



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 der Stadt Geretsried für die Gemeinbedarfsfläche SüdWest

Begründung

Aufgestellt: 22.07.2025, in der Fassung vom 27.01.2026

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

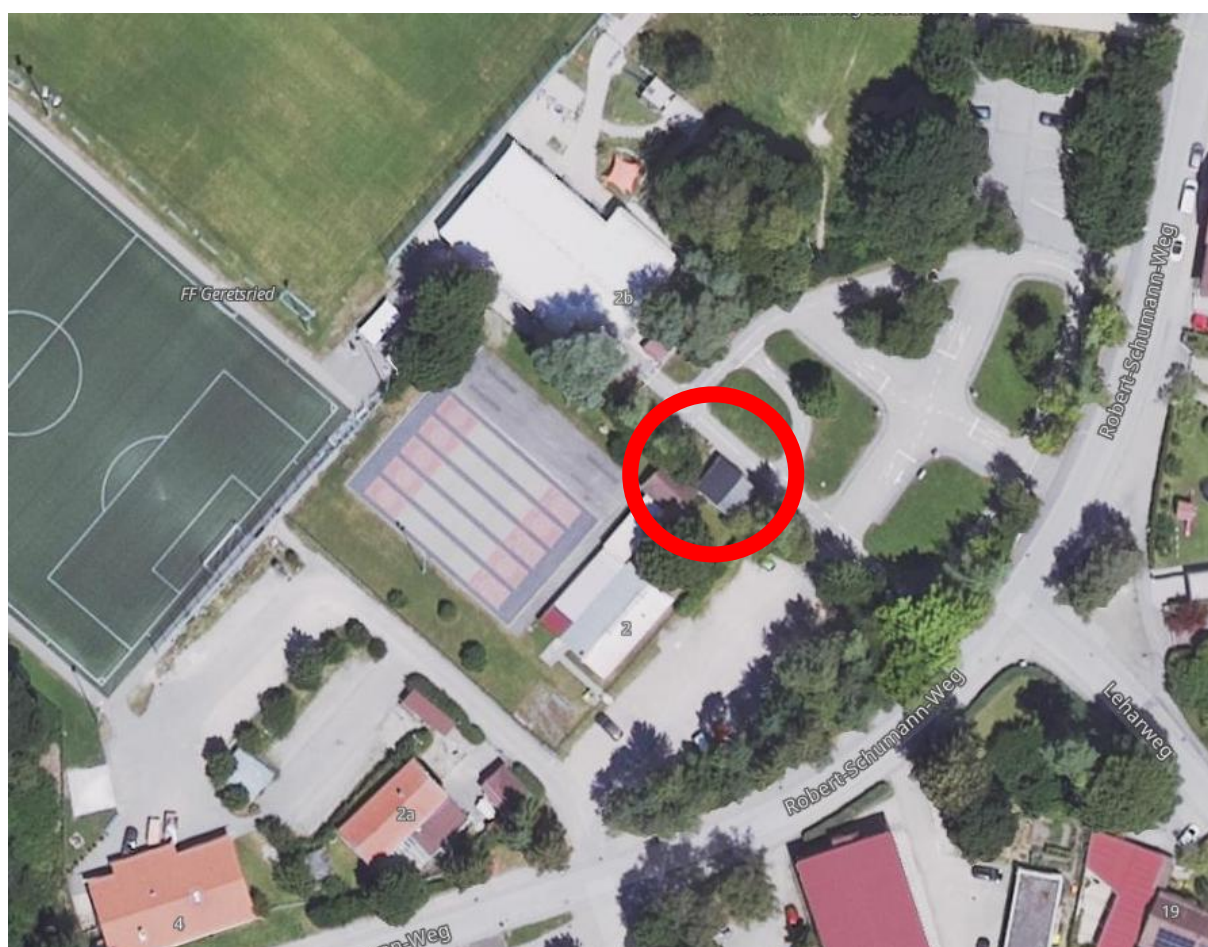
Inhalt:

1. Planungsbedürfnis
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Verfahrenswahl
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
5. Immissionsschutz
6. Erschließung
7. Versickerung des Niederschlagswassers
8. Umweltschutz - Umweltrelevante Informationen

1. Planungsbedürfnis

Die Stadt Geretsried hat am 31.05.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Gemeinbedarfsfläche SüdWest“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte an der Johann-Sebastian-Bach-Straße zu schaffen und zugleich die im Bestand vorhandenen Nutzungen (u. a. Sport- und Vereinsflächen zweier örtlicher Vereine, überörtlich bedeutsamer Verkehrsübungsplatz, Spielplatz) zu sichern. Die 1. Änderung ist mittlerweile abgeschlossen und der Kindergarten wird Anfang 2026 an den Träger und für den Betrieb übergeben.

Seitens der Kreisverkehrswacht und der Stadt Geretsried bestehen Überlegungen, das bestehenden und genehmigte Unterstandsgebäude am Verkehrsübungsplatz in Geretsried unmittelbar neben dem Reservistenheim und dem Kindergarten Blechkiste aufzuwerten.



2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 3,36 ha große Plangebiet, welches das ca. 1,69 ha große Plangebiet des seit 01.07.2020 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 155 „Gemeinbedarfsfläche SüdWest“ und eine ca. 1,67 ha große Erweiterungsfläche umfasst, liegt im Süden von Geretsried westlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße und des Robert-Schumann-Weges und ist im südwestlichen Teilbereich bereits durch verschiedene Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Sport- und Vereinsflächen, Verkehrsübungsplatz, Containeranlage einer Kindertagesstätte) geprägt. Im daran anschließenden nördlichen Erweiterungsbereich sind Wald/Gehölze, Fußwege sowie ein Kinderspielplatz die dominierenden Nutzungen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich von ca. 7000qm, welcher die versiegelten Flächenbereiche des Parkplatzes und die versiegelten Nebenflächen im Bereich der Fussballfelder sowie den Bereich des Unterkunftsgebäudes am Verkehrsübungsplatz umfasst.

Die weitere Umgebung des Plangebietes zeichnet sich neben Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits durch große örtliche und überörtliche Gemeinbedarfseinrichtungen wie den AWO-Kindergarten, die Förderschule des Landkreises Bad Tölz/Wolfratshausen sowie das Seniorenheim St. Elisabeth aus.

3. Verfahrenswahl

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried weist das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche aus. Die Darstellung der Fläche wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 155 und 155.1 nachrichtlich geändert und wird auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um vollständig versiegelte und bebaute Bereiche, deren Bebaubarkeit hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung durch den Bebauungsplan geklärt werden soll.

