

Stadt

# Wolfratshausen

Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen



Bebauungsplan

Nr. 19 A „Umgestaltung der Gemeinbe-  
darfsfläche zwischen Sauerlacher  
Straße und Hammerschmiedweg“  
19. Änderung

Entwurf und Planfertiger

**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

Aktenzeichen

WOH 2-14

Bearbeiter: Knözinger-Ehrl

Plandatum

18.10.2022 (Satzungsbeschluss)

22.06.2022 (Entwurf)

15.09.2021 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	5
3.3	Stadtratsbeschluss.....	5
3.4	Bodenschutz .....	6
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
4.1	Lage.....	7
4.2	Nutzungen.....	8
4.3	Erschließung .....	8
4.4	Flora/ Fauna.....	8
4.5	Boden.....	9
4.6	Denkmäler.....	9
4.7	Wasser.....	11
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>13</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen .....	16
5.4	Garagen, Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen .....	19
5.5	Bauliche Gestaltung .....	20
5.6	Verkehr und Erschließung .....	20
5.7	Grünordnung, Artenschutz .....	21
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	22
5.9	Immissionsschutz .....	22
5.10	Flächenbilanz .....	22

## Anlagen

- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung** von r2 Landschaftsarchitektur, Mathias Rauh vom 14.01.2022 mit Seiten 1-14
- **Baubewertung** im Rahmen der Grundlagenermittlung von r2 Landschaftsarchitektur, Mathias Rauh vom 27.10.2019

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Wolfratshausen beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 19A in der Fassung der 13. Änderung vom 19.06.2007 für die „Gemeinbedarfsflächen zwischen Sauerlacher Straße und Hammerschmiedweg zu ändern.

Der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München wurde die Ausarbeitung des Bebauungsplans übertragen.

Die bestehende Grund- und Mittelschule mit Pausenhof sowie die Turnhalle mit Sportplatz auf den Fl.Nr. 487 und 487/3, Gemarkung Wolfratshausen sollen saniert und erweitert werden. Geplant sind neben der Erweiterung der Schule im östlichen Gebäuderiegel zudem ein neues Raumprogramm, welche Werkräume, eine zweite Schulküche, Flächen zur „modernen Unterrichtsgestaltung“, eine Mittagsbetreuung für die Grundschul Kinder, ein eingruppiger Schulkindergarten und ein neues Lehrschwimmbecken beinhalten soll. Im Bereich des heutigen Sportplatzes ist zu einem späteren Zeitpunkt die Errichtung einer weiteren Dreifachturnhalle angedacht. Hierfür ist neben der Bestandserweiterung voraussichtlich ein zusätzlicher Gebäudeteil auf dem Gelände erforderlich. Die Änderung des bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplans soll die planerische Grundlage für eine möglichst flexible Umgestaltung der unterschiedlichen Schulmodule schaffen.

Der neue Geltungsbereich für die Umgestaltung soll neben der Schule auch die Loisachhalle und das Jugendhaus einschließen, da Gebäude und Wegeverbindungen bestehen, die nicht aufgegeben werden sollen. Den östlichen Uferbereich mit Veranstaltungsfläche, Wirtshaus und Biergarten, sowie den nördlich gelegenen Parkplatz auf der Fl.Nr. 602 soll er nicht umfassen.

## 2. Städtebauliches Konzept

Die bestehende Gemeinbedarfsfläche in der Ortsmitte östlich von Altstadt und Loisach soll durch die Festsetzungen des Änderungsplans „Umgestaltung der Gemeinbedarfsfläche zwischen Sauerlacher Straße und Hammerschmiedweg“ hinsichtlich folgender städtebaulicher Ziele angepasst werden:

- Erweiterung, Anpassung und Fortentwicklung der Schuleinrichtungen und Sportanlagen für eine zukünftige bauliche Veränderung.
- Erhalt und maßvolle Anpassungsmöglichkeiten für die Veranstaltungsstätte „Loisachhalle“ im Norden sowie das Jugendhaus im Südwesten des Geltungsbereichs.
- Schaffung einer möglichst flexiblen Parkplatzsituation auf dem Schulgelände sowie in dessen Nahbereich mittels oberirdischer Stellplätze sowie der Möglichkeit einer Tiefgarage im gesamten Geländebereich.
- Sicherung von bestehenden Grünstrukturen entlang des Fußweges am östlichen Loisachufer und entlang der Sauerlacher Straße.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 14.06.2006 vom setzt für den Bereich der 19. Änderung des Bebauungsplans „Fläche für Gemeinbedarf“ fest. Durch die Änderung ändert sich die Art der Nutzung nicht. Die 19. Änderung des Bebauungsplans 19 A kann gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Flächennutzungsplan ist eine Reihe von Grünstrukturen entlang des östlichen Loisachufers und der Sauerlacher Straße sowie in der südlichen Mitte des Geländes dargestellt.

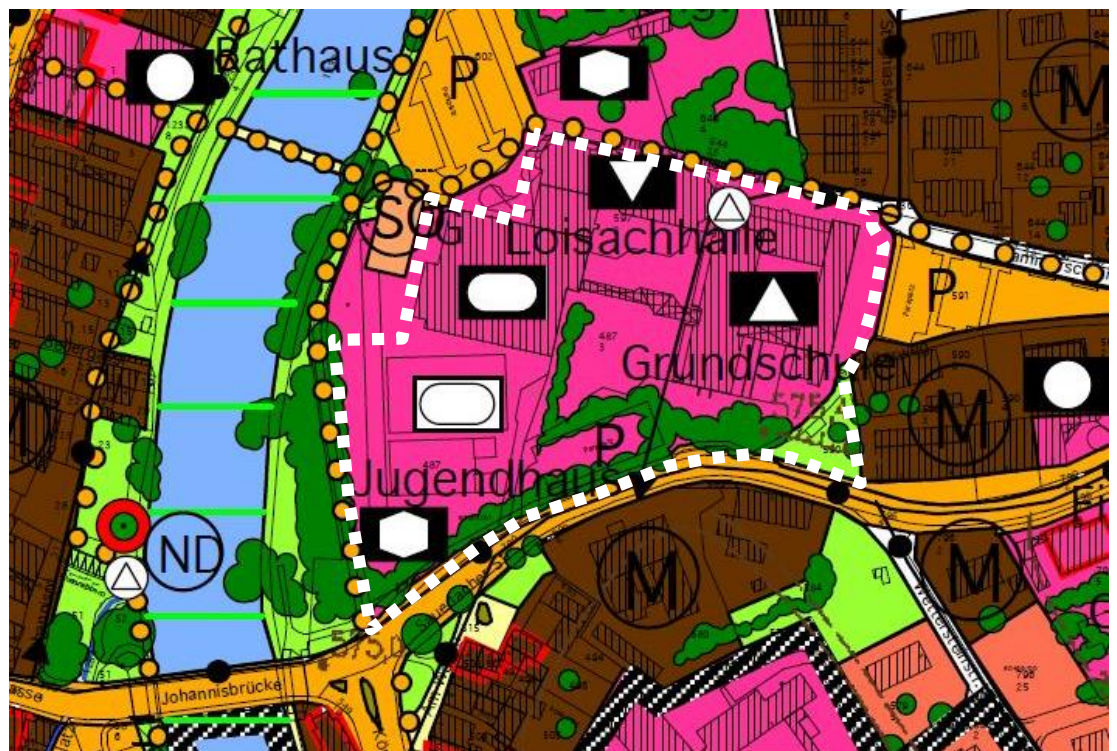


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19A, ohne Maßstab



### 3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Gebiet östlich des Loisachufers zwischen Bahnhofstraße und Sauerlacher Straße regelt der Bebauungsplan Nr. 19A die bauliche Entwicklung.

