

Stadt	<b>Geretsried</b> Lkr. Bad Tölz - Wolfratshausen
Bebauungsplan	Nr. 154 A „Brahmsweg / Jeschkenweg / Daimler Weg – Urbanes Gebiet“
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Jäger, Pawar, Hagenauer QS: Geßl
Aktenzeichen	GER 2-115
Plandatum	22.07.2025 (2. Entwurf) 13.08.2024 (1. Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage, Nutzungen und Erschließung .....	4
3.2	Emissionen .....	5
3.3	Flora und Fauna.....	5
3.4	Boden, Altlasten .....	8
3.5	Denkmäler.....	12
3.6	Wasser.....	12
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>13</b>
4.1	Flächennutzungsplan .....	13
4.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	13
4.3	Unbeplanter Innenbereich .....	14
4.4	Gewerbeentwicklungskonzept.....	16
4.5	Städtebauliches Konzept.....	17
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>19</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	20
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	20
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	21
5.5	Bauliche Gestaltung .....	21
5.6	Verkehr .....	21
5.7	Grünordnung .....	21
5.8	Immissionsschutz .....	21
<b>6.</b>	<b>Klimaschutz, Klimaanpassung</b> .....	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Technische Ver- und entsorgung</b> .....	<b>23</b>
7.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	23
7.2	Feuerwehr .....	24
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>24</b>

### Anhang:

Anhang 1: Immissionsschutzgutachten (IB Steger & Partner GmbH, 15.07.2024)

Anhang 2: Prüfung: Waldrechtliche Zuordnung des Flurstücks Nr. 111/365 in Geretsried (Dr. Schober, 14.07.2025)

Anhang 3: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (PV München, 12.08.2024)

Anhang 4: Altlastenuntersuchung (LGA Umweltgeologie und Altlasten, 29.01.2025)

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Geretsried plant zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan östlich des Brahmswegs aufzustellen. Ein Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2022 vom Stadtrat für ein Gesamtgebiet von 20.000 m<sup>2</sup> gefasst, um die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebiets Süd zu sichern und einen Übergang zur nordwestlich gelegenen Wohnbebauung zu schaffen.

Der im östlichen Teil des Gebiets liegende Galvanikbetrieb befindet sich in der Sanierungsphase der Altlasten. Der Sanierungsabschluss kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden. Aus diesem Grund wurde das Baugebiet mit Beschluss des Entwicklungs- und Planungsausschuss vom 18.03.2025 in den westlichen Teilbereich als Urbanes Gebiet (MU) und den östlichen Teilbereich als Gewerbegebiet (GE) unterteilt. Der westliche Teilbereich (MU) ist Gegenstand dieses Bebauungsplans Nr. 154A.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried größtenteils als Mischgebiet sowie in einem kleinen Teil als Gewerbegebiet dargestellt.

Im Rahmen der Planung soll eine verträgliche Aufteilung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung unter Festsetzung eines Urbanen Gebiets erarbeitet werden. Ebenso ist die Planung in Zusammenhang mit dem geplanten S-Bahnhof Süd zu stellen.

Die Ausarbeitung der Planung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um bereits bebaute Flächen der Innenentwicklung, die im Flächennutzungsplan teilweise als Gewerbegebiet und teilweise als Mischgebiet dargestellt und dem Innenbereich zuzuordnen sind. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB § 1a Abs. 2) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte gesamte Grundfläche beträgt maximal ca. 8.288 m<sup>2</sup> und somit deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage, Nutzungen und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Geretsried. Es wird begrenzt durch die Jeschkenstraße im Süden, den Brahmsweg im Westen, den Daimlerweg im Norden und das Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 154) im Osten. Das Gebiet ist umgeben von Wohnbebauung im Süden und Norden, dem Waldpark im Westen sowie Industrie- und Gewerbebetrieben im Osten. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 11.700 Quadratmetern und umfasst die Grundstücke mit dem Flurstücknummern 111/365, 111/111, 111/416, 111/36, 111/39 und 111/242.

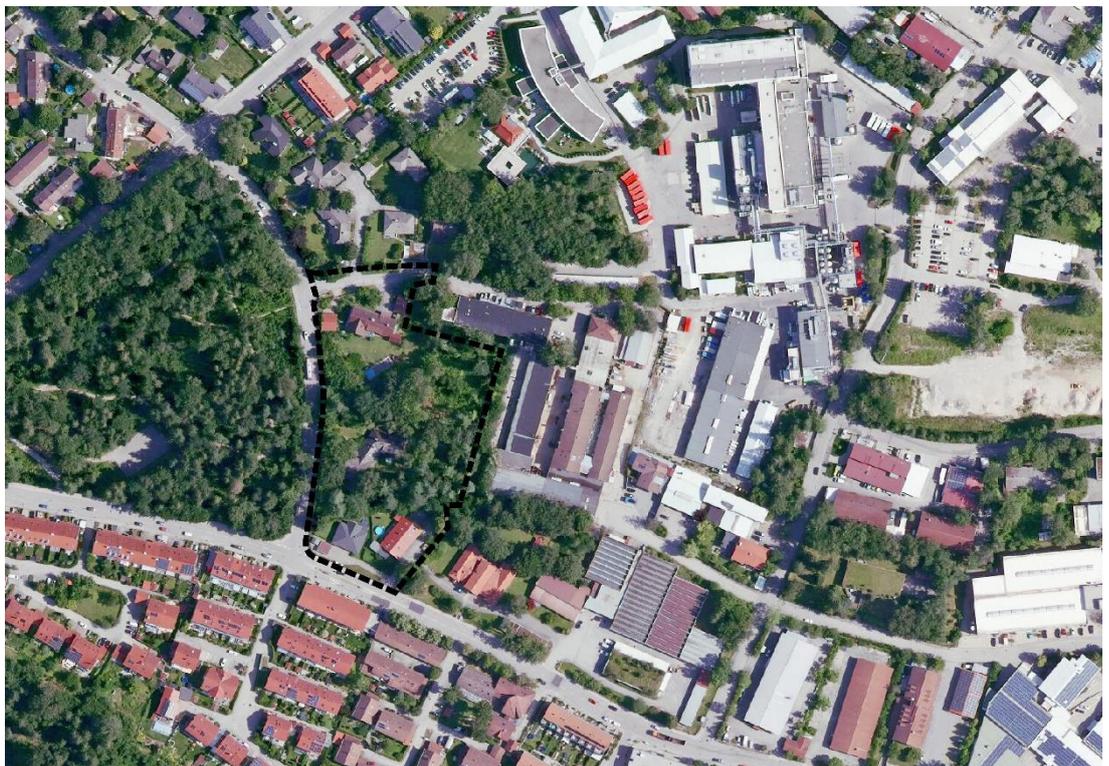


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.07.2025

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die Grundstücke sind derzeit mit Einzelhäusern bebaut und geprägt durch teilweise dichten Gehölzbestand.

