärkt zu berücksichtigen, weil insbesondere Gewerbegebiete häufig eher ungünstige humanbioklimatische Situationen aufweisen und gleichzeitig von einer verkehrsbedingten Zusatzbelastung betroffen sein können. Daher sind auf Bebauungsplan-Ebene frühzeitig Planungen und Maßnahmen für die neuen Erweiterungen zu integrieren, die auf ein nachhaltiges, qualitatives und klimaresilientes Gewerbegebiet abzielen.

Landschaftsbild und Biodiversität

Das Bild der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird geprägt von einer intensiven Nutzungsform in einer wenig strukturierten Agrarlandschaft. Entlang der Leitenstraße und der Breitenbachstraße im Norden befinden sich vereinzelt lineare Gehölzstrukturen, ansonsten ist keine trennende Struktur zwischen der Straße und den Landwirtschaftsflächen vorhanden. Innerhalb der südlich gelegenen Teilfläche ist etwa mittig eine kleine inselhafte Gehölzstruktur, die von den landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist. Auf das Landschaftsbild wirken sich zudem auch die Freileitungen aus, die alle Teilflächen überqueren. Wesentlich unterschiedlich zeigt sich allerdings die Umgebung der Änderungsflächen. Die nördlich liegenden, betroffenen Flächen grenzen nach Norden, Osten und Westen, durch Straßen und einzelne Hofstellen getrennt, an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich schließt sich das bestehende Gewerbegebiet Gelting an, wodurch die Änderungsflächen zu einer kompakten Gewerbebeerweiterung, unmittelbar an der geplanten S-Bahn angebunden, beitragen. Die südliche Änderungsfläche hingegen grenzt nur nach Norden an ausgewiesene, aber noch nicht bebaute Gewerbegebiet-Flächen. Im Osten und Westen befinden sich durch den Waldbestand höherwertige Flächen, bei dem von einem höheren Artenspektrum im Vergleich zu der intensiven Landwirtschaft ausgegangen wird. Zwar sind beide Teilstücke der Waldflächen nicht als Schutzgebiete ausgewiesen, dennoch liefert ein südlich gelegener Punktnachweis der Artenschutzkartierung einen Hinweis zu einem Fledermausvorkommen verschiedener Arten. Im Rahmen der Bebauungsplan-Ebene ist daher eine potenzielle Betroffenheit geschützter Arten zu untersuchen. Im Falle von Wirkbeziehungen zwischen den Waldteilflächen sind durch das geplante Gewerbegebiet grüne Korridore zu integrieren, die weiterhin eine Verbindung und Austauschbeziehungen der Wälder zulassen. Gleichzeitig sind aufgrund der besonderen Lage auf Bebauungsplan-Ebene möglichst weitere Maßnahmen zu integrieren, die ein modernes, nachhaltiges Gewerbegebiet mit der Förderung von Biodiversität in Einklang bringen, welches gleichermaßen auf gesunde Arbeitsverhältnisse abzielt. Damit kann durch die geplante Änderung die scharfe Grenzwirkung zwischen Waldbestand und dem Ackerland aufgeweicht, neue biologische Vielfalt geschaffen und ein attraktives, nachhaltiges Gewerbegebiet entwickelt werden.

Naturschutzrechtliche Kompensation

Der erwartete Kompensationsbedarf liegt bei allen Teilflächen zusammengefasst bei etwa 4,30 ha. Der tatsächliche Bedarf kann in Abhängigkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes höher bzw. niedriger ausfallen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf soll nach Stand von September 2024 eingriffsnah im Umfeld von Gelting erbracht werden. Hierzu bietet sich ein integratives Ausgleichskonzept an, das zum Ziel hat, die biologische Vielfalt lokal als auch regional (durch Trittsteinbiotope/Biotopvernetzungen) zu erhöhen.

Betroffene Belange	Bewertung
<u>Landwirtschaft und Landschaftsbild</u>	Nördliche Teilflächen • Landwirtschaftliche Flächen mehrheitlich als Grünland und weniger als Ackerbau genutzt • Intensive Nutzungsform in einer wenig strukturierten Agrarlandschaft • Durchschnittliche Erzeugungsbedingungen • Freileitungen queren Änderungsflächen, langfristige Auswirkungen auf das Landschaftsbild stellt die S-Bahn Verlängerung dar • Flächenverlust für die Landwirtschaft insgesamt: ca. 21,1 ha • In nördlicher, östlicher und westlicher Umgebung landwirtschaftliche Flächen, im Süden bestehendes Gewerbegebiet angrenzend • Aufgrund der Lage angrenzend an Gewerbegebiet mit geplanter S-Bahn-Anbindung in einer strukturarmen Agrarlandschaft eignen sich die Teilflächen für eine kompakte Gewerbegebietserweiterung Südliche Teilfläche • Landwirtschaftliche Flächen als Ackerbau genutzt • Anthropogen vollständig veränderter Boden aufgrund ehemaliger, wiederverfüllten Kiesabbaufäche, die als Konversionsfläche mit Altlastenkennzeichnung geführt wird • Östlich und westlich Waldbestand angrenzend, der auf Bebauungsplan-Ebene auf potenzielles Vorkommen geschützter Arten sowie Wirkbeziehungen zwischen beiden Waldflächen zu überprüfen ist • Leicht abgesetzte Lage zum bestehenden Gewerbegebiet, jedoch Entwicklungspotenzial aufgrund vorbelasteter Böden und Anbindung an geplante S-Bahn Verlängerung
<u>Funktionsverluste, Klimawandel und Biodiversität</u>	• Verlust von Bodenfunktionen, v.a. bei nördlichen Teilflächen • Verminderung der Niederschlagswasserversickerung • Insbesondere Grünland kann durch Kohlenstoffspeicherung und als Kaltluftentstehungsgebiet Einfluss auf das lokale Klima haben • Auf Bebauungsplan-Ebene lassen sich diese Funktionsverluste durch verschiedene Maßnahmen reduzieren

	• Gewerbegebietsentwicklung muss zukunftsgerichtet und klimaresilient geplant werden, um sich einerseits an die Folgen des Klimawandels anzupassen und andererseits den Klimaschutz zu berücksichtigen • Klimaschutz erfolgt durch gezielte Erweiterung an einem geplanten S-Bahn-Haltepunkt, um klimafreundliche Mobilität zu fördern • Klimaresilienz umfasst auch die Förderung von Biodiversität, die entsprechend auf Bebauungsplan-Ebene zu integrieren ist
<u>Naturschutzrechtliche Kompensation</u>	• Erwarteter Kompensationsbedarf insgesamt ca. 4,3 ha • Erforderlicher Ausgleich soll eingriffsnah um Gelting erfolgen • Überlegung eines integrativen Ausgleichskonzeptes, um die biologische Vielfalt in den und um die Änderungsgebiete zu erhöhen

2.3 Soziales + Sport (Flächen für den Gemeinbedarf)

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen weist die Stadt Geretsried bereits seit längerem ein Flächendefizit auf. Im Zusammenhang mit der Schul- und Kitaplanung der Stadt wurden die Bedarfe festgestellt und die notwendigen Flächen für die Entwicklung der Mittelschule, mögliche Standorte für eine dritte Grundschule sowie Flächen für die aktuellen Neubauprojekte sowie zukünftig notwendige Kitas für den Planungshorizont von 15 Jahren benannt. Bislang werden klassische Gemeinbedarfsflächen für Schulen und Kindergärten teilweise unklar als öffentliche Grünflächen dargestellt. Dies entspricht jedoch nicht den üblichen Vorgaben der Planzeichenverordnung. Daher werden Gemeinbedarfsflächen zukünftig entsprechend der Planzeichenverordnung als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

Ausgangspunkt der aktuellen Schulplanung ist das Stadtleitbild mit seiner breiten Beteiligung der Bürgerschaft. Das Leitbild aus den Jahren 2011-2013 legt fest, dass die beiden Mittelschulen im Bereich der **Adalbert-Stifter-Straße** zusammengelegt werden sollen. Die Zusammenlegung konnte nach mehreren Jahren der Diskussion schulaufsichtlich abgesichert werden. Durch die Verortung der gemeinsamen Mittelschule ergibt sich ein starkes, gebündeltes Schulzentrum der weiterführenden Schulen mitten in Geretsried. An diesem Standort ergeben sich Synergieeffekte auch mit dem starken Sport im Isaraustadion, dem neugebauten Hallenbad sowie dem sanierten Eisstadion.

KITAS

In den vergangenen Jahren konnten im Süden der Stadt mehrere KITA-Projekte realisiert werden. Weil im Norden und Süden von Gartenberg nur geringe Flächenressourcen zur Verfügung stehen, konzentriert sich die Neuausweisung von Gemeinbedarfsflächen für KITAS auf diese Stadtteile. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung für den Flächennutzungsplan wurden folgende Standorte untersucht:

Der mögliche Standort „Gloning“ (1) wurde aufgrund der starken Bodenverunreinigung und der nicht absehbaren Grundwassersanierung für die Lage von möglichen Kindertagesstätten ausgeschlossen.

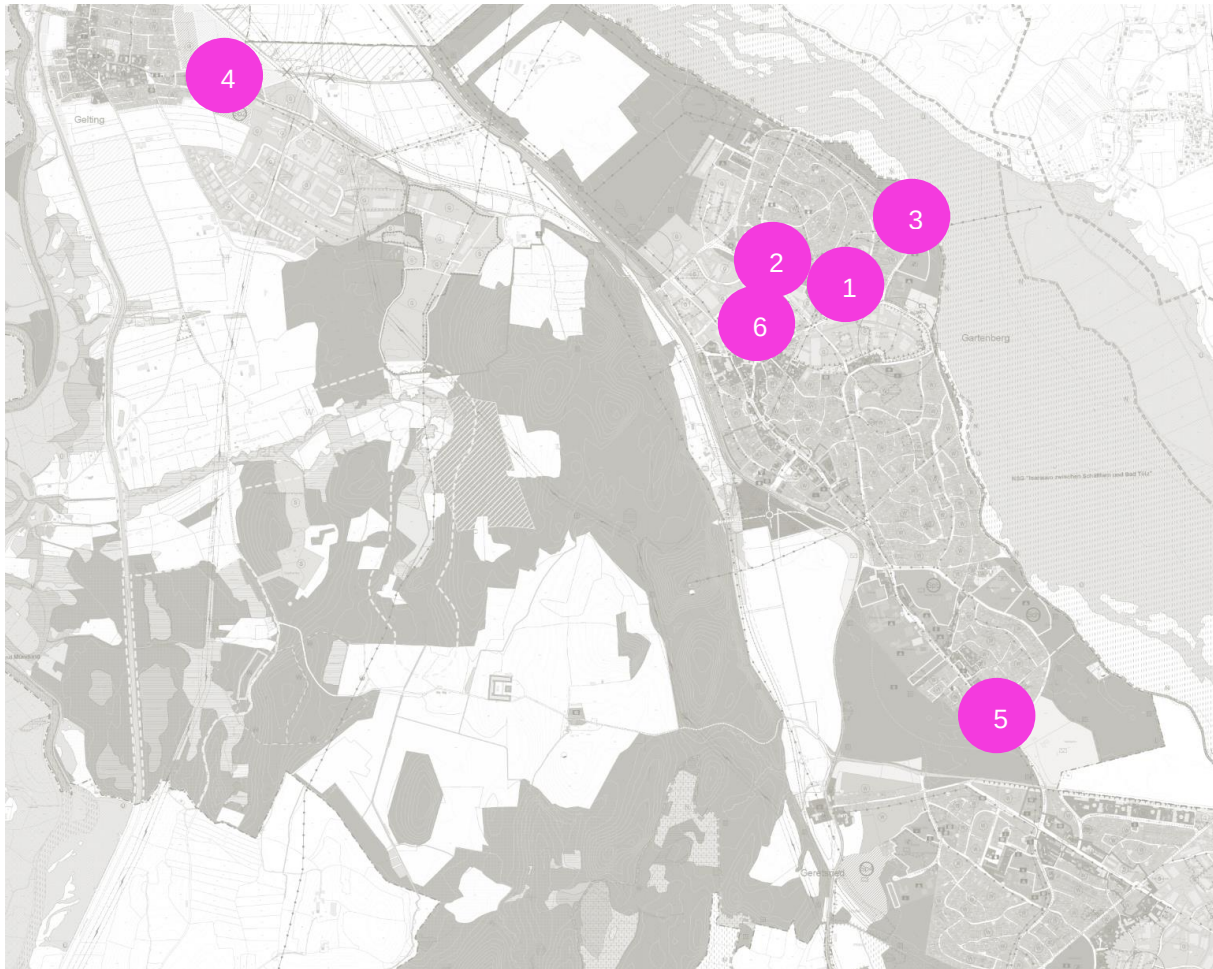


Abbildung 35: Alternativstandorte Kintertagesstätten. Quelle: PV München 2023

Weiterhin wurde im Bereich der Böhmerwaldstraße (2) ein Standort unmittelbar in der Nähe zum Blumenviertel als mögliche Flächenreserve untersucht. Der Standort südlich des Bauhofs ist bereits heute als Spielplatz planerisch gesichert. Aufgrund der räumlichen Enge kann hier nur ein sehr überschaubares Angebot entstehen.

