

Anlage zur Entwicklungs- und Planungsausschuss-Sitzung am

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 159 – Hofstelle Gelting der Stadt Geretsried

ZUSAMMENSTELLUNG DER STELLUNGNAHMEN WÄHREND DER ÖFFENTLICHEN DARLEGUNG

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.09.2025 bis 06.10.2025 öffentlich dargelegt.

Nachfolgend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände zum Bebauungsplan:

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Sachgebiet 24 – Kreisbauamt; Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Sachgebiet 62 – Gesundheitsamt; Gemeinde Egling; Gemeinde Dietramszell; Gemeinde Eurasburg; Gemeinde Königsdorf; Stadt Wolfratshausen; Planungsverband Regionalverband Oberland;

**Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen
Sachgebiet 21 – Planungsrecht**
Schreiben vom 01.10.2025

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 159 „Hofstelle Gelting“ der Stadt Geretsried vom 22.07.2025 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets widerspricht der Darstellung eines „Dorfgebietes“ im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried. Da Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist demnach nicht eingehalten. Auch die Darstellung eines Mischgebietes im künftigen Flächennutzungsplan würde dem Entwicklungsgebot widersprechen, da hier keine gemischte Nutzung, sondern eine reine Wohnnutzung geplant ist.

Der Flächennutzungsplan ist demnach anzupassen.

Stellungnahme der Stadt:

Das geplante Vorhaben fügt sich durchaus in ein Dorfgebiet oder eine gemischte Baufläche ein, welche sich durch eine Mischung von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben mit Wohnhäusern auszeichnet. Da es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Nutzung durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Durchführungsvertrag gesichert ist, wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Es bedarf keiner Anpassung des Flächennutzungsplans.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird entsprechend der Stellungnahme der Stadt berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen

Sachgebiet 31 – Bodenschutz

Schreiben vom 22.09.2025

In Bezug auf die Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2025 haben wir keinerlei Einwendungen oder Auflagen, da uns im Bereich des davon betroffenen Grundstücks (Fl-Nr. 385, Gemarkung Gelting) keine Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt sind.

Wie uns unsere Kollegen vom Naturschutz mitteilten, befinden sich auf dem Grundstück aktuell größere Bestände der stark allergen wirkenden Ambrosia-Pflanze. Es ist davon auszugehen, dass der Oberboden auf dem gesamten Grundstück mit Ambrosia-Samen durchsetzt ist.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus naturschutzfachlicher Sicht im Zuge der Abriss- und Neubaumaßnahmen anfallender Oberboden-Aushub vor Wiederverwendung unbedingt entsprechend behandelt werden sollte, so dass die darin enthaltenen Ambrosia-Samen zerstört bzw. keimunfähig gemacht werden.

Laut Naturschutz könnte dies durch thermische Behandlung erfolgen.

Aufgrund der o.a. Sachlage empfehlen wir die Aufnahme des folgenden **Hinweises** in den Bebauungsplan:

„Auf dem Grundstück bestehen aktuell größere Bestände der stark allergen wirkenden Ambrosia-Pflanze. Es ist davon auszugehen, dass der Oberboden auf dem gesamten Grundstück mit Ambrosia-Samen durchsetzt ist.

Um eine weitere Ausbreitung dieser Pflanze zu unterbinden, wird dringend empfohlen, den im Zuge der Abriss- und Neubaumaßnahmen anfallenden Oberboden-Aushub vor jeglicher Wiederverwendung entsprechend zu behandeln (z.B. Thermisch), so dass die darin enthaltenen Ambrosia-Samen zerstört bzw. keimunfähig gemacht werden.

Alternativ zu einer thermischen Behandlung wäre ein manuelles Ausreißen sämtlicher Pflanzen mitsamt Wurzeln im Frühjahr bzw. vor der Blütezeit (Juli bis Oktober) möglich, wobei die gesamte Grundstücksfläche nach dem Entfernen der Pflanzen erneut auf neue Pflanzen kontrolliert (bei Bedarf mehrmals) und festgestellte Jungpflanzen ebenfalls vollständig entfernt werden sollten.“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Planunterlagen.

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen

Sachgebiet 35 Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 30.09.2025

Keine Einwände gegen die Planung

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Deshalb wird empfohlen, folgenden Hinweis zum Immissionsschutz zu ergänzen:

Hinweis:

Das Plangebiet liegt am Ortsrand, an den landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Trotz Einhaltung des Stands der Technik kann es in gewissem Maße im Plangebiet zu betriebsüblichen Immissionen (Geruch, Lärm etc.) kommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Planunterlagen.

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
Schreiben vom 12.09.2025

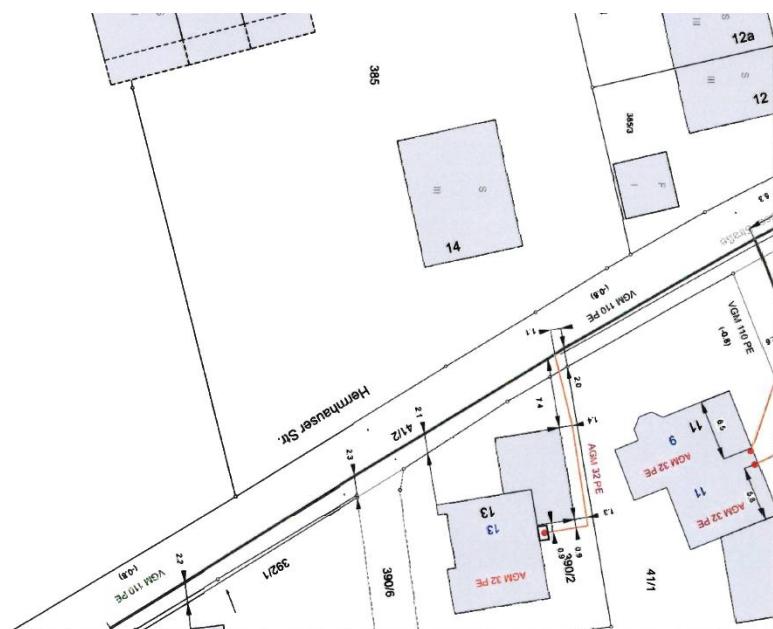
Den oben genannten Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen.
Unsere Stellungnahme dazu lautet wie folgt:

Das Gebiet ist mit Erdgas erschlossen. Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesen Schreiben bei.

Eine Erschließung des Baugebiets mit Erdgas wäre durch die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG möglich.

Zusätzlich ist zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten
bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden
Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.



Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Schreiben vom 08.10.2025

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o.a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Durch die o.a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Anlass, Ziel und Zweck der Planung haben wir dem Begründungsteil zufolge studiert und zur Kenntnis genommen. Dagegen erheben wir keine Einwände.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese bei uns angefordert werden.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb es Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn mit uns in Verbindung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Schreiben vom 06.10.2025

Zu o.g. Bauleitplanung nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim wie folgt Stellung:

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Wir bitten daher um **Durchführung eines Sickertestes** sowie um Übernahme **folgender Auflagen und Hinweise** ausreichender Sickerfähigkeit:

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind.

Vorschlag für Festsetzungen

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, sondern muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in Oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebräuchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser

(Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

Stellungnahme der Stadt:

Es wird ein Sickertest durchgeführt und dessen Ergebnisse im VEP berücksichtigt.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Die Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind, werden im VEP dargestellt.

Vorschlag für Festsetzungen:

Die beschriebene Pflicht zur ordnungsgemäßen Versickerung ist über andere Rechtsgrundlagen (Bayerisches Wassergesetz (BayWG), Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV)) geregelt. Eine Regelung im Bebauungsplan erfolgt daher nicht.

Die Formulierung zur Oberflächenbefestigung wird in die Festsetzungen aufgenommen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Der Hinweis ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan ausreichend erläutert.

Beschluss

Die Stellungnahme wird entsprechend der Stellungnahme der Stadt berücksichtigt. Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.

Regierung von Oberbayern

Schreiben vom 07.10.2025

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt zu o.g. Planung wie folgt Stellung.