Das Plangebiet ist über den angrenzenden Brahmsweg, den Daimlerweg und die Jeschkenstraße verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.



Abb. 2 3D Ansicht von Nordwest auf das Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas Plus mit Abrufdatum 09.08.2024

Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit den Haltestellen Geretsried, Schubertweg und Geretsried, Feuerwehr, jeweils in rd. 145 m bzw. 300 m und ca. 250 m fußläufiger Entfernung, gegeben. Desweiteren befindet sich der zukünftige S-Bahnhaltepunkt Geretsried Süd in unmittelbarer Nähe.

### 3.2 Emissionen

Auf das Plangebiet wirken sowohl Gewerbelärm durch den unmittelbar östlich angrenzenden Störfallbetrieb der Rudolf Group im Osten und den Verkehrslärm der vielbefahrenen Jeschkenstraße im Süden ein. Deshalb wurde das Ingenieurbüro Steger & Partner GmbH damit beauftragt, die Gewerbe- und Verkehrsgeräusche zu beurteilen (Bericht Nr. 6335/B1/dm vom 15.07.2024, siehe Anhang 1).

Die Emissionen des westlichen Teils des Planungsgebietes sind mit der umgebenden Bebauung verträglich, da dieses Areal im Süden und Norden überwiegend für Wohnnutzung beansprucht wird. Im Osten des Bebauungsplans ist ein Gewerbegebiet vorgesehen wobei die Nutzung an das angrenzende Gewerbegebiet anschließt.

### 3.3 Flora und Fauna

#### *Gehölzbestand*

Die Gehölzstrukturen im Hausgarten Brahmsweg 15 wurden einer Untersuchung einschließlich Ortsbegehung durch Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung GmbH, 14.07.2025 unterzogen (siehe Anhang 2).

Im Zustand 2025 zeigt sich das Grundstück 111/365 als vielgestaltiger Garten mit einem nach wie vor bewohnten Gebäude. Es gibt mehrere befestigte Wegeflächen und Terrassen mit Pflaster- und Plattenbelägen. Südlich vor dem Haus liegt ein gestaltetes Wasserbecken. Einige großgewachsene Buchen stocken in dem Garten und geben ihm eine parkähnliche Struktur. (siehe Abbildung 4)

Über die letzten Jahre hinweg scheint die Pflege des Gartens nicht mehr regelmäßig durchgeführt worden zu sein. Es hat sich deshalb Gehölzjungwuchs in Form einer flächigen Gehölzsukzession ausbreiten können.



Abb. 3 Strukturen der Gartenanlage Fl.-Nr. 111/365, Stand 14.07.2025

Das Artenspektrum der Gehölzsukzession reicht von Haselsträuchern, zu Spitz- und Bergahorn-Jungwuchs, Hainbuchen, Vogelbeeren und anderen Gehölzarten. (siehe Abbildung 5)



Abb. 4 Waldfunktionskarte, © Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus, Stand 14.07.2025

Laut der Waldfunktionenkartierung (Fachinformationssystem(FIN-Web), Bayerisches Landesamt für Umwelt) fungiert der Waldpark im Westen als Schutzwald für Emissionen, Lärm und das lokale Klima. Im Plangebiet selbst weist die Waldfunktionskarte keine Waldfunktion aus. Des Weiteren gibt es laut FIN Web keine kartierten Flachlandbiotope/-arten. (siehe Abbildung 3)



Abb. 5 Gehölzsukzession im Garten der Fl.-Nr. 111/365

Das Gartengrundstück auf dem Flurst. Nr. 111/365 in Geretsried ist nicht als Wald im Sinne des BWaldG bzw. im Sinne des BayWaldG anzusprechen. Es ist ein gärtnerisch gestaltetes Grundstück mit Strukturen und Einbauten der gärtnerischen bzw. gartengestalterischen Nutzung und Überprägung. Zudem handelt es sich bei dem Flurstück Nr. 111/365 in Geretsried um eine Fläche im bebauten Gebiet ohne räumlichen Anschluss oder funktionaler Verbindung an weitere Gehölzstrukturen oder waldartige Flächen. Das Gartengrundstück liegt zudem in einem Gebiet mit Wohnbebauung und grenzt am Ostrand des Grundstücks an eine gewerblich genutzte Fläche an.

Das BWaldG bringt in § 2 Abs. 2 Nr. 4 klar zum Ausdruck, dass „...in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind ...“ kein Wald im Sinne des BWaldG ist. Auch Art. 2 Abs. 4 BayWaldG zeigt auf, dass „...Flächen, die mit Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken bestockt sind...“ kein Wald im Sinn dieses Gesetzes sind. Dies gilt auch für im bebauten Gebiet gelegene, kleinere Flächen, die mit Waldbäumen bestockt sind.

Bei dem Flurstück Nr. 111/365 in Geretsried handelt es sich um eine Fläche im bebauten Gebiet mit keinerlei Anschluss an weitere Gehölzstrukturen oder waldartige Flächen - eine isolierte, vergleichsweise kleine Gehölzfläche im umbauten Raum. Von dem Waldpark ist die Fläche durch den Brahmsweg getrennt.

Auch die Nichtberücksichtigung der Fläche im Waldaktionsplan deutet darauf hin, dass für die Flurstück Nr. 111/365 keinerlei Waldfunktionen eingetragen sind.

### Fauna

Aufgrund der Nähe zu Waldgebieten sowie Artenfunden im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 153 wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (PV München, 25.06.2024) durchgeführt (siehe Anhang 3). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die im Rahmen der Umsetzung des Baurechts zu fällenden Gehölze keine Habitatstrukturen für geschützte Arten bieten. Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 111/365 (Brahmsweg 15) befindet sich ein künstlich angelegter Teich, in dem zum Zeitpunkt der Begehung zahlreiche Kaulquappen der Erdkröte (*Bufo bufo*) nachgewiesen wurden.



Abb. 6 Kaulquappen im Teich. Quelle: eigene Aufnahme PV München im Mai 2024.