Die Grün- und Waldflächen nördlich der Isardammschule sind bereits heute als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Dieser Standort ist zur Versorgung u.a. des Blumenviertels – vorbehaltlich des Ausgleichs der Eingriffe – geeignet.

Außerdem besteht ein Erweiterungsbedarf des Kindergartens in Gelting (4), der in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen ist. Aktuell besteht noch Baurecht für eine KITA in der Adalbert-Stifterstraße (Südlicher Bereich) an der Einmündung der Jahnstraße (5) sowie auf dem Areal an der Banater Straße (6). Letztgenannte KITA wird im Zusammenhang mit dem Bau des Quartiers an der Banater Straße errichtet und deckt den dort entstehenden Bedarf. Ab dem Jahr 2030 wird eine weitere KITA notwendig. Je nach örtlichem Zuwachs kann diese am entsprechenden Standort entwickelt werden.

Fazit KITAS

Ab dem Jahr 2030 wird eine weitere KITA notwendig. Je nach örtlichem Zuwachs kann diese

am entsprechenden Standort entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan bildet die notwendigen Ressourcen für künftige Bedarfe bereits heute ab. Die besonderen Bedarf liegen im Bereich des Stadtteils Gartenberg. Daher sind die Standorte Isardamm sowie der Standort Jahnstraße prioritär zu betrachten.

Dritte Grundschule

Ausgangspunkt der aktuellen Schulplanung ist das Stadtleitbild mit seiner breiten Beteiligung der Bürgerschaft. Das Leitbild aus den Jahren 2011-2013 formuliert, dass die beiden Mittelschulen im Bereich der **Adalbert-Stifter-Straße** zusammengelegt werden sollen. Die Zusammenlegung konnte nach mehreren Jahren der Diskussion schulaufsichtlich abgesichert werden. Durch die Verortung der gemeinsamen Mittelschule ergibt sich ein starkes, gebündeltes Schulzentrum von weiterführenden Schulen mitten in Geretsried. An diesem Standort ergeben sich zudem Synergieeffekte mit dem starken Sportflächenangebot im Isaraustadion, dem neu gebauten Hallenbad sowie dem sanierten Eisstadion. Die Lage hat dadurch entsprechende Auswirkungen für die zukünftig notwendigen Gemeinbedarfsflächen.

Am Ende des Planungszeitraum des neuen Flächennutzungsplans wird gemäß Demografiebericht (SAGS) in absehbarer Zeit in Geretsried ein dritter Grundschulstandort benötigt.

Die Notwendigkeit einer neuen Grundschule wird fachlicherseits auf das Jahr 2040 geschätzt. Die Frage der Lage der 3. Grundschule ist eng mit der Frage der Nachnutzung der Räumlichkeiten an der Karl-Lederer-Mittelschule verbunden. Unter Förderauflagen aber auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit ist den Neubau einer neuen Grundschule ohne Prüfung einer Nachfolgenutzung der Karl-Lederer-Mittelschule nicht möglich.

Um entsprechende Planungsoptionen zu erhalten, wurden 3 Standorte in zentraler Lage im Stadtgebiet geprüft:

Standort Böhmwiese (1)

Die Situierung einer 3. Grundschule im Bereich der zukünftigen Bebauung der Böhmwiese ist grundsätzlich vorstellbar und möglich. Nachteilig und nicht-nachhaltig am Standort Böhmwiese ist, dass für eine weitere Grundschule umfangreiche Außensportflächen errichtet werden müssten, welche in Gartenberg Süd mit dem Isarauareal, dem Hallenbad sowie dem sanierten Eisstadion bereits vorhanden sind. Eine Erschließung der Böhmwiese insbesondere mit Gemeinbedarfseinrichtungen für Grundschulkinder ist ohne eine finale Festlegung der Verlegung der B11 allerdings nicht möglich. (Querungen, Verkehr, Anbauverbote, Veränderungssperren).

Flächen südlich des Festplatzes (2)

Weiterhin wurden die Waldflächen südlich des Festplatzes und des Eisstadions für eine Nutzung für eine weitere Grundschule untersucht. Der Standort erfüllt die flächenmäßigen Anforderungen für Gebäude und Sportflächen und verortet sie räumlich abgesetzt von der Hauptverkehrsachse der Adalbert-Stifter-Straße im Bereich der Jahnstraße. Nachteilig und nicht-nachhaltig an diesem Standort ist, dass vermutlich umfangreiche Außensportflächen auf dem Grundstück errichtet werden müssten, welche in Gartenberg Süd mit dem Isarauareal bereits vorhanden sind. Der Standort ist jedoch wegen des sehr umfangreichen Eingriffes in den durch Regionalplan und Rechtsverordnung geschützten Bannwald kritisch zu bewerten.

Standort „Alte Grundschule“/Bibliothek/Saftladen (3)

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu den Außensportflächen im Isarauareal kommt die Lage einer 3. Grundschule auch in Verbindung mit der ehemaligen Grundschule im Bereich

der Adalbert-Stifter-Straße in Frage. Durch die direkte Anbindung und Nähe zu den Wohngebieten im Südosten ist der Standort fußläufig gut zu erreichen. Die Lage an diesem Standort knüpft zudem an die ehemalige Schulnutzung im Bereich der Stadtbibliothek und des Saftladens an. Nachteilig stellt sich die Frage nach der Verlagerung des Saftladens und die Notwendigkeit der Integration der Stadtbibliothek in die Liegenschaft dar. Auch die Lage im Bereich der überörtlichen Bushaltestellen ist für eine Grundschule nicht notwendig.

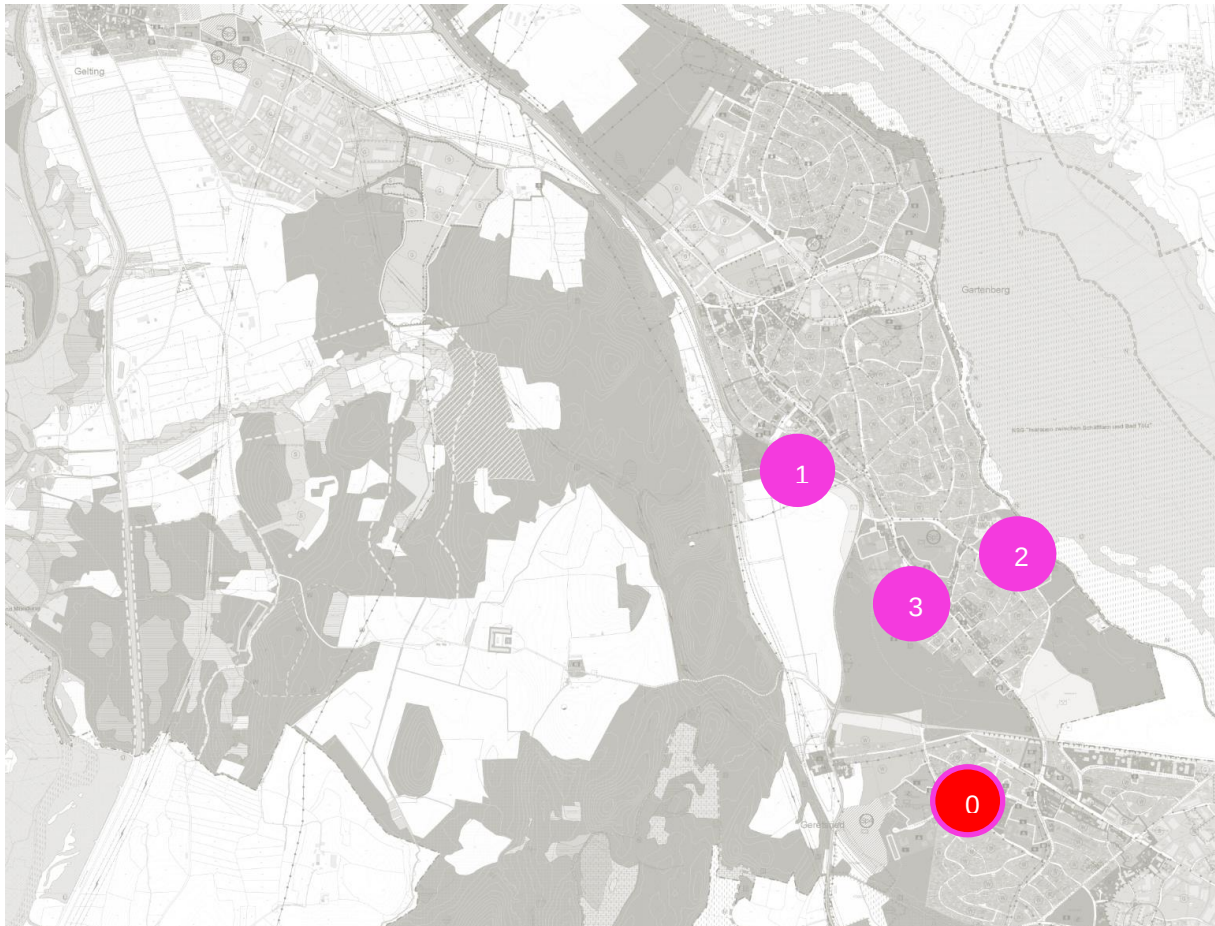


Abbildung 36: Alternativstandorte Grundschulen. Quelle:PV München 2023

Fazit 3. Grundschule

Die Frage der Lage der 3. Grundschule ist eng mit der Frage der Nachnutzung der Räumlichkeiten an der Karl-Lederer-Mittelschule verbunden. Im Flächennutzungsplan sind entsprechende Flächenressourcen und Reserven vorgesehen und eingetragen. Der Lage der 3. Grundschule ist – auch in Abhängigkeit des Realisierungszeitraums der S-Bahn-Verlängerung in der kommenden Legislaturperiode zu klären; die Nachnutzung der Karl-Lederer-Grundschule ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen.

Sportentwicklungsplanung Geretsried

Die Stadt Geretsried hat im Jahr 2021 den Sportentwicklungsplan aus dem Jahr 2008 fortgeschrieben. Im interkommunalen Vergleich besteht bereits heute eine Unterversorgung an Sportflächen.

Hallenfläche pro Einwohner/Einwohner-Darstellung:

	Interkommunaler Vergleichswert 2020	Geretsried 2024	Geretsried 2034
Einwohner	1.145.347	26.580	31.600
Sportflächen in qm	306.383	5748	5748
Nutzbare Sportfläche pro Einwohner	0,27	0,22	0,18

Sportflächen pro Einwohner/Einwohner-Darstellung:

	Interkommunaler Vergleichswert 2020	Geretsried 2024	Geretsried 2034	Geretsried 2034 mit S-Bahn
Einwohner	1.056.329	26.580	31.600	31.600
Sportflächen in qm	3.218.644qm	48.110qm	48.110qm	35.610qm mit Wegfall Plätze S-Bahn
Nutzbare Sportfläche pro Einw.	3,0	1,81	1,52	1,12

Sportplätze

Die Belegungszeiten auf den Sportplätzen sind ausgeschöpft. Die Vereine wachsen und benötigen bereits jetzt weitere Nutzungsstunden.

Mindestens zwei weitere Großspielfelder werden bis 2040 benötigt.

	2020		2040	
Spielfeldbedarf	Inter-kommunaler Vergleich	Geretsried	Inter-kommunaler Vergleich	Geretsried
Einwohner	26.609	26.609	35.500	35.500
Großspielfelder	11	7	15	7 +2
Großspielfelder m²	72.502	48.110	96.727	48.110
m²/Einwohner	2,7	1,8	2,7	1,4

Turnhallen

Im Vergleich mit 34 Städten Deutschlands zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern, hat Geretsried bei einer rein quantitativen Betrachtung einen unterdurchschnittlichen Versorgungsgrad bei den Sporthallen.

Mindestens eine weitere Dreifachturnhalle wird bis 2040 benötigt.

