

Hinweis zum Verfahren 6. Änderung des Bebauungsplanes 133:

Im Rahmen des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes 133 wurde der Bebauungsplan vom 05.09.2025 bis 06.10.2025 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand ebenfalls vom 05.09.2025 bis 06.10.2025 statt. Der Stadtrat nimmt die erfolgte Abwägung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes 133 zur Kenntnis.

Aufgrund der Einwendung des Landratsamtes wird der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes 133 für das Gewerbegebiet Gelting Ost vom 24.10.2023, bekanntgemacht am 2.11.2023, wird aufgehoben.

Der Stadtrat der Stadt Geretsried hat in seiner Sitzung vom 28.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB anschließend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133/6. Änderung für das Gewerbegebiet Gelting-Ost beschlossen.

Da die Unterrichtung und Erörterung bereits im Rahmen dieses Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplan 133 erfolgt ist, wird im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans 133 von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange (nach § 31. BauGB und § 4.1 BauGB) gemäß §3 Abs. 1 Nr. 2 von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen.

Anlage zur Entwicklungs- und Planungsausschuss-Sitzung am 23.10.2025

BEBAUUNGSPLAN NR. 133/5. Änderung für das Gewerbegebiet Gelting-Ost der Stadt Geretsried

ZUSAMMENSTELLUNG DER STELLUNGNAHMEN WÄHREND DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

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 35 – Untere Naturschutzbehörde; Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Sachgebiet 62 – Gesundheitsamt; Gemeinde Eurasburg; Gemeinde Egling; Gemeinde Dietramszell; Gemeinde Königsdorf; Regionalverband Region Oberland;

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen Sachgebiet 21 – Planungsrecht Schreiben vom 02.10.2025

Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Gewerbegebiet Gelting-Ost“ der Stadt Geretsried vom 04.09.2025 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung.

1. Erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Es wird im Rahmen des Beteiligungsschreibens angegeben, dass es sich hier um eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB handelt. In unseren Unterlagen konnten wir leider keine vorausgehende erste Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB finden. Wir bitten daher um Klarstellung, wann die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB stattfand und gegebenenfalls um Aufklärung, ob eine Beteiligung an uns versendet wurde.

2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Fläche, die den Gegenstand dieser Planung bildet, liegt nicht mehr in der geschlossenen Ortslage bzw. innerhalb des Siedlungsbereiches. Es ist strittig, ob § 13a BauGB zur Anwendung kommen kann, wenn ein bestehender, aber noch nicht umgesetzter Bebauungsplan angepasst oder ersetzt werden soll (bejahend OVG NW, 10 D 2.16; Verneinend Hess VGH, 4 C 1869.15).

Es wird daher im Sinne der Rechtssicherheit empfohlen ein Regelverfahren durchzuführen.

Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der Stellungnahme der fachlichen Ortsplanung (Sachgebiet 24).

Stellungnahme der Stadt:

Die Stadt Geretsried hat großes Interesse an einer Entwicklung und Aufwertung der gewerblichen Bauflächen in der Stadt. Um die wirtschaftliche Attraktivität im Gewerbegebiet-Nord zu erhöhen, sollen die vorhandenen Flächenpotenziale, möglichst mehrgeschossig, für produzierendes Gewerbe sowie Büronutzungen ertüchtigt werden. Um das vorhandene Nachverdichtungspotential zu nutzen, soll insbesondere die zulässige

Wandhöhe sowie die überbaubare Grundstücksfläche angepasst werden. Außerdem sollen hinsichtlich der Art der Nutzung zukünftig Anlagen für soziale Zwecke sowie Beherbergungsbetriebsnutzungen ausgeschlossen werden.

Zu a) Der Hinweis des Landratsamtes auf einen Verfahrensfehler im Zuge der ersten Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Die ist jedoch gemäß § 214 Abs. 2 g ein unerheblicher Fehler.

Zu b)

Die Stadt nimmt den Hinweis des Landratsamtes auf die neue Rechtsprechung zur Kenntnis. Die Stadt ist zwar grundsätzlich der Auffassung, dass die Planung in großen Teilen umgesetzt ist. Aufgrund der möglicherweise bestehenden Rechtsunsicherheit und bestehenden stb. Zielen der Stadt wird der Hinweis aufgegriffen und das Verfahren wie folgt geändert:

Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes 133 für das Gewerbegebiet Gelting Ost soll durch den Stadtrat aufgehoben werden.

Die Veränderungssperre vom 24.10.2023 zur Sicherung der für die 5. Änderung des Bebauungsplanes 133 für das Gewerbegebiet Gelting Ost soll durch den Stadtrat aufgehoben werden.

Für das Gebiet Gelting Ost soll gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes 133 „Gewerbegebiet Gelting Ost“ durch den Stadtrat beschlossen werden.

Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung für die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes 133 „Gewerbegebiet Gelting Ost“ soll durch den Stadtrat eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen werden.

Aufgrund der bereits im Zuge der 5. Änderung erfolgten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtrat billigt die vorgelegte Planung für die 6. Änderung des Bebauungsplanes 133 „Gewerbegebiet Gelting Ost“ und beschließt die Offenlage nach 3.2 und 4.2. BauGB. Eine frühzeitige Offenlage erübrigt sich, da im Rahmen der Offenlage für die 5. Änderung des Bebauungsplanes 133 die beteiligten Fachstellen und die Öffentlichkeit über die Ziele der Planung informiert wurden.

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen

Sachgebiet 31 – Bodenschutz

Schreiben vom 25.09.2025

Gegen die im Betreff genannte Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.09.2025 haben wir keinerlei Einwände, zumal der Geltungsbereich dieser Fassung im Vergleich zu demjenigen der vorhergehenden Fassung (4. Änderung vom 20.10.2020) unverändert geblieben ist. Zudem wurde der im Geltungsbereich vorliegenden Altlastenproblematik (verfüllte Kiesgrube) unter Hinweis Nr. 9 im Bebauungsplan entsprechend Rechnung getragen.,

Wir dürfen darauf aufmerksam machen, dass in der Begründung auf den Seiten 5 und 6 eine Passage von 6 Zeilen („Ziel der Stadt Geretsried ... Qualität fordert und fördert.“) doppelt enthalten ist. Wir bitten um Korrektur.

Stellungnahme der Stadt:

Die Stadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und ändert den Text in der Begründung entsprechend.

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen
Sachgebiet 35 – Untere Immissionsschutzbehörde
Schreiben vom 01.10.2025

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

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Gewerbegebiet Gelting-Ost“ wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch die Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3224-01/B1/plu vom 04.09.2025 erstellt. Nachfolgend die wesentlichen Ergebnisse:

Gewerbelärm

Hierbei wurde die Geräuschkontingentierung mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln auf das normierte Verfahren der DIN 45691 umgestellt, wobei die zulässigen Immissionskontingente an allen maßgeblichen Immissionsorten mindestens genauso hoch sein sollten, wie die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleleistungspegeln resultierenden Immissionswertanteile. Eine Einschränkung der bestehenden Betriebe wurde somit vermieden. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherzustellen, wurde das Gewerbegebiet zudem in Teilgebiete mit unterschiedlichen Emissionskontingenten gegliedert.

Verkehrsrgeräusche

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

Stellungnahme der Stadt:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Planung und die Geräuschkontingentierung seitens des Landratsamtes als fehlerfrei beurteilt wird.

Bayernwerk Netz GmbH

Schreiben vom 05.09.2025

Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html.

