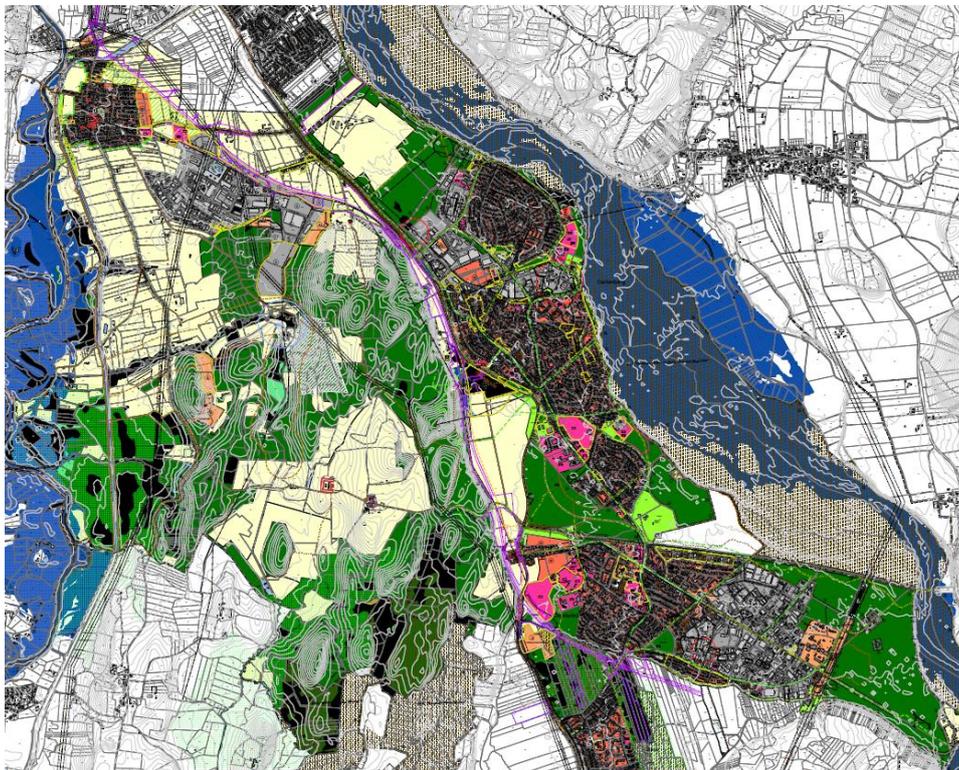


# Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geretsried

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

- Stand 29.10.2024 -



Stadt Geretsried  
Karl-Lederer-Platz 1  
82538 Geretsried  
Tel. 08171/6298-0  
Fax 08171/6298-902

Email: [stadtverwaltung@geretsried.de](mailto:stadtverwaltung@geretsried.de)  
Internet: [www.geretsried.de](http://www.geretsried.de)



Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925541  
Fax 08179/925545

Email: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)



## Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geretsried

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum stellt für das Stadtgebiet Geretsried den Flächennutzungsplan auf. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Flächennutzungsplanneuaufstellung eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet.

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich an der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Derer zufolge werden zunächst die wichtigsten Ziele des neuen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Vergleich zum derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan skizziert sowie die in sonstigen Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele dargestellt. Daran anschließend werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, die im Landschaftsplan und den zugehörigen Themenkarten niedergelegt sind, beschrieben. Darauf aufbauend erfolgt die schutzgutbezogene Prognose der Umweltauswirkungen. Für die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich abgeleitet. Der Umweltbericht endet mit einer Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweisen auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) sowie einer allgemein verständlichen Zusammenfassung.

Für die Prognose der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes sind insbesondere die neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen Bauflächen sowie die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits enthaltenen, jedoch noch unbebauten Flächenreserven, welche weiterverfolgt werden sollen, von Bedeutung. Dabei handelt es sich um Folgende:

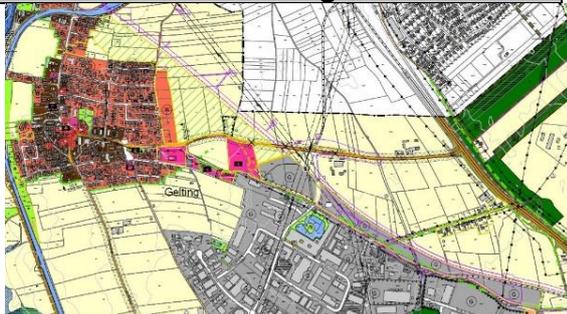
Bereiche für die Entwicklung von Bauflächen <sup>1</sup>	Flächengröße (Hektar)	Geplante Nutzung
1a Neuausweisungen im Bereich des Ortsteiles Gelting	0,39	W
1b Neuausweisungen im Bereich des Ortsteiles Gelting	0,06	W
1c Neuausweisungen im Bereich des Ortsteiles Gelting	1,79	W
1d Neuausweisungen im Bereich des Ortsteiles Gelting	0,90	Gemeinbedarf, Sport
1e Neuausweisungen im Bereich des Ortsteiles Gelting	1,61	Gemeinbedarf, KiTa
1f Neuausweisungen im Bereich des Ortsteiles Gelting	8,89	G
1a Neuausweisungen und Grünflächen im Bereich des Ortsteiles Gelting	10,12	Grünfläche
1b Neuausweisungen und Grünflächen im Bereich des Ortsteiles Gelting	0,42	Grünfläche
1c Neuausweisungen und Grünflächen im Bereich des Ortsteiles Gelting	0,17	W
1d Neuausweisungen und Grünflächen im Bereich des Ortsteiles Gelting	0,13	Grünfläche
1e Neuausweisungen und Grünflächen im Bereich des Ortsteiles Gelting	0,60	Grünfläche
1a Gewerbegebietserweiterung Gelting, Ausweisung eines Sondergebietes	2,74	SO
1b Gewerbegebietserweiterung Gelting, Ausweisung eines Sondergebietes	9,42	G

<sup>1</sup> Die Farben in der Tabelle oben entsprechen den Farben in der nachfolgenden tabellarischen Zusammenstellung der Umweltprüfungen.

Bereiche für die Entwicklung von Bauflächen <sup>1</sup>	Flächengröße (Hektar)	Geplante Nutzung
1a Ausweisung von gemischten Bauflächen	0,27	Mischgebiet
1b Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen	2,21	Gemeinbedarf
1a Ausweisung von Flächen im Bereich der Böhmwiese	0,18	Grünfläche (Pumptrack)
1b Ausweisung von Flächen im Bereich der Böhmwiese	5,91	Mischgebiet
1c Ausweisung von Flächen im Bereich der Böhmwiese	4,52	Landwirtschaft
1a Ausweisung von Flächen im Umfeld des Schulzentrums und der Eishalle	0,51	Wald
1b Ausweisung von Flächen im Umfeld des Schulzentrums und der Eishalle	1,35	Gemeinbedarf, Schule
1c Ausweisung von Flächen im Umfeld des Schulzentrums und der Eishalle	4,97	Gemeinbedarf, Sport
1d Ausweisung von Flächen im Umfeld des Schulzentrums und der Eishalle	2,69	Gemeinbedarf, Schule
1e Ausweisung von Flächen im Umfeld des Schulzentrums und der Eishalle	0,68	Gemeinbedarf, Schule
1a Ausweisung von Flächen im Umfeld der Tattenkofer Straße	2,19	W
1b Ausweisung von Flächen im Umfeld der Tattenkofer Straße	3,81	W
1c Ausweisung von Flächen im Umfeld der Tattenkofer Straße	1,29	Gemeinbedarf, Kita
1d Ausweisung von Flächen im Umfeld der Tattenkofer Straße	3,14	Gemeinbedarf, Sport
1e Ausweisung von Flächen im Umfeld der Tattenkofer Straße	0,33	W
1f Ausweisung von Flächen im Umfeld der Tattenkofer Straße	5,94	Gemeinbedarf, Sport

Nicht berücksichtigt sind Änderungen in der baulichen Art der Nutzung in derselben bereits bebauten Fläche (z. B. von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche bzw. von gewerblicher Baufläche zu Wohnbaufläche oder umgekehrt). Hierbei handelt es sich um Änderungen der Nutzungsart, die in Teilaspekten wie z. B. dem Immissionschutz relevant sein können, jedoch nicht zu einer erheblichen Mehrbeanspruchung von Grund und Boden führen.