	2020		2040	
Turnhallen	Inter-kommunaler Vergleich	Geretsried	Inter-kommunaler Vergleich	Geretsried
Einwohner	26.609	26.609	35.500	35.500
Hallen	10	8	11	9 +1
Fläche m²	7.118	5.748	9.496	6.748
Nutzbare Fläche m²/EW	0,27	0,22	0,27	0,19

Die Verlängerung der S-Bahn nach Geretsried muss aufgrund des positiven NKUs und der angekündigten Planfeststellung als Planungsvoraussetzung angenommen werden. Die Verlängerung wird entweder zu einer weiteren Abnahme von Sportflächen führen oder eine Verlagerung der Sportflächen von der Böhmwiese notwendig machen. Im Bereich Sport stehen der Stadt diesbezüglich die größten Veränderungen bevor, auf welche eine planerische Antwort notwendig wird.

Zur Stärkung des Breiten, Schul- und unorganisierten Sportes sind zusätzliche Hallenkapazitäten erforderlich, im Gültigkeitszeitraum des neuen Flächennutzungsplans mindestens eine Mehrfachsporthalle. Die Deckung dieses Bedarfs muss erfolgen über Kooperationen mit öffentlichen oder privaten Schulen (z.B. Waldorfschule) oder den Bau von weiteren städtischen Turnhallen.

Auch im Bereich der Freisportanlagen sind die Belegungsmöglichkeiten sehr knapp bzw. ausgeschöpft. Der Vergleich mit zahlreichen Städten zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern aus der Fortschreibung des Sportentwicklungsplans zeigt, dass Geretsried bei einer rein quantitativen Betrachtung seit geraumer Zeit über einen unterdurchschnittlichen Versorgungsgrad mit Sportplätzen verfügt. Das quantitative Ungleichgewicht verschlechtert sich weiter, wenn die Bevölkerungszahlen steigen. Zum Ersatz der durch die S-Bahn betroffenen Flächen soll

nach Sportentwicklungsplan im Bereich des Isarauareals und am Sportgelände Süd mindestens jeweils 1 Großspielfeld/Kleinfeld ergänzt werden. Zusätzlich soll der Rasenplatz im Bereich FF aufgewertet und um weitere Platzkapazitäten (2 Plätze) ergänzt werden. Im Flächennutzungsplanentwurf sind demnach Sportflächen von rund 3 ha darzustellen.

Flächenauswahl

Im Rahmen der FNP-Änderung ist laut BauGB eine Standortalternativenprüfung durchzuführen. Gesucht wurden dementsprechend Flächen für eine Mehrfachturnhalle sowie rund 3 ha für Sport- und Spielplätze.



Abbildung 37: Alternativstandorte Sportflächen. Quelle:PV München 2023

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

Die Fläche 3 befindet 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/Anbindung des Standortes an das örtliche Busnetz als sehr problematisch dar. Fläche 3

ist daher aus Sicht der Stadtverwaltung als Sportfläche ungeeignet.

Die Fläche des ehemaligen Hallenbads (Fläche 5) stellt aufgrund von Größe (ca. 7.000 qm), Zuschnitt und Lage eine potentiell geeignete Erweiterungs- und Arrondierungsfläche für das Isaraurareal dar. Größe und Zuschnitt machen die Fläche für eine Schullnutzung ungeeignet. Würde eine Nutzung für Kindergärten angedacht, entfielen die letztmögliche Erweiterungsoption für das Isaraareal.

Die Flächen 5 südlich des Sportparks Süd stehen nicht im Eigentum der Stadt. Aufgrund von Flächenmangel und bereits beschriebenen bestehenden Schutzzonen um die Stadt stellen die Flächen jedoch eine geeignete Erweiterungsmöglichkeit dar.

Der Sportentwicklungsplan zeigt eindeutig: Geretsried hat schon lange einen unterdurchschnittlichen Versorgungsgrad mit Sportplätzen, und dass bei einer Einwohnerzahl zwischen 20.000 und 50.000. Und das quantitative Ungleichgewicht verschlechtert sich weiter, wenn die Bevölkerung wächst.

- ❖ Zum Ersatz der durch die S-Bahn betroffenen Flächen sollen im Bereich des Isaraustadions und am Sportgelände Süd mindestens jeweils ein Großspielfeld/Kleinspielfeld ergänzt werden.
- ❖ Außerdem soll der Rasenplatz im Bereich der Sportanlage der Fußballfreude aufgewertet und um zwei Plätze ergänzt werden. Im neuen Flächennutzungsplan sind demnach Sportflächen von 3,5 ha darzustellen.
- ❖ Außerdem wird aktuell geprüft wo die nötige Turnhalle am besten gebaut werden kann. Die Flächen gehören nicht der Stadt. Deshalb beschloss der Stadtrat Ende 2024, Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern verschiedene Planungsvarianten zu prüfen.

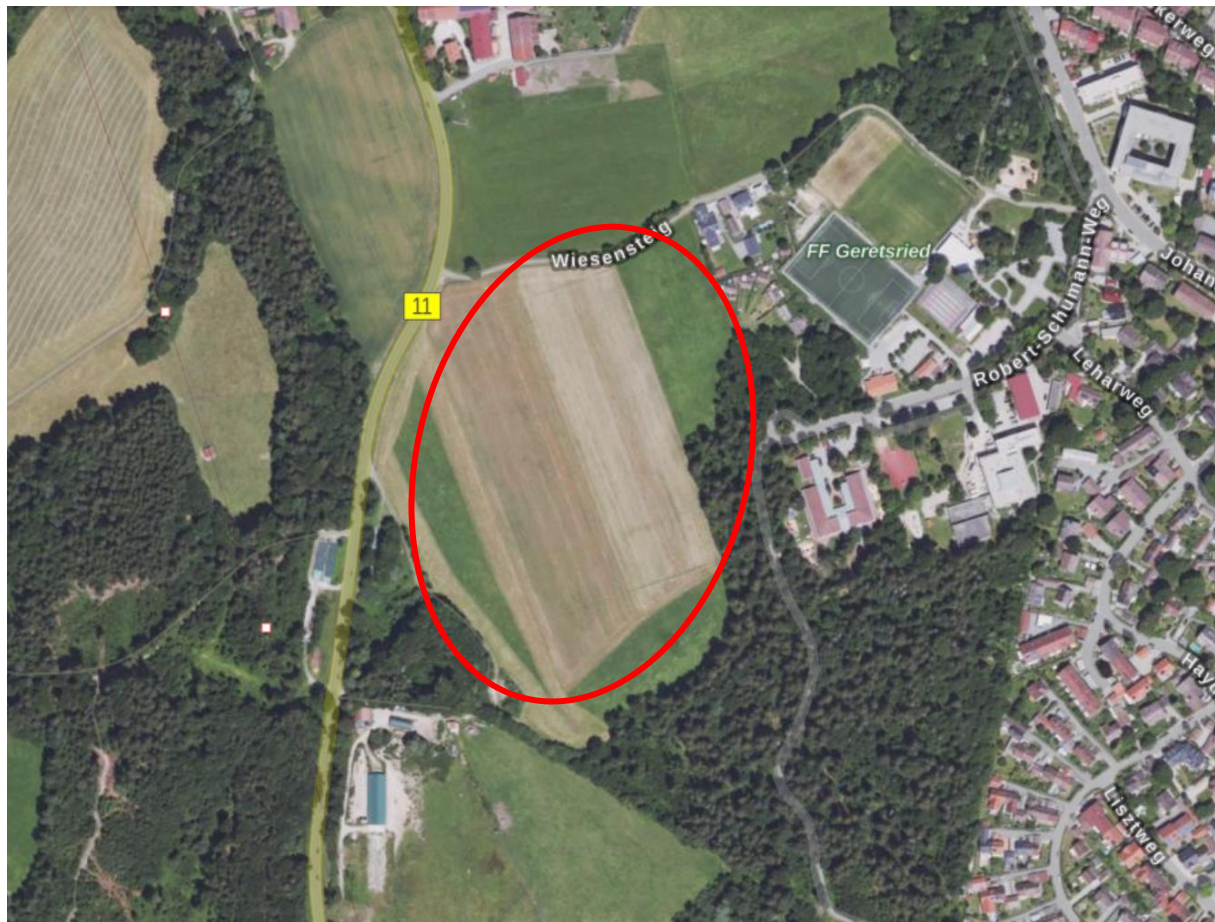


Abbildung 38: Landwirtschaftsflächen mit Lage des Änderungsgebietes (rot) und Umgebung. Quelle: Bayern-Atlas, Abrufstand September 2024

Sport- und Freizeitnutzung

Aufgrund der Planungen im Bereich der Böhmwiese entfallen zwei Großspielfelder, gleichzeitig leitet sich aus dem Sportentwicklungskonzept der Bedarf nach mindestens zwei weiteren Großspielfeldern sowie einer Dreifachturnhalle ab. Der gegenständliche Standort bietet demnach die Möglichkeit einer Bündelung an Flächen für die Sport- und Freizeitnutzung, der an einer bereits etablierten Sport- und Vereinsnutzung anbindet. Damit möchte die Stadt ein umfangreiches Angebot für die breite Bevölkerung in einem attraktiv gestalteten Nutzungsumfeld schaffen.

Landwirtschaft, Funktionsverluste und Klimawandel

Die von der Änderung betroffenen Flächen werden gegenständlich landwirtschaftlich genutzt und sind umgeben von der Bundesstraße B11 im Westen, dem Wiesensteig im Norden sowie von Waldbestandteilen im Süden und Osten. Die landwirtschaftlichen Flächen werden mehrheitlich ackerbaulich und untergeordnet als Grünland genutzt und weisen an dem Standort durchschnittliche Erzeugungsbedingungen auf. Durch die Planung gehen knapp 6 ha Flächen verloren, die der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Ein damit einhergehender Verlust von Bodenfunktionsverlusten ist hingegen nur eingeschränkt gegeben, weil die Planung auf die Entwicklung von überwiegend Freisportanlagen abzielt. Eine Versiegelung wird sich auf Grundlage des Rahmenplanes überwiegend auf die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes beschränken. Damit bleibt der Anteil an unversiegelten Flächen hoch und Funktionen wie die Niederschlagswasserversickerung können weitestgehend aufrecht erhalten bleiben. Auch lokale Einflüsse auf das Klima sind durch die Planungen nicht zu befürchten, da

die gegenständlich genutzten Landwirtschaftsflächen keine besonderen Klimafunktionen erweisen.

Landschaftsbild und Biodiversität

Das Landschaftsbild wird geprägt von der Straßeninfrastruktur, den Waldflächen sowie der Bebauung in der Umgebung. Die unbebauten bzw. nicht bewaldeten Flächen werden, wie das Änderungsgebiet, landwirtschaftlich genutzt. Hierbei weist die Agrarlandschaft eine intensive Nutzungsform ohne Strukturvielfalt vor. Höherwertige Bereiche in Hinblick auf ein Vorkommen geschützter Arten beschränken sich aufgrund der Strukturarmut der Änderungsflächen auf die angrenzenden Waldflächen. Um artenschutzrechtliche Konflikte jedoch zu vermeiden, ist auf Bebauungsplan-Ebene der Artenschutz zu überprüfen und potenzielle Konflikte mit der Sport- und Freizeitnutzung frühzeitig in die Planung zu integrieren. Dies betrifft beispielsweise den Umgang mit Lichtquellen, die bedarfsgerecht und insektenfreundlich auszuführen sind, um keine nachteiligen Auswirkungen auf den Waldbestand auszuüben. Umgekehrt sind durch entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan gleichzeitig Strukturaufwertungen mit der Förderung von biologischer Vielfalt möglich.

Naturschutzrechtliche Kompensation

Der erwartete Kompensationsbedarf liegt bei rund 1,2 ha. Der tatsächliche Bedarf kann in Abhängigkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes höher bzw. niedriger ausfallen. Nach Möglichkeit ist der erforderliche Ausgleichsbedarf im Wirkungsbereich des Eingriffes zu erbringen, um die lokale Fauna und Flora zu stärken und deren Habitate qualitativ zu verbessern.

