

Stadt

Wolfratshausen

Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan

Nr. 62

1. Teiländerung „Tagesklinik“

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

Prells

Aktenzeichen

WOH 2-17

Plandatum

11.10.2023 (Fassung für den Satzungsbeschluss)
13.09.2023 (Entwurf für die
erneute öffentliche Auslegung)
17.05.2023 (Entwurf für die Wiederholung
der Öffentlichen Auslegung)
08.02.2023 (Entwurf für die Öffentliche Auslegung)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. | Plangebiet | 4 |
| 2.1 | Lage..... | 4 |
| 2.2 | Nutzungen..... | 4 |
| 2.3 | Eigentumsverhältnisse | 4 |
| 2.4 | Erschließung | 5 |
| 2.5 | Emissionen | 5 |
| 2.6 | Flora/ Fauna..... | 5 |
| 2.7 | Boden..... | 6 |
| 2.8 | Denkmäler..... | 6 |
| 2.9 | Wasser..... | 7 |
| 2.10 | Sonstiges | 8 |
| 3. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 9 |
| 3.1 | Landes- und Regionalplan..... | 9 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 9 |
| 3.3 | Bebauungspläne und Satzungen, bestehendes Baurecht | 10 |
| 3.4 | Städtebauliche Rahmenpläne | 10 |
| 3.5 | Bodenschutz | 10 |
| 4. | Städtebauliches Konzept | 11 |
| 5. | Planinhalte | 13 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 14 |
| 5.4 | Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen | 15 |
| 5.5 | Bauliche Gestaltung | 16 |
| 5.6 | Verkehr und Erschließung | 16 |
| 5.7 | Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz | 17 |
| 5.8 | Klimaschutz, Klimaanpassung..... | 20 |
| 5.9 | Immissionsschutz..... | 20 |
| 5.10 | Altlasten, Bodenschutz..... | 22 |
| 5.11 | Wasserschutz..... | 22 |
| 5.12 | Flächenbilanz | 22 |
| 6. | Alternativen | 22 |
| 7. | Verwirklichung der Planung | 23 |
| 7.1 | Bodenrechtliche Voraussetzungen | 23 |
| 7.2 | Hinweise zur Umsetzung..... | 23 |

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2013 hatte die Stadt Wolfratshausen den **Bebauungsplan Nr. 62 „Königsdorfer/ Sauerlacher Straße“** aufgestellt. Ausgangspunkt war das Erfordernis nach Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung in einem Gebiet mit sehr unterschiedlich strukturierten Bereichen, das in den letzten Jahren von zahlreichen Neu- baumaßnahmen betroffen war. Für die unterschiedlichen Bereiche bestanden differenzierte Regelungserfordernisse.

Für das **Flurstück 560**, das lediglich mit einem zweigeschossigen Wohngebäude im rückwärtigen Bereich bebaut war/ ist (Haus Nr. 17, ehemals Nutzung als Forstamt) und damit im Gegensatz zur Mehrzahl der benachbarten Grundstücke bisher nur gering ausgenutzt ist, bestand und besteht ein Verdichtungspotenzial in einem städtebaulich markanten Bereich. Für das Grundstück wurde eine **verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeit** mit einer gemischten Nutzung geschaffen, welche insbesondere die Raumstruktur und das bestehende Grünvolumen berücksichtigt hat. Gleichwohl wurde das Grundstück mit dem nach wie vor leerstehenden Gebäude bisher keiner Nachnutzung zugeführt.

Inzwischen wurde seitens der Kliniken des Bezirks Oberbayern (kbo) als zuständigem Aufgabenträger festgestellt, dass in Wolfratshausen und näherer Umgebung keine angemessene Versorgung im Bereich der Erwachsenenpsychiatrie vorhanden ist. Die nächsten Einrichtungen befinden sich in München, Rosenheim und Hausham. Im Bereich der Kinder- und Jugendpsychiatrie wurde in Wolfratshausen, Obermarkt 18a, bereits vor einigen Jahren eine Ambulanz der kbo-Heckscher-Klinikum gGmbH realisiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass diese Ambulanz allein für die Versorgung der minderjährigen Bevölkerung in diesem Landkreis ebenfalls nicht ausreichend ist. Die nächsten Einrichtungen der Kinder- und Jugendpsychiatrie sind München, Rosenheim und mit einer stationären Versorgungseinrichtung in Berg am Starnberger See verortet. Aufgrund der **Unterversorgung** wurden gegenüber dem Bayerischen Staatsministerium für Gesundheit und Pflege Anträge auf **Bedarfsfeststellung mit 16 Plätzen der Kinder- und Jugendpsychiatrie und mit 20 Plätzen für die Erwachsenenpsychiatrie am Standort Wolfratshausen** gestellt, welche bereits in 2015 und in 2017 positiv beschieden wurden.