### 1. Neuausweisungen im Bereich des Ortsteiles Gelting

	Bestand	Planung
<b>Graphische Darstellung</b>		
<b>Luftbilddarstellung</b>		
<b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>	<p>Im Umfeld des Ortsteiles Gelting und der geplanten S7-Verlängerung werden im Umfang von ca. 2 ha Fläche neue Wohnbauflächen (1a -1c) aus bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. teilweise bereits bebauten Flächen (1a-1b) dargestellt. Der Bereich zwischen der Wohnbebauung Gelting und dem bestehenden Gewerbegebiet Gelting soll für Gemeinbedarfsflächen (Sport, Kita) genutzt werden. Zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der geplanten S-Bahnlinie werden gewerbliche Bauflächen dargestellt.</p>	
<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	<p>Darstellung im rechtswirksamen FNP:                      1a: Fläche für die Landwirtschaft                      1b: Fläche für die Landwirtschaft                      1c: Fläche für die Landwirtschaft                      1d: Grünfläche, sportliche Einrichtung                      1e: Grünfläche, Sportplatz Bolzplatz, Spielplatz                      1f: Fläche für die Landwirtschaft</p>	
<b>Schutzgut</b> Tiere / Pflanzen	<p>Bestand in Natura:                      1a: Landwirtschaftliche Nutzfläche, Bebauung, bestehendes Baurecht gemäß § 34 BauGB                      1b: Bebauung, bestehendes Baurecht gemäß § 34 BauGB                      1c: Landwirtschaftliche Nutzfläche                      1d: Sportplatz                      1e: Kartbahn, Landwirtschaftliche Nutzfläche                      1f: Landwirtschaftliche Nutzfläche</p> <p>Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht: keine                      Bannwald gemäß BayWaldG: nein                      Wald mit Waldfunktionen: nein</p>	<p>Planung gemäß Entwurf FNP:                      1a: Wohnbaufläche                      1b: Wohnbaufläche                      1c: Wohnbaufläche                      1d: Gemeinbedarf, sportliche Einrichtung                      1e: Gemeinbedarf, Kindergarten                      1f: Gewerbliche Baufläche</p> <p>Umweltauswirkungen:                      -&gt; Insbesondere Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit geringem Wert für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.</p>
<b>Schutzgüter</b> Boden, Wasser, Klima/Luft	<p><u>Übersichtsbodenkarte von Bayern:</u>                      Vorherrschend: Einheit 18a Ackerpararendzina                      In geringerem Umfang: Einheit 22a Parabraunerde</p> <p><u>Landwirtschaftliche Standortkartierung:</u>                      Böden mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen</p> <p>Oberflächengewässer: keine</p>	<p>Umweltauswirkungen:                      -&gt; Überbauung von naturnahen Böden mit Verlust der Bodenfunktionen,                      -&gt; Verlust von fruchtbaren landwirtschaftlichen Nutzflächen,                      -&gt; Verminderung der Niederschlagswasserversickerung,                      -&gt; Mehrung versiegelte Flächen mit geringen Auswirkungen auf das lokale Klima.</p>

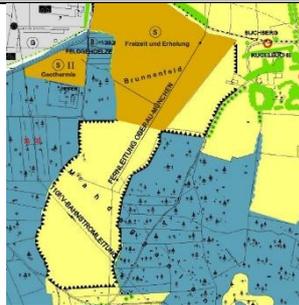
	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
	Stadtklimagutachten: Flächen ohne thermische Ausgleichsfunktion	
<b>Schutzgut</b> Landschaftsbild	Landschaftsbildraum „Auenlandschaft der Loisach“ mit Erosionskante südlich der Leitenstraße (vgl. Themenkarte Nr. 1), bedeutsame Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Leitenstraße.	Umweltauswirkungen: -> Verlust an unbebauter Fläche in einer wenig strukturierten Agrarlandschaft, in der die S7-Verlängerung zu einer deutlichen Zäsur innerhalb der Agrarlandschaft führt.
<b>Schutzgut</b> Kultur-/Sachgüter	Keine Bodendenkmale gemäß Bayernatlas. Baudenkmäler im Ortskern von Gelting ohne Relevanz für die Planung.	Umweltauswirkungen: -> Keine Auswirkungen
<b>Schutzgut</b> Mensch		Umweltauswirkungen: -> Mehrung des Verkehrs durch Erweiterung der Wohnbebauung und der gewerblichen Bauflächen, wobei durch die geplante S-Bahnverlängerung eine gute ÖPNV-Anbindung besteht.
<b>„Nullvariante“</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
<b>Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen</b>	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall wurden Flächen mit einer geringen Wertigkeit für Natur und Landschaft gewählt.	
<b>Planungsalternative</b>	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzungen sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben.	
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)</b>	1a: Flächenumfang: 0,39 ha -> Ca. 0,00 ha erwarteter Ausgleichsumfang, bestehendes Baurecht gemäß § 34 BauGB 1b: Flächenumfang: 0,06 ha -> Ca. 0,00 ha erwarteter Ausgleichsumfang, bestehendes Baurecht gemäß § 34 BauGB 1c: Flächenumfang: 1,79 ha -> 0,54 ha erwarteter Ausgleichsumfang 1d: Flächenumfang: 0,90 ha -> 0,00 ha erwarteter Ausgleichsumfang 1e: Flächenumfang: 1,61 ha -> 0,48 ha erwarteter Ausgleichsumfang 1f: Flächenumfang: 8,89 ha -> 2,67 ha erwarteter Ausgleichsumfang Überschlägig ermittelter Umfang an erforderlichen Ausgleichsflächen: 4,1 ha.  Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann im Umfeld von Gelting im Bereich der im FNP dargestellten Grünflächen eingriffsnah realisiert werden.	
<b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>	Keine	
<b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	Keine	
<b>Schwerpunkte der Umweltauswirkungen</b>	Die Planungen stehen überwiegend in Zusammenhang mit der geplanten S-Bahnverlängerung und zielen auf die Nutzung der Flächen zwischen Gelting und geplanter S-Bahn ab. Schwerpunkt der Umweltauswirkungen liegen in dem zusätzlichen Flächenverbrauch von ca. 13,64 ha (der Sportplatz 1d ist bereits vorhanden). Dabei handelt es sich vorwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.	