Betroffene Belange	Bewertung
<u>Sport- und Freizeit</u>	- Entfall von zwei Großspielfeldern im Bereich der Böhmwiese im Rahmen der FNP-Neuaufstellung - Nach Sportentwicklungskonzept ist Bedarf nach mind. zwei weiteren Großspielfeldern sowie einer Dreifachturnhalle vorhanden - Änderungsbereich ermöglicht Bündelung von Sport- und Freizeitflächen an einem Standort und eröffnet Synergieeffekte zum Standort mit bestehender Sportnutzung - Rahmenplan sieht für die Änderungsfläche vier Großspielfelder sowie ein Multifunktionsgebäude vor
<u>Landwirtschaft und Landschaftsbild</u>	- Landwirtschaftliche Flächen mehrheitlich als Ackerbau genutzt - Intensive Nutzungsform in einer wenig strukturierten Agrarlandschaft, die umgeben ist von Straßen, Bebauung und Waldflächen - Durchschnittliche Erzeugungsbedingungen - Flächenverlust für die Landwirtschaft knapp 6 ha
<u>Funktionsverluste und Klimawandel</u>	- Eingeschränkter Verlust von Bodenfunktionen und geringfügige Verminderung der Niederschlagswasser-versickerung durch geplante Änderung - Neue Versiegelung beschränkt sich auf wenige Bereiche - Kein Einfluss auf das lokale Klima, da landwirtschaftliche Flächen keine besonderen Klimafunktionen ausüben
<u>Biodiversität</u>	- Intensive Nutzungsform und Strukturarmut führt zu Abnahme von biologischer Vielfalt im Bereich der Änderungsflächen - Höherwertige Flächen betreffen umliegende Waldbereiche - Auf Bebauungsplan-Ebene ist eine potenzielle Betroffenheit

	geschützter Arten im Wirkungsbereich (Plangebiet/Wald) zu prüfen und Maßnahmen zum Artenschutz zu berücksichtigen, z.B. Umgang mit Lichtquellen • Im Bebauungsplan sind weitere Maßnahmen möglich, um die biologische Vielfalt integrativ zu fördern
<u>Naturschutzrechtliche Kompensation</u>	• Erwarteter Kompensationsbedarf ca. 1,2 ha • Nach Möglichkeit ist erforderliche Ausgleichsbedarf im Wirkungsbereich des Eingriffes zu erbringen

2.4 Innerörtliche Grünflächen und Grünzüge

Das wesentliche Ziel besteht darin, im städtischen Lebensraum unter Berücksichtigung funktionaler, ästhetischer und ökologischer Gesichtspunkte gesunde Umweltbedingungen zu erhalten und zu fördern. Hierzu werden folgende Entwicklungsziele definiert:

- + Erhalt von Grünflächen in der Stadt als Zeugnis der Entwicklungsgeschichte
- + Schaffung eines Netzes von begrünten Wegen innerhalb des Stadtgebietes
- + Gestaltung von Ortsrändern und Übergängen in die Erholungslandschaft

Im Wesentlichen sollen der Charakter und die Eigenart im Ortsbild gewahrt bleiben und, wo dies möglich ist, zu fördern und wiederherzustellen. Weiterverfolgt werden auch in Hinblick auf die innerörtlichen Grünzüge die grünen Wege, die durch die Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptlinien bestehen und durch West-Ost-Verbindungen ergänzt werden. Die Wege sollen hierbei keinesfalls nur auf das innerörtliche Stadtgebiet beschränkt bleiben, sondern vielmehr auch attraktive Übergänge und Verbindungen von der Stadt in die Umgebung bilden.

2.5 Natur und Landschaft

Die Maßnahmen, welche für die verschiedenen Biotop- und Nutzungsformen in der freien Landschaft formuliert werden, leiten sich aus der Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ab. Im Wesentlichen zielen die Maßnahmen auf qualitative, naturschutzfachlich wertvolle Entwicklungen ab, bei der, wo immer dies möglich ist, die biologische Vielfalt gefördert und Biotopverbundachsen optimiert bzw. hergestellt werden. Durch die Herstellung möglichst intakter Ökosysteme wird nicht nur der Biodiversitätskrise begegnet, sondern auch den Anforderungen an ein klimaangepasstes Stadtgebiet. Dies kommt langfristig auch dem Wohlergehen des Menschen durch gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie einer attraktiven Erholungsnutzung zu gute. Folgende Maßnahmen für Natur und Landschaft werden zusammengefasst als Entwicklungen verfolgt:

Wald

- + Sicherung naturschutzfachlich wertvoller Waldbestände
- + Umbau von Nadelforst zu Laub- bzw. Laubmischwäldern
- + Entwicklung von gestuften Waldrändern

Gehölze

- + Planung und Entwicklung von Hecken und Feldgehölzen innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen
- + Erhalt der Alleen / Baumreihen beim Gut Buchberg und dem Gut Schwaigwall
- + Erhalt und Förderung der Streuobstbestände

Gewässer

- + Fließgewässer als Biotopverbund erhalten, optimieren und fördern
- + Umbau / Rückbau von Fließgewässern in naturnahe Zustände
In Bezug auf konkrete Ziele und Maßnahmen wird auf das Gewässerentwicklungskonzept (Büro U-Plan 2009) sowie auf den Managementplan Oberes Isartal (Natura 2000-Gebiet 8034-371, Regierung von Oberbayern, Bayerische Forstverwaltung 2016) verwiesen.
- + Erhalt / Umbau von Stillgewässern in naturnahen Zustand

Feucht-/Nasslebensräume

- + Sicherung der bestehenden Moore, auch in Hinblick als CO₂-Senke
- + Entwicklung von zusammenhängenden Verbundsystemen

Magerrasen und Trockenlebensräume

- + Erhalt und angepasste Pflegemaßnahmen für die vorhandenen Mager- und Trockenstandorte

2.6 Verkehr

Für das Themenfeld Verkehr gelten folgende Entwicklungsziele:

- + Verlängerung der S-Bahnlinie bis Geretsried Süd mit 3 Haltepunkten im Stadtgebiet als neue, langfristige Entwicklungschance für die Stadtentwicklung,
- + Zeitliche Abstimmung der künftigen baulichen Entwicklung Geretsrieds auf die Realisierung der S-Bahnhaltepunkte,
- + Aufgrund von Kapazitätsgrenzen des Verkehrsnetzes Entwicklung der Böhmwiese erst nach Verlegung der B 11 und der Verlängerung der S-Bahn,
- + Berücksichtigung des Wachstums der Region bei der Anlage des P&R-Platzes am S-Bahnhaltepunkt Geretsried Süd in interkommunaler Abstimmung mit Königsdorf,
- + Untersuchung der Weiterführung der Gustav-Adolf-Straße zur St 2369

2.7 Versorgung

Für die Förderung erneuerbarer Energien wurden folgende Ziele formuliert:

- + Nutzung der Wasserkraft am Kanal Loisach: Pumpspeicher
- + Wasserkraft am Kanal nutzen
- + Windkraft
- + Fernwärme/Kältenetz
- + PV-Freiflächenanlage
- + PV-Anlagen auf öffentlichen Dächern und über Parkplätzen sowie als Lärmschutzwand entlang B 11
- + Entwicklung von PV-Freiflächenanlagen bevorzugt entlang der Hauptverkehrsstrassen (Bundesstraße und S Bahn)
- + Anschluss an Tiefengeothermie

3. Flächendarstellungen

Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Diese ist von den öffentlichen Planungsträgern bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen

(§ 7 BauGB).

Die ausgewiesenen Bauflächen schaffen noch kein Baurecht und entfalten damit den Privatpersonen gegenüber keine unmittelbare Rechtswirkung. Die ausgewiesenen Bauflächen müssen nicht mit der Abgrenzung des sogenannten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB übereinstimmen. Bauvorhaben können gerade an den Ortsrändern im Außenbereich liegen und sind dementsprechend nach den Bestimmungen des § 35 BauGB zu beurteilen. Dann ist im Einzelfall mit dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu klären, inwieweit die angestrebte Nutzung zulässig ist und welche Planungen dafür erforderlich sind.

Im Folgenden werden die Flächendarstellungen aufgeführt und begründet, die eine Änderung gegenüber dem bisher rechtswirksamen Stand des Flächennutzungsplans darstellen. Inbegriffen in diesen Stand sind alle rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderungen sowie Anpassungen auf Grund von Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wurden. Zunächst werden dabei stadtteilbezogen die Siedlungsdarstellungen behandelt. Es folgen Natur- und Landschaft, Verkehr sowie die Versorgungsflächen. Abschließend wird die Flächenbilanz der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und die Änderung gegenüber dem bisher rechtswirksamen Stand aufgezeigt.

In der Auflistung und Begründung der neuen oder geänderten Flächendarstellungen wird unterschieden in Umwidmungen und Neuausweisungen. **Umwidmungen** umfassen Bauflächendarstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, die mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geändert werden. In **Neuausweisungen** werden Flächen begründet, die derzeit noch nicht baulich entwickelt sind und die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt sind.

3.1 Gelting

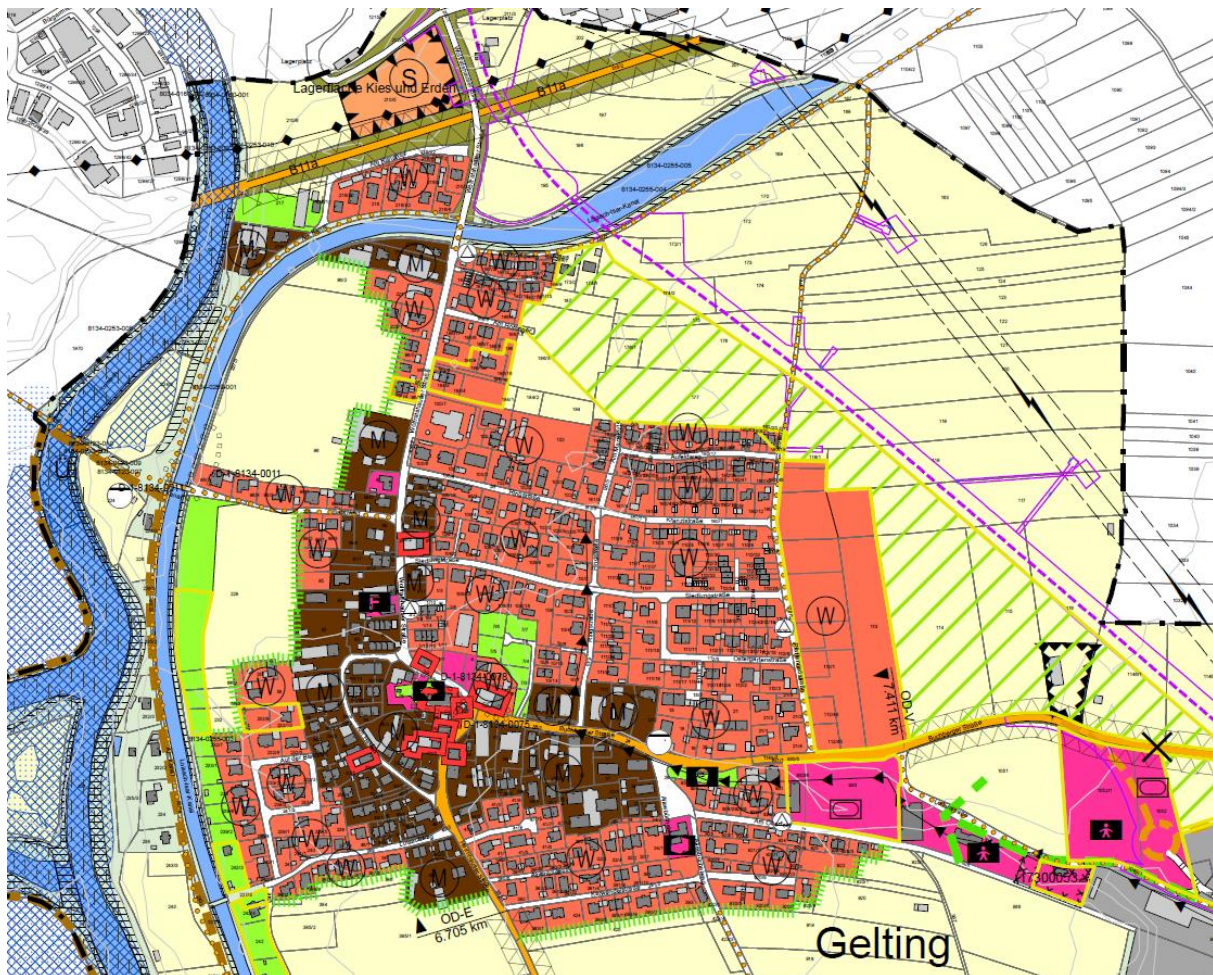


Abbildung 39: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Ausschnitt Gelting; gelbe Umrandung: Änderung gegenüber dem rechtswirksamen Stand; ohne Maßstab

Neuausweisungen

In Gelting wird östlich der Pfaffenriederstraße eine Wohnbaufläche im Umfang von 1,79 ha dargestellt (vgl. Kapitel E 1.3 Wohnen). Des Weiteren werden bebaute Bereiche im Siedlungsgefüge sowie Baulücken, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt sind, in die Wohnbauflächen einbezogen.

