

**Bebauungsplan
Nr. 155 „Gemeinbedarfsfläche SüdWest“,
Stadt Geretsried**

- Umweltbericht –

Stadt Geretsried
Stadtbauamt
Karl-Lederer-Platz 1
82538 Geretsried



Tel. 08171/6298-310 Fax 08171/6298-505
E-Mail: stadtplanung@geretsried.de
Internet: www.geretsried.de

Aufgestellt am: 29.01.2026

Umweltprüfung/Umweltbericht einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Dabei ist zu überprüfen, inwieweit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen wird, welches über die bereits vorhandene und mögliche Bebauung hinaus geht.¹

Ziel der Umweltprüfung bzw. der Darlegung ihrer Ergebnisse im Umweltbericht ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Bestand

Tiere, Pflanzen und Lebensräume:

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 Nutzbereichen sind einzelne, gliedernde Gehölzstrukturen vorhanden.

Artenschutzrechtliche Aspekte:

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. 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 Zufluchtstätte 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 den Ersatz-Neubau mit Erweiterung für den Verkehrsübungsplatz und die Überdachung der Nebenfläche Sport artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Boden und Geologie:

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

¹ vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

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.

Wasser:

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

Klima und Luft:

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.

Landschaftsbild/Erholungseignung:

Das Landschaftsbild ist durch die aktuelle Nutzung als innerörtliche Sport- und Schulfläche 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.

Für das Schutzgut Mensch erfüllt das Gebiet Bedeutung als Sportanlage und als Verkehrsübungsplatz.

In der Gesamtschau kommt dem intensiv genutzten Plangebiet eine geringe Bedeutung (Kategorie I), den Siedlungsgehölzen aus überwiegend einheimischen Arten eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) für Natur und Landschaft zu.

Beschreibung der Planung / Umweltauswirkungen / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines Ersatz-Neubaus mit Erweiterung für den Verkehrsübungsplatz und die Überdachung der Nebenfläche Sport geschaffen werden. Das erstgenannte Vorhaben liegt unmittelbar neben dem Reservistenheim und dem Kindergarten Blechkiste, das zweitgenannte zwischen der ESC-Fläche und dem Sportplatz. Der Standort ist aktuell Teil einer bestehenden Sportanlage und weitestgehend asphaltiert. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze, welche von höherer Bedeutung für Natur und Landschaft sind, werden volumnäßig erhalten, was durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan verankert ist. In der Folge werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nur geringfügige Umweltauswirkungen ausgelöst, welche im Wesentlichen in einer Veränderung des Landschaftsbildes bestehen. Durch grünordnerische Maßnahmen werden diese Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gemindert, so dass durch die Planung keine zusätzlichen, naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Im Sinne der Vermeidung insbesondere positiv zu werten ist die Tatsache, dass durch den Ersatz-Neubau mit Erweiterung für den Verkehrsübungsplatz und die Überdachung der Nebenfläche Sport eine bereits weitgehend versiegelte Fläche in Anspruch genommen wird.



Baufeld für die geplante Überdachung der Nebenfläche Sport auf einer Teilfläche der bestehenden Sportanlage

Baufeld für den geplanten Ersatz-Neubau mit Erweiterung für den Verkehrsübungsplatz

Planungsalternativen und Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Aufhebung

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Im vorliegenden Fall lassen die Zielsetzungen, in einem Bereich, welcher bereits weitgehend versiegelt und intensiv genutzt ist, einen Ersatz-Neubau mit Erweiterung für den Verkehrsübungsplatz und eine Überdachung der Nebenfläche Sport errichten und diese aufgrund bestehender und neu zu pflanzender Gehölze in die Umgebung einzubinden, keine grundsätzlichen Alternativen zu der vorliegenden zu.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem derzeitigen Zustand als weitgehend asphaltierte und intensiv genutzte Sportanlage erhalten bleiben.

Technische Verfahren der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse; Monitoring

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Bewertung des Bestandes von Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans zu schließen wären.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen

herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (<http://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete
- Stadt Geretsried: Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried