

Stadt

Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan

Nr. 52 Gewerbegebiet Gelting,
12. Änderung

Planung

PV 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

Hagenauer, Jäger

Aktenzeichen

GER 2-123

Plandatum

10.02.2026 (2. Entwurf mit gekennzeichneten Änderungen)
22.07.2025 (1. Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	3
2.2	Bebauungspläne	4
2.3	Schutzzone um 110kV-Freileitung	8
3.	Plangebiet	8
4.	Geänderte Planinhalte	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.4	Bauliche Gestaltung	10
4.5	Verkehr und Erschließung	10
4.6	Grünordnung	10
4.7	Flächenbilanz	10
5.	Klimaschutz, Klimaanpassung	11
6.	Alternativen	11
7.	Verwirklichung der Planung	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Geretsried hat am 26.11.2024 die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Gewerbegebiet Gelting“ beschlossen.

Anlass hierfür ist die Anfrage der Miteigentümergeinschaft Leitenstraße auf dem Grundstück Leitenstraße 18 (Fl.-Nr. 933/5), möglichst kurzfristig, einen undifferenzierten, einheitlichgroßen Bauraum auf der unbebauten Grundstücksfläche festzusetzen. Hier soll zum Wetterschutz (Hagel, Sturm) der abgestellten Gebrauchtwagen eine Halle errichtet werden.

Dabei bezieht sich die Eigentümergeinschaft auf den Urplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Gelting“ vom 21.09.1983, der einen nach Osten und Süden grundstücksübergreifenden Bauraum vorsah und bei den benachbarten Grundstücken die Bauräume im Westen bis unmittelbar an die festgesetzten Grünflächen herangezogen wurden. Im Bereich der drei kleinen Bauräume, die im Rahmen der 11. Änderung hinzugekommen sind, sah der Urplan eine Freifläche und Grünflächen an den Grundstücksgrenzen vor.

Das Grundstück wird zum einen im Osten über die Leitenstraße erschlossen und zum andern über einen privaten Erschließungsweg (933/15) im Südosten. Für die Gebäude des südlich angrenzenden Gewerbebetriebs wurde mit der 11. Änderung die öffentliche Verkehrsfläche in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt. Im Rahmen der gegenständlichen 12. Änderung gilt es, die vorhandene Erschließung der Gewerbebetriebe entlang der Leitenstraße über den privaten Erschließungsweg zu sichern.

Der Umgriff der geplanten 12. Änderung des BP 52 entspricht dem Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 11. Änderung.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