Die Art *Bufo bufo* wird in der Roten Liste Bayerns (Stand 2019) als nicht gefährdet gelistet, der gesetzliche Schutz umfasst hingegen alle heimischen Amphibien, die hierdurch besonders geschützt, besonders und streng geschützt sind bzw. europaweite Schutzgebietsausweisungen erfordern. Die Erdkröte ist hierbei besonders geschützt. Der gesetzliche Schutz beinhaltet nach §44 Abs. 1 BNatSchG u.a. die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, worunter hiernach auch der künstlich angelegte Teich fällt. Da im näheren Umkreis bzw. räumlichen Einzugsbereiches des Plangebietes keine alternativen Wasserstellen, die als Laichgewässer für Amphibien in Frage kommen, bekannt sind, besteht zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten die Möglichkeit, entweder den vorhandenen Teich zu erhalten oder den bestehenden Teich durch ein geeignetes Laichgewässer innerhalb des Plangebietes bzw. dessen räumlichen Einzugsbereiches zu ersetzen. Unter Einhaltung der oben genannten Anforderungen können artenschutzrechtliche Hindernisse nachhaltig überwunden und dadurch Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

### 3.4 Boden, Altlasten

Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Gewerbebauten der Firma Franz Oberflächentechnik GmbH & Co. KG, deren Betrieb im Jahr 2018 eingestellt wurde. In dem Bericht zur Grundwasserüberwachung der CTU (Chemisch – Technischen Umweltberatung GmbH) aus den Jahren 2017 bis 2019 wird festgehalten, dass



Da sich diese Untersuchung nur auf einen Teilbereich des Plangebiets bezieht, hat die Stadt Geretsried darüber hinaus noch die LGA Umweltgeologie und Altlasten mit einer „Klärung von Altlastenaspekten im Bebauungsplan“ beauftragt (siehe Anhang 4), welche für die die beiden Zonen A und B zu folgendem Ergebnis kommt:

#### Wirkungspfad Boden Mensch

*„Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist hinsichtlich der Bauleitplanung sicherzustellen, dass im Endzustand der entwickelten Fläche in der Bodenzone bis zu einer Tiefe von 30 cm die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten sind.“*

#### *Zone A (MU)*

*„Die Proben ([aus dem Bericht der CTU, siehe oben] wurden nicht aus den Flächenmischproben der geforderten Horizonte gewonnen und die Aufbereitung der Proben steht nicht im Einklang mit den aktuellen Vorgaben der BBodSchV. Weitere Untersuchungen sind erforderlich.“*

#### *Zone B (GE)*

*Bodenauflagen –soweit vorhanden – müssen im Fall von Nutzungsänderungen ausgetauscht oder ausreichend stark überdeckt werden, sofern ein Aufenthalt auf ‚offenen‘ Flächen mit dem Bebauungsplan zugelassen wird. Die Mächtigkeit einer Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial müsste mindestens zehn Zentimeter für das Szenario Gewerbe oder 30 cm für das Szenario Wohnen betragen. Aktuell sind jedoch alle Verkehrsflächen und Aufenthaltsflächen durch Bodenbeläge aus Asphalt, Beton oder Verbundpflaster versiegelt.“*

#### Wirkungspfad Boden- Nutzpflanze

*„Abweichend [vom Wirkungspfad Boden-Mensch] ist jedoch für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze bei der Bauleitplanung sicherzustellen, dass im Endzustand der entwickelten Fläche in der Bodenzone bis zur Tiefe von 60 cm die Prüfwerte der BBodSchV gemäß Anhang 2 Tabellen 6-8 eingehalten werden. Die diesbezüglichen Bodenuntersuchungen müssen für Schwermetalle Blei, Cadmium und Thallium mittels Ammoniumnitrat-Extrakt durchgeführt werden, um die Pflanzenverfügbarkeit dieser Stoffe im Fall des Nutzpflanzenanbaus festzustellen. Dies ist bisher nicht erfolgt.“*

#### Wirkungspfad Boden-Grundwasser

*„Die Bewertung des Wirkungspfads Boden-Grundwasser erfolgt im Bodenschutzrecht in der Weise, dass zunächst die historische Erkundung (HE) potentielle Bereiche für den Eintrag umweltgefährdender Stoffe identifiziert(HE), durch konkrete Bodenuntersuchungen überprüft (OU) und bei erheblichen Schadstoffbefunden hinsichtlich Gefahren, die davon ausgehen, bewertet werden (DU). Führt eine Frachtbetrachtung für die Schadstoffe zu dem Ergebnis, dass nicht nur lokal begrenzt (<1.000 m<sup>2</sup>) auf Dauer erhebliche Frachten vom Boden in das Grundwasser eintragen werden, so sind im Allgemeinen Sanierungsmaßnahmen erforderlich.“*

*Für die Zone A gemäß Anlage 2.1 haben die Untersuchungen von 2019 den Gefahrenverdacht im Prinzip ausgeräumt. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich sein. Allerdings liegen auf dem Grundstück Verunreinigungen des Grundwassers vor, die aus der Zone B zuströmen. Diese Kontamination kann bzw. wird Nutzungseinschränkungen für Zone A auslösen, wie z.B.:*

- *Kein Betrieb von Hausbrunnen für Gartenbewässerung oder Trinkwasserentnahme*

- *Kein Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen (Wasser – Wasser)*
- *Evtl. Einschränkungen bei Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser*

*Für Zone B haben Altlastenuntersuchungen nachgewiesen, dass erhebliche Kontaminationen der ungesättigten Bodenzone über dem Grundwasser vorliegen, von denen auf Dauer nicht nur lokal begrenzt erhebliche Frachten an umweltgefährdenden Stoffen ins Grundwasser ausgetragen werden...*

*Wenn in Zone B die veränderte Bebauung gemäß Planentwurf BP 154 realisiert werden soll, müssen die bestehenden Gebäude und sämtliche Oberflächenbefestigungen rückgebaut werden. Niederschlagswasser kann dann in kontaminierten Bereiche eindringen und erhebliche Schadstofffrachten ins Grundwasser auslösen. Weitere Sanierungsmaßnahmen [über die bisher stattfindende Sicherung des Grundwasserabstroms hinaus] werden zur Gefahrenabwehr für das Grundwasser zwingend erforderlich. Ein Entfernen der Bebauung und der Versiegelung wäre in einem Zeitfenster von ca. einem Jahr zulässig, wenn gleichzeitig der neue Sanierungsbrunnen in Betrieb ist. Ein Erhalt des Brunnens ist auf Dauer erforderlich. Der Brunnen mit unterirdischer Brunnenstube und ein Standort für die zugehörige Grundwasserreinigungsanlage (Container) wären in der Planung zu berücksichtigen.*

*Im Sanierungsplan des Landratsamtes wird als Vorzugsvariante für den Umgang mit den Bodenkontaminationen ein gezielter Aushub empfohlen – eine sogenannte ‚Quellsanierung‘. In den Hauptschadensflächen könnten Aushubmaßnahmen für Untergeschosse der geplanten Gebäude dahingehend erweitert werden, dass damit die Quellsanierung erreicht würde. In jedem Fall müssten die Aushubmaßnahmen so weit gehen, dass Gefahren in den Wirkungspfaden nach Bodenschutzrecht beseitigt werden. Diesbezüglich ist abzusehen, dass Restkontaminationen verbleiben würden, die mit erneuten Versiegelungen der Bodenoberfläche, mit Bodenüberdeckungen oder mit Bodenbeschränkungen gesichert werden müssten.*