Planung

Die Stadt Geretsried beabsichtigt mit o.g. Planung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 385, Gmk. Gelting, die Nachverdichtung einer alten Hofstelle mit drei Reihenhäusern mit insgesamt maximal acht Wohneinheiten sowie Nebengebäuden zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand Geltings westlich der Herrnhauser Straße und misst ca. 3500 m². Nördlich schließt der Siedlungszusammenhang an, während im Südwesten landwirtschaftliche Flächen grenzen. Aktuell wird der Planbereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur: Innenentwicklung, Flächensparen, Versiegelung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1.1 G und 3.2 Z sowie Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 G). Eine Nachverdichtung von bereits vorhandenen Bauflächen im Siedlungszusammenhang steht im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen des Flächensparens und ist deshalb aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen. Auch die in Aufstellung befindliche 11. Fortschreibung des Regionalplans für die Region Oberland mit dem Thema „Integrierte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung“ (Stand: 10.07.2025) berücksichtigt in besonderem Maße eine ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung im Sinne einer Innen- vor Außenentwicklung (B II 2.1 Z), baulicher Verdichtung und Flächeneffizienz (B II 2.3 G) und der Schaffung von Wohnraum (BII 2.5 G). Vor diesem Hintergrund wird die vorliegende Planung grundsätzlich begrüßt.

Natur und Landschaft

Gemäß LEP 7.1.1 (G) sowie RP 17 B II 1.4 Z sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten werden. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Planungsgebiets bitten wir auf eine schonende Einbindung der geplanten Wohngebäude und Nebenanlagen in das Orts- und Landschaftsbild zu achten. Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilläufen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 17 B X 3.1 G und 3.4 Z). Wir bitten zu prüfen, ob eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) verbindlich festgesetzt oder vertraglich geregelt werden kann. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung (vgl. LEP 1.3.1 G).

Städtebaulicher Hinweis

Aus Sicht des Sachgebiets 34.2 – Städtebau, Bauordnung dürfen wir folgende Anmerkungen übermitteln:

Es sollte geprüft werden, ob das bestehende Bauernhaus, das sich nah dem Foto in der Begründung augenscheinlich in einem guten äußeren Zustand befindet und ortsbildprägend zu sein scheint, erhalten werden kann, um eingesetzte Ressourcen zu schonen (graue Energie).

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Belange „Natur und Umwelt“ und „Erneuerbare Energien“ stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

Stellungnahme der Stadt:

Natur und Landschaft

Die untere Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde wurde im Zuge des Verfahrens beteiligt und hat keine Bedenken geäußert.

Erneuerbare Energien

Der Vorhabenträger plant, eine PV-Anlage auf dem Dach zu errichten. Eine verbindliche Festsetzung erfolgt durch Darstellung im VEP, der Teil des Bebauungsplans ist.

Beschluss

Die Stellungnahme wird entsprechend der Stellungnahme der Stadt berücksichtigt und es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Sachgebiet 35 - Naturschutz

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung)

Zum Umweltbericht

Zu 4.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt Gebäudebrüter:

Im Zuge der Begehungen konnten insgesamt drei Rauchschwalbennester festgestellt werden. Die Planung sieht vor, dass das Gebäude abgerissen wird und die Lebensstätten für die Rauchschwalben verloren gehen. Nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten diese Fortpflanzungsstätten aus der Natur zu entnehmen. Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies macht erforderlich, dass vor Abriss des Gebäudes bereits geeignete Ersatzquartiere für die Rauchschwalbe vorhanden sind und von diesen bereits angenommen

wurden. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde reicht die derzeitige Planung nicht aus, um sicher davon auszugehen, dass die Bruthabitate für die Rauchschwalben bereits wieder vorhanden sind und deren ökologische Funktion erfüllt ist, bis diese aus dem Überwinterungsgebiet zurückkommen. Des Weiteren wird derzeit nur ein Ersatzhabitat an Stelle von drei verlorengehenden Nestern eingeplant. Es gibt in der näheren Umgebung keine geeigneten Gebäude an denen Ersatzhabitale frühzeitig zur Verfügung gestellt werden können. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde, kann somit nicht sicher davon ausgegangen werden, dass durch das konkrete Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgelöst werden.

Der Bebauungsplan muss gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug im Rahmen der Baugenehmigung bewältigt werden können. Das „Hineinplanen“ in Verbotstatbestände ist zu vermeiden.

Die Feststellung von Verbotstatbeständen mit nicht auflösbaren Konflikten auf der Ebene der Genehmigungsplanung könnte u. U. zur Undurchführbarkeit des Bauvorhabens führen, was dann auch die Nichtigkeit des Bebauungsplanes zur Folge hätte.

Ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dem Vorhaben entgegenstehen, vermieden werden können oder eine Ausnahme oder Befreiung erteilt werden kann, wird durch die Regierung von Oberbayern als Höhere Naturschutzbehörde entschieden. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens muss deshalb die Regierung von Oberbayern beteiligt werden.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange ist es u.E. notwendig, während der Bauphasen eine ökologische Baubegleitung hinzuziehen, die die Maßnahmen überwacht.

Zur Satzung

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche muss eindeutig als solche in den Festsetzungen erkennbar sein und dauerhaft für die Zwecke des Naturschutzes zur Verfügung stehen. Es müssen hier Maßnahmen umgesetzt werden um die Eingriffe in den Naturhaushalt dauerhaft zu kompensieren. Auch dürfen im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche keine baulichen Anlagen (Gartenhäuschen, Spielgeräte etc.) installiert werden. Die gleichzeitige Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Vorgabe maximal zweimal zu mähen und Staudenpflanzungen auf 25 % der Gartenfläche) und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten/Spielplatz widerspricht sich somit. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche ist für die Gemeinde verpflichtend. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist die Umsetzung der Ausgleichspflicht als Privatgarten/Spielplatz nicht ausreichend, die Kompensationspflicht ist damit nicht erfüllt.

Zusammenfassung

Um den Artenschutz abschließend beurteilen zu können, muss im weiteren Verfahren die Regierung von Oberbayern einbezogen werden.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
Der Unteren Naturschutzbehörde liegen derzeit Hinweise vor, dass innerhalb des Geltungsbereichs ein Bestand von Beifuß-Ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*) vorliegt. Diese Art kann allergische Reaktionen auslösen. Es sollte während der Bauphase sichergestellt werden, dass der Bauaushub thermisch behandelt wird um die Samen abzutöten und die Ausbreitung der Art zu verhindern, bzw. das Vorkommen zu beseitigen.

Stellungnahme der Stadt:

Zu 4.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt Gebäudebrüter:

Der Schwalbenturm bietet Platz für mehr als 3 Brutpaare. Dies soll in den Unterlagen klargestellt werden. Vom Vorhabenträger ist zu prüfen, ob der Schwalbenturm bereits zum jetzigen Zeitpunkt aufgestellt werden kann, um eine Annahme als Brutplatz vor Abriss der Gebäude zu erzielen.

Eine Abstimmung mit der UNB und ggf. HNB wird anvisiert, um die erforderlichen Maßnahmen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. § 67 BNatSchG abzustecken.

Zur Satzung – Ausgleichsfläche

Die Spielgeräte werden in dem Vorgarten und damit in guter Erreichbarkeit der Wohneinheiten ohne Garten platziert. Innerhalb der Ausgleichsfläche sind damit keine Spielgeräte oder baulichen Anlagen zulässig. Die Darstellung wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.

Beschluss

Die Stellungnahme wird entsprechend der Stellungnahme der Stadt berücksichtigt und es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.

Anwohner 1

Schreiben vom 04.10.2025

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 159 dargestellte Vorhaben grenzt unmittelbar südlich an unser Grundstück. Dabei beträgt der Abstand von der Südseite unseres Wohngebäudes zur nördlichen Grenze des Plangebiets nur knapp 10 Meter, unsere Gartenterrasse liegt noch näher an dieser Grenze.

