



Scopingliste

Abstimmung des Umfangs- und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH wurde mit der Ausarbeitung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beauftragt. Nach Sichtung der zu Verfügung stehenden Unterlagen kommen wir in Bezug auf die zu betrachtenden Umweltbelange zu nachfolgend in Tabellenform aufgeführter Einschätzung. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, die Scoping-Tabelle auf ihren erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad hin zu prüfen und gegebenenfalls zu erweitern.

Der Umfang des zu verfassenden Umweltberichts ergibt sich aus dem vorliegenden Scopingpapier. Im Umweltbericht wird auf Themenpunkte, zu denen laut Scopingpapier keine Auswirkungen zu erwarten sind und zu denen im Scopingverfahren keine neuen Erkenntnisse auftreten, nicht mehr eingegangen werden. Somit wird Umfang und Inhalt des Umweltberichts von der Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB entsprechend festgelegt.

Der Umweltbericht wird die in Anlage 1 zum BauGB genannten Bestandteile enthalten.

Unter Nummer 2 b) der Anlage 1 zum BauGB werden die Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-f, h und i BauGB im Umweltbericht beschrieben. Dabei wird geprüft, inwieweit die unter Nr. 2 b) aa) – dd) der Anlage 1 zum BauGB genannten Punkte als Ursache in Frage kommen können. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB werden unter 1 b) der Scopingtabelle beschrieben. Hinsichtlich der unter Nr. 2 b) ee – hh der Anlage 1 zum BauGB aufgeführten potenziellen Ursachen erfolgt keine Bezugnahme auf die einzelnen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB. Hier werden in sich geschlossene Ausführungen erstellt.

Generell wird bezogen auf die einzelnen Umweltbelange geprüft, ob direkte, sekundäre, räumliche (= grenzüberschreitend, kumulativ), zeitliche (= kurzfristige, mittelfristige, langfristige, ständige, vorübergehende), positive und negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Das Scopingpapier fasst das Ergebnis dieser Prüfung zusammen und beschreibt bezogen auf die einzelnen Umweltbelange sämtliche zu erwartende Auswirkungscharakteristika. Sofern aus dem Scopingverfahren keine neuen Erkenntnisse oder Anregungen aufkommen, werden sich die Ausführungen des Umweltberichts auf die im Scopingpapier beschriebenen Auswirkungscharakteristika begrenzen.

Projektanlass

Für das Planungsgebiet besteht bereits der rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 47a aus dem Jahr 2001. Dieser weist das Planungsgebiet überwiegend als Gewerbegebiet aus. Im Planungsgebiet selbst befinden sich neben einigen großen Hallen vor allem kleinteilige Handwerksbetriebe mit zugehörigen Betriebswohnungen. In einer der großen Hallen wurde zwischenzeitlich ein Flüchtlingswohnheim untergebracht. Dieses soll gem. eine Antrags des Freistaates Bayern noch deutlich ausgebaut werden. Ziel der Stadt Geretsried ist es jedoch, den Gewerbegebietscharakter des Gebietes langfristig zu erhalten und zu stärken. Aus diesem Grund hat die Stadt eine Veränderungssperre vom 25.07.2023 erlassen, in welcher sie für die notwendige städtebauliche Neuordnung des Gebiets argumentiert.

Des Weiteren hat die Stadt einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans gefasst sowie eine Veränderungssperre erlassen. Inzwischen hat sich gezeigt, dass es statt einer Änderung einer Neuaufstellung und Teilaufhebung bedarf. Neben dem Ausschluss der sozialen Zwecken dienenden Anlagen sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten geprüft werden und vor allem grünordnerische Festsetzungen im Hinblick auf die Anforderungen an eine nachhaltige Stadtplanung entwickelt werden.