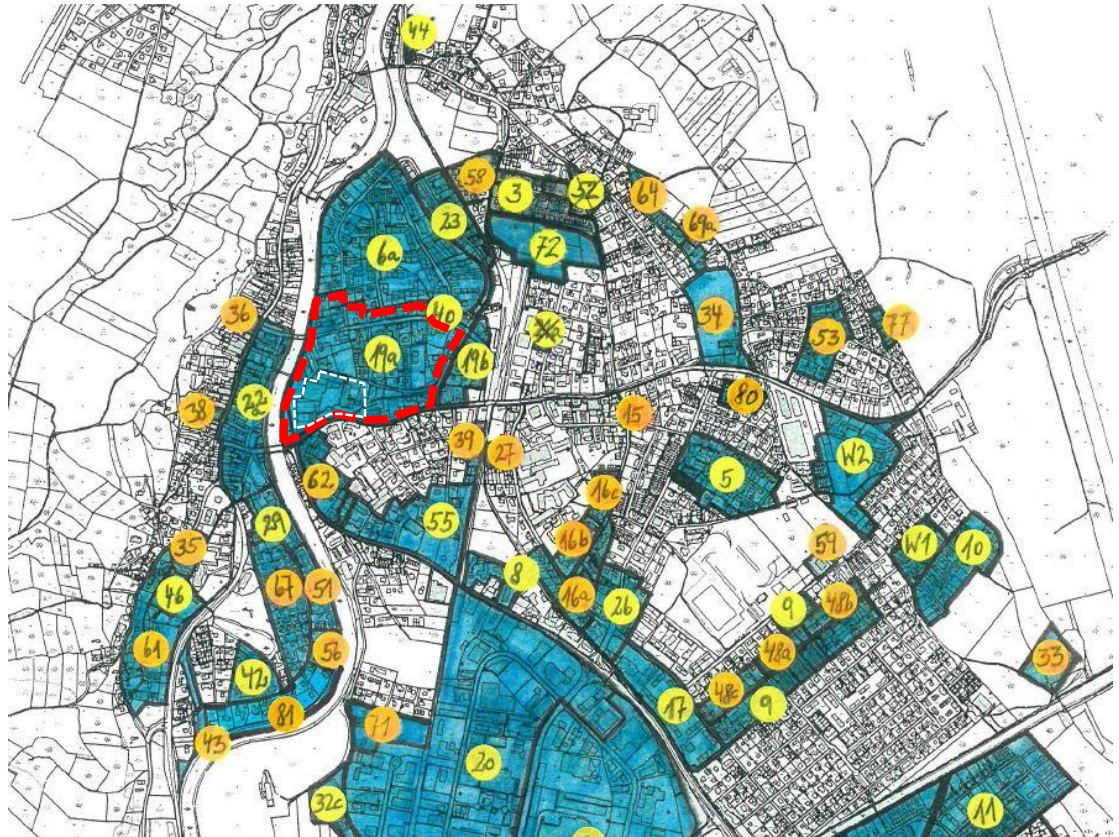


Abb. 2 Ausschnitt aus der Übersichtskarte rechtsverbindliche Bebauungspläne der Stadt Wolfratshausen, Stand Dezember 2015, ohne Maßstab

Darüber hinaus verfügt die Stadt Wolfratshausen über folgenden baulichen Satzungen und Richtlinien:

- Dachgestaltungssatzung i.d.F. vom 07.10.2009
- Stellplatzsatzung i.d.F. vom 05.06.2019
- Garagengestaltungssatzung i.d.F. vom 08.04.2009
- Fahrradabstellplatzsatzung i.d.F. vom 05.06.2019

### 3.3 Stadtratsbeschluss

Mit Beschluss des Stadtrates vom 17.04.2018 soll die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19A als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Bei der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19A soll eine Nachverdichtung der bestehenden Nutzung für Gemeinbedarf erfolgen. Aufgrund der Lage in der Ortsmitte am östlichen Loisachufer handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Grundflächen werden für jeden Nutzungsbereich einzeln festgesetzt und ergeben in der Summe eine Gesamtgrundfläche von ca. 1,56 ha. Rechnet man den Bereich „Sondergebiet Tagungswirtschaft“ westlich der bestehenden Turnhalle (siehe 13. Änderung des Bebauungsplans 19A i.d.F. vom 19.06.2007) mit 450 m<sup>2</sup> hinzu, so ergeben sich in der Summe der Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Fortentwicklung der Gemeinbedarfsnutzungen Schule, Jugend, Sport, Kultur fällt nicht unter die Vorhaben für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

### **3.4 Bodenschutz**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (siehe § 1a Abs. 2 BauGB, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz).

Die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist ein wichtiges Ziel für die Stadt Wolfratshausen. Die Nachverdichtung des Schulgeländes entspricht als Maßnahme der Innenentwicklung diesem Ziel

Durch die 19. Änderung des Bebauungsplans 19A findet eine Erhöhung der festgesetzten Grundflächen um ca. 3.925 m<sup>2</sup> gegenüber der 13. Änderung i.d.F. vom 19.06.2007 statt. Diese Erhöhung beinhaltet jedoch Grundflächenfestsetzungen für den Sportplatz/Turnhalle, einen möglichen Parkplatz und die Pausenhoffläche, welche in der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19A nicht oder nur in Teilen (Schule) bei der festgesetzten Grundfläche berücksichtigt wurden. In der Bestandsituation sind der Sportplatz, der Parkplatz und die Pausenhoffläche versiegelte oder teilversiegelte Bereiche, die zu den Grundflächen hinzuzurechnen sind (hierbei wurden Fußwege zu den Gebäuden nicht berücksichtigt). Durch die Nachverdichtung ergibt sich somit eine zusätzliche Flächenversiegelung von weniger als 950 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Mehrung von ca. 7% gegenüber der Bestandssituation.

Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung für die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19A erfolgt sind und zulässig waren (Flächenaufstellung siehe Punkt 5.2).



## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19A befindet sich an zentraler Stelle der Stadt Wolfratshausen. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an das Loisachufer an. Auf der anderen Uferseite befindet sich die historische Altstadt. Im Norden grenzt das Gebiet an den Hammerschmiedweg an, im Süden wird es durch die stark befahrene Sauerlacher Straße begrenzt. Im Osten grenzt es an einen öffentlichen Parkplatz und den Fußweg Flößerweg.

Die direkte Nähe zum Flussufer, welches sich im Süden zu einer kleinen parkartigen Grünfläche weitet, mit Blick auf die Altstadt, an der zentralen Fußwegverbindung vom Bahnhof über den Steg zur historischen Altstadt sowie zwischen der Sauerlacher Straße im Süden und der Bahnhofstraße im Norden geben dem Standort eine zentrale Bedeutung.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12.09.2018

Die Flurstücke 487, 487/1, 487/3, 590 und 597/3 (Loisachhalle) sowie z.T. die Straßen Fl.Nr. 790 und 790/2 (Sauerlacher Straße mit Bürgersteig) befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs. Nach Süd-Osten wurde der Geltungsbereich um die Fl.Nr. 590 und einen Teilbereich des Flößerwegs mit der Fl.Nr. 589/1 erweitert. Der neue Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,26 ha.

