



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 Nr. 133 der Stadt Geretsried für das Gewerbegebiet Gelting-Ost

Begründung

Aufgestellt: 12.04.2024
geändert 16.04.2025

Auskünfte:

Stadt Geretsried, Stadtbauamt
Karl-Lederer-Platz 1
82538 Geretsried
Telefon: 08171/6298-31 Fax: 08171/6298-82
E-Mail: GER-Stadtplanung@geretsried.de

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Telefon: 08179/925540-43 Fax: 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de

Inhalt:

1. Planungsbedürfnis
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Verfahrenswahl
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
5. Immissionsschutz

1. Planungsbedürfnis

Die Stadt Geretsried hat im Jahr 2023 ein Gewerbeentwicklungskonzept beschlossen, welches die Grundlage der Entwicklung und Stärkung von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet darstellt. Das Konzept verfolgt die Ziele,

- die vorhandenen Gewerbeflächen zu schützen und sinnvoll nach zu verdichten
- die Festlegung und Sicherung von Bereichen mit emissionsintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben sowie
- die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Nutzungen/Betrieben.

Aufgrund der Beschlüsse aus dem Gewerbeentwicklungskonzept überplant die Stadt schrittweise die bestehenden Bebauungspläne in den bestehenden Gewerbegebieten. Der Bereich des Gewerbegebietes Gelting Ost soll als Standort für dichte Nutzungen mit Schwerpunkt Büros, Forschung und Entwicklung und innovative Hochtechnologie-Unternehmen weiterentwickelt werden. Weiterhin sollen Anpassungsstrategien in Bezug auf den Klimawandel in den bestehenden Gewerbegebieten verankert werden.



Die Stadt Geretsried hat im Jahr 2021 außerdem beschlossen, das Gewerbegebiet Gelting-Ost zu erweitern und die Übergänge zum Bebauungsplan Nr. 133 zu überplanen. Die entsprechenden Flächen sind im Entwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen worden.

Ausgehend von den Erweiterungsflächen hat der Stadtrat im Jahr 2022 einen städtebaulichen Rahmenplan beschlossen, der die zukünftige Erweiterung des Gewerbegebietes Gelting-Ost zeigt. Zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen im bestehenden Gewerbegebiet Gelting-Ost sowie zur Sicherung der weiteren Planungsüberlegungen im Übergangsbereich zwischen den beiden Gebieten hat der Stadtrat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 beschlossen.

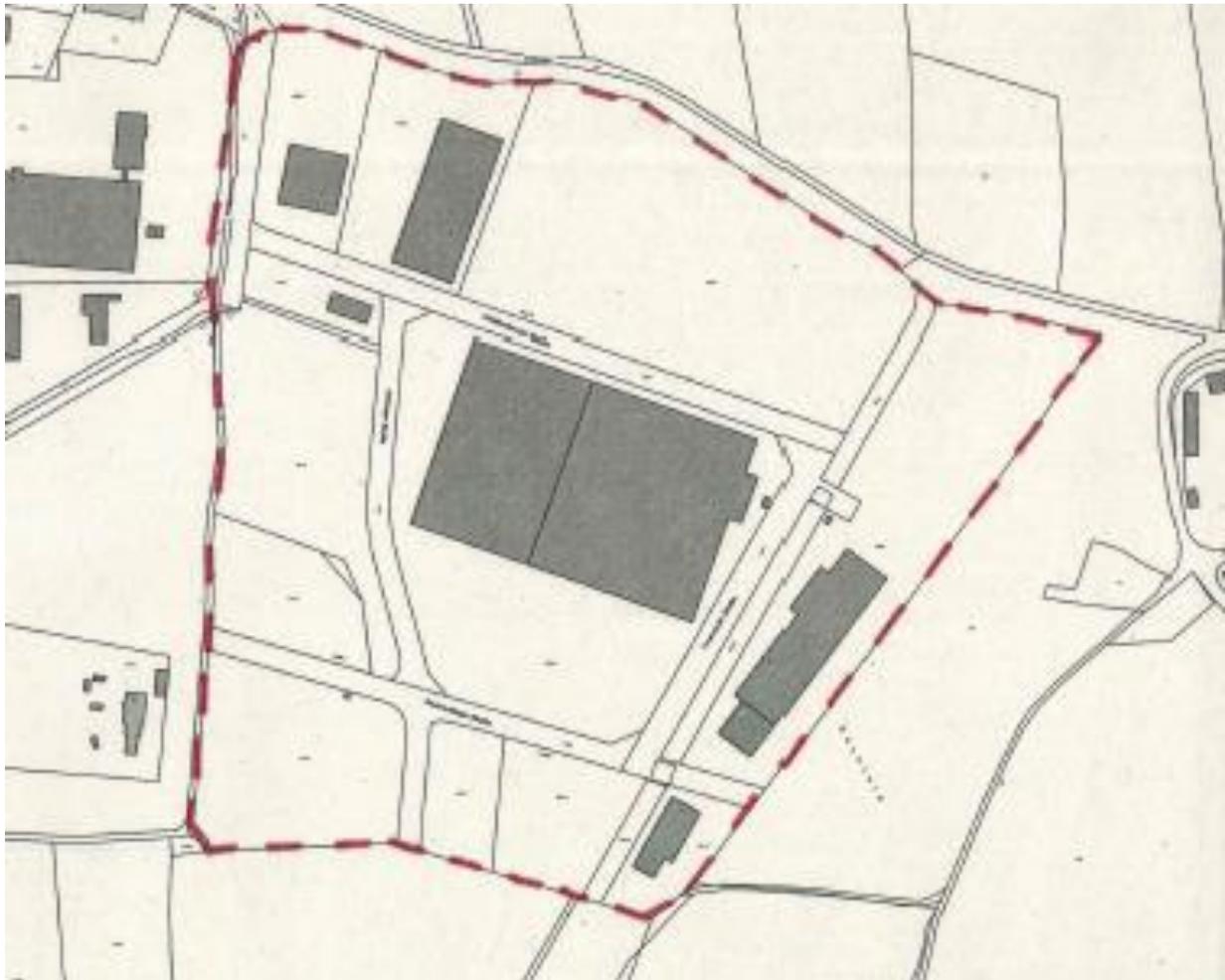
2. Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf eine Fläche von etwa 12,9 ha den Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Gelting Ost. Das Plangebiet ist im Norden durch die bewaldete, historische „Isarleite“ begrenzt. Im Ost grenzt das Gebiet an den Höhenzug um Gut Buchberg sowie im Westen an das bestehende Gewerbegebiet Gelting. Im Süden grenzen Grünflächen an das Gebiet, auf welchen zukünftig auch gewerbliche Nutzungen entstehen könnten. Im Planungsgebiet verlaufen die Neutraublinger-, Traunreuther- und Amberger Straße. Die technische Erschließung ist über die bestehenden Verkehrsflächen vollumfänglich hergestellt. Die Regenwasserentwässerung erfolgt über ein Sickerbecken im Südwesten des Gebiets.



Die gewerbliche Nutzung im Gebiet umfasst teils größere Gewerbe- und Logistikunternehmen. Teilflächen befinden sich noch in der Entwicklung durch die Eigentümer. Im Nordwesten des Gebiets besteht eine Betriebsleiterwohnung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133/5. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 12,9 ha. Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan untenstehenden Bereich auf dem Stadtgebiet Geretsried, Gemarkung Gelting:



3. Verfahrenswahl

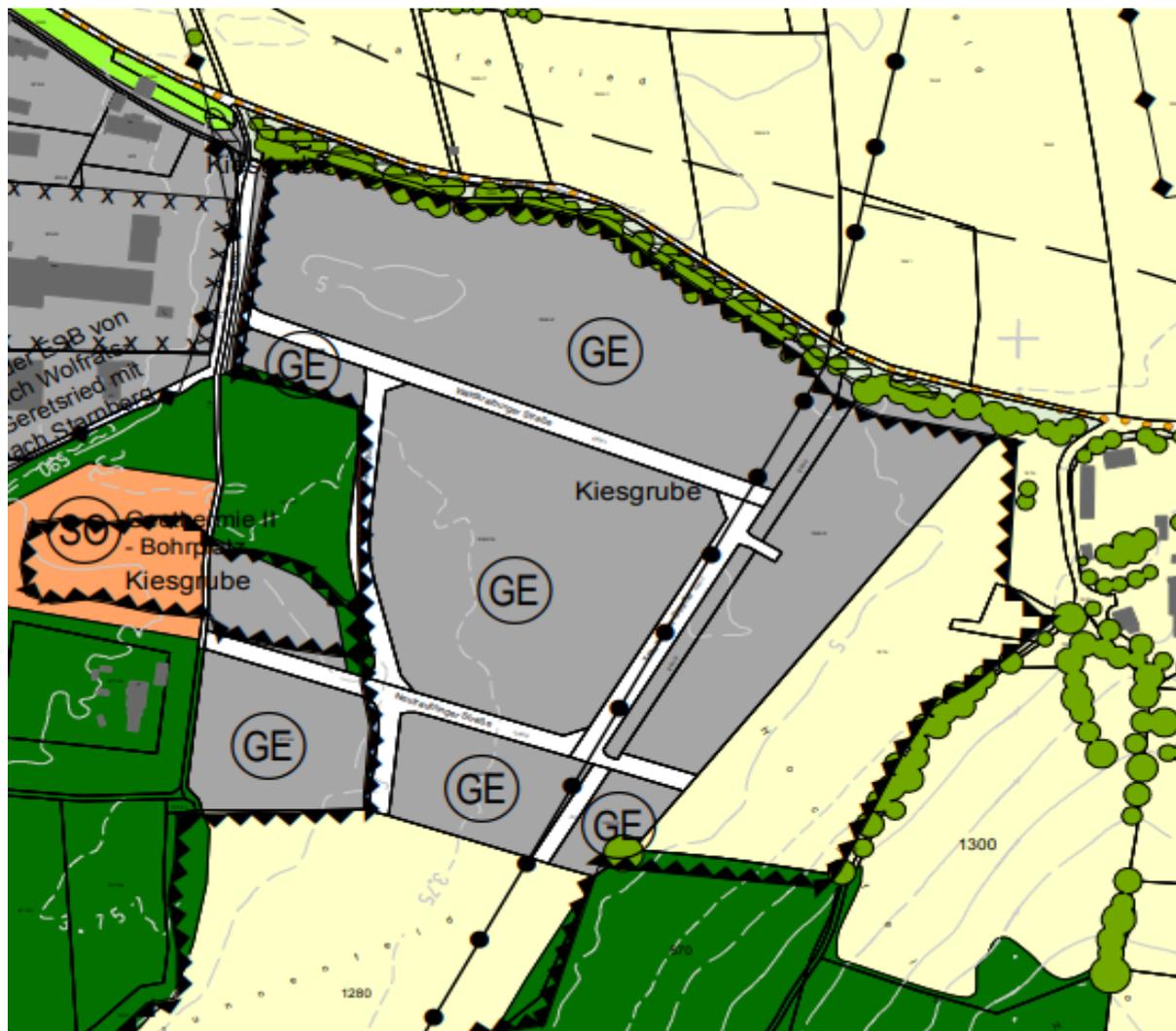
Der Bebauungsplan 133 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 133 stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

4. Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 133/5. Änderung gewerbliche Bauflächen aus. Der Bebauungsplan Nr. 133/5. Änderung ist ein qualifizierter Bebauungsplan und enthält neben den Regelungen zu Art und Maß der Nutzung auch detaillierte Angaben zur Baugestaltung, Grünordnung und Erschließung.

Die Stadt hat im Jahr 2023 mit dem Gewerbeentwicklungskonzept eine Grundlage geschaffen, um die zukünftige gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet zu untersuchen und zu definieren.