Stellungnahme der Stadt:

Die Stadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Energienetze Bayern

Schreiben vom 12.09.2025

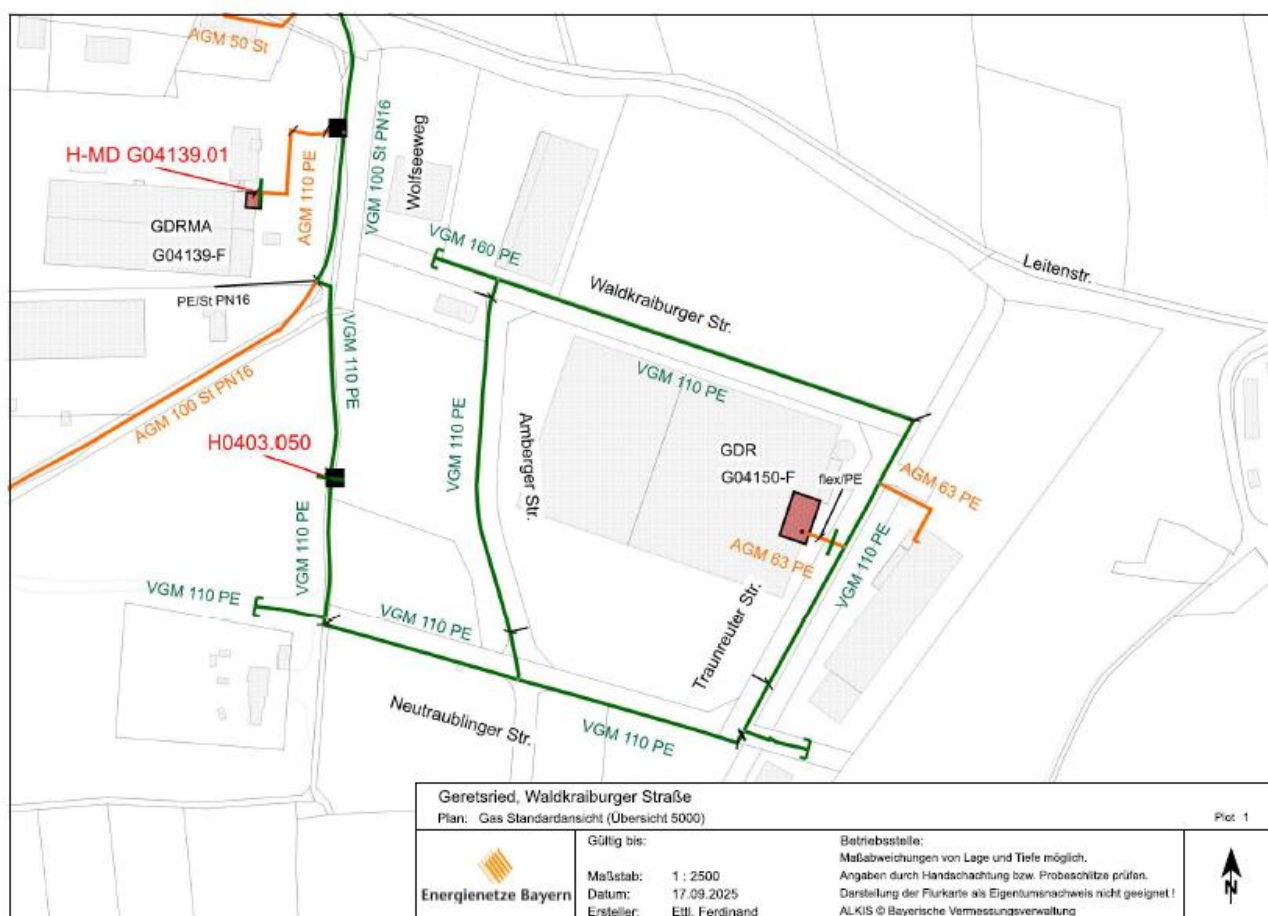
Den oben genannten Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen.
Unsere Stellungnahme dazu lautet wie folgt:

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



Stellungnahme der Stadt:

Die Stadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung der Stadt steht nicht im Konflikt mit der Leitungsführung der Energienetze Bayern.