Die Topografie innerhalb des Geltungsbereichs ist nahezu eben bei 574 üNN. Zum westlich gelegenen Loisachufer fällt das Gelände ca. 1 m ab. Nach Süden zur Sauerlacher Straße steigt das Gelände ca. 1 m auf 575 üNN an.

## 4.2 Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Gemeinbedarfsnutzungen wie die Grund- und Mittelschule Wolfratshausen mit Pausenhof, Turnhalle und Sportplatz, sowie im Südwesten das Jugendhaus „Lavida“ und im Nordwesten die Veranstaltungsstätte „Loisachhalle“.

Im Westen zwischen Loisachufer und Loisachhalle liegt die Tagungswirtschaft „Wirtschafts Flößerei“. Im Norden grenzen das Gebäude der Bücherei mit Volksschule, das Pfarramt St. Michael mit Kirche und eine Wohnbebauung aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern an. Östlich befinden sich ein Wohnhaus im Gemeindebesitz sowie ein großer Komplex aus Wohn- und Geschäftshäusern, in dem sich u.a. die Hauptstelle der Kreissparkasse, ein Notariat und die Agentur für Arbeit befinden. Südlich, auf der anderen Seite der Sauerlacher Straße, befindet sich ein Mischgebiet im Südwesten mit einem Ensemble von ortsbildprägenden, giebelständigen Häusern, welche z.T. unter Denkmalschutz stehen, und im Südosten mit größeren Wohn- und Geschäftshäusern.

## 4.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die südlich (Sauerlacher Straße) und nördlich (Hammerschmiedweg) angrenzende öffentliche Straße **verkehrlich und technisch erschlossen werden**. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Die Verkehrsanbindung des Gebietes ist sehr gut und vielfältig. So kann die Altstadt im Westen über die südlich gelegene Johannisbrücke erreicht werden. Durch die Fußgängerbrücke Sebastiani-Steg ist eine zusätzliche fußläufige Verbindung zur Altstadt gegeben. Über den Hammerschmiedweg im Norden können zahlreiche öffentliche Stellplätze erreicht werden.

Ca. 600 m nord-östlich gelegen befinden sich der S-Bahnhof Wolfratshausen. Sowohl in der Bahnhofstraße im Norden und der Sauerlacher Straße im Süden befinden sich in direkter Nähe Bushaltestellen, die Anbindung an den ÖPNV ist somit sehr gut.

## 4.4 Flora/ Fauna

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an das Flora-Fauna-Habitat (FFH) „Loisach“, ID: 8234-372, Gesamtfläche ca. 196 ha, an (Natura2000-Schutzgebiet).

Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung nicht zu erwarten. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Die Baumreihe östlich des Josef-Bromberger-Wegs liegt außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung und bleibt durch den Bebauungsplan Nr. 19A/13. Änderung als zu erhalten festgesetzt, siehe auch artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von r2 Landschaftsarchitektur, Mathias Rauh vom 14.01.2022 mit Seiten 1-14



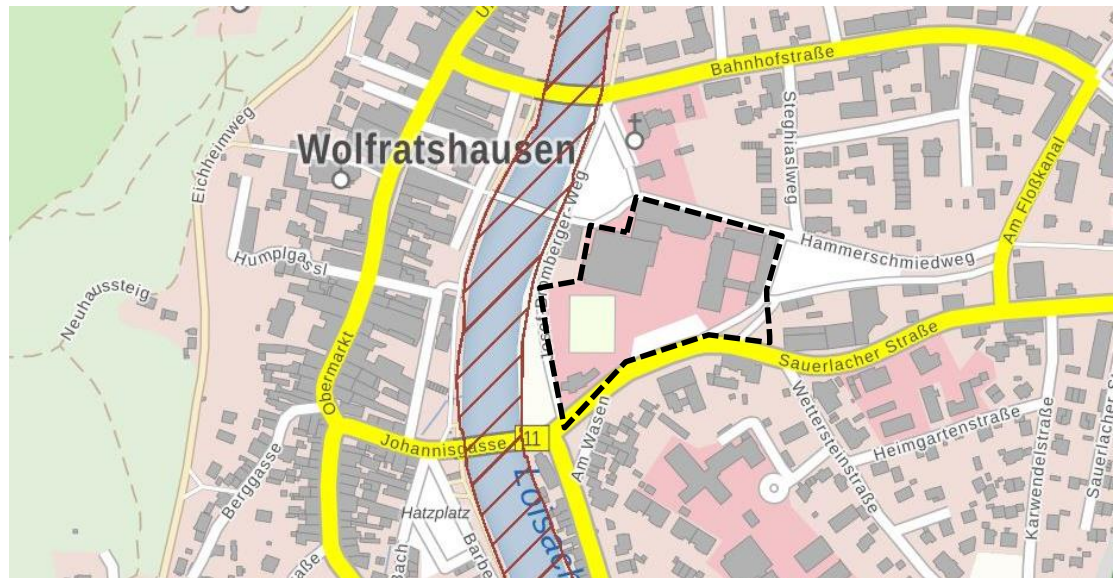


Abb. 4 Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 19.09.2018

## 4.5 Boden

### 4.5.1 Bodenaufbau

Die Bodenbeschaffenheit ist geprägt von der Lage im Schwemmland zwischen Loisach und Isar. Der Verlauf des verfüllten alten Floßkanals / der alten Uferlinien der Loisach, ist eingetragen. Der Grundwasserstand ist hoch.

### 4.5.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

## 4.6 Denkmäler

### 4.6.1 Bodendenkmäler

Der gesamte Altstadtbereich im Westen ist, als untertägiger mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsteil der historischen Marktsiedlung Wolfratshausen, als Bodendenkmal (Az.: D-1-8034-0206) verzeichnet.

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich 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 unter Nr. 6 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

#### 4.6.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung, insbesondere im Bereich der Ortsmitte sind mehrere **Baudenkmäler** vorhanden, allen voran die Altstadt im Westen, die neben vielen Einzeldenkmälern, als denkmalgeschütztes Ensemble eingetragen ist (Az.: E-1-73-147-1).

Das Ensemble erstreckt sich auf den historischen, langgezogenen Straßenmarkt zwischen linkem Loisachufer und bewaldetem Steiluferhang. Die älteren erhaltenen Häuser stammen meist aus dem 17./18. Jh. und sind dem Tölzer Bürgerhaus ähnliche Giebelhäuser mit flachen Satteldächern. Die jüngeren Gebäude wurden meist Mitte des 19. Jh. errichtet und sind häufig Traufseitbauten. Zahlreiche Häuser besitzen moderne Bemalung. Beherrscht wird das Ensemble von der spätgotischen, um 1680 barockisierten Stadtpfarrkirche.