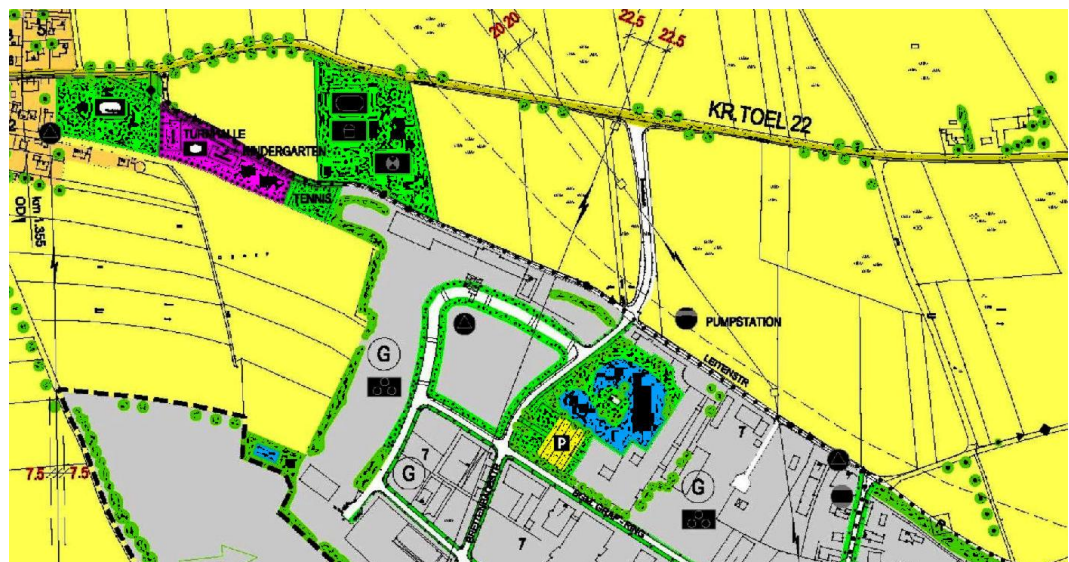


Abbildung 1 Rechtswirksamer FNP, 06.04.1995

Der rechtswirksame FNP vom 06.04.1995 stellt als Art der baulichen Nutzung Gewerbliche Baufläche mit einer geplanten Erschließungsstraße dar. Entlang der Haupterschließungsstraßen sowie zur landwirtschaftlichen Flur wird eine geschlossene Baum- und Strauchgruppe vorgesehen.



Abbildung 2 Vorentwurf zum FNP, 29.10.2024

Die Stadt Geretsried stellt derzeit ihren Flächennutzungsplan (FNP) neu auf. Der Vorentwurf zum FNP ist bereits an die geänderte Erschließungssituation angepasst worden.

2.2 Bebauungspläne

2.2.1 Urplan Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Gelting“, 21.09.1983

Der Urplan trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen für das gegenständliche Plangebiet:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet, Verbrauchermärkte und großflächiger Einzelhandel unzulässig
- Maß der baulichen Nutzung:
 - GRZ 0,6
 - GFZ 1,5
 - Max. 3 Vollgeschosse
 - Höhen gem. Gelände/ höchster Grundwasserstand
- Überbaubare Grundstücksflächen: großflächiges Baufenster über Gesamtgebiet mit Ausnahme der Verkehrs- und Grünflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen: Erschließung den Bürgermeister-Graf-Ring und eine Verlängerung dessen als Stichstraße mit Wendekreis
- Bauliche Gestaltung: SD, shD, FD
- Grünflächen: gärtnerisch zu gestaltende Fläche entlang der Verkehrsflächen sowie entlang Außengrenzen des Geltungsbereichs



Abbildung 3 Ausschnitt Urplan Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Gelting“, 21.09.1983

2.2.2 *Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Gelting“, 7. Änderung, 25.02.1993*

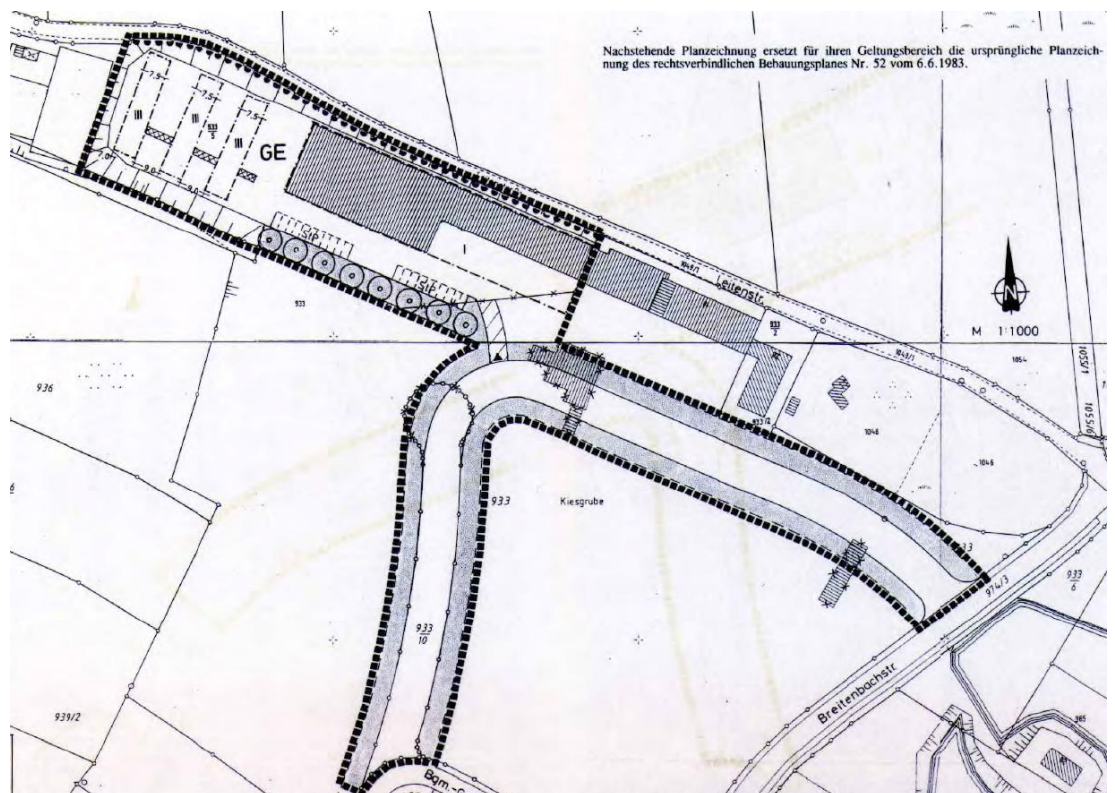


Abbildung 4 *Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Gelting“, 7. Änderung, 25.02.1993*

Die 7. Änderung betrifft einen Teilbereich des Plangebiets (Fl.-Nr. 933/5, 933/15, Teilfläche von 933). Die Planzeichnung ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs die ursprüngliche Planzeichnung des BP Nr.52. Sie sieht im Wesentlichen die Änderung der Verkehrsfläche vor. Der Wendekreis wird entfernt und stattdessen eine Ringerschließung vorgesehen. Das Baufenster für den nordwestlichen Betrieb wird verkleinert, dafür kommen in der westlichen Ecke drei kleinere Baufenster mit Verbindungsbrücken hinzu. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden dahingehend geändert, dass nur ein flach geneigtes Pultdach zulässig ist. Der Bezug zum Grundwasserstand für die Höhenentwicklung wird im Teilbereich der Änderung aufgehoben.

2.2.3 *Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Gelting“, 10. Änderung, 31.07.2000*

Die 10. Änderung bezieht sich auf folgende textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung:

- Einzelhandel ist grundsätzlich unzulässig. Allgemein zulässig ist der Einzelhandel mit im Bebauungsplangebiet hergestellten Erzeugnissen.
- Ausnahmsweise kann darüber hinaus vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Stadt Einzelhandel zugelassen werden, wenn die Größenordnung des Verkaufs, die Art der zu verkaufenden Waren, das Verhältnis des Umsatzes des Verkaufs an den Endverbraucher zum Gesamtumsatz, die Lage des Ortes und Betriebes, die Verkaufszeiten oder die Art und Größe des Kundenaufkommens eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktionen der eigentlichen Einkaufszentren im Stadtgebiet (Karl-Lederer-Platz, Egerlandstraße, Neuer Platz und der westliche Teil der Sudetenstraße) und eine Verschlechterung der Verkehrssituation nicht erwarten lassen.
- Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind nur auf einem Grundstück mit mehr als 1.500 m² Fläche zulässig.

Die folgenden Festsetzungen werden aufgehoben:

- 2.3.1 bis 2.3.4 und 2.4, betreffend Betriebswohnungen
- 2.5: Die in §13 BauNVO angegebenen Arten der Nutzung sind im gesamten Baugebiet unzulässig. Bei unbeabsichtigten Härten kann im Einzelfall das Landratsamt im Einvernehmen mit der Stadt eine Ausnahme zulassen. (betrifft Gebäude und Räume für freie Berufe)
- 14.1 und 14.2: Mindestgrößen der Grundstücke zur gewerblichen Nutzung

2.2.4 *Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Gelting“, 11. Änderung, 30.10.2009*

Die Planzeichnung der 11. Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Gelting“ und seine 7. Änderung. Sie harmonisiert damit die unterschiedlichen Änderungsteile, die Verkehrsfläche entfällt.

Der Plan sieht ein großes Baufenster über einen Großteil des Geltungsbereichs hinweg vor. In der südwestlichen Ecke sind drei kleine Baufenster mit einem Verbindungsgang in Höhe des 1. Obergeschosses vorgesehen (entspricht der 7. Änderung).

Desweiteren werden Stellplatzflächen und private Grünflächen sowie eine Schutzpflanzung zur Abschirmung des Gewerbegebiets festgesetzt. Die Verkehrsfläche (Ringerschließung) entfällt.



Abbildung 5 Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Gelting“, 11. Änderung, 30.10.2009

Der Begründung der 11. Änderung ist zu entnehmen:

„Entgegen den ursprünglichen Planungszielen, eine weitere Erschließungsstraße im Nordwesten des Gewerbegebietes vorzusehen, um eine ausreichende Erschließung zu gewährleisten, da man von einer kleinteiligen Parzellierung des dortigen großen Flurstücks Nr. 933 ausging, hat sich die bauliche Situation in diesem Bereich anders als geplant entwickelt.“

Die beabsichtigte Ansiedelung eines großflächigen Gewerbebetriebes benötigt die gesamte Grundstückfläche des Flurstücks Nr. 933, Gemarkung Gelting. Die im Rahmen der damaligen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 festgesetzte Erschließungsstraße auf diesem Grundstück liegt im Bereich der für den genannten Gewerbebetrieb erforderlichen Bauräume und steht somit dem Vorhaben entgegen. Das geplante Vorhaben ist jedoch verkehrstechnisch durch die vorhandene Breitenbachstraße bzw. den Bürgermeister-Graf-Ring ausreichend erschlossen. Somit kann die ursprünglich auf dem Grundstück Flur-Nr. 933 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entfallen.

Weiterhin besteht bezüglich der Erschließungssituation der nördlichen, an der Leitenstraße gelegene Gewerbegrundstücke, abweichend von der damaligen Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes die Auffassung, dass die Verkehrssicherheit in diesem Bereich ausreichend gewährleistet ist. Der für diesen Randbereich des Gewerbegebietes stattfindende Verkehr erfolgt erfahrungsgemäß überwiegend aus östlicher Richtung und beeinflusst die westlich der Gewerbegrundstücke befindliche Tennisanlage und den Kindergarten nicht negativ.“

Im Übrigen bleibt es beim ursprünglichen rechtsverbindlichen BP Nr. 52 vom 06.06.1983 und seinen rechtskräftigen Änderungen.

2.3 Schutzzone um 110kV-Freileitung

Im Planungsbereich befindet sich die 110-kV-Freileitung Föhrenwald - Schönmühl, Ltg. Nr. J250, Mastbereich 7 - 9, der Bayernwerk Netz GmbH. Die Schutzzone der Ltg. Nr. J250 beträgt 20,00 m beiderseits der Leitungsachse. Innerhalb der Leitungsschutzzone sind uns alle Bau- und sonstigen Maßnahmen zur Stellungnahme vorzulegen.

Maßnahmen im Bereich der Leitung richtet sich nach den folgenden Normen/VDE-Bestimmungen:

- DIN VDE 0105-100 „Betrieb von elektrischen Anlagen – Teil 100: Allgemeine Festlegungen“
- DIN EN 50341-1 „Freileitungen über AC 1 kV – Teil 1: Allgemeine Festlegungen“
- DIN EN 50341-2-4 „Freileitungen über AC 1 kV – Teil 2-4: Normative Festlegungen (NNA) für Deutschland“

Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind zu berücksichtigen.

Gemäß DIN EN 50341 sind zwischen den Leiterseilen einer 110-kV-Freileitung und Bauwerken (mit harter Bedachung nach DIN 4102, Teil 7) ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten

Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, muss ein Radius von mindestens 20,00 m um den Mast, gemessen ab Fundamentaußenkante, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freigehalten werden. Abgrabungen innerhalb des Mastnahbereiches kann die Standsicherheit der Masten gefährden und sind unbedingt mit DER Bayern Netz GmbH abzustimmen. Die Zufahrt zum Mast auch weiterhin mit LKW und Autokran möglich sein muss.

3. Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 45.000 m² und umfasst die Flurstücke 933, 933/2, 933/5, 933/12, 933/13, 933/15, 1046/1, und 926 (Teilfläche), alle Gemarkung Gelting. Es liegt am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets Gelting. Westlich und nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Westen befinden sich Tennisplätze und eine Kindertagesstätte. Die Nutzung innerhalb des Plangebiets entspricht dem Gebietscharakter. Das Gebiet ist verkehrlich und technisch erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt über die Breitenbachstraße, die in ca. 700m Entfernung zur Bundesstraße B11 führt.