*Für die Entwicklung der Zone B im Sinn des Planentwurfs bedeutet das:*

- *Aufstellen eines angepassten Sanierungsplans mit definierten Sanierungsbereichen und Maßnahmen einschließlich Darstellung der dauerhaften Sanierungseinrichtungen*
- *Aufstellen eines angepassten Entwässerungsplans*
- *Kein Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen (Wasser-Wasser)*
- *Evtl. Einschränkungen bei Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser*
- *Vollständiger Rückbau der bestehenden, teils erheblich kontaminierten Bausubstanz einschl. Oberflächenversiegelungen*
- *Quellsanierung von Schadensbereichen soweit erforderlich und angemessen*
- *Dauerhaftes Versiegeln von Restkontaminationen*
- *Fortführung von Monitoring-Maßnahmen für das Grundwasser gemäß Sanierungsplan des Landratsamtes (ggf. mit Bau neuer Grundwassermessstellen) bis zum Erreichen der Sanierungsziele im Grundwasser*
- *Nach Erreichender Sanierungsziele Entfernen der Reinigungsanlage und ggf. Rückbau des Sanierungsbrunnens sowie Entlassung der Fläche aus dem Altlastenkataster*

Die gemäß Gutachten der LGA geforderten Flächenmischproben für die Bodenzone und die Ermittlung von eventuellen Einschränkungen bei Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser werden vom Investor beauftragt. Sobald die Ergebnisse vorliegen, erfolgt eine entsprechende Anpassung der Planunterlagen.

### 3.5 Denkmäler

Im Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung sind keine **Baudenkmäler** vorhanden.

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird in der Satzung hingewiesen.

### 3.6 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer, wassersensiblen Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete.

Durch das Plangebiet verläuft ein potentieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss und bildet einen Aufstaubereich (siehe Abbildung 4).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 22.07.2025) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim schwankt der Grundwasserstand zwischen 601,8 m ü. NHN (NNW) und 603,8 m ü. NHN (HHW). Der mittlere höchste Grundwasserstand liegt bei 602,8 m ü. NHN.

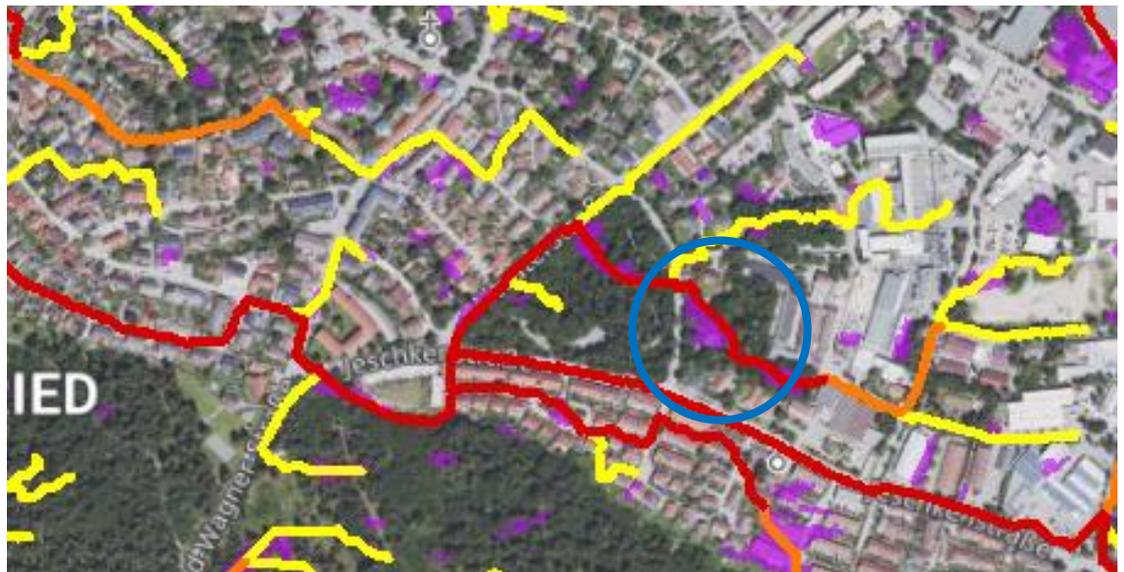


Abb. 8 Potentielle Fließwege bei Starkregen (gelb, orange, rot), Geländesenken und Aufstaubereiche (lila), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.07.2025

## 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

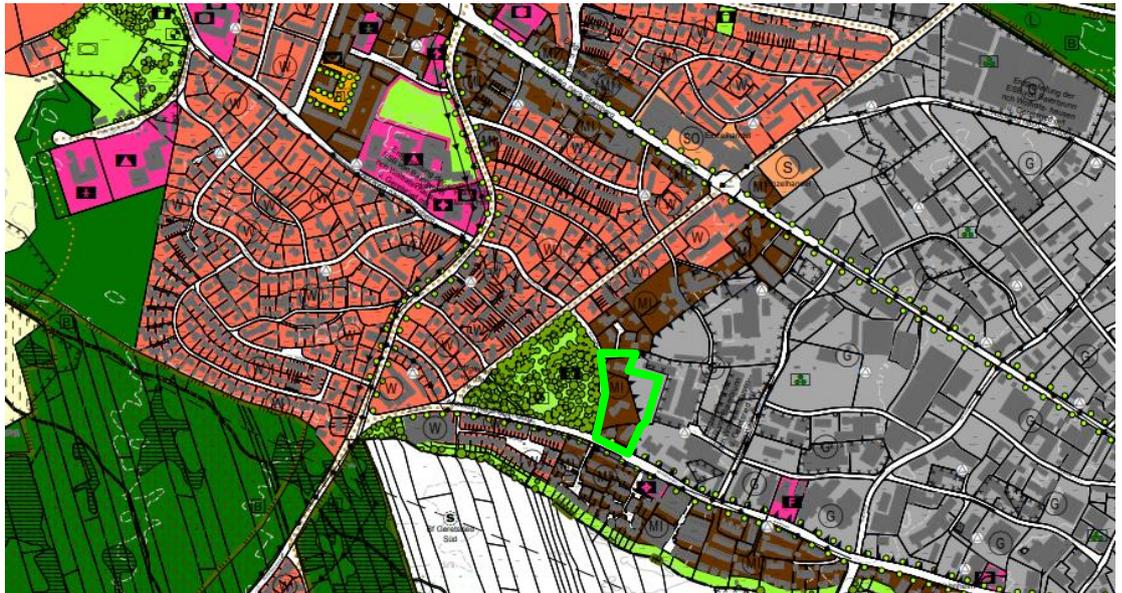


Abb. 9 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der Bebauungsplan Nr. 154 Brahmsweg, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet teilweise als Misch- und teilweise als Gewerbegebiet dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickeln sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Entlang der beiden Seiten der Jeschkenstraße zeigt der FNP eine geplante Baumpflanzung nach dem Landschaftsplan. Eine Hauptwasserleitung verläuft entlang der Jeschkenstraße im Süden. Im gewerblichen Teil des Plangebietes und dem angrenzenden Bereich sind Lärmschutzmaßnahmen und Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Eine Gemeindebedarfsfläche / Kirche liegt im Süden außerhalb des Planungsgebietes.