**2. Neuausweisungen und Grünflächen im Bereich des Ortsteiles Gelting**

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Graphische Darstellung</b>		
<b>Luftbilddarstellung</b>		
<b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>	<p>Im Umfeld des Ortsteiles Gelting und der geplanten S7-Verlängerung werden Flächen im Umfang von ca. 11,27 ha Fläche als Grünflächen (1a, 1b, 1d, 1e) 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 (1a) als unbebaute Grünfläche mit gestalterischen und ökologischen Zielsetzungen gesichert werden. Eine kleinere Baulücke (1c), die im rechtswirksamen FNP noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, soll nun als Wohnbaufläche dargestellt werden.</p>	
<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	<p>Bestand gemäß rechtswirksamem FNP:                      1a: Fläche für die Landwirtschaft                      1b: Fläche für die Landwirtschaft                      1c: Fläche für die Landwirtschaft                      1d: Fläche für die Landwirtschaft                      1e: Fläche für die Landwirtschaft</p>	
<b>Schutzgut Tiere / Pflanzen</b>	<p>Bestand in Natura:                      1a: Landwirtschaftliche Nutzfläche                      1b: Landwirtschaftliche Nutzfläche                      1c: Wohnbaufläche                      1d: Wohnbebauung                      1e: Grünfläche, Landwirtschaftliche Nutzfläche, Bebauung, Bebauung</p> <p>Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht: keine                      Bannwald gemäß BayWaldG: nein                      Wald mit Waldfunktionen: nein</p>	<p>Planung gemäß Entwurf FNP:                      1a: Grünfläche                      1b: Grünfläche                      1c: Wohnbaufläche                      1d: Grünfläche                      1e: Grünfläche</p> <p>Umweltauswirkungen:                      -&gt; In der Gesamtbetrachtung entstehen aus der dargestellten Nutzung ökologische Aufwertungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.</p>
<b>Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft</b>	<p>Übersichtsbodenkarte von Bayern:                      1a: Einheit 18a Ackerpararendzina                      1b: Einheit 18a Ackerpararendzina                      Einheit 22a Parabraunerde                      1c, 1d: Einheit 22a Parabraunerde                      1e: Vorherrschend: Einheit 22a Parabraunerde                      In geringerem Umfang: Einheit 24 Kolluvium aus schluffig-lehmiger Abschwemmmasse.</p> <p>Umweltauswirkungen:                      -&gt; In der Gesamtbetrachtung entstehen aus der dargestellten Nutzung und des damit einhergehenden natürlicheren Bewuchses der Flächen Aufwertungen für die Schutzgüter, Boden, Wasser und Klima.</p>	

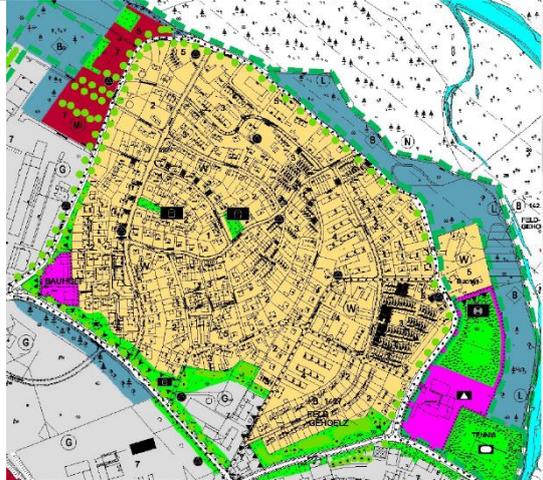
	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
	<p><u>Landwirtschaftliche Standortkartierung:</u> Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen</p> <p>Oberflächengewässer: keine</p> <p><u>Stadtklimagutachten:</u> Flächen ohne thermische Ausgleichsfunktion</p>	
<b>Schutzgut</b> Landschaftsbild	Landschaftsbildraum „Auenlandschaft der Loisach“ (vgl. Themenkarte Nr. 1), bedeutsame Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Loisach-Isar-Kanales.	Umweltauswirkungen: -> In der Gesamtbetrachtung entstehen aus der dargestellten Nutzung und des damit einhergehenden natürlicheren Bewuchses der Flächen Aufwertungen für das Schutzgut Landschaftsbild.
<b>Schutzgut</b> Kultur-/Sachgüter	Keine Bodendenkmale gemäß Bayernatlas. Baudenkmäler im Ortskern von Gelting ohne Relevanz für die Planung	Umweltauswirkungen: -> Keine Auswirkungen
<b>Schutzgut</b> Mensch		Umweltauswirkungen: -> Keine Auswirkungen bzw. Aufwertung des Landschaftsbildes und bessere Abschirmung der Wohnbebauung zur geplanten S-Bahntrasse.
<b>„Nullvariante“</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
<b>Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen</b>	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall führen die gewählten Darstellungen „Grünfläche“ bei entsprechender Ausgestaltung zu Verbesserungen für Natur und Landschaft.	
<b>Planungsalternative</b>	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzungen sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben.	
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)</b>	<p>1a: Flächenumfang: 10,12 ha -&gt; Kein Ausgleichsbedarf  1b: Flächenumfang: 0,42 ha -&gt; Kein Ausgleichsbedarf  1c: Flächenumfang: 0,17 ha -&gt; davon ca. 50 % noch unbebaut. Ca. 0,05 ha erwarteter Ausgleichsumfang  1d: Flächenumfang: 0,13 ha -&gt; Kein Ausgleichsbedarf  1e: Flächenumfang: 0,60 ha -&gt; Kein Ausgleichsbedarf</p> <p>Die dargestellten Grünflächen können bei entsprechender Gestaltung als Ausgleichsflächen für z. B. die Erweiterung der Wohnbauflächen um Gelting bzw. die Erweiterung des Gewerbegebietes Gelting dienen.</p>	
<b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>	Keine	
<b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	Keine	
<b>Schwerpunkte der Umweltauswirkungen</b>	Die großflächig, dargestellten Grünflächen bewirken bei entsprechender Gestaltung ökologische Aufwertungen, bereichern das Landschaftsbild und schirmen die Wohnbebauung Geltings zu der geplanten S-Bahnlinie ab. Der kleine Lückenschluss mit geplanter Wohnbebauung ist demgegenüber untergeordnet und ohne nennenswerte Auswirkung auf die Umwelt.	

**3. Gewerbegebietserweiterung Gelting, Ausweisung eines Sondergebietes**

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Graphische Darstellung</b>		
<b>Luftbilddarstellung</b>		
<b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>	Um den Bedarf an Gewerbeflächen in S-Bahnnähe zu decken, soll das Gewerbegebiet Gelting nach Süden (1b) erweitert werden. Gleichfalls ist östlich des bestehenden Gewerbegebietes ein Sondergebiet (1a) vorgesehen, in welchem sich Einrichtungen für Freizeit und Erholung finden.	
<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	Bestand gemäß rechtswirksamem FNP: 1a: Fläche für die Landwirtschaft 1b: Fläche für die Landwirtschaft, Fernleitung Oberau – München („Münchner Wasserleitung“), 110 KV-Leitung, Abgrabungsfläche	
<b>Schutzgut Tiere / Pflanzen</b>	Bestand in Natura: 1a: Landwirtschaftliche Nutzfläche 1b: Landwirtschaftliche Nutzfläche  Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht: keine Bannwald gemäß BayWaldG: nein Wald mit Waldfunktionen: nein	Planung gemäß Entwurf FNP: 1a: Sondergebiet Freizeit und Erholung 1b: Gewerbegebiet  Umweltauswirkungen: -> Die direkten Beeinträchtigungen betreffen beim Schutzgut Tiere und Pflanzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die konkrete Planung sollten die höherwertigen benachbarten Flächen im Sinne der Vermeidung/Minderung berücksichtigen.
<b>Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft</b>	<u>Übersichtsbodenkarte von Bayern:</u> 1a, 1b: Einheit 22a Parabraunerde, in geringerem Umfang: Einheit 18a Ackerpararendzina. Bei dem Gebiet handelt es sich um einen wiederverfüllten Kiesabbau. Die natürlichen, in der Bodenkarte dargestellten Böden sind somit nicht mehr vorhanden. Vielmehr handelt es sich um Konversionsflächen mit Altlastenkennzeichnung.  <u>Landwirtschaftliche Standortkartierung:</u> Böden mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen (Themenkarte: Landwirtschaftliche Standortkartierung)	Umweltauswirkungen: -> Überbauung von gestörten Böden. Zu prüfen ist die Art der Verfüllung (-> Altlasten ?). -> Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen, -> Verminderung der Niederschlagswasserversickerung, -> Mehrung versiegelte Flächen mit geringen Auswirkungen auf das lokale Klima.