Daher haben wir die auf das Projekt bezogenen, öffentlichen Diskussionen im Entwicklungs- und Planungsausschuss verfolgt und uns eingehend mit den Bebauungsplanunterlagen befasst. Darauf aufbauend nehmen wir zu folgenden Punkten Stellung:

1. Konsistente Darstellung und angepasste Verteilung zu pflanzender Bäume im Plangebiet

Im Hinblick auf vorgesehene Bepflanzungen im Plangebiet sind im Lageplan auf Seite 3 der Satzung ausschließlich nördlich des geplanten Baukörpers insgesamt 9 zu pflanzende Bäume vorgesehen (5 im Grünstreifen, 4 bei den Stellplätzen). In den anderen Bereichen des Plangebiets, auch im Bereich der südlichen Ortsrandbegrünung, sind im Lageplan der Satzung keine Bäume eingezeichnet. Damit wird die in der Grünordnung vorgegebene Gesamtzahl von Bäumen (1 pro 200 qm Grundstücksfläche) jedoch nicht erreicht.

Textlich ist in der Grünordnung festgelegt, dass in der Ortsrandbegrünung „Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 2,0 m“ zu pflanzen und „dazwischen auch als lockere, freiwachsende Laubhecken anzulegen“ sind sowie dass „Bäume und Sträucher im Verhältnis 1:10 zu verwenden“ sind. Daraus ergeben sich keine konkreten Pflanzorte.

Gemäß Punkt 8.2 der Satzung sind neue Bäume mit einer maximalen Abweichung von 1,0 Meter gegenüber der Planzeichnung zu pflanzen. Dies kann aber nur für die neun eingezeichneten Bäume berücksichtigt werden. Daher ist eine klare und einheitliche Festlegung der Standorte für das gesamte Plangebiet notwendig.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind deutlich mehr Bäume – auch im Bereich der Ortsrandbegrünung – mit konkreten Standorten dargestellt. Dabei sind z.B. im nördlichen Grünstreifen vier Bäume mehr als im Lageplan der Satzung eingezeichnet. Hier ist eine einheitliche Darstellung über alle Bestandteile des Bebauungsplans notwendig.

Bei einer konsistenten Festlegung der Standorte ist aus unserer Sicht sicherzustellen, dass die neu zu pflanzenden Bäume über das gesamte Plangebiet verteilt und nicht im nördlichen Bereich konzentriert werden. Im aktuellen Planungsstand sind in den von den künftigen Bewohnern genutzten Gärten und Grünflächen südlich und östlich des Gebäudes keine Anpflanzungen von Bäumen vorgesehen. Damit würden die Gärten und Wohnräume von jeglicher Verschattung freigehalten, während mit den im nördlichen Grünstreifen geplanten Bäumen eine erhebliche Verschattung der angrenzenden Grundstücke und Gebäude verursacht wird. Dies halten wir für unausgewogen und nicht sachgerecht, zumal uns diese generelle Problematik nach dem vorliegenden Planungsstand in besonderem Maße betrifft.

2. Entfall der Bäume an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 385/3

Für den Grünstreifen am nördlichen Rand des Plangebiets sind im Lageplan auf Seite 3 der Satzung 5 zu pflanzende Bäume dargestellt (in den Vorhaben- und Erschließungsplänen 8).

Zwei (bzw. drei) dieser Bäume sollen sich unmittelbar südlich unseres Grundstücks befinden.

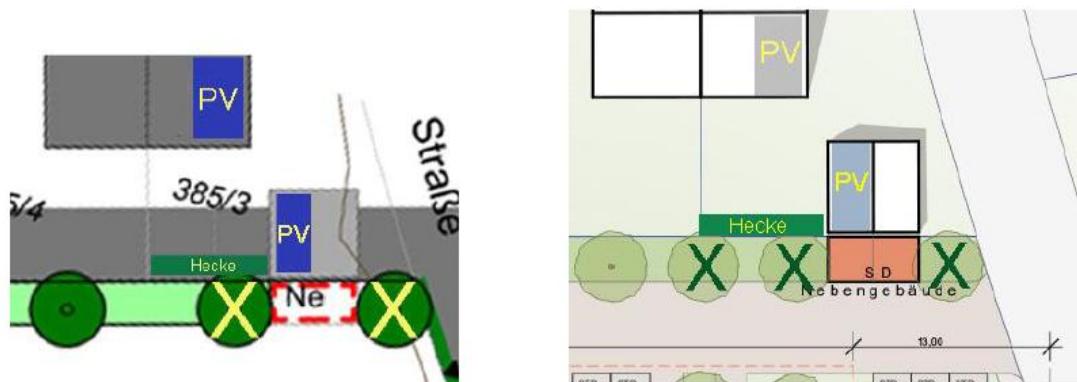
Dies wird mit zunehmender Größe der Bäume zu einer erheblichen Verschattung unseres Gartens und – aufgrund der relativ geringen Entfernung zur Grundstücksgrenze – unserer Wohnräume führen. Weitere Belastungen ergeben sich durch das im Herbst herabfallende Laub, das auch in unserem Garten landen wird und zudem zu einer Verstopfung der Regenwasserabflüsse unseres Garagendachs führen kann.

Ergänzend ist zu bemerken, dass unser Wohngebäude bereits durch eine nordseitig auf städtischem Grundstück stehende, große Linde erheblich verdunkelt wird. Insbesondere im Herbst sind zudem auch erhebliche Mengen an Laub dieses Baums von unserem Grundstück zu entsorgen.

Die westlich neben dem vorgesehenen Nebengebäude eingezeichneten Bäume würden zudem die auf dem westlich ausgerichteten Dach unserer Garage angeordneten Module unserer Photovoltaikanlage verschatten. Dies würde zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen in Form von Ertragseinbußen bei der Stromerzeugung sowie zu technischen Risiken (z.B. Überhitzung nicht verschatteter Zellen) führen. Je nach Baumart und -höhe könnten nach einigen Jahren sogar die auf dem südlichen Hausdach angebrachten Module beeinträchtigt werden.

Im Umweltbericht wird bezüglich des Planvorhabens ausgeführt, dass die Nord-Süd-Ausrichtung des Hauptgebäudes eine bessere Nutzung natürlicher Wärme ermöglicht und daher als Maßnahme zur Vermeidung von FCO2-Emissionen gewertet wird. Es wäre geradezu widersinnig, gleichzeitig durch eine neu geschaffene Verschattung die CO2-Emissionen im Nachbargebäude zu erhöhen. Geringere Sonneneinstrahlung würde bei uns den Energiebedarf für die Heizung erhöhen. Die reduzierte Stromerzeugung unserer Photovoltaikanlage müsste durch einen erhöhten, externen Strombezug ausgeglichen werden.

Zudem sind Bäume westlich des Nebengebäudes ökologisch und gestalterisch verzichtbar, da sich in diesem Bereich bereits eine Mischhecke befindet, die von zahlreichen Vogelarten als Deckung und Brutplatz genutzt wird. Auch herumstreifenden Igeln bietet die Hecke Deckung (siehe auch Punkt 7).



Darstellung der aus unserer Sicht in den Planunterlagen zu streichenden Bäume

Zusammenfassend halten wir eine Streichung der an der südlichen Grenze unseres Grundstücks vorgesehenen Bäume für angemessen und geboten.

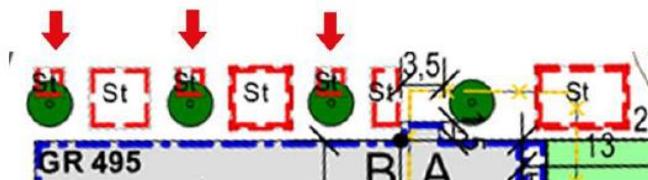
3. Konkretisierung der Gestaltung des Grünstreifens an der Nordseite des Plangebiets

Für den Grünstreifen am nördlichen Rand des Plangebiets ergeben sich aus der vorliegenden Planung uneinheitliche Vorgaben für die Anzahl zu pflanzender Bäume (siehe Punkt 1). Darüber hinaus zu berücksichtigen ist die wenig konkrete Vorgabe, nach der unbebaute Flächen zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten sind.