### 4.2 Bebauungspläne und Satzungen

Teilflächen des vorliegenden Planungsgebietes liegen im rechtverbindlichen, einfachen Bebauungsplan Nr.121 in der Fassung vom 17.05.2000 einschließlich der 1. Änderung, in Kraft getreten am 15.07.2013. Der Bebauungsplan Nr. 121/ 1. Änderung trifft für den betroffenen Bereich des vorliegenden Bebauungsplans im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung,
- grünordnerische Festsetzungen wie Baumreihen entlang der Jeschkenstraße und zwischen Gewerbe- und Wohnbebauung
- Einzelhandelsnutzungen sind grundsätzlich unzulässig. Allgemein zulässig ist der Einzelhandel mit im Bebauungsplangebiet hergestellten Erzeugnissen. Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit dem Landratsamt möglich.
- Betriebswohnungen gemäß §8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind auf Grundstücken mit einer Größe über 1.500 m<sup>2</sup> zulässig.
- Max. Wandhöhe von 16 m

Der Bebauungsplan Nr. 154A Brahmsweg ersetzt innerhalb des Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 121 einschließlich dessen 1. Änderung.

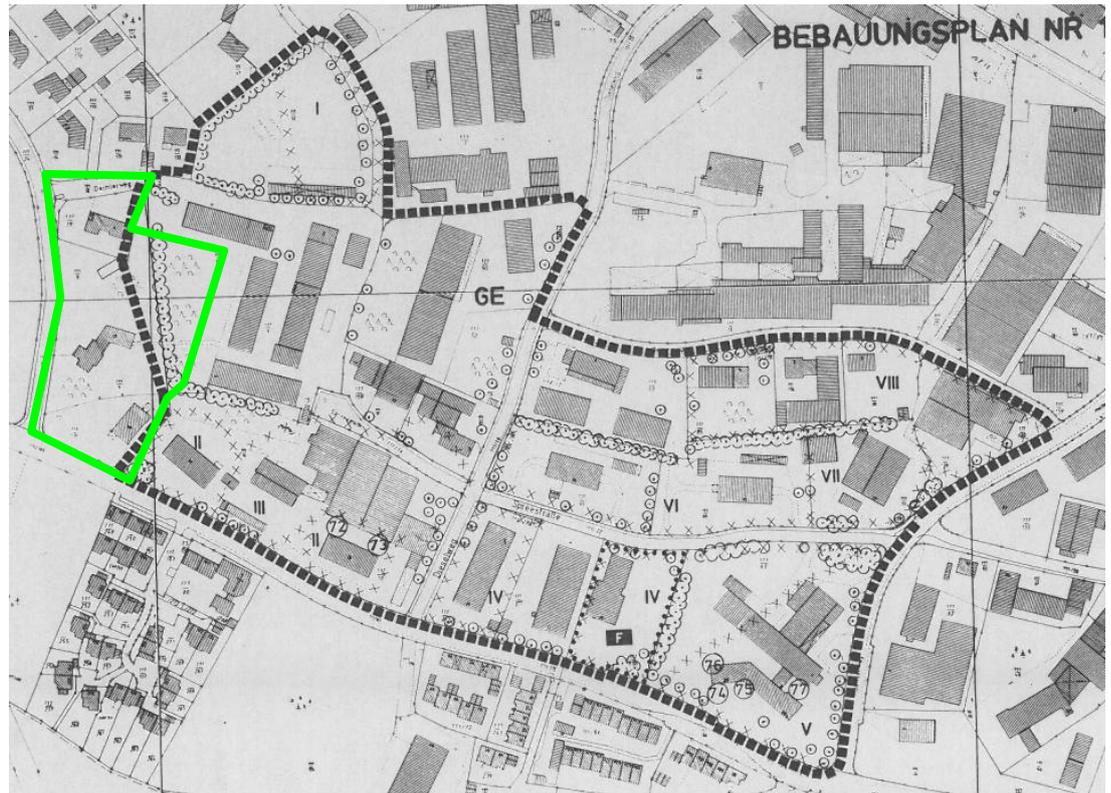


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Rechtskräftigen Bebauungsplan 121 mit Lage der Bebauungsplan Nr. 154 Brahmsweg, ohne Maßstab

### 4.3 Unbeplanter Innenbereich

Für die Bebauung entlang des Brahmswegs besteht Baurecht nach §34 BauGB. Zur Beurteilung des Baurechts wird die umliegende Bebauung nach ihrer Baudichte (GRZI und GR) sowie Bauweise (Bautyp und Gebäudehöhe) analysiert. Die Bestandserhebung basiert auf einer Auswertung der digitalen Flurkarte, des 3D-Geländemodells und der LOD2-Daten des Bayerischen Vermessungsamts. Die heutige Bebauung im Planungsgebiet lässt sich wie folgt beschreiben:

Die Grundstücksgrößen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser liegen bei bis zu 1.400 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke nördlich der Jeschkenstraße, westlich des Dieselwegs und im Geltungsbereich des B-Plans 121 sind deutlich größer und reichen von über 5.000 m<sup>2</sup> bis zu einem Grundstück im Nordosten mit rund 23.000 m<sup>2</sup>. Ein Teil der Flr.-Nr. 111/365 des vorliegenden Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des BP Nr. 121. Die Gesamtgröße desselben beträgt ca. 7.500 m<sup>2</sup> und wurde bisher nicht geteilt. Dieses Grundstück ist umgeben von kleineren Grundstücken unmittelbar im Norden nämlich 111/39 und im Süden durch 111/416 und 111/111.

Von den umliegenden rund 40 bebauten Grundstücken haben,

- 24% eine GRZ weniger als 0,20.
- 32 % der Grundstücke haben eine GRZ von 0,20 bis < 0,30,
- 44 % von 0,30 bis ≥ 0,35

Der höchste Wert liegt bei 0,53 (Gewerbe, Flr. Nr. 111/17 und 111/47).