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
	<p>Oberflächengewässer: keine, zum südlich gelegenen Breitenbach besteht ein Abstand von 150 Metern.</p> <p>Grundwasser: keine Angabe</p> <p>Stadtklimagutachten: Flächen ohne besondere Funktion für das Klima</p>	
<b>Schutzgut</b> Landschaftsbild	<p>Landschaftsbildraum „Auenlandschaft der Loisach“ (vgl. Themenkarte Nr. 1). Vor dem Kiesabbau gab es in dem Bereich sogenannte „Hochäcker“.</p> <p>Vorbelastung: 110 KV-Leitung quert die Fläche.</p>	<p>Umweltauswirkungen: -&gt; Verlust an unbebauter Fläche in einer wenig strukturierten und wenig einsehbaren Fläche. Einer landschaftsgerechten Eingrünung zum südlich gelegenen Breitenbachtal kommt besondere Bedeutung zu.</p>
<b>Schutzgut</b> Kultur-/Sachgüter	Keine Bodendenkmale gemäß Bayernatlas.	<p>Umweltauswirkungen: -&gt; Keine Auswirkungen</p>
<b>Schutzgut</b> Mensch	Bei den Flächen handelt es sich um eine wiederfüllte Kiesgrube, die nachfolgend renaturiert und landwirtschaftlich genutzt wurde.	<p>Umweltauswirkungen: -&gt; Mehrung des Verkehrs durch Erweiterung der Wohnbebauung und der gewerblichen Bauflächen, wobei durch die geplante S-Bahnverlängerung eine gute ÖPNV-Anbindung besteht.</p>
<b>„Nullvariante“</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
<b>Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen</b>	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall stellt die Wahl eines bereits gestörten Standortes eine Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dar. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollten insbesondere die wertvolleren Grenzstrukturen im Übergangsbereich Wald – Landwirtschaft im Sinne der Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen Beachtung finden.	
<b>Planungsalternative</b>	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben.	
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)</b>	<p>1a: Flächenumfang: 2,74 ha -&gt; 0,82 ha erwarteter Ausgleichsumfang</p> <p>1b: Flächenumfang: 9,42 ha -&gt; 2,83 ha erwarteter Ausgleichsumfang</p>	
<b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>	Keine	
<b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	Keine	
<b>Schwerpunkte der Umweltauswirkungen</b>	Südlich und östlich des bestehenden Gewerbegebietes Gelting sind in Nähe des zukünftigen S-Bahnhaltbes Erweiterungen in Form von gewerblichen Bauflächen und einem Sondergebiet im Flächenumfang von ca. 12 Hektar vorgesehen. Bei den beanspruchten Flächen handelt es sich um vorbelastete, ehemalige Kiesabbauflächen, die wiederverfüllt und danach landwirtschaftlich genutzt wurden. Ökologisch wertvolle Strukturen liegen in der Nachbarschaft (z. B. Breitenbachtal), sind aber nicht unmittelbar von der Planung betroffen.	

**4. Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen**

	Bestand	Planung
<b>Graphische Darstellung</b>		
<b>Luftbilddarstellung</b>		
<b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>	Um den Bedarf an Kindergartenplätzen in der Stadt Geretsried langfristig zu decken, sollen 2 baumbestandene Flächen dem Mischgebiet östlich der Blumenstraße (1a) zugeschlagen werden. Zudem sollen Flächen an der Isardammschule (1b) als Gemeinbedarfsflächen für Kindergarten mit Spielplatz und Bolzplatz ausgewiesen werden.	
<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	Bestand gemäß rechtswirksamem FNP: 1a: Grünfläche 1b: Gemeinbedarfsfläche mit Grünfläche und Bolzplatz	
<b>Schutzgut Tiere / Pflanzen</b>	Bestand in Natura: 1a: Wald, 1b: Wald, Waldspielplatz, Schulsportanlage  Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht: 1b: Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen im Isartal zwischen Icking und Königsdorf“  Bannwald gemäß BayWaldG: nein, jedoch angrenzend  Wald mit Waldfunktionen: nein	Planung gemäß Entwurf FNP: 1a: Gemischte Baufläche 1b: Fläche für den Gemeinbedarf; Bolzplatz, Kindergarten, Spielplatz  Umweltauswirkungen: -> Für die Flächen 1a an der Blumenstraße sieht der FNP die Nutzung als gemischte Baufläche vor. Betroffen sind Wälder (mittlere Bedeutung), die noch in den Bereich der bereits teilweise bebauten Baugrundstücke reichen.  -> Die Fläche 1b, die am Isardamm Teil des Schulgeländes ist und bislang als „Mischfläche Gemeinbedarf/Grünfläche“ dargestellt war, soll nun ausschließlich als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt werden. Hintergrund für die Änderung ist die gewünschte, planungsrechtliche eindeutige Darstellung, mit der auch die Möglichkeit einhergeht, dort bereits bestehende Ge-

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
		meinbedarfsanlagen bedarfsgerecht zu erweitern. Erweiterungen würden im vorliegenden Fall ökologisch wertvolle Waldbestände im Bereich der Niederterrasse der Isar im LSG „Schutz von Landschaftsteilen im Isartal zwischen Icking und Königsdorf“ betreffen.
<b>Schutzgüter</b> Boden, Wasser, Klima/Luft	<p>Übersichtsbodenkarte von Bayern: Einheit 17 Pararendzina aus carbonatreichem Schotter.</p> <p><u>Landwirtschaftliche Standortkartierung:</u> keine Angabe</p> <p>Oberflächengewässer: keine</p> <p><u>Stadtklimagutachten:</u> 1a: Gehölzfläche ohne besondere Funktion für das lokale Klima. 1b: Bestehende Bebauung am Isardamm liegt im Einflussbereich nächtlicher Kaltluft.</p>	<p>Umweltauswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-&gt; Fläche 1a und b: Überbauung von naturnahen Böden mit Verlust der Bodenfunktionen,</li> <li>-&gt; Fläche 1a und 1b: Verminderung der Niederschlagswasserversickerung,</li> <li>-&gt; Fläche 1a und 1b: Mehrung von versiegelten Flächen mit geringen Auswirkungen auf das lokale Klima.</li> </ul>
<b>Schutzgut</b> Landschaftsbild	<p>Landschaftsbildraum „Auenlandschaft der Isar“ (vgl. Themenkarte Nr. 1) mit naturnahen Waldbeständen der früheren Isaraue.</p> <p>1a: Die Waldbestände sind Teil der Eingrünung der teilweise bereits bebauten Grundstücke.</p> <p>1b: Bei den Wäldern im Umfeld der Isardamm-schule handelt es sich um naturnahe Bestände (ehemaliger Isarauwald), die das Landschafts-/Ortsbild als Teil des Landschaftsschutzgebietes in diesem Bereich prägen.</p>	<p>Umweltauswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-&gt; 1a: Verlust von Waldflächen auf bereits teilweise bebauten Grundstücken. Die betroffenen Grundstücke sind durch den Wald auf den anschließenden, benachbarten Flächen zur Landschaft eingegrünt.</li> <li>-&gt; 1b: Mit der Darstellung als „Gemeinbedarfsfläche“ werden Erweiterungen der bestehenden Einrichtungen ermöglicht, die zu Waldrodungen führen können und das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich je nach Umfang und Ausgestaltung erheblich verändern würden.</li> </ul>
<b>Schutzgut</b> Kultur-/Sachgüter	Keine Bodendenkmale gemäß Bayernatlas	Umweltauswirkungen: -> Keine Auswirkungen
<b>Schutzgut</b> Mensch		Umweltauswirkungen: -> Mit Realisierung der Planung ist eine Verkehrsmehrung in den angrenzenden Straßen zu erwarten.
<b>„Nullvariante“</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
<b>Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen</b>	Am nördlichen Rand der vorhandenen Bebauung soll der auf 2 Baugrundstücken vorhandene Baumbestand (Wald) als Mischgebiet (-> Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Bebauung) ausgewiesen werden. Zudem entscheidet sich die Stadt Geretsried dafür, Erweiterungsflächen für den Gemeinbedarf in Zusammenhang mit den bestehenden Gemeinbedarfsflächen am Isardamm (1b) zu ermöglichen. Hierfür (1a, 1b) sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu definieren.	
<b>Planungsalternative</b>	Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsflächen basieren auf der Bevölkerungsprognose und der daraus abgeleiteten Bedarfsanalyse für Gemeinbedarfsflächen. Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben.	
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)</b>	1a: Flächenumfang: 0,27 ha, die die mindestens im Verhältnis 1:1 kompensiert werden muss. 1b: Flächenumfang: 2,21 ha, davon sind bereits ca. 1/3 als Schulsportanlage genutzt. Es verbleiben ca. 1,5 ha Waldfläche, die mindestens im Verhältnis 1:1 kompensiert werden muss.	
<b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>	Keine	
<b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	Keine	