Um dem zukünftigen Bedarf an Flächen für neue Arbeitsplätze (vgl. Kap. E 1.4 Gewerbe) zu begegnen, werden im Gewerbegebiet Gelting neue gewerbliche Bauflächen im Umfang von 5 ha im Norden sowie im Umfang von 9,42 ha im Süden ausgewiesen.

Umwidmungen

Östlich des Siedlungsgebiets wird eine bisher als Grünfläche dargestellte Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt, um, wie in Kapitel E2.3 „Soziales + Sport (Gemeinbedarf)“ dargelegt, den Bedarf an Betreuungseinrichtungen im Stadtgebiet zu decken. Des Weiteren gehört die westlich des Sportvereins Gelting e.V. bisher als Grünfläche dargestellte Fläche als Sportplatz zum Verein und wird dementsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Nördlich des Gewerbegebiets Gelting besteht eine Ansammlung von Wohngebäuden sowie ein Reitstall. Es handelt sich dabei nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, weswegen mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans keine Baufläche mehr dargestellt wird. Aufgrund der abgesetzten Außenbereichslage verfolgt die Stadt Geretsried hier nicht die Schaffung eines Baurechts für die Allgemeinheit.

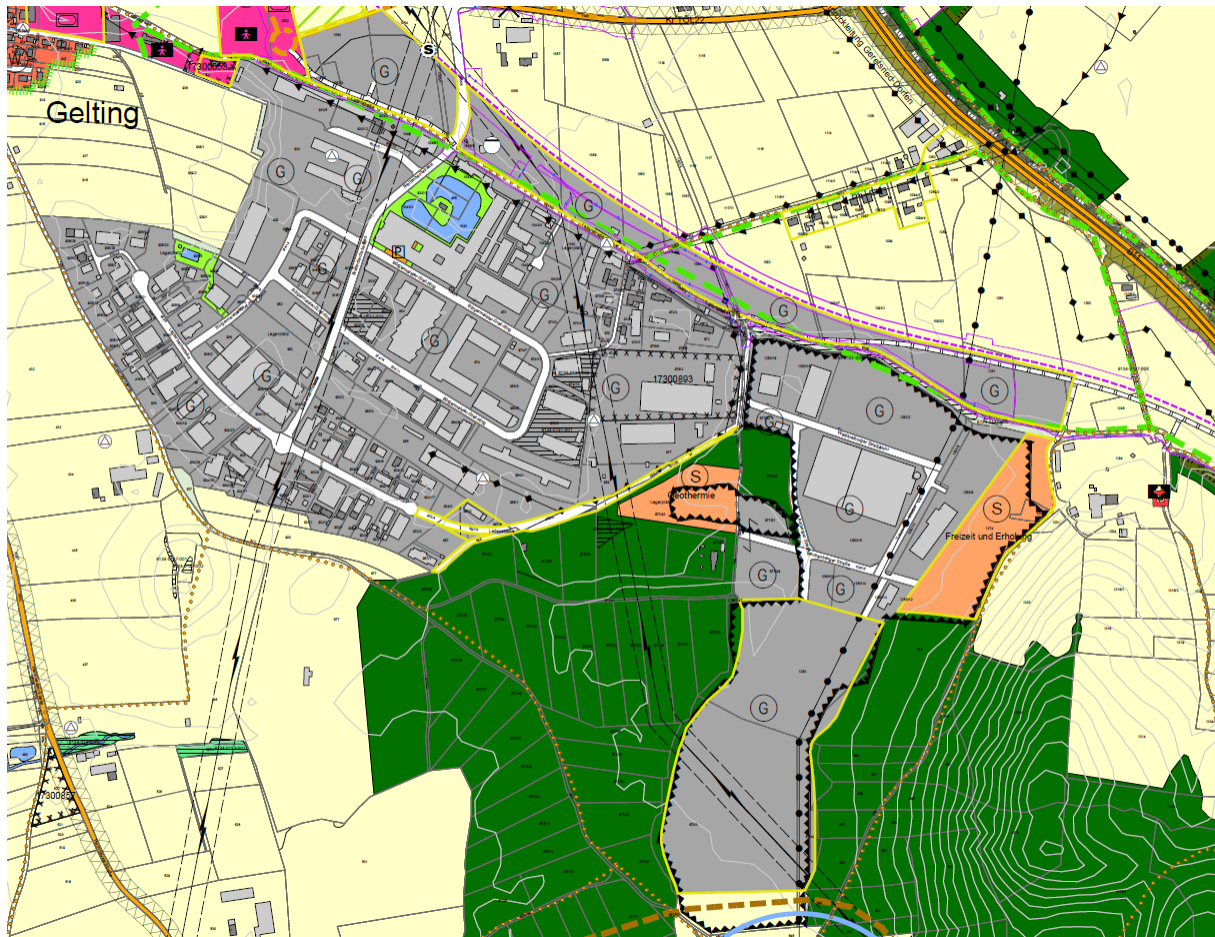


Abbildung 40: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Ausschnitt Gewerbegebiet Gelting; gelbe Umrandung: Änderung gegenüber dem rechtswirksamen Stand; ohne Maßstab

3.2 Gartenberg

Neuausweisungen

In Gartenberg werden keine Neuausweisungen von Bauflächen vorgenommen.

Umwidmungen

Entlang der Alpenstraße sowie an der Kreuzung Rotkehlchenweg-Dompfaffenweg werden mehrere bisher als Mischgebiete dargestellte Flächen in eine Darstellung als Wohnbauflächen geändert. Die tatsächliche bauliche Nutzung dieser Gebiete umfasst ebenso wie die sie umgebenden Gebiete im Wesentlichen Wohnen.

Die Darstellung von Mischbauflächen erfolgt hingegen auf vormals dargestellten Wohnbauflächen an der Egerlandstraße. Nördlich davon, an der Banater Straße, wird die Darstellung eines Mischgebiets gemäß den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „für das Gewerbe- und Mischgebiet an der Elbstraße“, in gewerbliche Baufläche geändert. Am Geltin-ger Weg wird eine kleine, bereits baulich entwickelte und bisher als Grünfläche dargestellte

Fläche in die Darstellung der gemischten Baufläche einbezogen. Dadurch wird ein stufenweiser Übergang vom Gewerbegebiet im Norden über Mischbauflächen zu Wohnbauflächen erreicht.

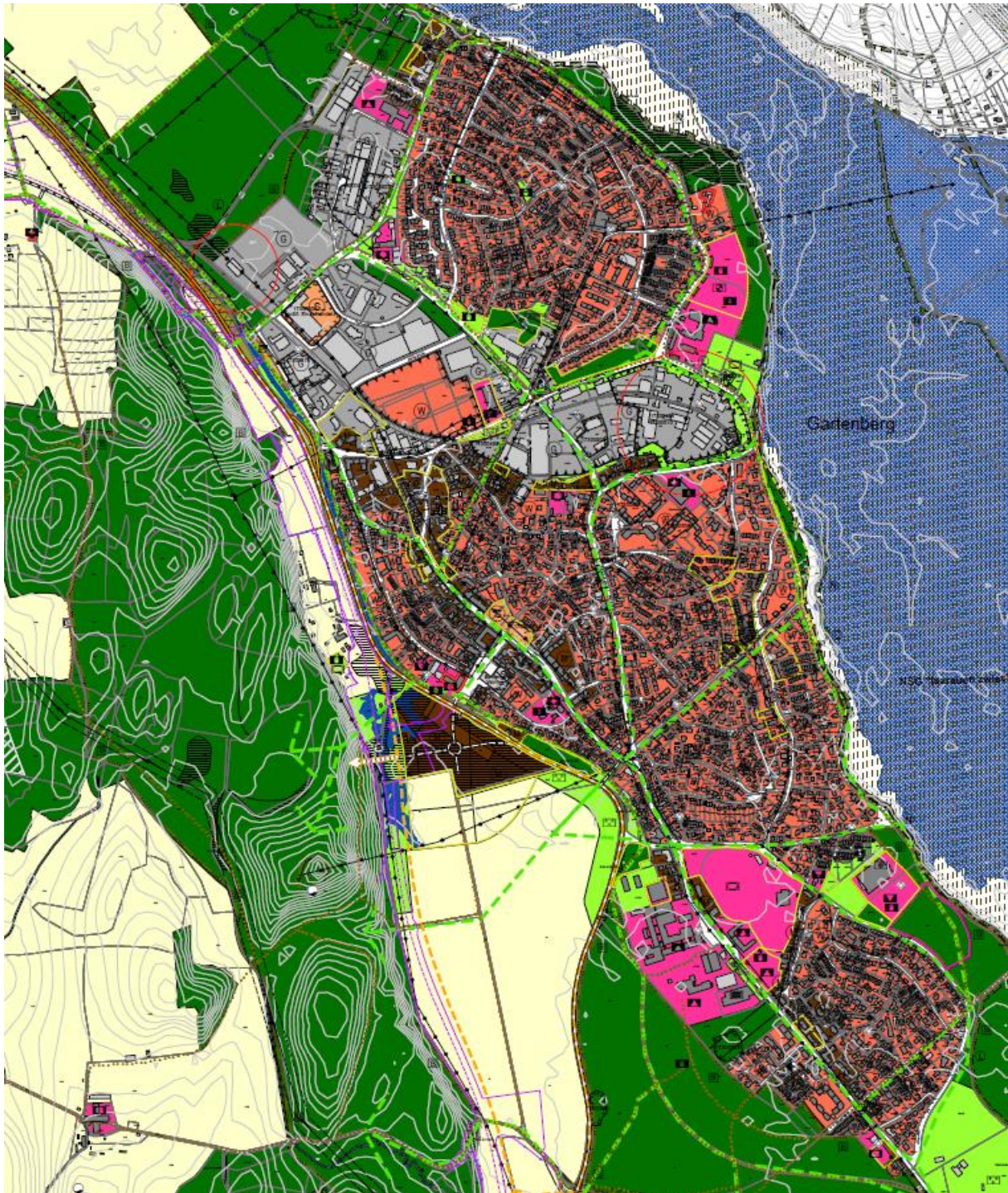


Abbildung 41: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Ausschnitt Gartenberg; gelbe Umrandung: Änderung gegenüber dem rechtswirksamen Stand; ohne Maßstab

Eine vormals als Mischgebiet dargestellte Fläche entlang der Egerlandstraße ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 115 I / 2 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen“ festgesetzt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

Des Weiteren erfolgen mehrere Änderungen von Flächendarstellungen in Flächen für den Gemeinbedarf. Wie in Kapitel E2.3 „Soziales + Sport (Gemeinbedarf)“ dargelegt, wird damit dem Bedarf an einem neuen Grundschulstandort, Spielplätzen sowie zwei von drei neuen KITA-Standorten begegnet. Auf Grund von Festsetzungen in Bebauungsplänen angepasste Darstellungen umfassen eine Fläche an der Jahnstraße gemäß Bebauungsplan Nr. 152 „Für eine Gemeinbedarfsfläche an der Adalbert- Stifter-Straße / Einmündung Jahnstraße“ (Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“), die bestehende Waldorfschule an der Blumenstraße gemäß Bebauungsplan Nr. 79, 2. Änderung sowie eine Fläche an der Elbestraße gemäß Bebauungsplans Nr. 124 A Gewerbegebiet „Nördlich der Elbestraße und westlich der Böhmerwaldstraße“ (Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“).

Außerdem werden bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächen mit dem Gemeinbedarf dienender Zweckbestimmung und Nutzung entsprechend als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Dies umfasst die Sportplätze des Gymnasiums und der Isardammschule, das Eisstadion und den Festplatz sowie das Isarau Stadion.

Die Entwicklungsfläche „Böhmwiese“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet, Wohnbaufläche und Parkplatz dargestellt. Mittlerweile wurde für die Entwicklung der Fläche ein Masterplan erstellt. Das Gebiet soll demnach vollständig als Mischbaufläche entwickelt werden (vgl. Kap. E 2.1.2).

Östlich der Böhmwiese, nördlich der Elbestraße sowie östlich der Böhmerwaldstraße befindet sich Waldbestand auf einer bisher als Grünfläche dargestellten Fläche, sodass die Darstellung entsprechend geändert wird.