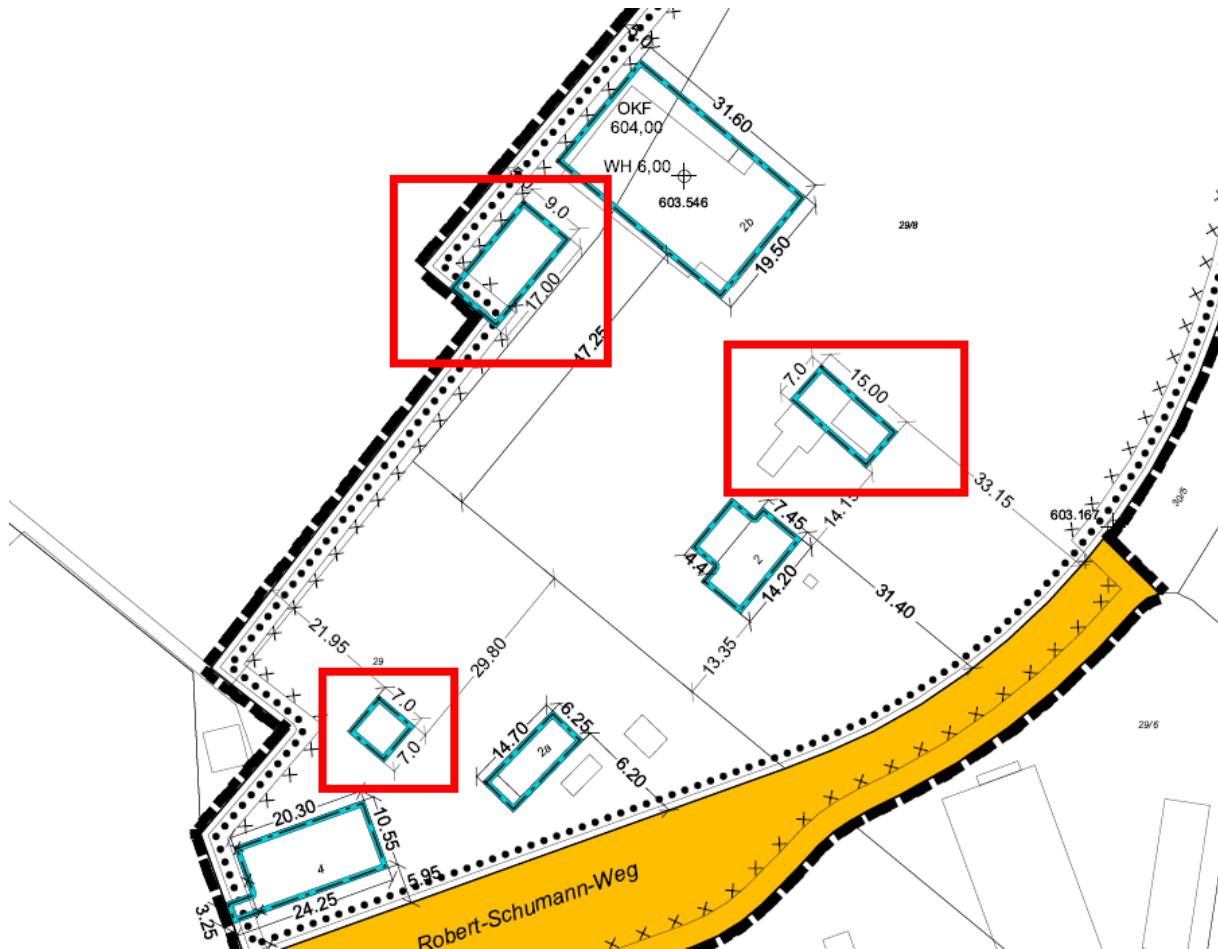
Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da auf einer Fläche von über 7000qm nur minimale Grundflächen (welche bereits heute bestehen) von ca. 250qm festgesetzt werden und durch die Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind.

Obwohl die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB vorliegen, wird – wegen zahlreicher möglicher Rückmeldungen vor Fachbehörden – das Verfahren im Regelverfahren durchgeführt.

4. Ziele der Planung sowie städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Die Stadt Geretsried hat im Jahr 2021 ein Sportentwicklungskonzept beschlossen, welches die Sicherung und den Ausbau der Sportflächen im Bereich des Isaraustadions und im Bereich der Sportflächen SüdWest zum Ziel hat. Auch soll der Verkehrsübungsplatz zusammen mit der Kreisverkehrswacht aufgewertet werden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die bestehenden Gebäude, welche bislang nur nachrichtlich dargestellt waren als Bauflächen festgesetzt, um dort eine bauliche Aufwertung zu erreichen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung greifen das im Planbereich vorhandene Maß auf, stellen zugleich eine Einbindung in die durch weitere Gemeinbedarfsflächen dar. Für den Änderungsbereich werden keine gestalterischen Festsetzungen fixiert. Auch sind gestalterische Vorgaben aufgrund der Vielgestalt der umliegenden Bauten nicht geboten. Eine qualitätsvolle Einbindung der Bebauung ist durch Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Stellung der baulichen Anlagen sowie durch grünordnerische Festsetzungen sichergestellt.



Das grünordnerische Konzept sieht einen vollständigen Erhalt der im Planbereich vorhandenen Gehölze vor, wodurch die im Bestand vorhandene Ein- und Durchgrünung des Gebietes weiterhin vollumfänglich sichergestellt ist.