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Schwerpunkte der Umweltauswirkungen</b>	Der Schwerpunkt der Umweltauswirkungen liegt in dem möglichen zusätzlichen Flächenverbrauch von ca. 1,8 ha bislang noch unbebauter Fläche, die im Bereich nördlich der Blumenstraße (1a) als Baum-/Waldbestand auf teilweise bebauten Baugrundstücken und am Isardamm (1b) als ökologisch wertvoller Wald ausgeprägt ist. Der tatsächliche Umfang der Beeinträchtigung ist erst nach Vorliegen der konkreten Planung bestimmbar. Die Darstellung Gemeinbedarfsfläche am Isardamm liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schutz von Landschaftsteilen im Isartal zwischen Icking und Königsdorf“, innerhalb dessen die Errichtung baulicher Anlagen den Regelungen in der zugehörigen LSG-Verordnung in der Regel widerspricht.	

**5. Ausweisung von Flächen im Bereich der Böhmwiese**

	Bestand	Planung
<b>Graphische Darstellung</b>		
<b>Luftbilddarstellung</b>		
<b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>	Westlich der B11 soll die bereits bestehende Pumprackbahn als Grünfläche (1a) dargestellt werden. Zudem werden die Flächenausweisungen im Bereich der neuen Mitte Geretsrieds auf der Böhmwiese östlich des geplanten S-Bahnhaltes Geretsried Mitte und der geplanten S-B11-Verlegung neu geordnet: Die Darstellung auf der Böhmwiese (1b und 1c) soll gegenüber der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in Mischgebiet geändert und nach Fläche deutlich reduziert werden, indem der Bereich 1c wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird.	
<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	Bestand gemäß rechtswirksamem FNP: 1a: Fläche für die Landwirtschaft, Baumbestand 1b: Mischgebiet, Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft, geschlossene Baum- und Strauchgruppe, Einzelbäume 1c: Fläche für die Landwirtschaft, Mischgebiet, Fläche für ruhenden Verkehr	
<b>Schutzgut Tiere / Pflanzen</b>	Bestand in Natura: 1a: Bestehende Pumprackbahn 1b: Gehölzbestandene Grünfläche, Sportplatz Parkplatz, Magerrasenbiotop, Brache 1c: Landwirtschaftliche Nutzfläche  Schutz gemäß Naturschutzrecht: § 30 BNatSchG <b>gesetzlich geschützte Biotope und sonstige, nicht gesetzlich geschützte Biotope</b> Bannwald gemäß BayWaldG: nein Wald mit Waldfunktionen: nein	Planung gemäß Entwurf FNP: 1a: Grünfläche; Sportplatz, Spielplatz 1b: Gemischte Baufläche 1c: Fläche für die Landwirtschaft  Umweltauswirkungen: -> Die direkten Beeinträchtigungen betreffen beim Schutzgut Tiere und Pflanzen ein Mosaik unterschiedlicher Grünflächen (vgl. Bestand 1b). Teilweise handelt es sich um Biotopflächen der amtlichen Kartierung.
<b>Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft</b>	Übersichtsbodenkarte von Bayern: 1a: Einheit 18a Ackerpararendzina 1b, 1c: Einheit 18a Ackerpararendzina, Einheit 22a Parabraunerde, Einheit 17 Pararendzina aus carbonatreichem Schotter.	Umweltauswirkungen: -> Überbauung von naturnahen und bereits gestörten Böden im Bereich der Böhmwiese, -> Verminderung der Niederschlagswasserversickerung,

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
	<p><u>Landwirtschaftliche Standortkartierung:</u> 1c: Böden mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen</p> <p>Oberflächengewässer: Keine, jedoch liegen Teile des Bereiches 1b im Überschwemmungsgebiet des Schwaigwaller Baches. <u>Hinweis:</u> Im Zuge der S-Bahnverlängerung erfolgt ggf. eine Hochwasserfreilegung.</p> <p><u>Stadtklimagutachten:</u> 1b, 1c: Kaltluftproduktionsflächen mit Ausgleichsfunktion. Bauliche Erweiterungen sind aus fachlicher Sicht unbedenklich.</p>	-> Mehrung versiegelter Flächen mit geringen Auswirkungen auf das lokale Klima (bauliche Erweiterung unbedenklich gemäß Stadtklimagutachten).
<b>Schutzgut</b> Landschaftsbild	<p>Landschaftsbildraum „Auenlandschaft der Isar“ (vgl. Themenkarte Nr. 1). 1a: Pumptrackstrecke 1b: Bei der sogenannten Böhmwiese handelt es sich um eine zentrumnahe, reichstrukturierte Grünfläche, die zur Feierabenderholung und als Ausgangspunkt der Loipe dient. 1c: Die südlich an die Böhmwiese anschließende landwirtschaftliche Nutzfläche weist aufgrund ihrer Größe und den dadurch ermöglichten, weiten Sichtbeziehungen nach Süden und zum westlich gelegenen Moränenhügel eine Bedeutung für das Landschaftsbild auf.</p>	<p>Umweltauswirkungen: -&gt; Mit Realisierung der S-Bahnverlängerung und der mischbaulichen Nutzung auf der Böhmwiese gehen Flächen für die Naherholung verloren. Umso wichtiger sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Wegeverbindungen vom Zentrum Geretsrieds in die westlich gelegene Erholungslandschaft, die für die Bürger*Innen der Stadt besser erschlossen werden soll.</p>
<b>Schutzgut</b> Kultur-/Sachgüter	Keine Bodendenkmale gemäß Bayernatlas	<p>Umweltauswirkungen: -&gt; Keine Auswirkungen.</p>
<b>Schutzgut</b> Mensch		<p>Umweltauswirkungen: -&gt; Verkehrsmehrung.</p>
<b>„Nullvariante“</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
<b>Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen</b>	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall soll mit Darstellung im Flächennutzungsplan der Weg für die Entwicklung der Stadt im Umfeld des geplanten S-Bahnhaltes und der geplanten B11 – Verlegung geebnet werden. Insofern muss die Flächendarstellung, die gegenüber der Darstellung im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan deutlich reduziert ist, in diesem Bereich erfolgen.	
<b>Planungsalternative</b>	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben (vgl. dazu Ausführungen unter Vermeidung / Minderung).	
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)</b>	<p>1a: Flächenumfang: 0,18 ha. Anlage bereits vorhanden. Kein Ausgleich erforderlich 1b: Flächenumfang: 5,91 ha (Faktor 0,5) -&gt; 2,96 ha erwarteter Ausgleichsumfang 1c: Flächenumfang: 4,52 ha. Kein Ausgleich erforderlich</p>	
<b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>	Keine	
<b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	Keine	
<b>Schwerpunkte der Umweltauswirkungen</b>	<p>Der Schwerpunkt der Umweltauswirkungen liegt in dem möglichen Flächenverbrauch im Bereich der sogenannten Böhmwiese im Umfang von ca. 5,91 ha Fläche. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ein Mosaik aus gehölzbestandenen Grünflächen, einen Sport- und Parkplatz, einem Magerrasenbiotop sowie um Brachflächen. Teile der Böhmwiese (-&gt; Magerrasen) unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG bzw. sind als Biotopflächen in der amtlichen Kartierung des Landkreises erfasst. Neben der ökologischen Bedeutung kommt der Böhmwiese eine Bedeutung für die Nah-/Feierabenderholung und als Ausgangspunkt für die Loipe zu. Gegenüber der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird die geplante bauliche Nutzung um ca. 4,52 Hektar zurückgenommen.</p> <p>Eine Standortalternative zu der Planung ist nicht gegeben, da hier die verbindende Bebauung zwischen neuem S-Bahnhalt und Rathaus (Zentrum) realisiert werden soll.</p>	