Im Süden nahe des östlichen Loisachufers befindet sich der sog. „Brückenwirt“. Ein Gasthaus als zweigeschossiger putzgegliederter Krüppelwalmdachbau in neubarocken Formen mit Eckerkerturm, Vorbau mit Balusterbrüstung und Schweifgiebel am Quertrakt, bez. 1906 (Az.: D-1-73-147-25). Östlich davon befinden sich „Am Wasen“ zudem drei denkmalgeschützte Wohnhäuser (Az.: D-1-73-147-8, D-1-73-147-9 und D-1-73-147-11).

Im Norden befindet sich die evang.-Luth. Pfarrkirche St. Michael als historisierender Saalbau mit durchfenstertem Umgangschor und Treppengiebel am Dachreiter, nach Plänen von Theodor Fischer, 1908 mit Ausstattung (Az.: D-1-73-147-12).



Abb. 5 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 19.09.2018

Für die oben genannten Bau- und Bodendenkmäler sowie das Ensemble ist jedoch von der beabsichtigten 19. Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten.

## 4.7 Wasser

### 4.7.1 Grundwasser

Die nächstgelegene Grundwassermessstelle mit der Nr. 25151 (Wolfratshausen 883 - WOL 017) befindet sich in ca. 1 km Entfernung vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stand 19.09.2018)

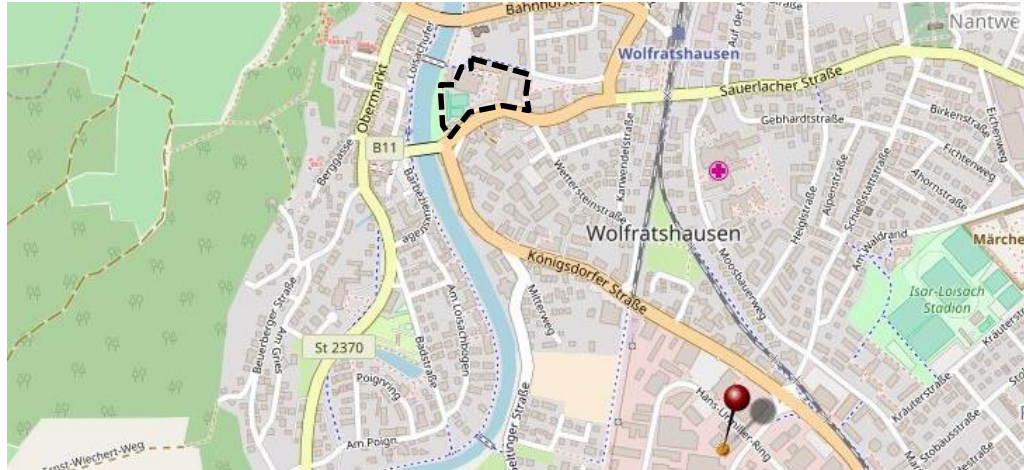


Abb. 6 Grundwassermessstelle Wolfratshausen, ohne Maßstab, Quelle: Gewässerkundlicher Dienst Bayern, Stand 19.09.2018

Geländehöhe: 580,87 m ü. NN

Beobachtet seit: 1982

Höchster Wasserstand seit 1982: 574,99 m ü. NN

Mittlerer Wasserstand seit 1982: 573,32 m ü. NN

Niedrigster Wasserstand seit 1982: 572,39 m ü. NN

Lage der Messstelle WOLFRATSHAUSEN 883 (WOL 017)

Der Grundwasserstand ist hoch, das Grundwasser verläuft von der Isar im Osten quer zur Fließrichtung der Flüsse Richtung Loisach im Westen.

Es muss mit instabilem Baugrund und der Notwendigkeit von punktuell tiefer Fundamentierung gerechnet werden. Räumliche Nutzungen, welche ins Grundwasser eintauchen, müssen wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden.

### 4.7.2 Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem) betroffen; es sind daher entsprechende nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen erfolgt. Zum Schutz von Leben und Gesundheit wurden die zuständigen Behörden wegen der betroffenen Bestandsgebäude informiert. Bauliche Maßnahmen sind vordringlich im Bereich der Grund- und Mittelschule geplant, wobei die Neubauten außerhalb eines möglichen Überflutungsbereiches liegen.

Erhebliche Sachschäden sind hier nicht zu erwarten und sollen bei näher zur Loisach gelegenen Neubauten durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden; entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.



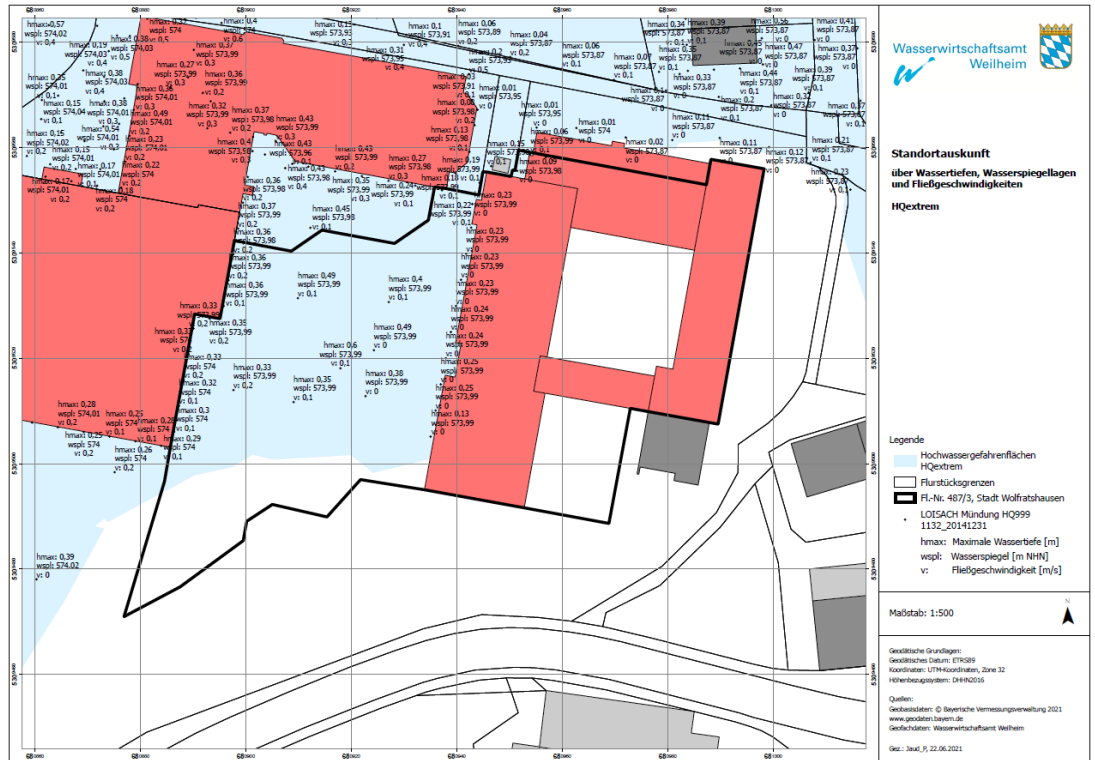


Abb. 7 Standortauskunft über Wassertiefen, Wasserspiegellagen und Fließgeschwindigkeiten - HQextrem, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 22.06.2021

In die Planzeichnung wurde auch eine Linie aufgenommen, die den Abstand von 60m zum Gewässer zeigt, um zu verdeutlichen, in welchem Bereich bauliche und Leitungsanlagen ggf. einer gesonderten Genehmigung des Landratsamtes bedürfen.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die 19. Änderung des Bebauungsplans 19A wird die Art der baulichen Nutzung nicht verändert. Die Fläche für Gemeinbedarf bleibt bestehen. Lediglich die Differenzierung der einzelnen Nutzungsbereiche wird verfeinert.