1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	
Bestand	
Beschreibung des Planungsgebiets	<u>Lage und Größe</u> Das Planungsgebiet befindet sich in Gartenberg, einem Gemeindeteil der Stadt Geretsried im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Der Ort liegt im Norden des Gemeindeteils Gartenberg. Der Umriss des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 10 ha und umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern: 173/18, 173/36, 173/6, 173/35, 173/14, 183/14, 173/15, 173/7, 177/11, 177/10, 183/17, 183/18, 183/16, 183/15, 183/24, 183/22, 183/23, 183/25, 183/26, 183/10, 183/12, 183/11, 183, 183/9, 183/6, 183/7, 183/8, 183/4, 183/13. <u>Bestehende Situation</u> Das Planungsgebiet erstreckt sich über mehrere Grundstücke und stellt sich heterogen dar. Auf den Grundstücken befinden sich mehrere große Hallen, Gewerbe- und Wohngebäude. Die Hallen des städtischen Bauhofs befinden sich im Nordwesten des Planungsgebiets. Im Westen bzw. Südwesten des Planungsgebiets befinden sich Einzelhäuser mit Gartengrundstücken, die nach Westen ausgerichtet sind. An den verschiedenen Gewerbehallen erstrecken sich größere Parkflächen, aber auch kleinere bis mittelgroße Grünflächen.
Planung	
Art des Gebiets	Es werden 6 Gewerbegebiete (GE 1-6) festgesetzt. In diesen sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sowie Tankstellen. Im Westen des Planungsgebiets wird des Weiteren ein Teil des westlich angrenzenden Bannwaldes als Wald gesichert sowie der Schwaigwaller Bach als Wasserfläche.
Bedarf an Grund und Boden	Die Gewerbegebiete nehmen insgesamt eine Fläche von ca. 10 ha ein.
Beschreibung der Festsetzungen des Plans	Für die jeweiligen Gewerbegebiete werden entsprechende GRZ festgesetzt. Für die Höhenentwicklung werden Oberkanten für das jeweilige Gewerbegebiet festgesetzt, die sich auf entsprechende Höhenbezugspunkte beziehen. Entlang der Verkehrserschließungsflächen im Geltungsbereich werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um zum einen eine dichte Eingrünung für die großflächig versiegelten Gewerbegebiete zu erhalten und herzustellen und zum anderen eine Sichteinschränkung von außen herzustellen. Des Weiteren werden Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen an z.B. fensterlosen Gebäudefassaden sowie wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die Blumenstraße sowie über den Malvenweg. Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird über öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine Privatstraße.



2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Der Aufbau der folgenden Checkliste folgt weitgehend den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Lebensraumverlust, z.B. durch Bebauung / Beseitigung	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert und in der Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) berücksichtigt.
Zerschneidung	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Änderung der Standortverhältnisse	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Verlärmung, Störung	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Belichtung, Verschattung	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	Mögliche Auswirkungen werden auf Grundlage der „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Biologie Chiemgau, Stand: März 2025) verbal-argumentativ im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Folgende Leistungen wird das Gutachten u.a. beinhalten: - Anlass und Aufgabenstellung - Methodisches Vorgehen und Datengrundlagen - Beschreibung des Untersuchungsgebiets und der näheren Umgebung - Wirkungen des Vorhabens (baubedingt, anlagenbedingt, betriebsbedingt) - Projektbezogene Untersuchungen (Baum- und Strukturkartierung, Reptilien, Vögel) - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Bestand und Betroffenheit der Arten - Zusammenfassung
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)

Fläche	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Flächenverbrauch	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Zerschneidung	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.



§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)

Boden	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. durch Versiegelung)	Mögliche Auswirkungen werden auf Grundlage Übersichtsbodenkarte von Bayern (Maßstab 1:25.000) und weiteren Erkenntnissen aus dem Bayernatlas verbal-argumentativ im Umweltbericht beschrieben und bewertet.
Schadstoffbelastungen, Altlasten	Es liegen Informationen zu potenziellen Altlastenverdachtsfällen vor. Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Kampfmittel	Es liegen keine Kenntnisse vor. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden um Mitteilung gebeten, ob eine Betroffenheit vorliegen könnte. Sofern keine Rückmeldung erfolgt, wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit vorliegt und der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)

Wasser – Oberflächengewässer	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Zerstörung / Beseitigung / Verschlechterung	Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft in einer engen Kurve der Schwaigwaller Bach. Die meiste Zeit des Jahres liegt der Bach trocken. Trotzdem soll der Bach als Wasserfläche im Bebauungsplan gesichert werden. Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Änderung von Längs-/Querprofil	Nicht betroffen.
Änderung der Wasserführung	Nicht betroffen.
Einleitung von Regenwasser	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Eingriffe in Überschwemmungsbereiche / Risikogebiete	Nicht betroffen.
Schadstoffbelastungen	Nicht betroffen.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)

Wasser – Grundwasser	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Veränderung des Flurabstandes	Mögliche Auswirkungen werden auf Grundlage Übersichtsbodenkarte von Bayern (Maßstab 1:25.000) und weiteren Erkenntnissen aus dem Bayernatlas verbal-argumentativ im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Grundwassermessstellen südlich und nördlich des Planungsgebiets: Flurabstand ca. 4-8 m
Bauwerksbeeinträchtigung	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.



Wasser – Grundwasser	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Vernässung	Nicht betroffen.
Veränderung der Fließrichtung	Nicht betroffen.
Aufstau / Absenkung	Nicht betroffen.
Umströmung, Aufstau, Unterströmung	Nicht betroffen.
Veränderung der Temperatur	Nicht betroffen.
Schadstoffbelastungen	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Versickerung	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Grundwasserbilanz (Qualität, Quantität)	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Neubildungsrate	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und h)

Luft / Klima	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Luftqualität	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Beeinträchtigung durch Schadstoffe	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Beeinträchtigung durch Gerüche	Nicht betroffen.
Thermische Belastungen	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Emissionen (Treibhausgase)	Es liegen keine Kenntnisse vor. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden um Mitteilung gebeten, ob eine Betroffenheit vorliegen könnte. Sofern keine Rückmeldung erfolgt, wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit vorliegt und der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.
Luftaustausch	Siehe Emissionen.
Erhalt der bestmöglichen Luftqualität	Siehe Emissionen.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und i)

Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima bzw. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis d BauGB (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Wirkungsgefüge bzw. Wechselwirkungen	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.



§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)

Landschaft	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Verlust durch direkte Eingriffe, z.B. Bebauung	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert. Der Umweltbelang wird in der Eingriffsregelung nach BauGB berücksichtigt.
Störwirkung (indirekt)	Nicht betroffen.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)

Natura 2000-Gebiete	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Beeinträchtigung von Erhaltungszielen	Das nächstgelegene FFH-Gebiet (8034-371, Oberes Isartal) liegt ca. 350 m nördlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Entfernung können erhebliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden, sodass der Umweltbelang durch die Planung nicht betroffen ist.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)

Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Lärm	
Verkehrslärm	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Gewerbelärm	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
<u>Sonstiger Lärm</u> z.B. Sport- und Freizeitlärm: Sportlärm (wenn nicht gen.-pflichtig), Freizeitlärm (Tanzveranstaltungen, Volks- feste, Freizeitpark, Badeplätze, usw.), Großveranstaltungen (seltene Ereig- nisse) z.B. Open Air – Veranstaltungen, lärmintensive Jugendspielflächen z.B. Bolzplätze u.ä. z.B. Rangier-, Umschlagbahnhöfe, Einsatzzentrale (Polizei/ Feuerwehr), Kinderspielflächen (z.B. Außenspielflächen bei Kitas)	Nicht betroffen.
Erschütterungen	Nicht betroffen.



Sek. Luftschall	Nicht betroffen.
Elektromagnetische Felder	Nicht betroffen.
Natürliche und künstliche Besonnung/Belichtung	
natürliche Belichtung - Wohnen/ Arbeiten - Fürsorge/ Erziehung - nutzbare Freiflächen	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
künstliche Lichtquellen (z.B. <i>Licht emittierende Anlagen, Verkehrsbeleuchtungsanlagen, Lichtwerbung</i>)	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Erholung	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)

Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Zerstörung	Weder im noch in der näheren Umgebung des Planungsgebiets befinden sich Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Daher liegt keine Betroffenheit vor, sodass der Umweltbelang nicht im Umweltbericht behandelt wird.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	
Emissionen	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Abfall -vermeidung -entsorgung -verwertung -beseitigung	Im Rahmen der Bauleitplanung können keine Angaben gemacht werden. Die fachgerechte Abholung und Entsorgung sind durch die Gemeinde bzw. durch die von der Gemeinde beauftragen Unternehmen sichergestellt. Der Sachverhalt wird im Umweltbericht gemäß Nr. 3a der Anlage 1 zum BauGB als fehlende Kenntnis aufgenommen. In der Umweltprüfung wird nicht auf den Sachverhalt eingegangen.
Abwasser -vermeidung -entsorgung -verwertung	Im Rahmen der Bauleitplanung können keine Angaben gemacht werden. Die fachgerechte Entsorgung wird durch Anschluss an die vorhandenen Kanäle und Leitungen der Gemeinde sichergestellt. Der Sachverhalt wird im Umweltbericht gemäß Nr. 3a der Anlage 1 zum BauGB als fehlende Kenntnis aufgenommen. In der Umweltprüfung wird nicht auf den Sachverhalt eingegangen.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f)



Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
Energieversorgung	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Energiebedarf	Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ erläutert.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

Nr. 2 b) ee der Anlage 1

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch Unfälle und Katastrophen	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Störfallbetrieb (Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und Katastrophen)	Nicht betroffen.
Risiken für die menschliche Gesundheit	Nicht betroffen.
Risiken für das kulturelle Erbe	Nicht betroffen.
Risiken für die Umwelt	Nicht betroffen.
Ggf. vorgesehene Vorsorge- und Notfallmaßnahmen	Nicht betroffen.
Sonstige Beeinträchtigungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

Nr. 2 b) ff der Anlage 1

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Kumulierung mit Auswirkungen von anderen Vorhaben	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.

Nr. 2 b) gg der Anlage 1

Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.



Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen den Klimawandels	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.

Nr. 2 b) hh der Anlage 1

Eingesetzte Techniken und Stoffe	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Techniken und eingesetzte Stoffe	Im Rahmen der Bauleitplanung können keine Angaben gemacht werden. Der Sachverhalt wird im Umweltbericht gemäß Nr. 3a der Anlage 1 zum BauGB als fehlende Kenntnis aufgenommen. In der Umweltprüfung wird nicht auf den Sachverhalt eingegangen.

Stadt Geretsried, den 05.06.2025

(Siegel)