Zwischen zu pflanzenden Bäumen werden jeweils Freiflächen verbleiben, die bei einer Gestaltung als Rasenfläche das Abstellen von Fahrzeugen ermöglichen. Dies würde für die nördlichen Nachbarn, deren Wohnräume nur ca. 10 Meter entfernt sind, zusätzliche Lärmbelästigungen verursachen. Daher ist unseres Erachtens eine Festsetzung weiterer Gestaltungsmerkmale, die eine Nutzung als Parkfläche verhindern (z.B. Sträucher, Stäben, Findlinge) angebracht.

4. Ergänzung fehlender Fahrradstellplätze

Im Bereich nördlich des geplanten Wohngebäudes sind planerisch neben den Kfz-Stellplätzen an drei Stellen zusätzlich kleinere Stellplätze für Fahrräder vorgesehen.



Für andere Wohneinheiten, insbesondere im Bauteil A, fehlen in der Darstellung derartige Stellplätze, so dass die entsprechenden Anforderungen in der Stellplatzsatzung der Stadt Geretsried noch nicht erfüllt sind.

Ob offene Stellplätze tatsächlich für (heutzutage häufig hochwertige) Fahrräder genutzt werden, ist durchaus fraglich.

Für die Anordnung weiterer Fahrradstellplätze bietet sich das am nördlichen Rand des Plangebiets vorgesehene Nebengebäude an, da Fahrräder dort geschützt vor Witterungseinflüssen und Diebstahl untergestellt werden können.



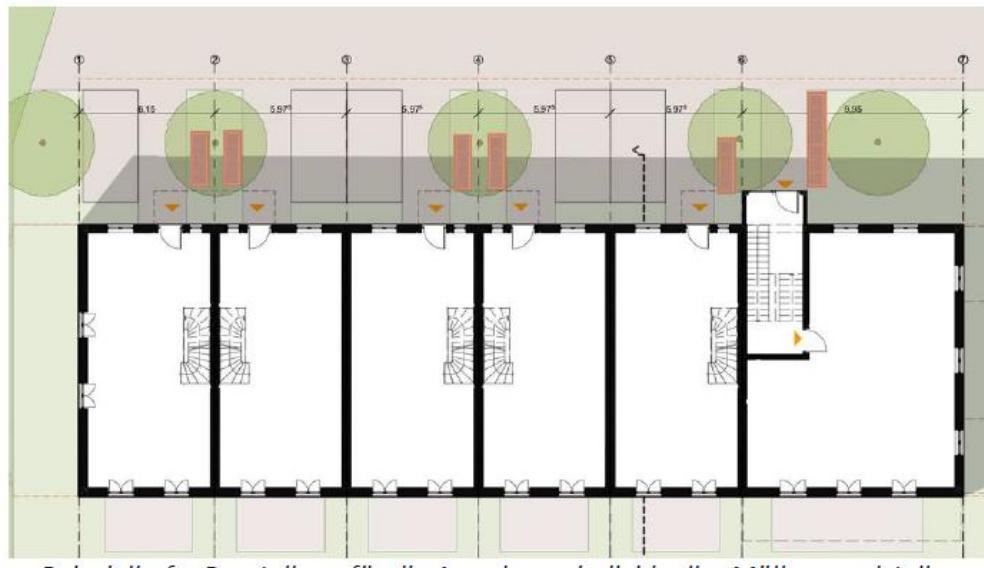
Entsprechende textliche und bildliche Festsetzungen in der Satzung sind unseres Erachtens hierfür geboten.

5. Ergänzung der Planung um Vorgaben zur Gestaltung von Anlagen zur Abfallentsorgung

Während der vorliegende Bebauungsplan detaillierte Vorgaben für die Gestaltung des Wohnkomplexes sowie der Außen- und Nebenanlagen enthält, finden sich keine Festlegungen zur Anordnung und Ausgestaltung von Müllsammelanlagen.

Auch bei Müllsammelanlagen handelt es sich um ein wichtiges Gestaltungselement. Wir regen daher an, entsprechende Regelungen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Dabei sollten die Müllsammelbehälter räumlich an die Maße der vorgesehenen Sammelbehälter angepasst und dezentral bei den jeweiligen Wohneinheiten in schattigen Bereichen angeordnet werden. Platz dafür steht beispielsweise nördlich der Reihenhäuser neben dem jeweiligen Stellplatz zur Verfügung. Auch die Müllsammelanlage für die drei Wohnungen im Bauteil A sollte gebäudenah vorgesehen werden. So werden bei einer zentralen Müllsammlung mögliche Konflikte zwischen den künftigen Bewohnern (überfüllte Tonnen, Unordnung, unterschiedliche Mülltrennung usw.) verhindert. Zudem stünden dezentrale Behälter nördlich des geplanten Baukörpers und unterhalb der dort vorgesehenen Bäume ganztägig im Schatten. An die Mülltonnenmaße angepasste Einhausungen haben nur eine Höhe von ca. 120 cm, so dass sich diese wenig störend unter den geplanten Bäumen aufstellen lassen.



Die im Plangebiet vorgesehene Zufahrtstraße ist mit 6 m breit genug für das Befahren mit Fahrzeugen der Müllabfuhr. Auch im Bereich der Häuser Herrnhauser Str. 11 a-f fahren die Fahrzeuge der Müllabfuhr über die private Zufahrtstraße bei der Abholung zu den einzelnen Häuser.

6. Keine Nutzung des Nebengebäudes am nördlichen Rand für Müllsammlung

In früheren Planungsentwürfen, die in der Sitzung des Entwicklungs- und Planungsausschusses am 13.05.2025 präsentiert wurden, wurde das an unsere Garage grenzende Nebengebäude am nördlichen Rand des Plangebiets als Müllsammelgebäude aufgeführt.

In den veröffentlichten Planunterlagen ist nunmehr keine vorgesehene Nutzungsart erkennbar. Zugleich enthalten die vorliegenden Planunterlagen keine Festlegungen zur Anordnung und Ausgestaltung von Müllsammelanlagen. Daher nehmen wir vorsorglich auch zu diese Thema Stellung:

Eine Nutzung des Nebengebäudes als Müllsammelanlage würde für uns eine erhebliche und nicht akzeptable Belastung darstellen. Sie wäre zudem – auch im Interesse der künftigen Bewohner des Bauvorhabens – nicht zweckmäßig:

- Bei einer Sammlung des Mülls mehrerer Haushalte im Nebengebäude würden unvermeidbare Geruchsbelästigungen entstehen. Aufgrund der südlichen Ausrichtung des Nebengebäudes werden diese insbesondere an sonnenreichen Tagen mit sehr großer Hitzeentwicklung deutlich verstärkt auftreten. In Anbetracht des geringen Abstands zu unserem Gartenbereich und zu unserer Terrasse besteht ein erhebliches Risiko, dass für uns eine inakzeptable Geruchsbelästigung entsteht (bei geöffneten Fenstern auch im Haus).
- Verschärft wird diese Problematik durch die grundsätzliche Gefahr einer unsachgemäßen Nutzung der Müllsammelanlage. So können Tonnen von einzelnen Nutzern überfüllt werden und mit offenem Deckel stehen bleiben. Zudem lädt der Baukörper geradewegs dazu ein, Müll auch außerhalb der entsprechenden Behältnisse abzulegen. Das Nebengebäude hat die Maße einer Einzel-Fertiggarage (ca. 6 x 3 x 3 m). Bei einer denkbaren Anordnung von Containern oder Tonnen würden in diesem Baukörper leere Räume vor, neben, zwischen und hinter den Sammelbehältern verbleiben. Das würde nicht nur Geruchsbelästigungen verstärken, sondern auch einem Schädlingsbefall Vorschub

leisten. Zudem birgt dies ein erhebliches Konfliktpotenzial (sowohl zwischen den Nutzern, als auch mit Nachbarn).

- Bei einer Nutzung des Nebengebäudes als Müllsammelstelle würde zudem der gesamte Lärm, der im Zusammenhang mit dem Einbringen des Mülls durch die Bewohner und mit der Abfuhr des Mülls entsteht, in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebäude und zum südseitigen Schlafzimmer konzentriert.