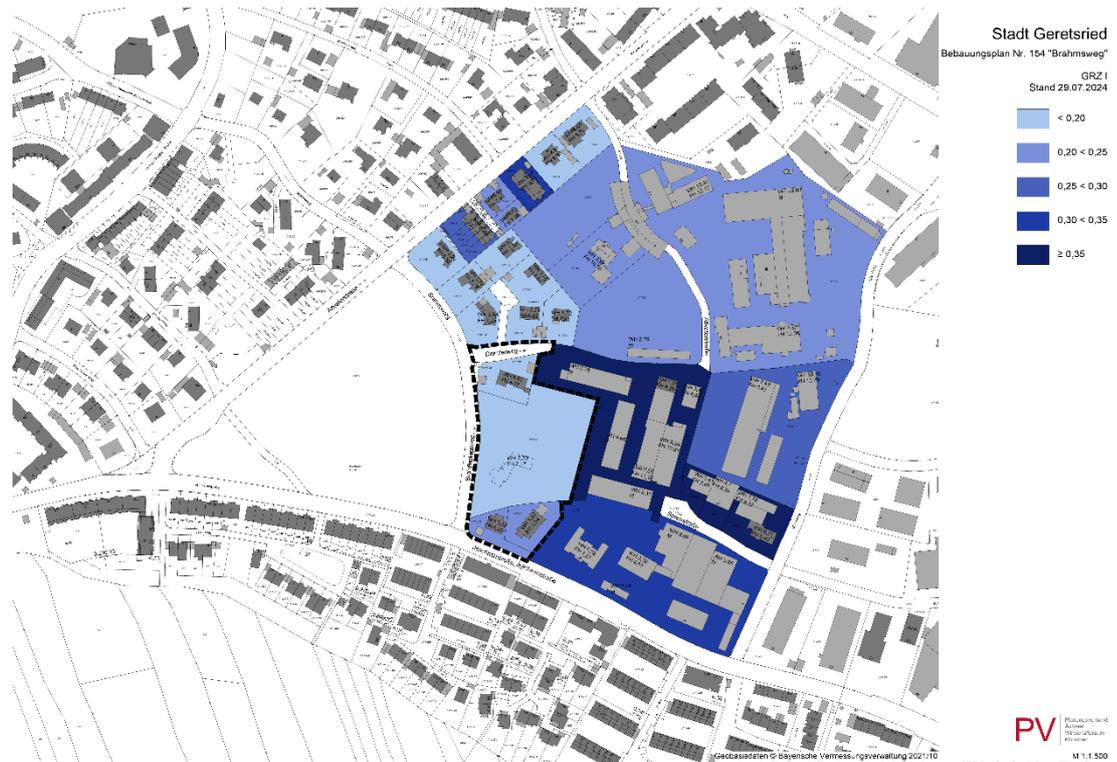


Abb. 11 Bestandsanalyse GRZ (HG+NG), PV, Stand 29.07.2024

Lediglich die Grundstücke im Norden entlang des Brahmswegs haben eine GRZ von weniger als 0,20. Es gibt jedoch einzelne Grundstücke, die eine GRZ von 0,29 bis 0,34 aufweisen: 111/47 (Gewerbegebiet), 111/42 (Mehrfamilienhaus), 111/427, 111/428, 111/429 (Reihenhaus).

Die Zuschnitte der Grundstücke sind weder rechteckig noch größenmäßig vergleichbar, so dass die GRZ als Verhältniszahl nicht geeignet ist, um das Maß der Nutzung zu bestimmen. Die Bestandsanalyse zeigt, dass das Plangebiet im Osten von großen Grundstücken mit Gewerbenutzung, die eine höhere GRZ aufweisen, und im Süden und Norden von Wohngebäuden mit niedrigerer GRZ umgeben ist.

Aus Sicht der Stadt liegt die städtebaulich sinnvolle **Leitgröße für die künftige GRZ im Planungsgebiet für ein Urbanes Gebiet bei 0,31 und für ein Gewerbegebiet bei 0,41**. Hiermit wird der bestehenden Struktur mit überwiegend deutlich niedrigeren Baudichten einerseits und dem Wunsch nach angemessener Nachverdichtung andererseits Rechnung getragen.

Die Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebiets ist zum größten Teil zweigeschossig zzgl. Dachgeschoss (II+D). Im Norden beträgt die Wandhöhe der Einzelhäuser bis zu 4,5 m und die Firsthöhe bis zu 7 m.

Bei den Gewerbebauten finden sich höhere Wandhöhen. Die höchste Wandhöhe des Gebäudes im östlichen gelegenen Gewerbegebiet (u. a. Flr. Nr. 111/50, 111/1) beträgt ca. 10,4 m mit Ausnahme des Gebäudes im Nordosten mit einer Wandhöhe von ca. 23 m mit einem Flachdach. Die maximale Firsthöhe liegt bei 12,2 m (Flr. Nr. 111/1). Das Gelände ist weitgehend flach mit einem Höhenanstieg von ca. 1 m im Osten.



Abb. 12: umliegende Wohnbebauung: Daimlerweg 1, Brahmsweg 15, Jeschkenstraße 42, Jeschkenstraße 38, Fotos PV, 08.12.2022

#### 4.4 Gewerbeentwicklungskonzept

Die Stadt hat im Jahr 2021 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. Unter „Qualität der Standortentwicklungspolitik“ 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 Süd im Speziellen wird die Aktivierung von Flächenpotenzialen sowie die Inwertsetzung sowie eine langfristige Neuordnung von Grundstückszuordnungen und Verkehrsstrassen als zusätzliche Ziele benannt.



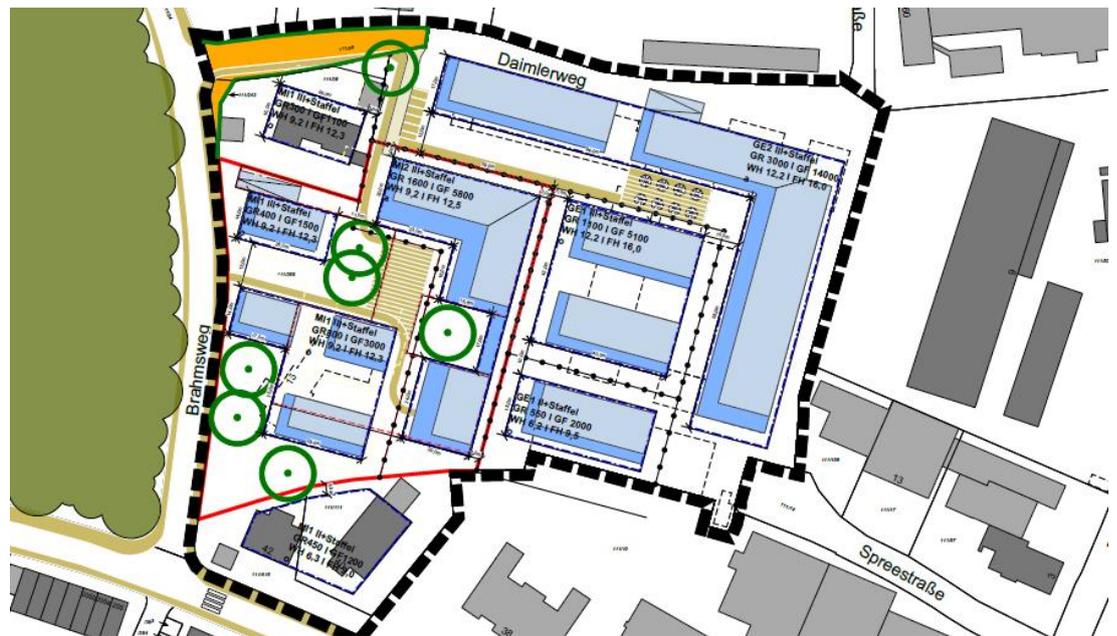


Abb. 14: Städtebaulicher Entwurf mit angestrebtem Art und Maß der baulichen Nutzung, PV  
14.11.2023