Abbildung 6 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.07.2025

4. Geänderte Planinhalte

Im Folgenden werden die Planinhalte erläutert, welche eine Änderung zum bisher rechtskräftigen Stand darstellen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird übernommen. Es bleibt dabei, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen generell nicht zulässig sind. Auf Grund der abgesetzten Lage des Gewerbebestands eignet er sich nicht für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, die nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig sind (vgl. LEP 5.3.2.Z). Auch Ansammlungen von mindestens drei kleinflächigen Gewerbebetrieben (bis 800 m²) können als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst sein, falls sie analoge räumliche Wirkungen auf die Versorgungsstruktur der Standortgemeinde und der benachbarten zentralen Orte entfalten (vgl. LEP-Ziel 5.3.1 (B)). Dementsprechend ist auch eine Agglomeration durch die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Lediglich innerhalb des Schutzzonenbereichs von der 110-kV-Freileitung der Bayernwerk GmbH wird eine maximale absolute Gebäudehöhe vorgegeben, damit die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu den Leiterseilen sichergestellt wird (siehe Kapitel 2.3).

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen zum Großteil der 11. Änderung. Anstelle von drei kleinen Bauräumen im Westen wird dieser Bereich vollständig in die Baugrenzen einbezogen. Die neu geregelte öffentliche Verkehrsfläche wird entsprechend aus den Bauräumen ausgenommen.

Die Mindestgröße der gewerblichen Grundstücke, welche mit der 7. Änderung entfallen ist, wird wieder mit 3.000 m² festgesetzt. Damit soll eine dauerhaft gute Nutzbarkeit der Flächen für Gewerbebetriebe gesichert werden.

4.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wurden übernommen. Die Unzulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten wird auf alle Dachformen erweitert. Ergänzt wurde eine Regelung zur Gestaltung von PV-Anlagen. Ebenfalls wurde ergänzt, dass Flachdächer als extensive Gründächer zu gestalten sind. Die Festsetzungen dienen der Anpassung des Plans an aktuelle Standards bezüglich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der Klimaanpassung.

4.5 Verkehr und Erschließung

Im Plan wird die Erschließung als Stichstraße von der Breitenbachstraße aus vorgesehen. Da die Stadt nicht Eigentümer der vorhandenen Erschließungsstraße ist, wird hier ein Eigentümerweg mit öffentlicher Widmung gem. Art. 53 Abs. 3 BayStrWG vorgesehen, die für die angrenzende gewerbliche Nutzung erforderlich ist.

4.6 Grünordnung

Die zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung bleiben im Wesentlichen gleich. Es findet eine Ergänzung von Grünflächen im westlichen Teil der Fl.-Nr. 933/5 statt. Zusätzlich werden die Gehölzbestände durch eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Dementsprechend wird auch die Grünfläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 933/5 zugunsten der bestehenden Gehölze angepasst. Die zeichnerische Festsetzung von Baumpflanzungen entfällt. Innerhalb der privaten, gärtnerisch zu gestaltenden Grünflächen ist je 150 m² Fläche mindestens 1 Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Zudem erfolgt eine Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen an den aktuellen Standard. Es werden Mindestpflanzqualitäten festgesetzt und Pflanzlisten empfohlener Sorten hinweislich aufgenommen. Die Festsetzung zur variablen Breite der privaten Grünfläche entfällt, da diese zeichnerisch konkret festgesetzt ist. Um Aspekten der Klimaanpassung Rechnung zu tragen werden Regelungen zur Begrünung öffnungsloser Fassaden, Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen und zur Bodenüberdeckung von Tiefgaragen aufgenommen.

4.7 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 45022 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1920 m ²
Private Grünfläche	ca. 5576 m ²
Bauflächen	ca. 37.526 m ²

5. Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. durch Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalt der Bäume und geplante Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Begrenzung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch wasserdurchlässig auszubildende Oberflächen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcenschonende Innenentwicklung durch Überplanung eines bebauten Gebietes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie sind festgesetzt
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Nachverdichtung des Bestandes und daher kurze Wege. Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

6. Alternativen

Es wurden keine alternativen Standorte geprüft, da das Planungserfordernis standortgebunden ist.

7. Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht erforderlich, da es sich um einen vollständig bebauten Bereich handelt.

Stadt

Geretsried, den

.....
Michael Müller, Erster Bürgermeister