Ziel der Stadt Geretsried ist es, die Stadt als Unternehmensstandort weiterzuentwickeln und in ihrer Funktion als Zentraler Ort für das Umland zu stärken. Leitlinie hierfür ist die Gestaltung einer nachhaltigen kommunalen Wirtschaftspolitik, welche die sich abzeichnenden Bedarfe zur Schaffung von Einkommen und Arbeitsplätzen deckt und dabei – unter Beachtung der wirtschaftlichen, technologischen, gesellschaftlichen und ökologischen Trends – eine hohe Qualität fordert und fördert.



Ziel der Stadt Geretsried ist es, die Stadt als Unternehmensstandort weiterzuentwickeln und in ihrer Funktion als Zentraler Ort für das Umland zu stärken. Leitlinie hierfür ist die Gestaltung einer nachhaltigen kommunalen Wirtschaftspolitik, welche die sich abzeichnenden Bedarfe zur Schaffung von Einkommen und Arbeitsplätzen deckt und dabei – unter Beachtung der wirtschaftlichen, technologischen, gesellschaftlichen und ökologischen Trends – eine hohe Qualität fordert und fördert. Unter „Qualität“ der Standortentwicklungs-politik wird u.a. die Schaffung bzw. Steigerung einer hohen Nutzungsdichte in den Gewerbegebieten sowie die Ansiedlung von Unternehmen mit möglichst hoher Wertschöpfung und Steuerkraft vor Ort, guter Integrierbarkeit in die regionale Wirtschaftsstruktur, hohe und hochwertige Arbeitsintensität, Innovationspotenzial und umwelt- und klimafreundliche Prozesse verstanden.

Als Ziele sind weiterhin im Gewerbeentwicklungskonzept u.a. der Schutz des vorhandenen Gewerbes und sinnvolle Nachverdichtung sowie die Festlegung und Sicherung von Bereichen mit emissionsintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben formuliert. Für das Gewerbegebiet Gelting wird die Aktivierung von Flächenpotenzialen sowie die Inwertsetzung sowie eine langfristige Neuordnung von Grundstückszuordnungen und Verkehrsstrassen als zusätzliche Ziele benannt.

Für den Umgriff des Aufstellungsbeschlusses bestehen und ergeben sich folgende std. Ziele, die die Bauleitplanung erforderlich machen:

- Attraktivität des GE verbessern
- Gewerbegebiet als Standort für produzierende Unternehmen weiter zu entwickeln
- Produktion auch mehrgeschossig planen
- Bürostandorte entwickeln
- Ausschluss von Wohnnutzung, Anlagen für soziale Zwecke sowie Beherbergungsbetriebsnutzungen

Zusätzlich stellt die industrielle und gewerbliche Nutzung Herausforderungen an Klimafolgen, Bodenschutz und Grundwasserableitung. Ein weiteres Schlüsselaspekt stellt die planerische Verbindung zum Bohrplatz am Tierheim im Zusammenhang mit der aktuellen Entwicklung einer Fernwärmeversorgung dar.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 Gewerbegebietes soll die Attraktivität des Gewerbegebietes verbessert und das Gewerbegebiet als Standort für produzierende Unternehmen weiterentwickelt werden. In der Folge werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boardinghäuser
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 133 zur Umwandlung des SO Freizeit und Erholung in ein Gewerbegebiet einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen

festgesetzte städtebauliche, grünordnerische und Erschließungskonzept bleibt unverändert erhalten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 Gewerbegebiet Gelting-Ost ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 133 sowie dessen bisherige 4. Änderung.

5. Schallschutz

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 "Gewerbegebiet Gelting-Ost" der Stadt Geretsried wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3224-01/B1/plu vom 04.09.2025 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde die ursprüngliche Geräuschkontingentierung mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln auf das normierte Verfahren der DIN 45691 umgestellt.

Da die beiden Verfahren nicht unmittelbar ineinander konvertiert werden können, wurden die zulässigen Emissionskontingente LEK so bestimmt, dass die zulässigen Immissionskontingente an allen maßgeblichen Immissionsorten mindestens genau so hoch sind, wie die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln resultierenden Immissionswertanteile. Somit ist sichergestellt, dass keiner der bestehenden Betriebe zukünftig schlechter gestellt ist als auf Basis der ursprünglichen Geräuschkontingentierung.