Dieser basiert auf einem städtebaulichen Strukturkonzept „Mischgebiet“, das die Aufteilung des ursprünglichen Plangebiets in ein Urbanes Gebiet (MU) im Westen und ein Gewerbegebiet (GE) im Osten vorsieht. Das Urbane Gebiet soll so gegliedert werden, dass entlang des Brahmswegs Wohnen umgesetzt wird und im rückwärtigen Bereich Büro- und Gewerbenutzung (siehe Abbildung 12 und 13). Die Gebäude sind im Urbanen Gebiet so angeordnet, dass sie einen gemeinsamen Innenhof bilden. Die Haupteinschließung des Urbanen Gebiets erfolgt über den Brahmsweg. Das Gewerbegebiet sowie das Einzelhaus im Norden werden über den Daimlerweg (Flr. Nr. 111/36) erschlossen. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage untergebracht. Durch die Anordnung der Tiefgarage kann der Baumbestand am Brahmsweg 15 erhalten werden.

In Abhängigkeit von der Bestandsanalyse soll im Zuge der angestrebten Nachverdichtung bei der Gebäudehöhe etwas mehr Spielraum eingeräumt werden als bei der Versiegelung der Grundflächen.

Das Konzept sieht dreigeschossige Baukörper mit einer Wandhöhe von 9,2 m und einer Firsthöhe von 12,5 m als Richtwert für die Höhenentwicklung sowie eine GRZ von 0,31 im MU und 0,41 im GE vor.

Die städtebaulichen Kenndaten sind wie folgt:

#### Baudichte

Wohnen:	GRZ 0,22   GR 1.004   GF 2.671   GFZ 0,58
Gewerbe:	GRZ 0,63   GR 2.860   GF 7.174   GFZ 1,52
Gesamt (MI):	GRZ 0,38   GFZ 0,95

#### Annahmen

Nutzungsart:	Wohnen und Gewerbe
Stellplätze:	Unterbringung in Tiefgarage



Abb. 15: Strukturkonzept „Mischgebiet“ I § 34 BauGB I Stand 27. Juli 2023



Abb. 16: Perspektiven, Stadt Geretsried I Perspektive Blickrichtung Südwest und Nordost, Gewerbegebiet Süd, ohne Maßstab, PV 2023

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen, womit der Charakter der vorhandenen Bebauung fortgesetzt wird. Das MU wird wie folgt in drei Teilbereiche unterteilt:

Im MU 1 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsgeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe und Boardinghäuser, Verwaltungseinrichtungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke zulässig. Alle sonstigen Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind ausgeschlossen. Somit orientiert sich der Wohnanteil Richtung bestehendem Wohnen in der Umgebung nördlich und südlich des Plangebiets.

Im MU 2 sind Wohnungen so zu errichten, dass die baulichen Anforderungen für eine soziale Wohnraumförderung erfüllt werden. Im Städtebaulichen Vertrag wird zusätzlich die Errichtung von gebundenem Mietwohnungsbau vereinbart. Diese Kombination dient der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Das MU 3 bildet den Übergang zum benachbarten Gewerbegebiet. Hier sind daher weniger lärmempfindliche Nutzungen zulässig wie Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Verwaltungseinrichtungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke. Wohnen ist hier nicht erlaubt. Ebenso ausgeschlossen sind im MU 3 Einzelhandelsgeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe und Boardinghäuser sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche (GR) in der Horizontalen sowie die Wand- und Firsthöhe (WH und FH) in der Vertikalen eindeutig bestimmt. Beides wird für die einzelnen Teilgebiete festgelegt. Auf diese Weise wird die städtebauliche Gestaltung des neuen Gebiets ermöglicht. Die festgesetzte gesamte Grundfläche beträgt maximal ca. 3.400 m<sup>2</sup>. Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche 10 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um eine kompakte Nachverdichtung zu gewährleisten und gleichzeitig Rücksicht auf die umgebende Bebauungshöhen zu nehmen, wird die Zahl der Vollgeschosse mit vier festgelegt, wobei das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszuführen ist. Dieses darf max. zweidrittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen und muss an drei Seiten mindestens 1,50 m von der Außenkante der Außenwand zurückspringen. In der Mitte des Gebiets sind etwas höhere Gebäude zulässig, zum südlichen Rand hin niedrigere um einen Übergang zur Wohnbebauung südlich der Jeschkenstraße zu schaffen.

Das Gelände ist flach, daher wird für das Gesamtgebiet ein Höhenbezugspunkt festgelegt. Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zur festgesetzten Höhenkote zulässig. Das natürliche Gelände soll grundsätzlich erhalten werden. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers, werden moderate Geländemodellierungen zugelassen. So kann die Tiefgarage außerhalb des Grundwasserstands gesetzt werden, was zu einem geringeren Ressourcenverbrauch führt.

## **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern vorgeschrieben. Zusätzlich wird im MU 3 eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind mit Rücksicht auf die Förderung der gewerblichen Nutzung auch Einzelhäuser zulässig, die über 50 m lang sein dürfen.

Die Abstandsflächen sind gemäß der jeweils gültigen Abstandsflächensatzung der Stadt Geretsried einzuhalten. An den Grenzen zum GE wird abweichend davon eine Abstandsflächentiefe von 0,2 wie sie im Gewerbegebiet nach Bauordnungsrecht gilt festgesetzt, da hier ebenfalls Gewerbebauten (MU 3) geplant sind.

Die Bestandsgebäude auf Fl.-Nr. 111/39, 111/111 und 111/416 werden in die Bau-räume einbezogen.