3.3 Geretsried und Stein

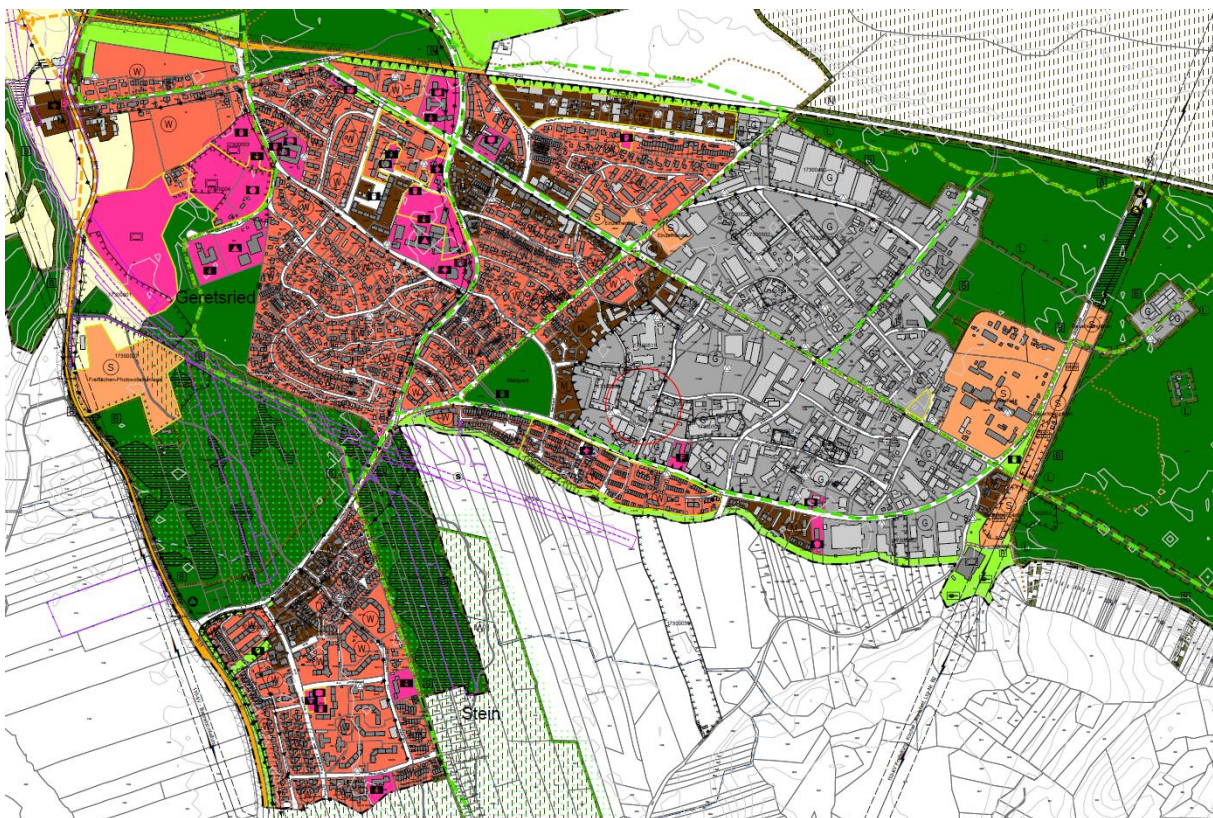


Abbildung 42: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Ausschnitt Geretsried und Stein; gelbe Umrandung: Änderung gegenüber dem rechtswirksamen Stand; ohne Maßstab

Neuausweisungen

Südlich des Wiesensteigs wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt, um unter Nutzung von Synergieeffekten mit der angrenzenden, bestehenden Sportnutzung die derzeit geringe Ausstattung mit Sportflächen im Stadtgebiet auszubauen (siehe Kapitel E 1.5). Des Weiteren wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ dargestellt.

Umwidmungen

Südlich der Jeschkenstraße besteht de facto ein allgemeines Wohngebiet. In Teilbereichen ist dies gemäß den Bebauungsplänen Nr. 53C und Nr. 53D auch bereits so festgesetzt. Die bisherige Darstellung eines Mischgebiets wird daher in Wohnbauflächen geändert. Ebenso wird die Darstellung der Flächen um den „Neuen Platz“ entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 17/6 von einem Mischgebiet in eine Wohnbaufläche geändert.

Nördlich des Breslauer Wegs hat sich mittlerweile Wohnnutzung in einem Maß etabliert, das einem Mischgebiet entspricht. Die bisherige Darstellung eines Gewerbegebiets wird daher in eine gemischte Baufläche geändert.

Bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächen mit dem Gemeinbedarf dienender Zweckbestimmung und Nutzung werden als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Dies umfasst den Sportplatz am Robert-Schumann-Weg, den Sportplatz der Karl-Lederer-Schule, die Fläche für die zukünftige KITA an der Richard-Wagner-Straße sowie den Jugendtreff mit Sport- und Spielflächen in Stein.

3.4 Natur und Landschaft

Grünflächen

Im Umfeld des Ortsteiles Gelting und der geplanten S7-Verlängerung werden mehrere Flächen als Grünflächen dargestellt. Zum einen soll damit ein durchgängiges Band an Grünflächen östlich des Loisach-Isar-Kanales planerisch gesichert werden, zum anderen soll die Fläche zwischen der aktuellen und geplanten Wohnbebauung Geltings und der geplanten S-Bahntrasse als unbebaute Grünfläche mit gestalterischen und ökologischen Zielsetzungen gesichert werden.

Westlich der B11 soll die bereits bestehende Pumptrackbahn als Grünfläche dargestellt werden.

Landwirtschaft

Neuordnung der Flächenausweisungen im Bereich der neuen Mitte Geretsried auf der Böhmwiese führt zu Reduzierung der Flächengröße, sodass der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird.

Wald

Im Umfeld des Schulzentrums, des Isaraustadions und der Eishalle werden die Flächennutzungen mit Blick auf die zukünftig erforderlichen Gemeinbedarfsflächen neu geordnet, bei der u.a. die Grünfläche bei der Einfahrt Jahnstraße entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wald dargestellt wird.

3.5 Verkehr

Auf das Stadtgebiet wirken im Planungshorizont des Flächennutzungsplans die zwei Verkehrsprojekte Verlängerung der S7 mit Endhaltepunkt in Geretsried sowie Verlegung der B11 ein.

Dargestellt werden im Flächennutzungsplan daher:

- Geplante Anbindung Gewerbegebiet Gelting an B11 und B11a
- Geplante Anbindung Egerlandstraße / Böhmerwaldstraße an B11
- Geplante Erschließung mit Kreisverkehr auf der Böhmwiese
- Kreisverkehr östlich und nördlich von Gelting / Anbindung Baldram

Als Hinweise werden dargestellt:

- Verlauf der S-Bahntrasse
- Verlegung der B 11
- Verlegung Tattenkofener Kreisverkehr an neue B11

3.6 Versorgung

Strom

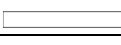
Die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien ist Grundsatz gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (s. Kapitel B1 Landesentwicklungsprogramm) und gehört gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB zu den Inhalten, die insbesondere im Flächennutzungsplan dargestellt werden können. Über alldem steht das Ziel der Planungsregion Oberland mit den Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen, Garmisch-Partenkirchen, Miesbach und Weilheim-Schongau, bis zum Jahr 2035 Wege zu finden, um ohne fossile Energieträger auszukommen. Auch die Stadt Geretsried unterstützt mit ihrem Beitritt zur Energiewende Oberland dieses ambitionierte Ziel und hat zu diesem Zweck einen Teilenergienutzungsplan erstellen lassen (EWO-Kompetenzzentrum Energie EKO e. V., 2019). Ein wichtiger Baustein ist die umfassende Nutzung der Dächer öffentlicher Gebäude mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Des Weiteren wird in der verbindlichen Bauleitplanung verstärkt die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt und bspw. in Gewerbegebieten bereits in Bebauungsplänen eine Ausstattung der Dachflächen Photovoltaikmodulen angeordnet. Trotz des großen Dachflächenpotentials kann eine vollständige Energiewende aber nur durch zusätzliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen erreicht werden.

Deshalb werden zwei bereits geplante Anlagen im Flächennutzungsplan dargestellt. Dabei handelt es sich um einen Standort angrenzend an das bestehende Geothermiekraftwerk sowie einen weiteren südlich von Geretsried, für den derzeit der Bebauungsplan Nr. 157 in Aufstellung ist. Weitere Standorte können folgen. Die Standorte sollen jedoch bedarfsorientiert im Einzelfall diskutiert werden.

Fernwärme

Die Wärmeversorgung soll zukünftig über Geothermieranlage südlich von Gelting erfolgen. Das gesamte Stadtgebiet wird dazu schrittweise bis 2030 über 8-10 Einspeisepunkte an das Fernwärmenetz angeschlossen.

3.7 Flächenbilanz

		Digitalisierung 2017 in ha	Vorentwurf 2024 in ha	Differenz in ha
Wohnbaufläche		233,1	240,8	7,7
Gemischte Baufläche		58,9	53,9	-5,0
Gewerbliche Baufläche		166,4	181,8	15,4
Sondergebiet		21,6	33,2	11,6
Baufläche für den Gemeinbedarf		35,8	54,6	18,8
Fläche für Bahnanlagen		0,4	0	-0,4
Fläche für Versorgungs- anlagen		0,7	0,7	0
Grünfläche		63,9	45,0	-18,9
Waldfläche		878,5	885,0	6,5
Fläche für die Landwirtschaft		714,3	680,6	-23,7
Ruhender Verkehr		2,4	0,4	-2,0
Wasserfläche		41,5	41,5	0
Überörtliche Hauptverkehrsstraße inkl. Straßenbegleitgrün		19,0	22,2	3,2
Örtliche Straße		86,2	83,2	-3,0
Streuwiesen/ Feucht- wiesen/ Schilfflächen		92,3	92,3	0
Hoch- und Übergangs- moor		14,8	14,8	0
Sonstige Grünflächen		30,1	30,1	0
Summe		2.460	2.460	

4. Ausgleich

Die Stadt Geretsried verfolgt die Zielsetzung, Ausgleichsflächen zukünftig innerhalb des im Flächennutzungs- und Landschaftsplan definierten Schwerpunktraumes zu konzentrieren. Insgesamt stehen der Stadt Geretsried auf dem stadtzugehörigen Ökokonto noch ca. 4,5 Hektar Ausgleichsfläche zur Verfügung. In Hinblick auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen dienen die in Kapitel 2.5 angestrebten Entwicklungen.

5. Immissionsschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs wurden keine Schalltechnischen Untersuchungen durchgeführt. Die Verortung der Nutzungskategorien erfolgt nach dem Prinzip, zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden. Dort wo bereits lärmtechnische Nutzungskonflikte zu erwarten

sind bzw. lärmtechnische Nutzungskonflikte bereits bestehen, werden im FNP Lärmschutzmaßnahmen dargestellt. Diese sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Dies betrifft sowohl Konfliktpunkte bzgl. Verkehrslärm, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden müssen, als auch Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen wie z.B. Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung.

Lärmtechnische Nutzungskonflikte durch Sport- und Freizeitlärm sind aufgrund der Situierung der neuen Großspielfelder nicht zu vermuten.

6. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke

Neben der Art der Bodennutzung werden im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 3 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind sowie für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet und in der Legende mit einem K versehen (siehe unten).

Daneben sind Planungen und Nutzungsregelungen anderer gesetzlicher Vorschriften (wie z.B. Bundesnaturschutz- oder Wasserhaushaltsgesetz) bzw. nach Landesrecht geschützte Denkmäler im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich zu übernehmen und werden in der Legende mit einem N versehen. Sobald derartige Festsetzungen in Aussicht gestellt werden, sind diese im Flächennutzungsplan zu vermerken. Derzeit bestehen im Stadtgebiet keine abzusehenden derartigen Festsetzungen.

Abkürzung	Bedeutung
K	Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 BauGB
N	Nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Alle anderen Darstellungen, die nicht mit einem Kürzel versehen sind, stellen Zielvorgaben der Stadtentwicklung der Stadt Geretsried dar und sind von den Behörden bei Planungen und Beurteilungen von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Darunter fallen Gas- und Stromleitungen und sonstige Infrastrukturtrassen.