Es erfolgt eine Gliederung in folgende vier verschiedene Nutzungstypen:

- Schule
- Sport
- Jugend
- Kultur

Bei der Nutzung Sport wird aufgrund der Bestandssituation in der Planabgrenzung zwischen den Bereichen Turnhalle und Sportplatz unterschieden.

Die Abgrenzungen der Art der Nutzung verlaufen bei Loisach- und Turnhalle weitgehend entlang der Gebäudekanten. In der 13. Änderung des Bebauungsplans 19A folgt die Abgrenzung des Nutzungsbereichs Veranstaltungshalle (Loisachhalle) der Flurgrenze der Fl.Nr. 597/3, so dass ein Teil der schulischen Pausenhoffläche der Loisachhalle zugeordnet wird. Dies wird nun an die bestehenden Gegebenheiten angepasst. So befindet sich südlich der Loisachhalle ein Terrassenbereich an dessen Kante nun die Nutzungsgrenze verläuft.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen Nutzungsbereiche innerhalb der Baugrenze wurden entsprechend dem Bestand und der geplanten sowie der zu erwartenden Fortentwicklung Grundflächen (GR) festgesetzt. Das neu festgesetzte Bauland innerhalb der Baugrenze umfasst eine Fläche von ca. 18.900 m<sup>2</sup>. Die bestehenden, versiegelten Bereiche (gemäß § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO) nehmen mit einer Fläche von ca. 13.700 m<sup>2</sup> hiervon ca. 72,5 % ein, dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,73.

Nutzung	Bestand	GR 13. Änd.	überbaubare Grundstücksf.	GRZ	GR gerundet
Schule	ca. 2.430 m <sup>2</sup>	4.813 m <sup>2</sup>	ca. 8.560 m <sup>2</sup>	0,80	6850 m <sup>2</sup>
Pausenhof	ca. 3.170 m <sup>2</sup>	-	<i>Nutzungsbereich Schule</i>		
Parkplatz	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	-	<i>Nutzungsbereich Schule</i>		
Turnhalle	ca. 2.610 m <sup>2</sup>	2.663 m <sup>2</sup>	ca. 7.300 m <sup>2</sup>	0,80	5.900 m <sup>2</sup>
Sportplatz	ca. 2.510 m <sup>2</sup>	-	<i>Nutzungsbereich Sport</i>		
Loisachhalle	ca. 1.660 m <sup>2</sup>	2.252 m <sup>2</sup>	ca. 2.090 m <sup>2</sup>	1,00	2.050 m <sup>2</sup>
Jugendhaus	ca. 310 m <sup>2</sup>	967 m <sup>2</sup>	ca. 930 m <sup>2</sup>	0,43	400 m <sup>2</sup>
Gesamt	≈ 13.700 m <sup>2</sup>	10.695 m <sup>2</sup>	18.590 m <sup>2</sup>	Ø 0,81	15.200 m <sup>2</sup>

Im Entwurf für die Sanierung und Erweiterung des Schulgebäudes vom Architekturbüro **karlundp** vom August 2019 umfasst das geplante Schulgebäude eine Grundfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

Die Erhöhung der Grundfläche für die Schule um 2.037 m<sup>2</sup> von 4.813 m<sup>2</sup> auf rund 6.850 m<sup>2</sup> gegenüber der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19A legt eine Gesamt-GRZ von 0,8 zugrunde. Die Bestandssituation innerhalb des Nutzungsbereiches Schule zusammen mit Schulgebäude und dem Pausenhof beträgt ca. 5.700 m<sup>2</sup>. Die Erweiterungsfläche des Neubaus beträgt ca. 1.450 m<sup>2</sup>.

Durch die Neugestaltung von Pausenhof, Schulinnenhof, den Teilrückbau des Bestandsgebäudes und der Teilverlagerung des Parkplatzes auf die Fl.Nrn. 591 und 602 ergibt sich eine Gesamt-Grundfläche von 6.850 m<sup>2</sup> für die Schule inklusive Pausenhof und Innenhof.

Auch für den Nutzungsbereich Sport wurde eine deutliche Erhöhung der festgesetzten GR um 3.237 m<sup>2</sup> von 2.663 m<sup>2</sup> auf insgesamt 5.900 m<sup>2</sup> vorgenommen. Diese Anpassung ergibt sich aus der Tatsache, dass in der 13. Änderung keine Grundflächen für den Sportplatzbereich festgesetzt wurden. Die bestehende Turnhalle und die baulichen Anlagen des Sportplatzes (Laufbahn, Spielfelder und Sandbereiche) haben zusammen eine GR von mind. 5114 m<sup>2</sup>. Die sich somit ergebende, faktische Erhöhung von 786 m<sup>2</sup> ermöglicht damit die erforderliche Flexibilität bei der Fortentwicklung der Sportnutzungen einschließlich einer angedachten zusätzlichen Dreifachturnhalle. Zusammengenommen entspricht dies einer GRZ von 0,8 für den Nutzungsbereich Sport.

Eine weitere Anpassung an die bestehenden Gegebenheiten ist für das Jugendhaus im Süden und die Loisachhalle im Norden erfolgt. So wurde für das Jugendhaus ursprünglich eine GR von 967 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Bestand hat lediglich eine GR von 311 m<sup>2</sup>. Um auch hier eine maßvolle Fortentwicklung zu ermöglichen, wurde eine GR von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,43. Damit soll der Erhalt der bestehenden Freiflächen um das Jugendhaus herum gewährleistet werden. Gegenüber der ursprünglichen Festsetzung ergibt sich eine Reduktion von 567 m<sup>2</sup>.

Der neue Nutzungsbereich Kultur berücksichtigt sowohl den Durchgang zum Schulpausenhof als auch den südlichen Terrassenbereich der Loisachhalle. Damit verbunden ist eine Verkleinerung des Nutzungsbereichs Kultur gegenüber der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19A auf knapp 2090 m<sup>2</sup>.

Der Loisachhalle wurde eine GR von 2252 m<sup>2</sup> zugeschrieben. Das Bestandsgebäude umfasst eine Fläche von ca. 1660 m<sup>2</sup> ohne Terrassenbereich im Süden. Die Terrasse ist zur Grundfläche zur addieren. Die neu festgesetzte Grundfläche für die Loisachhalle von rund 2050 m<sup>2</sup> entspricht somit einer GRZ von 1,0 bezogen auf den neuen Nutzungsbereich. Damit ergibt sich eine Reduktion um gut 200 m<sup>2</sup>.

Betrachtet man alle Grundflächen in Bezug zum neuen Bauland innerhalb der Baugrenze so ergibt sich eine durchschnittliche GRZ von 0,81; dies entspricht gegenüber der Bestandssituation einer Grundflächenmehrung von ca. 11 %.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. Damit wird v.a. eine flexible Unterbringung des ruhenden Verkehrs ermöglicht. Es ist sowohl eine Lösung mit Tiefgarage, als auch mit oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten denkbar. Zudem ist eine freie Gestaltung der Freiflächen wie z.B. ein weiterer Pausenplatz im Süden möglich. Die Detailsteuerung der Freiflächengestaltung durch die städtische Bauverwaltung ist hier möglich und sinnvoll.