Auch mit den zukünftig geringfügig höheren Geräuschkontingenten werden die zulässigen Immissionsrichtwerte an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten weiterhin eingehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen mit Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 gegliedert.

Im Sinne der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) liegt mit der Vergabe der Emissionskontingente in unterschiedlicher Höhe eine gebietsinterne Gliederung des Gebietes vor.

Hierbei wurden die Teilgebiete GE 02/04, GE 06 und GE 07 mit Emissionskontingenten in Höhe von 69 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts versehen, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Hierdurch ist auch bei Anwendung des §1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt.

Die Gliederung mit Emissionskontingenten war notwendig, um an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der ringsum benachbarten Misch- und Gewerbegebiete die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Verkehrsgeräusche:

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgerauschemissionen der umliegenden Verkehrswege ein. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden im gesamten Planungsgebiet eingehalten.

Baulicher Schallschutz

Die Verkehrsgerauschemissionen sind zum einen abhängig vom Abstand der Gebäudefassade von der Straße und zum anderen vor allem abhängig vom Verkehrsaufkommen, der Verkehrszusammensetzung und der Fahrzeuggeschwindigkeit. Diese Parameter können sich im Laufe der Zeit verändern. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Es ist deshalb nicht zweckmäßig, den baulichen Schallschutz als Zahlenwert auf Basis einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt des Planungsverfahrens festzusetzen. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB ist es erforderlich, dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend baulicher Schallschutz gegen Außenlärm vorhanden ist, um zumindest im Inneren der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aufgrund der möglichen Veränderungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, sei es durch Veränderung der Geräuschemission oder sei es durch Änderung der baurechtlichen Anforderungen, wird der heute erforderliche bauliche Schallschutz nicht festgesetzt. Ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm muss gemäß der nach Art 81a BayBO als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Fassung auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan beim Bauvollzug beachtet werden.

Einer darüberhinausgehenden zusätzlichen Festsetzung bedarf es nicht.

Dennoch werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2025 zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm ausreichenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße angegeben. In Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen in Verbindung mit den im Planungsgebiet zulässigen Gewerbegeräuschen ergeben sich für Büroräume und ähnliche Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf. R'w,ges ≥ 36 dB.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Die entsprechenden DIN-Normen liegen außerdem bei der Stadt Geretsried zur Einsichtnahme aus.

6. Erschließung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an die Leitenstraße. Die Leitenstraße ist im Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Geretsried für das Gewerbegebiet Gelting mit einer Ausbaubreite von 8 m verbindlich festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Die Ausbaubreite ist für die Erschließung des Plangebietes ausreichend funktionsfähig. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung, von welcher Stichstraßen abzweigen.

7. Versickerung des Niederschlagswassers

Aufgrund der mit der gewerblichen Nutzung verbundenen hohen Versiegelung bildet die unschädliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers eine zentrale Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Standort des Gewerbegebietes um eine wiederverfüllte Kiesgrube handelt. Gemäß Genehmigungsbescheid vom 29.10.1993 ist bezüglich des Verfüllmaterials festgelegt, dass nur Material verfüllt werden darf, welches frei von Bestandteilen ist, durch welche das Grundwasser geschädigt werden kann. Auf der Grundlage der durch die Firma Crystal Geotechnik GmbH erstellten Baugrunderkundung / Baugrundgutachten (vom 17.06.2013) wurde eine Niederschlagsversickerungskonzept entwickelt, das die Sammlung des Niederschlagswassers und die zentrale Versickerung in einem Becken im Südwesten vorsieht. Die Versickerung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes 133/1. Änderung hinlänglich geprüft und genehmigt.

8. Grünordnung

Die Regelungen hinsichtlich Grünordnung, Artenschutz und naturschutzrechtlicher Ausgleich sind im Rahmen der 1. und 4. Änderung des Bebauungsplanes geregelt und bleiben erhalten.

Geretsried, -----

Michael Müller
Erster Bürgermeister
Stadt Geretsried