Da sich das Nebengebäude somit nicht für die Müllsammlung eignet, ist aus unserer Sicht alternativen Möglichkeiten, die für die künftigen Bewohner des Planobjekts -funktional vorteilhafter und zugleich für uns als Nachbarn weniger belastend und konfliktträchtig sind, der Vorzug zu geben.

7. Igelschutz

Nach unserer Beobachtung halten sich im Plangebiet (vermutlich im westlichen Bereich) dauerhaft mehrere Igel auf. Seit mehreren Jahren kommen immer wieder Igel von dort abends und nachts unter der Hecke durch in unseren Garten, um hier nach Nahrung zu suchen oder an einer Vogeltränke zu trinken.

Der Abriss der Gebäude sowie die Gehölzrodungen und -fällungen sollen zum Schutz der Rauchschwalben zwischen dem 01. Oktober und dem 15. März erfolgen. In einem großen Teil dieses Zeitraums halten die Igel Winterschlaf und sind somit besonderer Gefahr ausgesetzt. Hier sollten Maßnahmen zum Schutz des Bestands ergriffen werden. Für die Zukunft sollten auch Unterschlupfmöglichkeiten für Igel, zum Beispiel im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche, geschaffen werden.

Ebenso sollte berücksichtigt werden, dass Igel weiterhin möglichst gefahrlos durch ihr Revier streifen können. Neben der entsprechenden Durchlässigkeit von Zäunen sollte dazu der Grünstreifen am nördlichen Rand des Plangebiets so angelegt werden, dass er Igeln Schutz beim Streifen durch ihr Revier bieten kann.

8. Potenzielles Vorkommen von Fledermäusen oder anderer geschützter Arten

In der tabellarischen Übersicht auf Seite 8 des Umweltberichts wird auf ein „potenzielles Vorkommen Zauneidechse, Fledermaus- und Vogelarten“ hingewiesen.

Nach unseren Beobachtungen sollten insbesondere hinsichtlich des potenziellen Vorkommens von Fledermäusen zusätzliche Untersuchungen vorgenommen werden. Bei Aufenthalten in unserem Garten sehen wir häufig in der abendlichen Dämmerung Fledermäuse über uns hinweg in/aus Richtung des markierten Bereichs im heutigen Bestand fliegen.



Als häufig vertretene Vogelarten haben wir Sperlinge, Amseln, Meisen, Hausrotschwänze, Rotkehlchen, Stare, Buchfinken und Sperber wahrgenommen. Gerade von Sperlingen und Staren werden Öffnungen auf der Nordfassade und in der Überdachung der außenliegenden Treppe des bestehenden Wohngebäudes gerne zum Nisten genutzt.

Zauneidechsen oder andere Reptilien konnten wir nicht sehen.

9. Ökologische Ausgleichsfläche

Im Punkt 6.2 des Umweltberichts wird festgesetzt, dass zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch das Vorhaben insgesamt 482 m² Fläche für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Weder im Lageplan der Satzung noch im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine entsprechende Fläche ausgewiesen.

In der Begründung werden auf Seite 18 folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Rückbau der vorhandenen landwirtschaftlichen Nebengebäude
- Entsiegelung der Fläche
- Entwicklung als strukturreiche Privatgärten

Offensichtlich wird eine Fläche bzw. Teilfläche als ökologische Ausgleichsfläche gewertet, für die unter Punkt 8.3 der Satzung als Nutzungsform „Hausgarten/Spielplatz“ angegeben ist.

Nach unserer Einschätzung sollte in den Planunterlagen erkennbar werden, welche Fläche konkret als Ausgleichsfläche dient und welche landschaftspflegerischen und der Natur dienlichen Maßnahmen dort durchgeführt werden sollen.

10. Frühere archäologische Funde

In Punkt 3.2.2 der Begründung heißt es, das archäologische Fundstellen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet werden. Diese Einschätzung trifft aus unserer Sicht nicht zu. Denn unmittelbar nördlich des Plangebiets wurden im Frühjahr 2020 bei den Bauarbeiten für die angrenzenden Doppelhäuser archäologische Funde mit hoher Bedeutung für die Geltinger Geschichte festgestellt. Die gefundenen Relikte wurden durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege geborgen. Soweit wir wissen, handelte es sich dabei um Überreste eines frühzeitlichen Friedhofs und einer Brunnenanlage.

Vor diesem Hintergrund sollte (soweit noch nicht geschehen) eine Verfahrenseinbindung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange erwogen werden.

11. Monitoring und Einhaltung von Bestimmungen

Zum Monitoring bezüglich der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen heißt es in Punkt 9 des Umweltberichts: „Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.“

Diese Argumentation ist für uns nicht nachvollziehbar. Primäres Interesse jedes Investors ist es, ein gut vermarktungsfähiges Projekt zu entwickeln. Ein Eigeninteresse an ökologischen Kompensationsmaßnahmen ist damit nicht gegeben. Vielmehr stellen z.B. ökologisch bedingte Nutzungseinschränkungen für bestimmte Grundstücksbereich ein potenzielles Verkaufsergebnis dar. Daher sollte für ökologische Ausgleichsmaßnahmen ein angemessenes Monitoring vorgesehen werden.

Ein besonderes Augenmerk sollte beim Monitoring auf die Ortsrandbegrünung gerichtet werden. Diese hat zur Reduzierung des im Entwicklungs- und Planungsausschuss diskutierten „Riegel-Effekts“ eine besondere Bedeutung für das künftige Erscheinungsbild Geltings. Dabei dürfte eine extensive Gestaltung der Eingrünung nicht im vorrangigen Interesse des Investors

liegen, da so das für die Vermarktung wahrscheinlich wichtige Verkaufsargument „unverbaubarer Bergblick“ beeinträchtigt wird.

Dass derartige Begrünungsvorgaben nicht oder nur unzureichend eingehalten werden, zeigt sich an dem in Punkt 3.2.2 der Satzung angeführten Wohngebiet östlich des Alleebüchelweges. Der dort geltende Bebauungsplan „... trifft Festsetzungen u.a. für die Ortsrandeingrünung am südlichen Rand von Gelting, an denen sich die gegenständliche Planung orientiert“. Dort ist auch mehrere Jahre nach Fertigstellung der Gebäude von einer Ortsrandbegrünung de facto so gut wie nichts zu sehen.

12. Darstellung des geplanten Gebäudes

Abschließend möchten wir noch einige Anmerkungen zur Darstellung des Gebäudes und seiner Begründung in den Planunterlagen machen, da wir bei Durchsicht der Unterlagen den Eindruck gewonnen haben, dass hierzu manchmal ein falscher Eindruck entstehen kann.

In Punkt 1 der Begründung wird ausgeführt, dass mit der geplanten Bebauung „die historische Ortsstruktur mit einem giebelständigen Langhaus“ wiederhergestellt wird.

Die auf Seite 11 der Begründung wiedergegebenen Ausschnitte aus historischen, nicht maßstabgerechten Karten zeigen bei genauerer Betrachtung hingegen keine Langhäuser, deren Dimensionen auch nur annähernd dem geplanten Gebäude entsprechen.

Setzt man die in beiden Kartenausschnitten dargestellten Gebäude am südlichen Ortsrand in Verhältnis zur Breite der dargestellten Straßen, ergibt sich eine Gebäudelänge von ca. 2 bis 3 Straßenbreiten. Dabei ist nicht davon auszugehen, dass die Straßen früher breiter als heute waren.