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 17.09.2025

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern befürwortet die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Gewerbegebiet Gelting-Ost“.

Wir begrüßen die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass sich der Standort für dichte Nutzungen mit Schwerpunkt Büros, Forschung und Entwicklung sowie innovative Hochtechnologie-Unternehmen weiterentwickeln kann. Als besonders positiv ist der Ausschluss jeglicher Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO hervorzuheben. Dadurch lassen sich Konflikte für gewerbliche Unternehmen von vornherein vermeiden.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind daher im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB keine Anregungen oder Bedenken geltend zu machen.

Stellungnahme der Stadt:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die IHK die Planungsziele der Stadt positiv bewertet. Die Stadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 06.10.2025

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bebauungsplanänderungsverfahren der Stadt Geretsried des o.g. rechtskräftigen und viermal geänderten Bebauungsplanes für das 12,9 ha große Gewerbegebiet Gelting-Ost, das der Sicherung der gewerblichen Nutzungen und des Standorts für produzierende Unternehmen dienen soll.

Angestrebt ist ein Ausschluss von Wohnnutzung, Anlagen für soziale Zwecke sowie Beherbergungsbetriebsnutzungen. Das Vorgehen der Stadt, das verhindern soll, dass das Gewerbegebiet Stück für Stück überformt wird und letztendlich die vorhandenen Flächen für das Handwerk verloren gehen, ist selbstverständlich zu begrüßen. Für bereits genehmigte Betriebsleiterwohnungen gilt Bestandsschutz aber eben nur mit der entsprechenden Zweckbindung.

Eine Überplanung (Geräuschkontingentierung nach DIN 45691) hinsichtlich des Schallschutzes auf Basis des Gutachtens der Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3224-01/B1/plu vom 04. September 2025 wurde mit der Prämisse vorgenommen, dass die zulässigen Immissionskontingente an allen maßgeblichen Immissionsorten mindestens genau so hoch sind, wie die aus den bisher geltenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln resultierenden Immissionswertanteile.

Die mit dem Planvorhaben verfolgte Absicht hinsichtlich der Sicherung des Standorts für produzierende Unternehmen ist in seiner Zielsetzung von der Handwerkskammer für München und Oberbayern zu begrüßen. Dem Planvorhaben und den Anpassungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan ist von unserer Seite zuzustimmen und den o.a. Anmerkungen ist zu den aktuell vorliegenden Planinformationen nichts hinzuzufügen, sofern das planerische Vorgehen im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen, d.h. auch mit den im Plangebiet bestehenden und in der textlichen Erläuterung angeführten gewerblichen und handwerklichen Betrieben abgestimmt ist.

Stellungnahme der Stadt:

Die Stadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Regierung von Oberbayern

Schreiben vom 07.10.2025

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

Die Stadt Geretsried beabsichtigt durch die 5. Änderung des Bebauungsplans eine planungsrechtliche Stärkung und Weiterentwicklung des Gewerbebestands durch den Ausschluss einzelner Nutzungen. Das 13,6 ha große Gewerbegebiet liegt südöstlich des Ortsteils Gelting. Im Westen grenzen weitere Gewerbegebietsflächen sowie ein SO „Geothermie“ an. Das Plangebiet ist größtenteils von landwirtschaftlichen Flächen und Wald umgeben. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Umgriff bis auf einzelne grünordnerische Flächen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorgelegten Änderung nicht entgegen.

Hinweis:

Durch das Plangebiet verläuft die Wasserversorgungsleitung für die Stadt München (Fernleitung von Farchant und Oberau nach München). Bei künftigen baulichen Veränderungen sind die Planungen mit dem Betreiber abzustimmen.

Stellungnahme der Stadt:

Die Stadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Lage und der Umfang mit der bestehenden Wasserleitung sind bekannt.

Aufgestellt:

Im Auftrag

Mayr