Das Maß der Nutzung wurde vorwiegend auf die Grundflächen der Nutzungsbereiche beschränkt. Bei Schule und Jugendhaus wurden, wie bereits bei der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19A eine Zahl der max. Vollgeschosse festgesetzt, bei Sporthalle und Loisachhalle wurden die Firsthöhen übernommen.



Die Planung der Sanierung und Erweiterung der Schule von **karlundp** Architekten vom August 2019 gliedert sich in vier Abschnitte, siehe Abbildung 9:

1. Aula im Norden mit möglicher Erweiterung
2. Dreigeschossiges Bestandsgebäude im Westen
3. Der bestehende Gebäuderiegel im Osten wird ersetzt oder saniert und aufgestockt, so dass ein max. viergeschossiger Baukörper entstehen kann.
4. Nach Süden wird ein viergeschossiger Neubau mit langgestreckter Erschließungszone angebaut.

Durch die Positionierung des Erweiterungsgebäudes im Westen der Schule wird der bestehende Pausenhof nach Süden gefasst. Zudem entsteht ein attraktiver, großzügiger Innenhof zwischen den Bestandsgebäuden.



Abb. 8 Schematische Darstellung der geplanten Sanierung und Erweiterung des Schulgebäudes, ohne Maßstab, Planung: **karlundp** von August 2019

Die max. Wandhöhe bezogen auf einen Höhenbezugspunkt von 575,9 ü.NN wird auf 16,0 m festgesetzt. Der oben genannte Höhenbezugspunkt entspricht dem Nullpunkt der Planung des Architekturbüros **karlundp** vom August 2019. Die Wandhöhe von 16,0 m lässt gegenüber der Planung noch einen Toleranzbereich von ca. 0,8 m für eine Ausführung in Holzbauweise zu.



Abb. 9 Schnittdarstellung Nord-Süd mit Blick auf den westlichen Gebäudetrakt der Schule, Planung: **karlundp** vom August 2019, ohne Maßstab

Die max. Wandhöhe wird nur bei den viergeschossigen Gebäudebereichen im Süden und Osten erreicht. Die übrigen Gebäudeteile sind niedriger. Für technische Dachaufbauten (z.B. für haustechnische Anlagen, Klima- und Lüftungsanlagen, Aufzugs-

überfahren, etc.) ist eine Wandhöhe von zusätzlich 2,5 m gegenüber der festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe gem. A 3.4 zulässig. Damit beträgt die Wandhöhe für technische Dachaufbauten max. 18,5 m. Auf weitere Höhenfestsetzungen wurde verzichtet, da hier eine Detailsteuerung durch die städtische Bauverwaltung möglich und sinnvoll ist und der Nachbarschutz außerhalb der Fläche für Gemeinbedarf durch die Anordnung der Abstandsflächen sichergestellt ist.

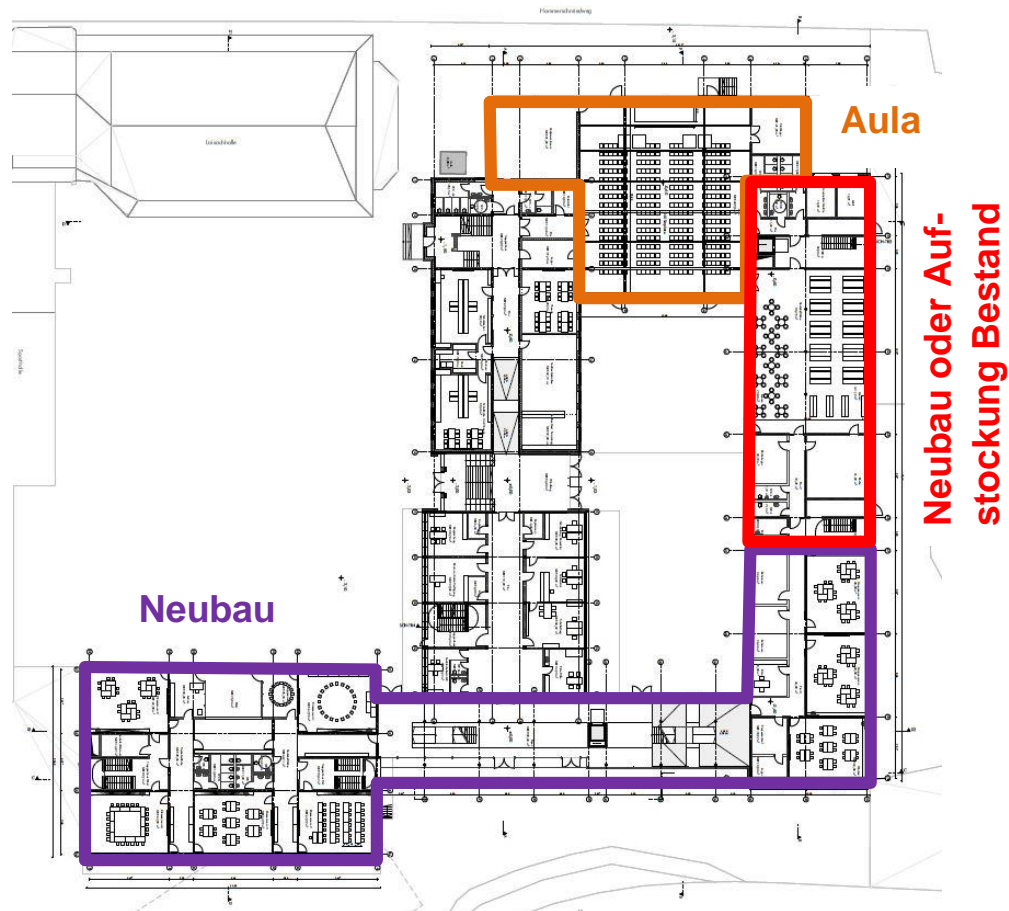


Abb. 10 Grundriss Erdgeschoss Planung: **karlundp** vom August 2019, ohne Maßstab

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Für eine möglichst flexible Gestaltung der Fläche für Gemeinbedarf wurde innerhalb des Geltungsbereichs ein großer Bauraum festgesetzt. Dieser ist entsprechend der bestehenden Nutzungstypen gegliedert.

Im Südwesten verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von ca. 3 m parallel zum Josef-Bromberger-Weg. Damit wird auf den Wurzelbereich der bestehenden Bäume außerhalb des neuen Geltungsbereichs Rücksicht genommen. Die Baugrenze schließt nunmehr die beiden Außensportflächen ein, auf denen zukünftig die Errichtung einer weiteren Dreifachturnhalle umgesetzt werden soll.

Entlang der Sauerlacher Straße umfließt die Baugrenze ebenfalls aus Baumschutzgründen den geplanten Neubau ganz knapp, so dass nördlich des heutigen Lehrerparkplatzes 2 von 3 Bäumen außerhalb der Baugrube und südlich alle 5 Bäume als zu erhalten festgesetzt werden können.