Stadt Geretsried, den

.....
Michael Müller, Erster Bürgermeister

7. Quellenverzeichnis

BayStMFLH (2013/2018/2020/2023) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 und Teilfortschreibungen vom 01.03.2018, 01.01.2020 und 01.06.2023, München

Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung (2021): Sport und Bewegung in Geretsried. Aktualisierung der Sportentwicklungsplanung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND (2020): Regionalplan Region Oberland, Region 17, in Kraft getreten am 01.09.1988, letzte Fortschreibung am 27.06.2020 in Kraft getreten

PV München (2023): Gewerbeentwicklungskonzept: Stadt Geretsried – Untersuchungen zum Wirtschaftsstandort

SAGS Institut Augsburg (2022): Demografiebericht Stadt Geretsried

Klimaökologische Expertise zum B-Plan 124 B der Stadt Geretsried, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Große Pfahlstraße 5a, 30161 Hannover (2021)

Büro für Umweltplanung Paderborn (206/2017): Stadtklimagutachten Geretsried

ANHANG

Anhang 1

Für die Flächennutzungsplanung in Geretsried bedeutsamen Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern

1.	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
1.1	Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
1.1.2	Nachhaltige Raumentwicklung
(Z)	Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
(Z)	Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
1.2	Demographischer Wandel
1.2.1	Räumlichen Auswirkungen begegnen
(Z)	Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
1.2.4	Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge
(G)	Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.
1.2.6	Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen
(G)	Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungs-entwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
1.3	Klimawandel
1.3.1	Klimaschutz
(G)	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung und - die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen
1.3.2	Anpassung an den Klimawandel
(G)	Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden..
(G)	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.
1.4	Wettbewerbsfähigkeit
1.4.1	Hohe Standortqualität
(G)	Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
1.4.4	Europäische Metropolregion
(G)	Die Europäischen Metropolregionen München und Nürnberg sowie der bayerische Teil der grenzüberschreitenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main sollen in ihrer nationalen und internationalen Bedeutung wirtschaftlich, verkehrlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch weiterentwickelt werden. Positive Impulse, die von den Metropolregionen München, Nürnberg und der grenzüberschreitenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main ausgehen, sollen verstärkt auch im ländlichen Raum der Metropolregionen genutzt werden.
1.4.5	Kooperation und Vernetzung
(G)	Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen – auch grenzüberschreitend – - vorhandene Standortnachteile ausgeglichen, - Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,

	- regionale Potenziale und spezifische Profile identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert, - regionale Versorgungs- und Wertschöpfungsketten aufgebaut und - die Innovationsfähigkeit erhöht werden.
2	Raumstruktur
2.1	Zentrale Orte
2.1.1	Funktion der zentralen Orte
(G)	Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.
2.1.3	Versorgungsauftrag der zentralen Orte
(G)	Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.
2.1.5	Konzentration von Einrichtungen
(Z)	Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.
2.1.7	Mittelzentren
(G)	Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.
2.2	Gebietskategorien
2.2.1	Abgrenzung der Teilräume
(G)	Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
(Z)	Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt: -Ländlicher Raum, untergliedert in a) allgemeiner ländlicher Raum und b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen -Verdichtungsraum
2.2.5	Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
(G)	Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.
(G)	Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.
3	Siedlungsstruktur
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
3.1.1	Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G)	Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
(G)	Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
3.1.3	Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung
(G)	Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere

	in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z)	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]
4	Verkehr
4.1	Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen
4.1.1	Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
(Z)	Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
4.1.3	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung
(G)	Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden.
4.2	Straßeninfrastruktur
(G)	Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.
(G)	Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
4.3	Schieneninfrastruktur
4.3.1	Schienenwegenetz
(G)	Das Schienenwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Dazugehören auch attraktive, barrierefreie Bahnstationen.
4.4	Radverkehr
(G)	Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden
5	Wirtschaft
5.1	Wirtschaftsstruktur
(G)	Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
5.3	Einzelhandelsgroßprojekte
5.3.1	Lage im Raum
(Z)	Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig - für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.
5.3.2	Lage in der Gemeinde
(Z)	Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder

	- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.
5.3.3	Zulässige Verkaufsflächen
(Z)	Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.
5.4	Land- und Forstwirtschaft
5.4.1	Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
(G)	Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
(G)	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
5.4.2	Wald und Waldfunktion
(G)	Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.
(G)	Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen.
5.4.3	Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft
(G)	Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung sollen zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen
6	Energieversorgung
6.1	Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur
6.1.1	Sichere und effiziente Energieversorgung
(Z)	Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere - Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, - Energienetze sowie - Energiespeicher.
(G)	Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.
6.2	Erneuerbare Energien
6.2.1	Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
(Z)	Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
6.2.3	Photovoltaik
(G)	Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.
6.2.5	Bioenergie
(G)	Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden.
7	Freiraumstruktur

7.1	Natur und Landschaft
7.1.1	Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft
(G)	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
7.1.2	Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
(Z)	Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.
7.1.3	Erhalt freier Landschaftsbereiche
(G)	In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.
7.1.5	Ökologisch bedeutsame Naturräume
(G)	Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen - Gewässer erhalten und renaturiert, - geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, - ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und - Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.
7.1.6	Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem
(G)	Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder-hergestellt werden.
(Z)	Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.
7.2	Wasserwirtschaft
7.2.1	Schutz des Wassers
(G)	Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.
7.2.2	Schutz des Grundwassers und oberirdischer Gewässer
(G)	Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. Der Trinkwasserversorgung soll bei der Grundwassernutzung, insbesondere vor der Bewässerung und in Trockenzeiten, der Vorrang gegeben werden.
(G)	Tiefengrundwasser soll besonders geschont und für die Trinkwasserversorgung nur im zwingend notwendigen Umfang genutzt werden. Darüber hinaus soll es nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind.
(G)	Die Widerstandsfähigkeit der Gewässer hinsichtlich klimatisch bedingter Veränderungen und damit verbundener Auswirkungen auf das Temperaturregime, die Ökologie und Qualität der Gewässer soll durch geeignete Maßnahmen gesteigert werden. Die thermische Belastung der Gewässer durch Wärmeeinleitungen soll reduziert werden.
7.2.3	Wasserversorgung
(Z)	Die öffentliche Wasserversorgung hat als essenzieller Bestandteil der Daseinsvorsorge in kommunaler Verantwortung zu bleiben.
(G)	Öffentliche Wasserversorgungsanlagen sollen die notwendige Versorgungssicherheit durch mehrere unabhängige Trinkwassergewinnungen oder -zuführungen gewährleisten und hierzu möglichst mit anderen leistungsfähigen Anlagen verbunden werden.
(G)	Bedeutende, durch Wasserschutzgebiete oder Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete geschützte Trinkwasservorkommen sollen für die zukünftige Nutzung dauerhaft erhalten bleiben.
7.2.5	Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement
(G)	Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen - die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, - Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie - bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.
8	Soziale und kulturelle Infrastruktur
8.1	Soziales

(Z)	Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen..
(Z)	Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.
8.2	Gesundheit
(Z)	In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten.
(G)	In allen Teilräumen sollen Einrichtungen der Geburtshilfe flächendeckend und bedarfsgerecht vorgehalten werden.
(G)	In allen Teilräumen soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sowie Psychotherapeuten sichergestellt und unter Einbeziehung von Angeboten der Telemedizin eine ausreichende Versorgung gewährleistet werden.
8.3	Bildung
8.3.1	Schulen und außerschulische Bildungsangebote
(Z)	Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.
8.4	Kultur
8.4.1	Schutz des kulturellen Erbes
(G)	Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.
8.4.2	Einrichtung der Kunst und Kultur
(G)	Barrierefreie und vielfältige, auch traditionsreiche oder regionalbedeutsame Einrichtungen und Angebote der Kunst und Kultur sollen in allen Teilräumen vorgehalten werden.

(STMWI 2023)

Anhang 2

Für die Flächennutzungsplanung in Geretsried bedeutsamen Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans für die Region Oberland (17)

A I	Grundlagen der regionalen Entwicklung
1	Leitbild
G	Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region. Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden.
2	Leitlinien für die Region
2.1 G	Die Region soll als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum gestärkt werden. Die verschiedenen Teilräume sollen unter Wahrung ihrer Eigenarten weiterentwickelt und die Kooperation mit benachbarten Räumen intensiviert werden.
2.2 G	Die Wettbewerbsfähigkeit der Region soll ausgebaut und die Wirtschaftsstruktur weiter diversifiziert werden. Die Verfügbarkeit von Fachkräften soll gesichert werden.
2.3 G	Der wachsende Verkehrs-, Siedlungs- und Erholungsdruck in der Region soll nach dem Maßstab der Region der kurzen Wege und im Sinne einer umweltschonenden Mobilität verträglich gesteuert werden, um Überlastungen zu vermeiden.
2.4 G	Infrastrukturen der Daseinsvorsorge und des Verkehrs sollen unter Nutzung der Chancen der Digitalisierung zukunftsfähig ausgebaut und die Bedürfnisse älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden. Die Erreichbarkeit und Tragfähigkeit von Infrastrukturen soll durch integrierte Planung der Siedlungs-, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung verbessert werden.
2.5 G	Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt und unter Berücksichtigung der Herausforderungen des Klimawandels für künftige Generationen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum soll reduziert werden.
2.6 G	Die Natur- und Kulturlandschaften der Region sollen in ihrer Vielfalt gepflegt und erhalten werden. Zum Erhalt der Kulturlandschaften sollen eine bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft, eine vielfältig strukturierte Forstwirtschaft sowie eine nachhaltige Siedlungsentwicklung beitragen.
2.7 G	Die regionale Energieversorgung soll weiterhin sichergestellt werden. Dabei sind die Potenziale der erneuerbaren Energien, der Energieeinsparung und der Effizienzsteigerung zu nutzen.
2.8 G	Tourismus und Freizeitaktivitäten sollen an den Klimawandel angepasst und so gesteuert werden, dass Überbeanspruchungen vermieden werden. Im Freizeit- und Tourismusverkehr sollen Alternativen zum motorisierten Individualverkehr gestärkt und die Erreichbarkeit stark frequentierter Destinationen mit dem öffentlichen Verkehr verbessert werden.
A II	Zentrale Orte
2	Sicherung und Entwicklung der Mittelzentren
G	In allen Teilräumen der Region soll die Erreichbarkeit der mittelzentralen Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.
G	In den Doppelmittelzentren und dem Mehrfachmittelzentrum der Region sollen die funktionalen Verflechtungen zwischen den Teilorten gestärkt und raumbedeutsame Planungen aufeinander abgestimmt werden.
B I	Natur und Landschaft
1	Leitbild
G	Es ist anzustreben, die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und – wo nötig – wiederherzustellen. (...)

	Bei der weiteren Entwicklung der Region Oberland ist anzustreben, der herausragenden Bedeutung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum der ansässigen Bevölkerung und als Erholungsraum für die Besucher aus Nah und Fern ebenso Rechnung zu tragen wie dem Schutz von Natur und Landschaft vor daraus erwachsenden Belastungen. Es ist anzustreben, - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft durch eine pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern, - Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, - bereits aufgetretene Schäden, soweit möglich, zu beseitigen oder durch geeignete Pflege- und Rekultivierungsmaßnahmen auszugleichen.
2	Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
2.1	Boden und Geologie
2.1.1 G	Es ist von besonderer Bedeutung, die Böden der Region Oberland in ihren natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion), als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (Kreislauffunktion), als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (ökologische Regelungsfunktion) sowie in ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu erhalten und zu pflegen.
2.1.2 Z	Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sollen - die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden - (...) - Maßnahmen gefördert werden, die zu einer boden- und grundwasserschonenden Nutzung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen beitragen - besondere Bodenbildungen geschützt werden, die eine hohe naturgeschichtliche Zeugniskraft aufweisen, wie z.B. Buckelwiesen und andere eiszeitlich überprägte Bodenlandschaften sowie besondere geologische Erscheinungsformen (z.B. Moränen, Drumlins, Toteislöcher und Tumuli sowie Moore)
2.2	Wasser
2.2.1 Z	Die Gewässergrüte und die Gewässerstruktur der Flüsse und Seen sollen weiter verbessert werden mit dem Ziel, naturraumtypische aquatische Lebensräume langfristig zu sichern bzw. zu optimieren oder wiederherzustellen sowie attraktive Badegewässer für Erholungssuchende bereitzustellen.
2.2.2 Z	Zur Sicherung eines intakten Wasserhaushalts für Menschen, Tiere und Pflanzen, insbesondere auch im Hinblick auf die Wasserrückhalte- und Speicherfunktion der Landschaft sowie zum Erhalt und zur Verbesserung der aquatischen und amphibischen Ökosysteme einschließlich der Feuchtgebiete und der vielfältigen Gewässerlandschaften mit ihren Auen sollen - Moore, naturnahe Auwälder und andere Feuchtflächen in ihrer bedeutenden Funktion für Naturschutz und Wasserhaushalt erhalten, optimiert und ggf. in ihrer Funktion wieder hergestellt werden. - Hochwassergefährdete Tallagen als Abfluss- und Rückhalteflächen von damit unvereinbaren Nutzungen freigehalten werden.
2.4	Wildlebende Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume
2.4.1 Z	Schutzwürdige Biotopflächen Natur und Landschaft sollen in ihrer Vielfalt und ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Zu diesem Zweck sollen die schutzwürdigen Biotopflächen gesichert, optimiert und zu Biotopverbundsystemen ergänzt werden. Insbesondere gilt dies für folgende Biotope: - strukturbildende Landschaftselemente wie Baumgruppen, Alleen, Hage, Einzelbäume, Hecken und naturnahe Waldbestände - Trockenbiotope wie alpine Fels- und Schotterfluren, Latschenfelder, Kalkmagerrasen und Buckelwiesen sowie magere, extensive Mähwiesen - Feuchtbiopte wie Moorwiesen, Nieder-, Übergangs- und Hochmoore mit Verlandungsgesellschaften, Tümpel, Weiher und Quellfluren und - naturnahe und natürliche Gewässer, die darüber hinaus so gestaltet werden sollen, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt und in der gewachsenen Kulturlandschaft erfüllen können.