## 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Anzahl der zu errichten Stellplätze ermittelt sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Geretsried. Abweichend hiervon sind im MU2 je geförderte Wohnung 0,5 Stellplätze nachzuweisen. Dies dient der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

Um die notwendigen Stellplätze für die Nachverdichtung im Brahmsweg 15 unterzubringen und gleichzeitig eine Freifläche für das neu entstehende Gebiet zu ermöglichen, ist hier eine Tiefgarage vorgesehen. Dies macht es möglich, eine hofartige Anordnung zu schaffen, die zur Wohnqualität des Quartiers beiträgt.

## 5.5 Bauliche Gestaltung

Es sind nur Flachdächer zulässig. Um zu einer Energieversorgung mit erneuerbaren Energien beizutragen, sind mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche der Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Sonnenstrahlungsenergie auszustatten (Mindestsolarfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, kann die dafür genutzte Fläche auf die zu realisierende Mindestsolarfläche angerechnet werden. Darüber hinaus sind die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen als Intensivbegrünung zu gestalten.

## 5.6 Verkehr

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße Brahmsweg im Westen erschlossen. Das Flurstück 111/36 (Daimlerweg) ermöglicht die Erschließung des nördlich gelegenen Einfamilienhauses. Die südlichen Grundstücke werden über die Jeschkenstraße erschlossen.

Die innere Erschließung ist so geplant, dass die Wege an einer zentralen Stelle zusammentreffen.

## 5.7 Grünordnung

Städtebaulich prägende Bäume und die parkartigen Gartenflächen sollen teilweise erhalten werden, dafür sind die entsprechenden Bäume zum Erhalt festgesetzt. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Gemessen an der zulässigen gesamten Grundfläche sind ca. 29 Bäume zu pflanzen.

Bei Tiefgaragen und anderen Bodenunterbauten muss die durchwurzelbare Bodenfläche mindestens 80 cm betragen.

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG, sind Fällungen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Ausfall nachzupflanzen.

## 5.8 Immissionsschutz

### Geräuschemissionen aus Anlagen nach TA Lärm

Durch die Nutzungsänderung von Gewerbegebiet zu Urbanem Gebiet ergibt sich eine erhöhte Schutzbedürftigkeit. Es ist sicher zu stellen, dass sich durch die Planung

keine einschränkenden Rückwirkungen auf bestehende Gewerbebetriebe ergeben. Hierzu wurden die Genehmigungsbescheide der relevanten Betriebe hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen und –immissionen ausgewertet und in ein digitales Berechnungsmodell überführt.

Die Berechnungen zeigen, dass an wenigen Fassadenabschnitten die nutzungsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden können. Um möglicherweise einschränkenden Rückwirkungen auf das bestehende Gewerbegebiet zu vermeiden, wird daher an diesen Fassaden die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 und daher ein Entstehen von maßgeblichen Immissionsorten nach Nr. A 1.3 der TA Lärm ausgeschlossen.

In diesen Bereichen ist durch eine geeignete Grundrissorientierung der zukünftigen Nutzungen (architektonische Selbsthilfe) sicherzustellen, dass Fenster von schutzbedürftigen Räumen nicht den entsprechend belasteten Fassaden angeordnet oder mit nicht offenbaren Festverglasungen versehen werden. Alternativ ist die Anordnung abschirmender Vorbauten möglich, die an den maßgeblichen Immissionsorten eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und der zugehörigen Spitzenpegelkriterien gewährleisten.

#### Verkehrsgerauschemissionen

Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen des direkt angrenzenden Brahmsweges, der Erschließungsstraße Daimlerweg sowie der nördlich verlaufenden Altvaterstraße und der südlich verlaufenden Jeschkenstraße ein.

Die Berechnungen zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die jeweils festgesetzte Gebietskategorie der DIN 18005 (Urbanes Gebiet MU und Gewerbegebiet GE) teilweise deutlich unterschritten werden.

Auch wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die schalltechnischen Auswirkungen des durch die Planung entstehenden Mehrverkehrs auf das umliegende Straßennetz berechnet und beurteilt.

Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel im Verlauf der Jeschkenstraße und der Altvaterstraße bzw. des Schubertweges um lediglich 0,2 dB(A) bis 0,5 dB(A) ansteigen. Lediglich im Bereich des Anwesens Jeschkenstraße 42 steigen die Beurteilungspegel um max. 0,9 dB(A). Die von Gerichten im allgemeinen als Grenze zu einer möglichen Gesundheitsgefahr angesehene Schwelle in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird nicht überschritten. Im Bereich des Daimlerweges steigen die Beurteilungspegel durch die Erschließung des Planungsgebietes zwar um bis zu 3,7 dB(A) an. Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete der 16. BImSchV werden an diesen Anwesen jedoch eingehalten.

#### Baulicher Schallschutz

In Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Verkehrsgerauschemissionen in Verbindung mit den einwirkenden Gewerbegeräuschen des angrenzenden Gewerbegebietes ergeben sich Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf.  $R'w_{ges} = 37 - 41$  dB für Wohnräume. Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB(A) geringere Anforderungen.

Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Rasenmäher, etc.) wird empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen sowohl für Wohnräume als auch Büronutzungen grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von  $R'w_{res} \geq 35$  dB einzuhalten, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.

Aufgrund von in urbanen Gebieten und Gewerbegebieten zulässigen nächtlichen Gewerbe Geräuschimmissionen in Höhe von 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) in Summe der einwirkenden Verkehrsgeräusche, ergeben sich nachts einwirkende Geräuschimmissionen über 45 dB(A). Da ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter u.a sein.

Sollte eine schalltechnische Untersuchung nachweisen, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ausreichen, besteht die Möglichkeit von der Ausnahmeregelung in A 10.1 Gebrauch zu machen und eine Befreiung auf der Grundlage des § 31 Abs.1 BauGB zu beantragen.

## **6. Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

## **7. Technische Ver- und entsorgung**

### **7.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal), Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über der belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

## 7.2 Feuerwehr

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in Teil B der Satzung hingewiesen.

## 8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Baufläche	11.050	94
<i>davon max. Grundfläche</i>	<i>8.290</i>	<i>75</i>
Öffentliche Verkehrsfläche	680	6
<b>Geltungsbereich</b>	<b>11.730</b>	<b>100</b>

## 9. Alternativen

Die vorliegende Planung der Stadt Geretsried entspricht dem Ziel der Innenentwicklung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 3.2 (Z)) sowie der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB da Nachverdichtung auf einer von der bestehenden Bebauung umschlossenes Innenentwicklungsfläche ermöglicht wird. Einer der Lage angemessene Bebauungsdichte wird unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Entwicklung ermöglicht und so dem landesplanerischen Grundsatz des "Flächensparens (LEP 3.1 (G)) entsprochen.

Die Planung entspricht des Weiteren den Zielen des Gewerbeentwicklungskonzepts der Stadt Geretsried. Alternative Standorte wurden daher nicht untersucht.

Stadt

Geretsried, den .....

.....  
Erster Bürgermeister (Michael Müller)