Im Südosten erstreckt sich die neue Baugrenze auch über die Fl.Nrn. 590 und 589/1.

Hier soll gemäß der Planung von **karlundp** Architekten der östliche Schulbau nach Süden erweitert werden und ein Erschließungsriegel die einzelnen Gebäudetrakte mit dem Erweiterungsgebäude im Südwesten verknüpfen. Die Baugrenze verläuft auch hier und an der Ostseite eng entlang der geplanten Fassade.

Im Norden fließt die Baugrenze an den bestehenden Gebäuden Schule mit einem Abstand von ca. 1 m und direkt an der Loisachhalle entlang. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen um bis zu 2,5 m überschritten werden. Dadurch kann das Bestandgebäude gemäß den heutigen Bestimmungen des Brandschutzes saniert werden und sofern erforderlich einen 2. baulichen Rettungsweg nachzurüsten. Für den Bereich Schule wurde eine besondere Bauweise festgesetzt. Somit sind hier Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Damit wurde der Bestandssituation mit einer Länge von mehr als 70 m Sorge getragen und zudem wird eine flexible Fortentwicklung des Schulgebäudes ermöglicht.

Gemäß Bayerischer Bauordnung in der Novellierung vom 01.02.2021 beträgt die gesetzliche Tiefe der Abstandsflächen  $0,4 H$ . Die Planung von **karlundp** Architekten vom August 2019 sieht An- und Umbauten, sowie die Aufstockung des bestehenden Schulgebäudes im Osten und eine Erweiterung im Süden vor. Zu den Grundstücksgrenzen im Norden, Osten und Süden können die Abstandsflächen mit einer Tiefe von  $0,4$  auf dem gemeindlichen Grundstück problemlos eingehalten werden.



Abb. 11 Schematische Darstellung der gesetzlichen Abstandsflächen von  $0,4 H$  entspr. der Höhenangaben der Planung von **karlundp** Architekten vom August 2019, ohne Maßstab

Die Belange des Nachbarsschutzes wie ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie der soziale Abstand sind für die bestehende Wohnbebauung im Norden (Steghiaslweg 1) sowie für die Bebauung am Flößerweg 2 und der Sauerlacher Straße 1 sichergestellt. Der Mindestabstand von 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden i.S.v. Art. 28 BayBO



(Brandwände) ist außerhalb der Baugrenze in allen Bereichen gewahrt. Die bestehenden Gebäude, die Loisachhalle im Norden und die Turnhalle im Nordwesten, sind seinerzeit zu den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen grenzständig bzw. grenznah (Abstand zur Grundstücksgrenze  $< 3\text{m}$ ) errichtet worden. Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 19A, 13. Änderung i.d.F. vom 19.06.2007 wurde auf die Anordnung der Abstandsflächen vollständig verzichtet. Für die beiden Gebäude gilt der Bestandsschutz.

Zwischen den bestehenden Gebäuden und der geplanten Erweiterung gibt es bzw. kommt es zu zwei Engstellen, siehe rote Markierung in Abb. 11:

1. Im Norden stehen das bestehende Schulgebäude und die Loisachhalle in einem kurzen Teilbereich verhältnismäßig eng zusammen. An der engsten Stelle im Südosten der Loisachhalle beträgt der Abstand der beiden Gebäude nur ca. 4,1 m.
2. Zwischen geplanter Erweiterung der Schule (Südwesten) und der bestehenden Turnhalle ergibt sich eine weitere Engstelle mit einem Abstand von mind. 8,5 m. Damit wird der Pausenhof zwischen Schule, Turnhalle und Loisachhalle räumlich gefasst und das Schulgelände städtebaulich gut gegliedert.

Das Schulgebäude soll im nordwestlichen Bereich neben der Loisachhalle lediglich saniert werden. Auch bei einer energetischen Sanierung des Schulgebäudes z.B. durch das Aufbringen eines Vollwärmeschutzes auf die Außenwand, wird die bestehende Situation nicht wesentlich verschlechtert. Durch geeignete Brandschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass keine Gefahr eines evtl. Brandüberschlags zwischen Schule und Loisachhalle besteht. Die Tiefe der Abstandsflächen von  $0,4 H$  wird für diesen Teilbereich in einer Breite von 5 m durch die Bestandsgebäude nicht eingehalten. Daher wird abweichend von Art. 6 Abs. 5 S.1 BayBO festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen  $0,15 H$  an den gekennzeichneten Außenwände des Schulgebäudes und der Loisachhalle über eine Breite von max. 5 m betragen dürfen. Art. 28 BayBO bleibt hiervon unberührt.



Abb. 12 Engstelle zwischen Loisachhalle und Schulgebäude mit einer Verkürzung der Abstandsfläche von  $0,15 H$  über eine Breite von max. 5 m.

Städtebaulich ist die Positionierung des Erweiterungsbaus zur Turnhalle gut gewählt und ermöglicht eine räumlich gefasste Hofsituation. Daher sind abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO innerhalb der Baugrenze zwischen Gebäuden mit der Zweckbestimmung Sport und Schule Abstandsflächen mit einer Tiefe von  $0,3 H$ , mind. jedoch

3 m, zulässig. Art. 28 BayBO bleibt hiervon unberührt.



Abb. 13 Engstelle zwischen bestehender Turnhalle und geplanter Erweiterung des Schulgebäudes mit einer Verkürzung der Abstandsfläche von  $0,30 H$  über eine Breite von ca. 4 m.

Der Abstand von 8,5 m zwischen Schulerweiterung und Turnhalle ist für die Belüftung mehr als ausreichend. An der Ostwand des Schulgebäudes sind in diesem Bereich keine Fenster geplant. Die Schulräume können über die Nord- und Südfassade ausreichend belichtet werden. Ein möglicher Brandüberschlag von der Schule zur Turnhalle oder umgekehrt ist nicht zu erwarten, da der Mindestabstand von 5 m eingehalten wird.

#### 5.4 Garagen, Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen

Für die Bemessung und Anordnung des ruhenden Verkehrs gelten die Stellplatzsatzung und die Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Wolfratshausen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Neben dem Stellplatznachweis für die Nutzungen unmittelbar im Planungsgebiet ist der Bereich aufgrund seiner geringen Entfernung zur Altstadt jedoch auch für die dortigen Besucher als Parkplatz interessant. Die Stadt Wolfratshausen lässt das im Rahmen des ISEK erstellte Parkraumkonzept derzeit überarbeiten und auf den neuesten Stand bringen.

Die erste Bauleitplanung für eine Tiefgarage unter dem Schulsportplatz stammt von 1988; die damals geplante Tiefgarage reichte etwa vom Loisachsteg bis zur Sauerbacher Straße. Von der Tiefgaragen-Option in der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19A i.d.F. vom 19.06.2007, die auch eine Unterbauung des Schulhofes ermöglichte, wurde kein Gebrauch gemacht und scheint nach der Errichtung des neuen Grundschul-Satelliten eher unwahrscheinlich. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage stellt dabei nur eine der Möglichkeiten dar. Zusammen mit dem Vorschlag einer weiteren Dreifachturnhalle wurde die Idee einer darunterliegenden, offenen Parkebene zur Diskussion gestellt.