	Wesentliche Nutzungsänderungen und andere Veränderungen der Standorte schützenswerter Biotope sollen vermieden werden.
2.4.4 Z	Gewässer- und Uferbereiche
2.4.4.1 Z	Die naturnahen Flusslandschaften sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Dabei sind insbesondere die Durchgängigkeit und die Strukturvielfalt des Fließgewässers zu berücksichtigen. Gehölzsäume und Auwälder sollen erhalten und, soweit erforderlich, ergänzt und neu geschaffen werden. Sauberes Wasser und eine intakte Ufervegetation sind an allen Gewässern in der Region anzustreben. Wassernutzungen, die Gewässergüte oder Begleitvegetation beeinträchtigen, sollen möglichst eingeschränkt werden. Regulierte Flüsse und Bäche sollen soweit möglich in einen naturnahen Zustand zurück versetzt werden. Bereits bestehende Schäden sollen möglichst durch Beseitigung der Ursachen und durch geeignete landschaftspflegerische und wasserbauliche Maßnahmen behoben werden. Durch Wasserableitung entstandene Schäden sollen durch Rückleitungen entsprechend gemildert werden. Die Altwässer und Altarme sollen in naturnaher Form erhalten und, soweit möglich und ökologisch sinnvoll, an das Flusssystem angeschlossen werden.
2.5	Landwirtschaftliche Erzeugungsgebiete
2.5.1 Z	Auf die weitere Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen soll in der bisherigen Nutzungsvielfalt hingewirkt werden. Die Nutzung soll die dauerhafte Leistungsfähigkeit der Naturgüter sichern.
2.5.2 Z	Die bestehenden landschaftsprägenden Strukturen wie z.B. Baumgruppen, Einzelbäume, Alleen, Hecken, Hage und Feldgehölze sowie geomorphologisch prägende Landschaftselemente sollen grundsätzlich erhalten bleiben und ggf. durch Neupflanzungen ergänzt werden.
2.7	Siedlungsgebiete
2.7.1 Z	Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.
2.7.2 Z	Ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrsverbindungen oder Versorgungsanlagen sollen durch ausreichende Freiflächen zwischen den einzelnen Siedlungseinheiten vermieden werden. Besonders sollen in den Gebirgs- oder Flusstälern sowie an den Seeufern Freiflächen zwischen Siedlungseinheiten erhalten werden.
2.7.3 Z	Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.
2.8	Einrichtungen der Infrastruktur
Z	Die großräumig unzerschnittenen Räume der Region sollen von bandartigen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere von Straßen freigehalten werden. (...)
3	Sicherung der Landschaft
3.1	Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
Z	In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. (...)
3.2	Schutzgebiete
Z	Durch ein abgestuftes System von Schutzgebieten sollen naturnahe Landschaften, typische Kulturlandschaften, besonders abwechslungsreiche Landschaften und landschaftsprägende Strukturelemente dauerhaft nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz gesichert werden. Kernlebensräume naturraumtypischer und regional sowie überregional bedeutsamer Arten sollen langfristig als Naturschutzgebiete ausgewiesen werden. Bis zur naturschutzrechtlichen Sicherung der Gebiete soll auf die Erhaltung der Gebiete und deren hochwertigen Zustand geachtet werden. Nachteilige Veränderungen des Standortes, insbesondere Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt, sollen unterbleiben. Flächen-inanspruchnahmen durch andere Nutzungen sowie beeinträchtigende Nutzungen der Gebiete oder benachbarter Gebiete sollen unterbleiben. (...)
B II	Siedlungswesen
1	Siedlungsleitbild
1.1 G	Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung

	entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.
1.2 G	Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.
1.3 Z	Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, (...).
1.5 Z	Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.
1.6 Z	Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.
1.8 Z	Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.
2	Wohnsiedlungstätigkeit
2.1 G	Eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit (vgl. B II 1.3) soll mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot abgestimmt werden.
3	Gewerbliche Siedlungstätigkeit
3.1 Z	Großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf sollen vorrangig auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte Schongau/Peiting/Altenstadt, Weilheim i. OB, Penzberg, Peißenberg, Wolfratshausen/Geretsried, Miesbach/Hausham und Holzkirchen gelenkt werden.
3.2 Z	Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.
4	Bauflächensicherung
G	Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.
B III	Land- und Forstwirtschaft
3	Forstwirtschaft
3.1	Walderhaltung
3.1.1 Z	Die Wälder im Alpenraum und im Alpenvorland sollen in ihrem Flächenbestand erhalten und so bewirtschaftet werden, dass sie ihre Funktionen langfristig erfüllen können.
3.1.2 Z	Waldgebiete bei Geretsried und Wolfratshausen sollen zu Bannwald erklärt werden. Die Grobabgrenzung bestimmt sich nach Karte 3, die Bestandteil des Regionalplans ist. Bis zum Inkrafttreten der Rechtsverordnung gemäß Art. 11 Abs. 1 BayWaldG sollen alle Planungen und Maßnahmen unterbleiben, die geeignet sind, die Erklärung der im Regionalplan ausgewiesenen Waldgebiete zu Bannwald unmöglich zu machen.
3.2	Waldbau im Alpenvorland
Z	Im Alpenvorland, vornehmlich auf labilen Standorten, soll auf die Erhaltung bzw. Wiederbegründung stabiler naturnaher Waldbestände hingewirkt werden.
IV	Gewerbliche Wirtschaft
1	Wirtschaftliches Leitbild
1.3 G	Neben dem möglichen Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen kommen die Mittelzentren sowie das mögliche Mittelzentrum Peißenberg und die zentralen Orte an den Entwicklungsachsen als Wachstumspole für die einzelnen Teilräume der Region in Betracht. Den Innenstädten kommt eine wichtige Funktion zu.
2	Gewerbliche Entwicklung

2.1 Z	Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen sollen insbesondere in den zentralen Orten sowie in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen durch die Bereitstellung geeigneter Standorte und durch den Ausbau der Infrastruktur verbessert werden. Dabei soll vorhandene Infrastruktur möglichst effizient genutzt werden. Wo immer möglich, sollen Interessenten auf bereits ausgewiesene Flächen hingelenkt werden. Die Anlage von interkommunalen Gewerbegebieten soll angestrebt werden, um einen sparsamen Flächenverbrauch sowie eine Verringerung der Erschließungs- und Infrastrukturkosten zu erreichen.
2.2 Z	Gewerbegebiete sollen nur in begründeten Ausnahmefällen abgesetzt von der bestehenden Bebauung ausgewiesen werden. Die Möglichkeit des Gütertransports mit der Bahn soll, wo dies möglich ist, genutzt werden.
4	Handel
4.2 G	Der Funktionsfähigkeit der Innenstadtbereiche bzw. der Ortskerne kommt zentrale Bedeutung zu. Deshalb ist anzustreben, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten bevorzugt in Zentrenlagen erfolgt. (...)
4.3 Z	Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde orientieren und in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen.
4.4 Z	Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten soll nicht zu einer Schwächung der Ortszentren führen. Entsprechende Bauflächen sollen deshalb vorrangig innerhalb bestehender Hauptsiedlungsbereiche ausgewiesen werden.
VI	Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten
1.	Vorschulische Erziehung und Erziehung im außerschulischen Bereich
1.1 Z	Kindergärten Die Zahl der zur Verfügung stehenden Kindergartenplätze soll bedarfsgerecht erhöht werden. Die Errichtung zusätzlicher Kindergärten in unzureichend ausgestatteten Teilräumen der Region und die Verbesserung bestehender Einrichtungen soll insbesondere in den Mittelbereichen Weilheim i. OB., Bad Tölz, Wolfratshausen/Geretsried und Miesbach/Hausham angestrebt werden.
1.2	Kinderkrippen und Kinderhorte
1.2.2 Z	In den Mittelzentren und ggf. in den Unterzentren sollen bei Bedarf Kinderhortplätze eingerichtet werden.
5	Jugend
5.1	Jugendarbeit
5.1.1 Z	Auf die bedarfsgerechte Versorgung der Region mit Jugendheimen und Jugendräumen sowie Jugendfreizeitstätten und sonstigen Einrichtungen der offenen Jugendarbeit soll hingewirkt werden.
7	Kunst- und Kulturpflege
7.2	Denkmalpflege
7.2.1 Z	Durch funktions- und substanzerhaltende Maßnahmen soll auf die Sicherung schützenswerter Baudenkmäler in der Region Oberland hingewirkt werden. Ihr Umfeld soll durch städtebauliche und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen erhalten werden. Auf die Erhaltung sonstiger historischer Gebäude in Stadt und Land sowie ihre zweckentsprechende Nutzung soll hingewirkt werden.
9	Sport
9.1 Z	Die Region Oberland soll bedarfsentsprechend mit Sporteinrichtungen für den Schulsport, die in freien Zeiten auch dem Vereins- und Breitensport zur Verfügung gestellt werden, sowie mit speziellen Anlagen für den Vereins- und Breitensport ausgestattet werden.
B VII	Erholung
1	Leitbild
1.1 Z	Die Region Oberland soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden.
1.2 Z	Das Landschaftsbild der Region soll erhalten werden. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen und Nutzungsintensivierungen sollen vermieden werden.
1.4 Z	In den nördlichen Teilräumen, im Alpenvorland, sollen zur Entlastung der südlichen Teilräume, im Alpenraum, verstärkt Erholungsmöglichkeiten in Abstimmung mit der ökologischen Belastbarkeit geschaffen werden.

2	Entwicklung von Teilräumen in der Region
2.2	Ortsnahe und innerörtliche Gebiete
2.3.1 Z	Ortsnahe Erholungsgebiete sollen von den Siedlungen auch mit dem Fahrrad verkehrssicher erreicht werden können.
3	Anlagen von Freizeiteinrichtungen
3.3 Z	Vordringlich sollen in der Region Oberland Erholungseinrichtungen geschaffen werden, die der Bevölkerung eine Freizeitbeschäftigung in der freien Natur gewährleisten.
3.4 Z	Als wichtige Freizeitmöglichkeit soll das Radwanderwegenetz in der Region Oberland weiter ausgebaut werden.
B IX	Verkehrs- und Nachrichtenwesen
2.4	Radwege
Z	Ein gut ausgebautes Radwegenetz soll angestrebt werden.
B X	Energieversorgung
3	Erneuerbare Energien
3.1 G	Erneuerbare Energien, bei denen in der gesamtökologischen Bilanz die umweltentlastenden Effekte überwiegen, sollen verstärkt genutzt werden.
B XI	Technischer Umweltschutz
3	Lärmschutz
3.2 Z	Der Schutz vor Verkehrslärm, insbesondere in den Fremdenverkehrsgebieten der Region, soll im Rahmen der Verkehrs- und Bauleitplanung beachtet werden. Notwendige Lärmschutzvorkehrungen sollen vom Verursacher bzw. vom Straßenbaulastträger in ausreichendem Maß vorgesehen werden. Auf verkehrsberuhigte Zonen in Wohngebieten soll verstärkt hingewirkt werden.
3.3 Z	Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Lärmemissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten in Wohngebiete und Erholungseinrichtungen der Region möglichst gering gehalten werden. Um Immissionsbelästigungen vorzubeugen, ist bei der Bauleitplanung verstärkt darauf zu achten, dass Wohngebiete nicht an störende Gewerbe- und Industriebetriebe heranwachsen und umgekehrt.

(Regionalplan für die Region Oberland 2020)