Für die Realisierung des Projektes in Wolfratshausen ist kbo bereits seit 2015 auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück, das sich zunächst am Standort des Kreisklinikums Wolfratshausen als geeignet und verfügbar präsentierte. Im weiteren Fortgang kristallisierten sich jedoch mehrere Hürden heraus, die unter anderem in den Unwägbarkeiten der Erschließung, der städtebaulichen Einfügung in die benachbarte Wohnbebauung und mehrere Rangrücktrittersuche beim Nachbareigentümer sowie die eigenen Interessen seitens des Kreisklinikums zur Vorhaltung des einzig noch bebaubaren Grundstücks in Klinikumsnähe zusammengefasst werden können. Der Bezirk Oberbayern und kbo sind bestrebt, das Grundstück an der Königsdorfer Straße 17 vom Freistaat Bayern zu erwerben, nachdem sich dieses Grundstück als optimal herausgestellt hat. Hervorzuheben sind

- die ideale Lage an einer Bundesstraße mit einer gesicherten und unmittelbar anliegenden Erschließung,
- die Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr (die Patient*innen kommen täglich in die Einrichtung),
- die städtebauliche Lage in einem Mischgebiet,

- der Grundstückszuschnitt und
- die unmittelbare Nähe zum Schulzentrum.

Die Stadt Wolfratshausen möchte diese Aufgabe durch die Änderung des Bebauungsplans ermöglichen. Die seit 2013 bestehende Satzung würde eine Umsetzung dieses besonderen Vorhabens nicht im nötigen Umfang zulassen, sodass die Zielsetzungen und Festsetzungen anzupassen sind. Dabei sind insbesondere der umfangreiche, aber ungepflegte Baumbestand auf dem Grundstück und die Dichte der zuzulassenden Bebauung zu bewerten – vor dem Hintergrund der besonderen Bauaufgabe und des Allgemeinen Interesses daran.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 560 nordöstlich der Königsdorfer Straße. Es wird begrenzt durch Wohnnutzungen im Nordwesten und Nordosten sowie eine gemischte Nutzung im Südosten.

Das Grundstück des ehemaligen Forstamtes bildet mit seinen weithin sichtbaren Großbäumen in der Innenkurve der Königsdorfer Straße den Endpunkt eines geschlossen wirkenden Raumgefüges, das sich vom Platz „Am Wasen“ bis zur Kurve erstreckt, mit der sich die Straße von der Loisach entfernt. Die Großbäume auf Fl.Nr. 560 bilden gleichsam das „Gelenk“ bzw. begrenzen die davor und dahinter liegenden Raumabschnitte.

Das Gelände steigt im südöstlichen Bereich gegenüber dem Fahrbahnniveau (575,6 m üNN) um rd. 2 m an. Der Kernbereich des Grundstücks liegt auf einem Plateau, das eine Höhe von rd. 577,5 m üNN aufweist. Unmittelbar zur hinteren, nordöstlichen Grundstücksgrenze steigt das Gelände nochmals um rd. einen Meter an.¹

2.2 Nutzungen

Das Flurstück Nr. 560 ist mit einem frei stehenden Wohnhaus (ehemals als Forstamt genutzt) bebaut. Das Gebäude steht seit Jahren leer. Die vorhandene Bebauung (rd. 155 qm großes zweigeschossiges Einzelgebäude auf einem Grundstück von rd. 2.230 qm Größe) tritt zur Straße nicht in Erscheinung.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück steht im Eigentum des Freistaates Bayern. Es soll vom Bezirk Oberbayern und den kbo erworben werden.