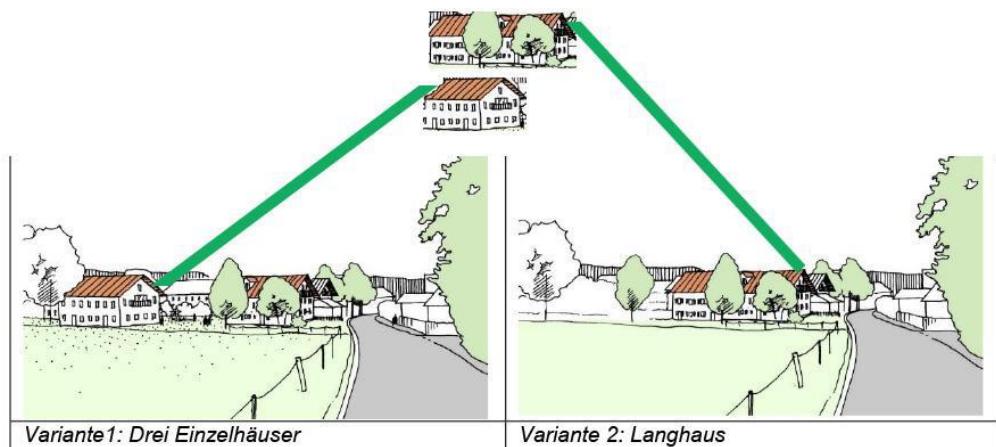
Auch das Verhältnis von Länge zu Breite der eingezeichneten Baukörper entspricht nicht einem Langhof. Das im linken Kartenausschnitt gezeigte Gebäude weist z.B. ein Seitenverhältnis von ca. 10:17 auf.



Berücksichtigenswert ist auch, dass das derzeitige Bestandsgebäude Herrnhauser Str. 14 erkennbar sehr alt ist. Auf jeden Fall dürfte es im Zeitraum vor 1985 in ähnlicher Form wie heute (ohne den inzwischen wieder abgerissenen, rechtwinklig angeschlossenen Stall) bestanden haben und im rechten Kartenausschnitt dargestellt sein.

Ebenso schwer nachvollziehbar ist aus unserer Sicht die Darstellung der städtebaulichen Varianten auf Seite 11 der Begründung. Hier wird das Langhaus deutlich vorteilhafter dargestellt, als es in der Realität sein wird.

Aus gleicher Perspektive wird bei Variante 2 ein Baukörper dargestellt, der nur etwas breiter als das (weiter vom Standort des Betrachters entfernte) Einzelhaus bei Variante 2 ist.



Die folgenden Bilder sollen einen Eindruck von der Wirkung der künftigen Bebauung vermitteln. Sie haben illustrativen Charakter und sollen vor allem die Größenverhältnisse veranschaulichen.



Anmutung der Ansicht von der Herrnhauser Straße aus (illustrative Darstellung)

Das geplante Gebäude wird die Ansicht von Gelting aus Richtung Süden dominieren und sich deutlich von der kleinteiligen Bebauung in der Umgebung abheben.



Vergleich mit für Gelting üblicher Ortsrandbebauung (illustrative Darstellung)

Insbesondere das gut 40 Meter Dach wird die Kirche St. Benedikt als bislang ortprägendes Gebäude ablösen (das Schiff dieser Kirche ist kürzer als der vorgesehene Baukörper).

Insofern ließe sich die Einschätzung auf Seite 19 des Umweltberichts, dass das „Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ... von der Planung nicht betroffen“ sei, durchaus in Frage stellen. Auch die Feststellung in Punkt 1 der Begründung, dass „... sich das Langhaus von seiner Kubatur nicht in die unmittelbare Umgebung einfügt“, greift etwas kurz, da der Baukörper auch über die unmittelbare Umgebung hinaus einen deutlichen Kontrast zu Bestehendem setzen wird.

Schlussbemerkung

Das geplante Gebäude wird nicht nur den südlichen Ortseingang von Gelting deutlich verändern. Die nördlichen Nachbarn werden auf ein aus ihrer Perspektive ungewöhnlich breites, je nach Blickrichtung „endlos“ wirkendes Gebäude blicken.

In unserem konkreten Fall können zudem noch – aus unserer Sicht unnötige – Belastungen durch verschattende Bäume oder gar eine Müllsammelanlage hinzukommen. Ein öffentliches Interesse oder ein besonderes Interesse des Vorhabenträgers an der Pflanzung von Bäumen in unmittelbarer Nähe zu unserem Grundstück oder an der Ausführung des Mülltonnenhauses gem. der im Entwicklungs- und Planungsausschuss präsentierten Entwurfsplanung ist für uns nicht erkennbar

Wir hoffen, dass bei der Weiterentwicklung der Planung eine ausgewogene Interessenabwägung erfolgt und dass wir mit unserer Stellungnahme einige hilfreiche Anregungen dazu geben können.

Stellungnahme der Stadt:

Zu 1. Konsistente Darstellung und angepasste Verteilung zu pflanzender Bäume im Plangebiet

Die Baumpflanzungen werden in den Planzeichnungen des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplan angeglichen. Es wird auf eine textliche Festsetzung der Anzahl verzichtet. Stattdessen werden die zu pflanzenden Bäume zeichnerisch im Bebauungsplan und im VEP festgesetzt.

Zu 2. Entfall der Bäume an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 385/3

Anstelle der Baumpflanzungen werden an der nördlichen Grundstücksgrenze Heckenpflanzungen vorgesehen, um einer Verschattung der nördlich angrenzenden Gärten und Gebäude auszuschließen.

Zu 3. Konkretisierung der Gestaltung des Grünstreifens an der Nordseite des Plangebiets

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche wird als ausreichend erachtet. Innerhalb der Grünfläche sind keine Stellplätze zulässig.

Zu 4. Ergänzung fehlender Fahrradstellplätze

Die Stellplatzflächen werden aus der Planzeichnung des Bebauungsplans herausgenommen und ausschließlich über den VEP vorgegeben. Die Stadt Geretsried verfügt über eine Stellplatzsatzung vom 01.10.2025, die in §3 Satz 1c die Anzahl der herzustellenden Fahrradabstellplätze regelt:

Bei Vorhaben nach § 2 (1), bei denen eine Verpflichtung zur Herstellung von KFZ-Stellplätze besteht, ist je Wohnung mindestens 1 Fahrradabstellplatz von mind. 1,4 m² und ausreichender Länge zu errichten. Die Abstellplätze müssen von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein. Sie sind mit Fahrradständern, die ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen, ausgestattet werden. Soweit die Abstellplätze nicht ebenerdig angelegt werden, müssen sie über ausreichend verkehrssicher gestaltete Rampen mit einer Neigung von max. 15% erreichbar sein.

Im Durchführungsvertrag wird die Anzahl und Umsetzung der nachzuweisenden Stellplätze für KFZ und Fahrräder geregelt und im VEP eingezeichnet.

Zu 5. Ergänzung der Planung um Vorgaben zur Gestaltung von Anlagen zur Abfallentsorgung + zu 6. Keine Nutzung des Nebengebäudes am nördlichen Rand für Müllsammlung

Die Anregung wird aufgenommen, dass das Nebengebäude im Norden zur Unterstellung von Fahrrädern genutzt werden soll und die Müllgutsammelstellen bei den Garagen südöstlich des Hauptgebäudes untergebracht werden. Dies wird im VEP sowie im Durchführungsvertrag geregelt.

Zu 7. Igelschutz + 8. Potenzielles Vorkommen von Fledermäusen oder anderer geschützter Arten

Es wird geprüft, inwiefern Maßnahmen für Igel und Kleintiere ergänzt werden und ob Fledermäuse vom Bauvorhaben betroffen sind.

Zu 9. Ökologische Ausgleichsfläche

Die Bedenken können nicht ganz nachvollzogen werden. Die Ausgleichsfläche ist unter F 10.1 festgesetzt und im Plan mit der T-Linie dargestellt. Die auf der Fläche umzusetzenden Maßnahmen werden dieser unmittelbar zugeordnet (siehe A 10.1).

Zu 10. Frühere archäologische Funde

Das Landratsamt Bad Tölz Wolfratshausen wurde als untere Denkmalbehörde beteiligt und hat keine Einwendungen vorgebracht. Auf die ungeachtet nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird im Teil B der Satzung hingewiesen.

Zu 11. Monitoring und Einhaltung von Bestimmungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sind in Kapitel 9 des Umweltberichts beschrieben.

Die Stadt prüft die Umsetzung und Wirksamkeit der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3. (§4c BauGB)

Zu 12.

Aufgrund der Lage am südlichen Ortseingang, ist die Planung prägend für das Ortsbild. Die Planung orientiert sich an der historischen Ortsstruktur. Der Ortseingang wird durch die städtebauliche Setzung mit einem giebelständigen langgestreckten Baukörper betont und damit zugleich die historische Struktur wieder aufgegriffen. Die Gebäudekubatur orientiert sich an der gewachsenen Struktur im Ortskern mit giebelständigen langgestreckten Baukörpern. Vergleichbare Gebäude haben hier eine Länge von ca. 35-45 m.