**6. Ausweisung von Flächen im Umfeld des Schulzentrums und der Eishalle**

	Bestand	Planung
<b>Graphische Darstellung</b>		
<b>Luftbilddarstellung</b>		
<b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>	<p>Im Umfeld des Schulzentrums, des Isaraustadions und der Eishalle werden die Flächennutzungen mit Blick auf die zukünftig erforderlichen Gemeinbedarfsflächen neu geordnet: die Grünfläche bei der Einfahrt Jahnstraße (1a) wird entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung nun als Wald dargestellt, der nördliche Teil der Schule, welcher bislang als „Mischfläche Gemeinbedarf/Grünfläche“ dargestellt war, soll nun ausschließlich als „Grünfläche“ dargestellt werden. Das Isaraustadion (1c) und der Waldspielplatz (1e) waren bislang als Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt und sollen zukünftig als Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung gefasst werden. Hintergrund für die Änderung ist die gewünschte, planungsrechtlich eindeutige Darstellung, mit der auch die Möglichkeit einhergeht, dort bereits bestehende Gemeinbedarfsanlagen bedarfsgerecht zu erweitern. Ebenso soll eine optionale Gemeinbedarfsfläche „Schule“ (1d) in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, um auch zukünftigen Bedarf an Bildungseinrichtungen decken zu können. Mit der Wahl der genannten Standorte versucht die Stadt Geretsried, neue Schul- und Sportstätten im Umfeld der vorhandenen Flächen und zu positionieren, um auf diese Weise Synergieeffekte zu generieren.</p>	
<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	<p>Bestand gemäß rechtswirksamem FNP:                      1a: Grünfläche                      1b: Fläche für den Gemeinbedarf; Grünfläche                      1c: Grünfläche, Sportplatz                      1d: Wald                      1e: Grünfläche, Spielplatz</p>	
<b>Schutzgut Tiere / Pflanzen</b>	<p>Bestand in Natura:                      1a: Wald                      1b: Schule mit Nebenanlagen                      1c: Isaraustadion, Sportplatz                      1d: Wald                      1e: Sogenannter „Waldspielplatz“</p> <p>Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht: keine                      Bannwald gemäß Art. 11 BayWaldG: 1d                      Wald mit Waldfunktionen:                      -für den Klimaschutz, regional: 1d                      - für die Erholung , Intensitätsstufe:1d                      - für den Wasserschutz (außerhalb von amtl. Wasserschutzgebieten und wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten): 1d</p>	<p>Planung gemäß Entwurf FNP:                      1a: Wald                      1b: Grünfläche; Turnhalle                      1c: Fläche für den Gemeinbedarf; sportliche Einrichtung                      1d: Optionsfläche für den Gemeinbedarf; Schule                      1e: Fläche für den Gemeinbedarf; Schule, Spielplatz</p> <p>Umweltauswirkungen:                      -&gt; Die Flächen 1c (Isaraustadion) und 1e (Waldspielplatz), die bislang als Grünfläche Sportplatz und Spielplatz dargestellt waren, sollen nun ausschließlich als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt werden. Hintergrund für die Änderung ist die gewünschte, planungsrechtlich eindeutige Darstellung, mit der auch die Möglich-</p>

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
		keit einhergeht, dort bereits bestehende Gemeinbedarfsanlagen bedarfsgerecht zu erweitern.  -> Für die Fläche 1d sieht der FNP die Nutzung Gemeinbedarf „Schule“ vor. Betroffen sind ökologisch wertvolle Laub- und Mischwaldbestände mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.
<b>Schutzgüter</b> Boden, Wasser, Klima/Luft	<u>Übersichtsbodenkarte von Bayern:</u> 1a, 1b, 1c, 1d: Einheit 17 Pararendzina aus carbonatreichem Schotter. 1e: Einheit 22a Parabraunerde  <u>Landwirtschaftliche Standortkartierung:</u> Ohne Eintrag  Oberflächengewässer: keine  <u>Klima gemäß Stadtklimagutachten:</u> 1d: Keine Ausdehnung der Bebauung (Planungshinweiskarte)	Umweltauswirkungen: -> Überbauung von naturnahen Böden im Bereich der Wälder, -> Verminderung der Niederschlagswasserversickerung, -> Mehrung versiegelte Flächen, Verlust der Funktion der Waldflächen für das lokale Klima (Stadtklimagutachten empfiehlt: keine Ausdehnung der Bebauung in die Waldflächen 1d).
<b>Schutzgut</b> Landschaftsbild	Landschaftsbildraum „Auenlandschaft der Isar“ (vgl. Themenkarte Nr. 1). 1a, 1d, und 1e besitzen als Waldflächen hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung (insbesondere Stadtwald)	Umweltauswirkungen: -> Verlust der Erholungsfunktion der stadtnahen Waldflächen. Die Fläche 1d und ist im Wald funktionsplan als Wälder mit Erholungsfunktion, Intensitätsstufe I ausgewiesen.
<b>Schutzgut</b> Kultur-/Sachgüter	Keine Bodendenkmale gemäß Bayernatlas	Umweltauswirkungen: -> keine.
<b>Schutzgut</b> Mensch		Umweltauswirkungen: -> Verkehrsmehrung.
<b>„Nullvariante“</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
<b>Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen</b>	Im vorliegenden Fall soll mit der Darstellung im Flächennutzungsplan der Weg für die Entwicklung von weiteren Schul- und Sportstätten im Umfeld der bestehenden Flächen (Isaraustadion, Eissporthalle) geschaffen werden. Insofern soll die Flächendarstellung in diesem Bereich erfolgen.	
<b>Planungsalternative</b>	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben (vgl. dazu Ausführungen unter Vermeidung/Minderung).	
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)</b>	1a: Flächenumfang: 0,51 ha -> kein Ausgleich erforderlich 1b: Flächenumfang: 1,35 ha -> kein Ausgleich erforderlich 1c: Flächenumfang: 4,97 ha -> kein Ausgleich erforderlich, bereits bebaut 1d: Flächenumfang: 2,69 ha -> mindestens 2,69 ha erwarteter Ausgleichsumfang, Ersatzaufforstung für Bannwald gemäß Art. 11 BayWaldG 1e: Flächenumfang: 0,68 ha -> ca. 0,5 ha erwarteter Ausgleichsumfang (Ersatzaufforstung), teilweise bereits Spielplatz.	
<b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>	Keine	
<b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	Keine	
<b>Schwerpunkte der Umweltauswirkungen</b>	Der Schwerpunkt der Umweltauswirkungen liegt bei den geplanten Neuausweisungen von Gemeinbedarfsflächen, die naturnahe Wälder im Flächenumfang von ca. 3,4 ha betreffen: Bei den Wäldern nordöstlich der Jahnstraße (1d) handelt es sich um Bannwald gemäß § 11 BayWaldG. Zudem empfiehlt das Stadtklimagutachten, die Bebauung nicht in die Waldflächen östlich der Jahnstraße (1d) auszuweiten. Der genannten Fläche kommt neben dem hohen ökologischen Wert und der Funktion für das lokale Klima auch eine große Bedeutung in Bezug auf die stadtnahe Erholung zu, was durch die Waldfunktion „Erholungswald, Intensitätsstufe I“ belegt ist. Insgesamt führt die Planung somit zu erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, wobei genehmigungsrechtliche Aspekte, die sich aus der Beanspruchung von Bannwaldflächen gemäß Art. 11 BayWaldG ergeben, innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, zusätzlich zu beachten sind. Insofern werden im Falle der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Kompensation in den hier vorliegenden Fällen Ersatzaufforstungsflächen benötigt, die zudem auch noch einen räumlichen Bezug zum vorhandenen Bannwald aufweisen.	