5. Natur und Umwelt

Das Plangebiet ist durch die aktuelle Nutzung als Sport- und Vereinsfläche sowie als Verkehrsübungsplatz geprägt. Neben versiegelten Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen, Stellplätze, Neben- und Nutzflächen), sind teilversiegelte Flächen sowie unversiegelte, intensiv genutzte Grünflächen zu verzeichnen. Zwischen den verschiedenen Nutzungsbereichen sind einzelne, gliedernde Gehölzstrukturen vorhanden.

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Einzelbäume und die Bestandsgebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätte genutzt werden oder potentiell Fledermäusen als Quartiere und Tagesverstecke dienen können.

Da die im Plangebiet vorhandenen Gehölze erhalten werden, ist nicht davon auszugehen, dass durch die Neuerrichtung eines Unterkunftsgebäudes für den Verkehrsübungsplatz mit einer geringen Flächenvergrößerung, sowie die Sicherung und geringfügige Erweiterung von Nebenanlagen für den Sportverein artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, aufgrund der Lage des Plangebietes ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

In Bezug auf das Klima kommt dem Gebiet weder eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung noch als Frischluftschneise für besiedelte Gebiete zu. Die versiegelten Flächen sind aufgrund ihrer schnelleren Aufwärmung als Vorbelastung der lokalklimatischen Situation anzusehen. Die größeren Einzelbäume sowie die Gehölze tragen zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

Das Landschaftsbild ist durch die aktuelle Nutzung als innerörtliche Sport- und Schulfäche geprägt. Auf dem Areal befinden sich der überörtlich bedeutende Verkehrsübungsplatz, die Sportflächen und Vereinsheime zweier örtlicher Vereine sowie öffentliche Park- und Sportflächen. Positiv wirken sich die das Plangebiet strukturierenden Gehölze auf das Landschafts- und Ortsbild aus. Des Weiteren sind im Plangebiet keine schützenswerten Kultur- (z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt.

6. Altlasten

Im Umgriff der Satzung befindet sich eine ehemalige Grube, welche verfüllt wurde. Im Zusammenhang mit der staatlichen Erkundung und Gefahr-Erforschung der Rüstungsaltlasten in Geretsried wurde auch der Planungsumgriff umfassend untersucht. Die durchgeführten Untersuchungen ergaben in einigen Bereichen z. T. deutlich erhöhte Bodenbelastungen durch PAK und Blei. Die Konzentrationen der übrigen Parameter der Boden- und Bodenluftanalytik waren unauffällig. Bei den kontaminierten Bereichen handelt es sich ausnahmslos um aufgefülltes Material, welches erst in den 60er Jahren in die ehemalige Kiesgrube eingebracht wurde. Die Mächtigkeit dieser Auffüllung beträgt im Allgemeinen etwa 5-6 m, in Einzelfällen auch bis über 8 m (hauptsächlich sandig-schluffiges Kiesmaterial mit Beimengungen von Holz-Ziegel- und Betonresten). In der obersten Bodenschicht bis 0,5 m Tiefe treten deutlich geringere Belastungen auf, so dass momentan keine toxikologische Gefährdung der Nutzer des Geländes besteht.

Der Verdacht auf Rüstungsaltlasten hat sich nicht bestätigt (Funde von Munition und Blindgängern sowie kleinräumige Bodenbelastungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden). Bei Nutzungsänderungen und Bauaushub ist stets auf auffällige Verunreinigungen zu achten, im Bedarfsfall ist eine Überprüfung vorzusehen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist jeweils ein wasserrechtliches Verfahren durchführen.

7. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über den Robert-Schumann-Weg und die Johann-Sebastian-Bach-Straße gesichert. Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städtische Netz. Die Stromversorgung ist über den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung wird über den Robert-Schumann-Weg und Johann-Sebastian-Bach-Straße und den Abfallentsorgungsbetrieb im Landkreis sichergestellt.

9. Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung

Im Hinblick auf die Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Standort um eine Altlastenverdachtsfläche (ehemalige Bauschuttdeponie) handelt, so dass eine flächige Versickerung nicht zulässig ist.

Geretsried, 27.01.2026

Michael Müller
Erster Bürgermeister
Stadt Geretsried