In der Höhenentwicklung bleibt das geplante Gebäude mit einer max. Wandhöhe von 6,5 m im Blickfeld auf den Ort unter dem Dach der Kirche zurück.

Beschluss

Die Stellungnahme wird entsprechend der Stellungnahme der Stadt berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.

HS14 Wohnen GmbH & Co. KG

Schreiben vom 06.10.2025

Hinsichtlich des ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden wir auf folgende Punkte aufmerksam gemacht, bezüglich derer Sie bitte prüfen wollen, ob diese Berücksichtigung finden können. Die Ziffern beziehen sich auf die Nummerierung im Text der Satzung.

6.2.2

- Hier lautet es in Satz 1 „... bei von der Straße aus sichtbaren Elementen...“. Das scheint insofern zweideutig, als wohl die straßenseitigen Balkone gemeint sind, jedoch alle potentiellen Balkone von der Straße aus "sichtbar" sind.
Insofern würden wir vorschlagen zu formulieren: „...bei den straßenseitigen Elementen...“
- Während in Satz 1 geregelt ist, dass „der Holzanteil überwiegen muss“, regelt Satz 3, dass Balkongeländer „überwiegend aus senkrechten Hölzern“ zu errichten sind. Das erscheint unklar und sollte einheitlich formuliert werden.

6.3.1

- Satz 2 regelt, dass im hinteren Bauteil B die Fassaden im Erdgeschoss mit glattem, weiß gestrichenen Putz, im Obergeschoss und im Dachgiebel mit einer senkrechten Holzverschalung zu versehen sind. Der in Bezug genommene Bebauungsplan Nummer 143 lässt dagegen zu (Seite 8 der Begründung), dass „**die Fassaden mit glattem, weiß gestrichenen Putz oder / und senkrechten Holzverschalung zu versehen**“ sind.
Die Option das hintere Gebäude evtl. auch ganz mit Holz zu verkleiden, sollte man auch hier vorsehen.

6.4.1, 6.4.2, 6.4.3

- In Satz 1 von 6.4.1 ist von „Anlagen zur Nutzung von Solarenergie“ die Rede. In der Folge und in den anderen Absätzen wird dann aber nur noch von „PV-Modulflächen“ gesprochen. Man sollte klarstellen, dass alle Arten von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig sind und nicht nur „PV-Modulflächen“ formulieren.
- Die Formulierungen zu den Abständen und zur Gestaltung des Daches mit PV-Modulen erscheinen verwirrend.
Man sollte das evtl. einheitlich unter Angabe aller zulässigen Abstände in einem Absatz klarer regeln.

B Hinweise Nr. 7

Es wird darauf hingewiesen, dass die aufgeführten Satzungen in ihrer jeweiligen gültigen Satzung maßgeblich sind. Da es in einigen Fällen aufgrund von bayernweiten Anpassungen der Stellplatzsatzungen nachträglich zu einem höheren Bedarf kommen konnte, als vorgesehen, sollte man klarstellen, dass die Anzahl der ausgewiesenen Stellplätze die Obergrenze darstellen.

Wir beantragen, von der Verpflichtung, einen Spielplatz errichten zu müssen abgesehen wird, da nahezu alle Wohnungen über einen eigenen Garten verfügen und der Allgemeinbereich im Westen für die Aufstellung von Spielgeräten zugelassen ist. Eine Pflicht einen formalen Spielplatz an dieser Stelle errichten zu müssen, ist deshalb entbehrlich.

Stellungnahme der Stadt:**Zu 6.2.2**

Die Hinweise werden berücksichtigt und es erfolgt eine klarstellende Überarbeitung der Festsetzungen. In Satz 3 wird anstelle von Hölzern Stangen geschrieben, diese können dann sowohl aus Holz oder aus einer Kombination von Holz und Stahl bestehen.

Zu 6.3.1

Die Anregung wird aufgenommen und es erfolgt eine entsprechende Anpassung der Festsetzung.

6.4.1, 6.4.2, 6.4.3

Die Formulierung wird angepasst und vereinheitlicht.

Zu B Hinweise Nr. 7

Die Stadt Geretsried verfügt über eine Stellplatzsatzung, die aufgrund der landesweiten Gesetzgebung kürzlich überarbeitet wurde (Satzung vom 01.10.2025). Eine erneute Anpassung ist zeitnah nicht zu erwarten. Sollte ein Baubeginn sich weit verzögern, muss einem angepassten Stellplatzschlüssel ggf. Rechnung getragen werden.

Zu Spielplätzen

Die Größe und Ausstattung des Spielplatzes wird im VEP sowie dem dazu gehörigen Durchführungsvertrag geregelt.

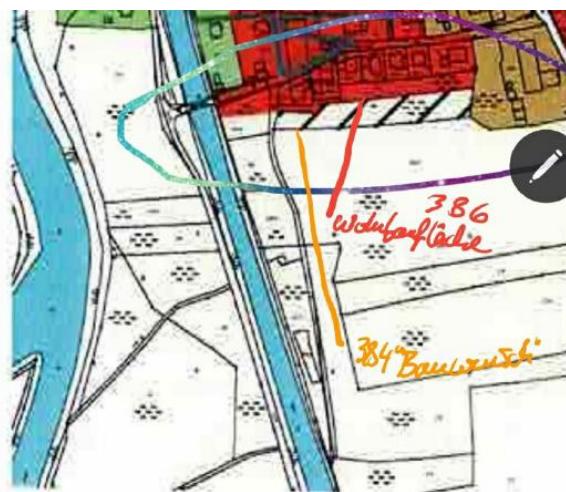
Anwohner 2

Schreiben vom 06.10.2025

Die Eigentümerfamilien der Fluren 384 und 386 beantragen aktuell, wie schon seit Generationen, die Baulandausweisung auf ihren, hinter der Hofstelle isolierten Grundstücken.



In der Rahmenplanung Gelting von 2001 wird die Flur 386 schon als Bauland bewertet.



L7 PLANER+ARCHITEKTEN

Rahmenplanung für Gelting von 2001

Die Stadt Geretsried ließ 2013 vom Planungsbüro L7 bereits einen Bebauungsplanentwurf erstellen, der die Fluren 384 und 386 in ihrer Gänze beinhaltet, aber an den damaligen Immissionsschutzbedenken zerbrach.



L7 Planung vom 04.10.2013 mit damals möglicher Erschließung

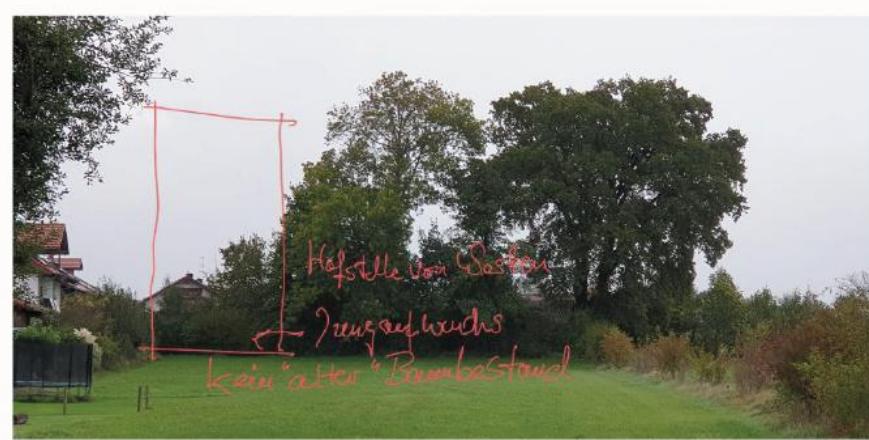
Aktuell sieht die Planung der Stadt im FNP 2025 eine Beschränkung der originären, westlichen Erschließung der Fluren über einen öffentlichen Weg vor.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist der Ausschluss einer östlichen Zufahrtsposition über die Hofstelle aufgrund eines schützenswerten alten Baumbestandes.