**7. Ausweisung von Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen im Umfeld der Tattenkofer Straße**

	Bestand	Planung
<b>Graphische Darstellung</b>		
<b>Luftbilddarstellung</b>		
<b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>	Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits enthaltene Erweiterung der Wohnbebauung nördlich und südlich der Tattenkofener Straße (1a, 1b und 1e) soll beibehalten werden. Die bislang als Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz, Spielplatz, Bolzplatz, Verkehrserziehungsplatz (1c, 1d) dargestellten Flächen werden nun konsequent als Gemeinbedarfsflächen dargestellt, wobei der per Bebauungsplan gesicherte Kindergarten an der Johann-Sebastian-Bachstraße als zusätzliche Zweckbestimmung für den Gemeinbedarf aufgenommen wird. Um eine neue Erweiterungsfläche handelt es sich bei der Fläche 1f: auf 1f sollen neue Sportplätze errichtet werden.	
<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	Bestand gemäß rechtswirksamem FNP: 1a: Wohnbaufläche 1b: Wohnbaufläche 1c: Grünfläche; Spielplatz, Bolzplatz 1d: Grünfläche; sportliche Einrichtung, Verkehrserziehungsplatz 1e: Wohnbaufläche 1f: Fläche für die Landwirtschaft	
<b>Schutzgut Tiere / Pflanzen</b>	Bestand in Natura: 1a: Landwirtschaftliche Nutzfläche 1b: Landwirtschaftliche Nutzfläche	Planung gemäß Entwurf FNP: 1a: Wohnbaufläche 1b: Wohnbaufläche

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
	1c: Wald 1d: Sportplatz, Bolzplatz, Verkehrsübungsplatz, Parkplatz, Spielplatz 1e: Wohnbebauung 1f: Landwirtschaft  Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht: keine Bannwald gemäß BayWaldG: nein Wald mit Waldfunktionen: nein	1c: Gemeinbedarf; Kinderkarten 1d: Gemeinbedarf; Sportplatz, Bolzplatz, Verkehrserziehungsplatz 1e: Wohnbaufläche 1f: Gemeinbedarf; Sportplatz
<b>Schutzgüter</b> Boden, Wasser, Klima/Luft	<u>Übersichtsbodenkarte von Bayern:</u> 1a, 1b: Einheit 18a Ackerpararendzina 1c, 1d, 1e, 1f: Einheit 22a Parabraunerde  <u>Landwirtschaftliche Standortkartierung:</u> 1b, 1c, 1f: Böden mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen  Oberflächengewässer: keine  <u>Stadtklimagutachten:</u> Flächen ohne besondere Klimafunktionen	Umweltauswirkungen: -> Überbauung von naturnahen Böden im Bereich der Landwirtschaft und Wälder, -> Verminderung der Niederschlagswasserversickerung, -> Mehrung versiegelte Flächen ohne erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima.
<b>Schutzgut</b> Landschaftsbild	Landschaftsbildraum „Auenlandschaft der Isar“ (vgl. Themenkarte Nr. 1). Innerhalb der Fläche 1e verläuft der Fuß- und Radweg nach Königsdorf	Umweltauswirkungen: -> Im Falle der Überbauung der Fläche 1e ist die Fuß- und Radwegeverbindung aufrecht zu erhalten.
<b>Schutzgut</b> Kultur-/Sachgüter	Keine Bodendenkmale gemäß Bayernatlas	Umweltauswirkungen: -> keine
<b>Schutzgut</b> Mensch		Umweltauswirkungen: -> Verkehrsmehrung
<b>„Nullvariante“</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
<b>Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen</b>	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall wurden fast ausschließlich Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit gewählt.	
<b>Planungsalternative</b>	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben.	
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)</b>	1a: Flächenumfang: 2,19 ha -> 0,66 ha erwarteter Ausgleichsumfang 1b: Flächenumfang: 3,81 ha -> 1,14 ha erwarteter Ausgleichsumfang 1c: Flächenumfang: 1,29 ha -> Ausgleich gemäß Bebauungsplanverfahren 1d: Flächenumfang: 3,14 ha -> 0 ha, bereits bebaut bzw. genutzt 1e: Flächenumfang: 0,33 ha -> 0 ha bereits bebaut 1f: Flächenumfang: 5,94 ha -> 1,19 ha erwarteter Ausgleichsumfang	
<b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>	Keine	
<b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	Keine	
<b>Schwerpunkte der Umweltauswirkungen</b>	Der Schwerpunkt der Umweltauswirkungen liegt in dem hohen Flächenanspruch der Planungen (1a, 1b, 1f -> ca. 12 Hektar), die zumindest teilweise (1a, 1b -> 6 Hektar) auch in dem aktuell noch rechtswirksamen FNP enthalten waren. Bei den neu beanspruchten Flächen handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfeld der geplanten S-Bahnverlängerung. Nur in geringem Umfang (1g) sind ökologisch wertvolle Wälder, in denen aktuell eine bedeutsame Fuß- und Radwegeverbindung verläuft, von der Planung betroffen.	