Vor einer endgültigen Entscheidung über die Umsetzung einer solchen Planung sind die Rahmenbedingungen in technischer und wasserwirtschaftlicher (→ Grundwasser-Veränderungen, Überflutungsbereich) Hinsicht konkret zu prüfen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sollen lediglich alle planungsrechtlich denkbaren Optionen offen gehalten werden. So ist eine Tiefgarage innerhalb des Baulandes möglich. Eine Beschränkung bestimmter Teilbereiche ist nicht erforderlich.

Die Lage einer Tiefgaragenzufahrt wurde nicht festgesetzt, da noch keine entsprechende Planung vorliegt. Sollte eine Zufahrt über die Sauerlacher Straße (Staatsstraße 2070) geplant werden, dann ist das Straßenbauamt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen. Auf weitere Festsetzungen zur Tiefgarage, wie z.B. Höhe der Erdüberdeckung, wurde verzichtet, da hier eine Detailsteuerung durch die städtische Bauverwaltung möglich und sinnvoll ist.

Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Für Zufahrten und offene Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Stellplätze können auch außerhalb des Geltungsbereichs auf den Fl.Nrn. 591 und 602, Gemarkung Wolfratshausen (Grundstücke im Besitz der Stadt Wolfratshausen) nachgewiesen werden.

## **5.5 Bauliche Gestaltung**

Um einen möglichst flexiblen Umgang mit den bestehenden Gebäuden zu ermöglichen, wurden Dachaufbauten zugelassen, hierbei sind die maximalen Wand- und Firsthöhen zu berücksichtigen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut zu errichten. Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie in aufgeständerter Bauweise zulässig. Sie müssen mind. 2,5 m von der Außenwand zurückversetzt werden. Auf weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wurde verzichtet, da hier eine Detailsteuerung durch die städtische Bauverwaltung möglich und sinnvoll ist.

## **5.6 Verkehr und Erschließung**

### *5.6.1 Verkehrserschließung*

Der Geltungsbereich kann über die Sauerlacher Straße und den Hammerschmiedweg erschlossen werden. Der Abstand zur öffentlichen Straße überschreitet bei einigen Bestandsgebäuden die 50 m (siehe Turnhalle), dies ist bei der Detailplanung (abwehrender Brandschutz) zu berücksichtigen.

### *5.6.2 Oberflächenwasserbeseitigung*

Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Rückhaltung von Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser bedarf der Zustimmung des Ver- und Entsorgers (Stadwerke Wolfratshausen).

Die Bauherren haben im Rahmen des Bauantrages zu prüfen, ob für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazu gehörenden technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder ein Oberflächengewässer (TREN OG) zu entnehmen.

Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig



vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

## 5.7 Grünordnung, Artenschutz

### 5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die fünf Silberlinden unmittelbar an der Sauerlacher Straße im Bereich des heutigen Lehrerparkplatzes sind ortsbildprägend und wurden daher weiterhin als zu erhaltend aufgenommen. Von den 7 weiteren Bäumen, die im Bebauungsplan Nr. 19A/13. Änderung zwischen Lehrerparkplatz und Flößerweg als zu erhaltend festgesetzt wurden, können wegen der Gebäudeerweiterung (1 Silberlinde, 1 Schwarzkiefer, 1 Walnuss) und des schlechten Zustandes (1 Esche) nur 3 Bäume (1 Silberlinde, 2 Schwarzkiefern) erhalten werden. Durch die Änderung des Verlaufs der Baugrenze werden nördlich des Lehrerparkplatzes zwei Eichen, die im Bebauungsplan Nr. 19A/13. Änderung noch als zu beseitigen gekennzeichnet waren, planungsrechtlich gesichert; der dazwischenstehende Spitzahorn ist nach Feststellung der Baumbewertung nicht erhaltenswert, kann aber stehen bleiben, solange es die Verkehrssicherungspflicht ermöglicht. Da sich der Geltungsbereich nun auch auf die gesamte Fl.Nr. 590 erstreckt, werden hier von 9 weiteren vorhandenen Bäumen 5 (2 Bergahorne, 2 Eschen, 1 Birke) festgesetzt, 2 Fichten und eine weitere Birke sind nicht erhaltenswert, können aber ebenfalls stehen bleiben, solange es die Verkehrssicherungspflicht ermöglicht.



Abb. 14 Freianlagenplanung mit Stellplätzen für Fahrrad und PKW von r2 Landschaftsarchitektur, ohne Maßstab, Stand: 27.05.2022

Innerhalb des Bauraumes und der Flächen für KFZ- und Fahrradabstellplätze werden keine Festsetzungen von bestehenden oder zu pflanzenden Bäumen durch Planzeichen vorgenommen.

Auf weitere grünordnerische Festsetzungen kann auch deshalb verzichtet werden, da eine Detailsteuerung der Freiflächengestaltung durch die städtische Bauverwaltung möglich und sinnvoll ist. So sind die Schaffung von attraktiven, begrünten Pausenhöfen und eine Entsiegelung der Flächen geplant.

## 5.8 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.

## 5.9 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar nördlich der Sauerlacher Straße, bei der aufgrund des Verkehrsaufkommens erhöhte Emissionen durch Verkehrslärm auftreten. In den Bebauungsplan wurde daher eine Festsetzung aufgenommen, dass bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die maßgeblichen Außenlärmpegel durch den Straßenverkehr entsprechend der RLS-19 in Verbindung mit der DIN4109 "Schallschutz im Hochbau" in der Fassung vom Januar 2018 zu ermitteln und der Schallschutz der Außenbauteile entsprechend zu bemessen sind. In Räumen mit einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) oder mehr ist zusätzlich eine Möglichkeit zum schallgedämmten Lüften (z.B. mit einer Fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungsanlage) bereit zu stellen. Entsprechende Voruntersuchungen wurden für die geplante Erweiterung der Grund- und Mittelschule auch bereits eingeleitet.

## 5.10 Flächenbilanz

Der neue Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 22.560 m<sup>2</sup>, dabei wurde ein Teil der Sauerlacher Straße im Süden mit ca. 600 m<sup>2</sup> in dem Geltungsbereich aufgenommen. Private Verkehrsflächen können auf der Fläche für Gemeinbedarf innerhalb des Baulands (Größe ca. 21.930 m<sup>2</sup>) flexibel angelegt werden. Für sämtliche bauliche Anlagen wurden innerhalb der Baugrenze (Gesamtfläche Bau- raum ca. 17.860 m<sup>2</sup>) für die einzelnen Nutzungsbereiche Grundflächen festgelegt, die sich an der Bestandssituation und der geplanten sowie der zu erwartenden Fortentwicklung orientieren:

▪ Schule mit Pausenhof und Parkmöglichkeiten	6.850 m <sup>2</sup>
▪ Turnhalle mit Sportplatz (Sport)	5.900 m <sup>2</sup>
▪ Kultureinrichtung Loisachhalle	2.050 m <sup>2</sup>
▪ Jugendhaus Lavidia	400 m <sup>2</sup>

Somit ergibt sich eine festgesetzte Gesamtgrundfläche von 15.200 m<sup>2</sup>

Durch die geplante Nachverdichtung ergibt sich eine zusätzliche mögliche Flächenversiegelung von ca. 2.400 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Mehrung von ca. 11% gegenüber der Bestandssituation.

Stadt

Wolfratshausen, den .....

.....  
Klaus Heilinglechner, Erster Bürgermeister