Die Antragsteller bitten darum, zu prüfen, ob ein Wege- und Nutzungsrecht entlang der Nordseite der Flur 385 eingerichtet werden könnte – in ortstypischer und zweckmäßiger Weise direkt entlang eines Zaunes. In diesem Bereich ist auf Seite der Hofstelle auf ca. 9 m Breite lediglich frischer

Jungbewuchs im Weg, aber kein „alter Baumbestand“ vorhanden und eine Zufahrt leicht zu bewerkstelligen.



Für eine zukünftige Bebauung der Hinterliegerfluren würden sonst, entsprechend der Größe der Hofstelle und bei späterer Errichtung einer südlichen Straße, viel zu tiefe, nämlich bis zu 50 m tiefe Grundstücke entstehen, die für eine Einfamilienhausbebauung, wie sie den Ortsrand prägt, unangemessen sind.



Die Stichstraße korriiert die Krümmung des Loisachwegs.

Eine Stichstraße wäre hier die bislang einfachste, eine raumsparende und zugleich elegante Lösung mit der geringsten Bodenversiegelung. Unser Ansinnen ist dem Bauträger bereits bekannt.

Stellungnahme der Stadt:

Die betroffenen Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 384 und 386 sind mit oder ohne Aussiedlung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle auf der Fl.-Nr. 385 Hinterliegergrundstücke zum Loisachweg. Sie sind indirekt über das Flurstück 246, auf dem ein öffentliches Wegerecht eingetragen ist, an den Loisachweg angebunden. Der Loisachweg ist im Süden mit einer einreihigen Baureihe lückenlos bebaut.

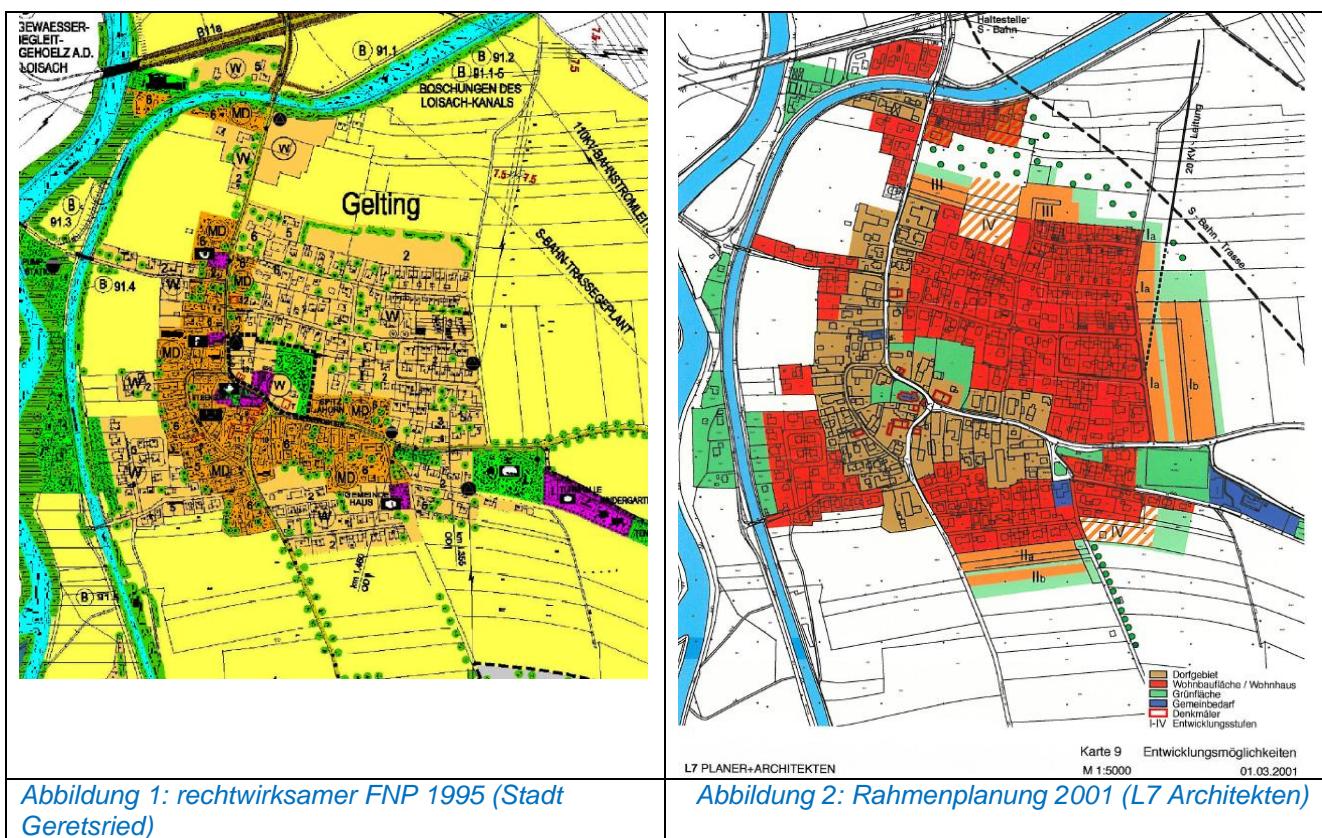
Eine Erschließung über das östliche Grundstück würde den erhaltenswerten Baumbestand und die naturnahen Böden in diesem Bereich gefährden. Des weiteren soll in diesem Bereich eine Aufwertung als naturschutzfachlicher Ausgleich stattfinden.

Im oben genannten Rahmenplan aus dem Jahr 2001 ist in Karte 6, S. 14, die Fl.-Nr. 386 als Wohnbaufläche /Wohnhaus und die Fl.-Nr. 386 als Fläche mit Ausweisungswunsch dargestellt. In

Karte 7, Ortsstruktur mit historischem Bezug, sind beide Flurnummern als erhaltene landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Rahmenplan beschreibt die Entwicklungsmöglichkeiten der genannten Flächen wie folgt: *Der südliche Ortsrand hat zum großen Teil eine gute dörfliche Ausprägung ist sicher nicht in die Entwicklungsflächen 1. Priorität einzuordnen. Die südwestlichste Fläche 3 (am Kanal) grenzt direkt an einen landwirtschaftlichen Hof und die dazugehörigen Ackerflächen. Der Betrieb sollte nicht durch Wohnbebauung eingeengt und möglichen Immissionskonflikten ausgesetzt werden. Zudem ist die Fläche über den engen Loisachweg kaum zu erschließen. Hier kommt daher zum jetzigen Zeitpunkt keine Bebauung in Betracht (S. 18).* Der landwirtschaftliche Hof wurde inzwischen aufgegeben. Die Erschließungssituation ist jedoch weiterhin schwierig. Durch die neue Doppelhausbebauung ist ein Anschluss an den Loisachweg nicht mehr möglich. In Karte 9, Entwicklungsmöglichkeiten, sind folglich beide genannten Fl.-Nr. nicht als Wohnbaufläche oder Entwicklungsmöglichkeit dargestellt.

Der Stadtrat befürwortet nach wie vor die Rahmenplanung von 2001, die die Entwicklung von Wohnbauflächen über den rechtswirksamen FNP von 1995 hinaus (Abbildung 1) an den Ortsrändern in folgender zeitlicher Abfolge vorsieht (siehe Abbildung 2):

4. Stufe: Ia und Ib am östlichen Ortsrand
5. Stufe: IIa und IIb am südlichen Ortsrand
6. Stufe: III am nördlichen Ortsrand.



Die Stellungnahme bezieht sich auf die Karte 2 im Rahmenplan, die die Ausweisungswünsche darstellt. Die Grundstücke 384 und 386 sind aber weder im rechtswirksamen FNP noch in der Karte 8 Überblick Ortsentwicklung der Rahmenplanung von 2001 als Entwicklungsflächen enthalten. Der Stadtrat orientiert sich nun an der zeitlichen Abfolge der Rahmenplanung aus dem Jahr 2001 und weist die Ausweisungswünsche zurück.

Aufgestellt:
Im Auftrag

Mayr