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7
Bezeichnung / Lage Flächen Nr.	Größe (ha)	Bestand / Rechtliche Aspekte	GRZ	Geschätzter erforderlicher Ausgleichsbedarf		
				Minimaler Faktor	Maximaler Faktor	Bedarf (ha) von ... bis ...
<b>1. Neuausweisungen im Bereich des Ortsteiles Gelting</b>						
1a	0,39	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Bebauung Baurecht gemäß § 34 BauGB	0,0	0,0	0,0	0,00
1b	0,06	Bebauung	0,4	0,0	0,0	0,00
1c	1,79	Landwirtschaftliche Nutzfläche	0,4	0,3	0,6	0,53 - 1,07
1d	0,90	Sportplatz	0,0	0,0	0,0	0,00
1e	1,61	Kartbahn, Landwirtschaftliche Nutzfläche	0,6	0,3	0,6	0,48 - 0,97
1f	8,89	Landwirtschaftliche Nutzfläche	0,6	0,3	0,6	2,67 - 5,33
<b>13,64 ha</b>		<b>Summe</b>				<b>3,68 – 7,37</b>
<b>2. Neuausweisungen und Grünflächen im Bereich des Ortsteiles Gelting</b>						
1a	10,12	Landwirtschaftliche Nutzfläche	0,0	0,0	0,0	0,0
1b	0,42	Landwirtschaftliche Nutzfläche	0,0	0,0	0,0	0,0
1c	0,17	Wohnbaufläche	0,4	0,3	0,6	0,05 - 1,02
1d	0,13	Wohnbebauung	0,0	0,0	0,0	0,0
1e	0,60	Grünfläche, Landwirtschaftliche Nutzfläche, Bebauung, Bebauung	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>11,44 ha</b>		<b>Summe</b>				<b>0,05 - 1,02</b>
<b>3. Gewerbegebietserweiterung Gelting, Ausweisung eines Sondergebietes</b>						
1a	2,74	Landwirtschaftliche Nutzfläche	0,6	0,3	0,6	0,82 - 1,64
1b	9,42	Landwirtschaftliche Nutzfläche	0,6	0,3	0,6	2,83 - 5,65
<b>12,16 ha</b>		<b>Summe</b>				<b>3,65 - 7,29</b>
<b>4. Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen</b>						
1a	0,27	Wald	0,6	1,0	3,0	0,27 – 0,81
1b	2,21	Wald, ca. 1/3 als Schulsportanlage genutzt. Es verbleiben ca. 1,5 ha Waldfläche, die mindestens im Verhältnis 1:1 kompensiert werden müssen.	0,5	1,0	3,0	2,21 – 6,63
<b>2,48</b>		<b>Summe</b>				<b>2,48 – 7,44</b>
<b>5. Ausweisung von Flächen im Bereich der Böhmwiese</b>						
1a	0,18	Bestehende Pumptrackbahn	0,2	0,2	0,5	0,04 - 0,09
1b	5,91	Gehölzbestandene Grünfläche, Sportplatz Parkplatz, Magerrasenbiotop, Brache	0,6	0,8	1,0	4,73 - 5,91
1c	4,52	Landwirtschaftliche Nutzfläche	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>10,61 ha</b>		<b>Summe</b>				<b>4,77 - 6,00</b>
<b>6. Ausweisung von Flächen im Umfeld des Schulzentrums und der Eishalle</b>						
1a	0,51	1a: Wald	0,0	0,0	0,0	0,0
1b	1,35	1b: Schule mit Nebenanlagen, bereits bebaut/genutzt	0,5	0,0	0,0	0,0

Spalte 1 Bezeichnung / Lage Flächen Nr.	Spalte 2 Größe (ha)	Spalte 3 Bestand / Rechtliche Aspekte	Spalte 4 GRZ	Spalte 5 Spalte 6 Spalte 7 Geschätzter erforderlicher Ausgleichsbedarf		
				Minimaler Faktor	Maximaler Faktor	Bedarf (ha) von ... bis ...
1c	4,97	1c: Isaraustadion, Sportplatz, bereits bebaut/genutzt	0,2	0,0	0,0	0,0
1d	2,69	1d: Wald (Bannwald gemäß § 11 BayWaldG)	0,5	1,0	3,0	2,69 - 8,07
1e	0,68	1e: Sogenannter „Waldspielplatz“, teilweise als Spielplatz genutzt, Wald ca. 0,5 Hektar	0,5	1,0	1,0	ca. 0,5
<b>10,20 ha</b>				<b>Summe</b>		<b>3,19 - 8,57</b>
<b>7. Ausweisung von Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen im Umfeld der Tattenkofer Straße</b>						
1a	2,19	1a: Wohnbaufläche	0,4	0,3	0,6	0,66 - 1,31
1b	3,81	1b: Wohnbaufläche	0,4	0,3	0,6	1,14 - 2,29
1c	1,29	1c: Grünfläche; Spielplatz, Bolzplatz		0,0	0,0	0,0
1d	3,14	1d: Grünfläche; sportliche Einrichtung, Verkehrserziehungsplatz	0,2	0,0	0,0	0,0
1e	0,33	1e: Wohnbaufläche	0,4	0,4	0,0	0,0
1f	5,94	1f: Fläche für die Landwirtschaft	0,2	0,2	0,5	1,19 - 2,97
<b>16,70 ha</b>				<b>Summe</b>		<b>2,99 - 6,57</b>
<b>Summe Ausgleich für alle Neuausweisungen</b>						<b>20,81 - 44,26</b>

Für die im Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht realisierten Bauflächen wurden überschlägig (bei vollständiger Nutzung der Bauflächen) die erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt. Es ergibt sich ein erforderlicher Umfang an Ausgleichsflächen von mindestens ca. 20,81 Hektar Fläche. Es wird daraus hingewiesen, dass der tatsächliche Ausgleichsumfang je nach konkreter Ausgestaltung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung niedriger oder höher ausfallen kann.

Teilweise können die Ausgleichserfordernisse im Bereich der dargestellten größeren Grünflächen (ca. 11 Hektar) um den Ortsteil Gelting realisiert werden. Darüber hinaus können die Ausgleichsflächen aus dem Flächenvorrat des Ökokontos der Stadt Geretsried gedeckt werden. Hier sind aktuell (03/2025) ca. 4 ha Ausgleichsflächen verfügbar. Aus dem Vergleich zwischen dem ermittelten Bedarf und dem auf dem Ökokonto befindlichen Vorrat ergibt sich, dass die Suche nach Ausgleichsflächen für die Stadt Geretsried eine dauerhafte Aufgabe ist.

Es ist dabei darauf hinzuweisen, dass je nach Betroffenheit weitere Aspekte zu beachten sind: so ist die Genehmigungsfähigkeit bei Bauvorhaben, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schutz von Landschaftsteilen im Isartal zwischen Icking und Königsdorf“ liegen oder Bannwald gemäß § 11 BayWaldG betreffen, grundsätzlich in Frage gestellt bzw. an weitere Bedingungen geknüpft.

Bereitstellung von Ersatzaufforstungsflächen:

Im Falle der Betroffenheit von Bannwäldern oder Wäldern mit Waldfunktionen sind die Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich in Form von Ersatzaufforstungen (vgl. Art 1 und Art 9 BayWaldG) nachzuweisen, um auch die sich aus dem Bayerischen Waldgesetz ergebenden Erfordernisse zu berücksichtigen. Derzeit befindet sich das zur Aufforstung geeignete Flurstück 2215, Gem. Königsdorf im Besitz der Stadt Geretsried (ca. 1,7 ha Aufforstungsfläche). Um den zukünftigen Bedarf an Ersatzaufforstungsflächen zu decken, sind weitere Aufforstungsflächen vorzugsweise im Gemeindegebiet zu sichern. Dabei sollen der weiteren Suche folgende Kriterien zu Grunde gelegt werden:

- neue Aufforstungsflächen sollen bereits an bestehende Wälder angrenzen, um auf diese Weise größere zusammenhängende Waldflächen zu schaffen und die Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch z. B. Beschattung gering zu halten,
- die Aufforstungsflächen sollen Böden mit hoher Produktionsfunktion nach BBodSchG möglichst aussparen, da diese einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sollen,

- die gewählten Aufforstungsflächen müssen auch den Zielen Natur und Landschaft entsprechen: Ökologisch wertvolle Biotopflächen, wie z. B. Streuwiesen und Moore sind nicht geeignet,
  - damit durch die gewählten Aufforstungsflächen neben den Anforderungen des BayWaldG auch die naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisse nach dem BNatSchG bzw. BayNatSchG erfüllt werden, sind die Aufforstungen naturnah mit Waldrandzone zu gestalten.
-