Ein Streifen entlang der Königsdorfer Straße ist für die **Realisierung eines Radweges** und entsprechend zur Überlassung an die Stadt vorgesehen – im Einklang mit den Festsetzungen des bereits bestehenden Bebauungsplanes.

¹ Höhenangaben gem. Lageplan mit NN-Höhen M = 1:250, 30.04.2022, Dipl.-Ing. (FH) Hans Achmüller, Prüfsachverständiger für Vermessung im Bauwesen, Ohlstadt. Die Höhenlinien wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplans als Hinweis übernommen.

2.4 Erschließung

Die **ÖPNV**-Erschließung erfolgt über die Bushaltestelle „Am Wasen“, die durch zahlreiche Buslinien angefahren wird, welche u.a. Verbindungen zum Bahnhof und nach Geretsried, Bad Heilbrunn, Eurasburg, Beuerberg, Seeshaupt und Bad Tölz herstellen.

Dem **Fußverkehr** stehen beidseitig der Königsdorfer Straße Gehsteige zur Verfügung. Für den **Radverkehr** sind keine eigenen Anlagen vorhanden. Im Bereich der Fl-Nrn. 560 und 561 (Königsdorfer Str. Nr. 17 und 17a) ist die Fortsetzung der im Bebauungsplan Nr. 55 festgesetzten Aufweitung der Verkehrsfläche zum Erwerb eines Streifens für die Realisierung einer Radverkehrsanlage vorgesehen und mit dem Bebauungsplan Nr. 62 bereits rechtskräftig festgesetzt.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt unverändert über die Königsdorfer Straße. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Die verkehrliche und technische Erschließung ist insofern gewährleistet und durch die Planänderung **keinen Änderungen** unterworfen.

2.5 Emissionen

Das gesamte Plangebiet des 2013 aufgestellten Bebauungsplans ist durch die Emissionen des **Kfz-Verkehrs** auf der Königsdorfer Straße und der Sauerlacher Straße stark belastet. Im Rahmen eines Gutachtens war die Geräuschbelastung durch Verkehrslärm berechnet worden.

Es hatte sich seinerzeit gezeigt, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 nahezu im gesamten Plangebiet, überschritten werden. Für die Bereiche mit Überschreitung der Orientierungswerte waren die Lärmpegelbereiche entsprechend DIN 4109 ermittelt worden. Für die zunächst für das Flurstück Nr. 560 zugrunde gelegte Bebauung waren im vorderen Bereich 65 bis 70 dB(A) ermittelt worden, während der rückwärtige Bereich mit 60 bis 65 dB(A) belastet ist.

Für eine Bebauung mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind insofern Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Für die vorliegende Änderung wurde das Gutachten hinsichtlich der Verkehrslärmberechnungen auf Grundlage aktueller Verkehrsbelastungen sowie der zwischenzeitlich geänderten Berechnungsvorschriften aktualisiert.²

2.6 Flora/ Fauna

Das Grundstück Haus-Nr. 17 weist einen **umfangreichen Baumbestand** im vorderen (südlichen) Bereich an der Straße auf. Eine im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 erstellte **Bestandsaufnahme** wurde im Rahmen der gegenständlichen Planänderung aktualisiert³ und durch eine saP⁴ ergänzt.

² Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Psychiatrische Tagesklinik“ in Wolfratshausen, accon GmbH, s. Anlage 3

³ VORENTWURF BAUMBESTAND, Plan-Nr: 240.150, 12.07.2022, Stefan Goller - Landschaftsarchitekt, Uffing am Staffelsee, s. Anlage 1

⁴ saP (Relevanzprüfung) zur Neuerstellung des Bebauungsplans, 27.06.2022, Dipl.-Biologe Martin Kleiner, Oberammergau, s. Anlage 2

Insbesondere im Bereich der bestehenden Stützmauer, die dringend erneuerungsbedürftig ist, befinden sich einige Bäume, deren Erhaltungsmöglichkeit fraglich ist, zumal für die Realisierung des Radweges ein Flächenbedarf besteht, der mit einem Eingriff in das höherliegende Gelände verbunden ist.

Restriktionen aus den Bereichen Natur-/ Landschaftsschutz (LSG/ NSG/ FFH/ kartierte und gesetzlich geschützte Biotop) sind weiterhin nicht gegeben.

2.7 Boden

Die bestehende Nutzung als Baufläche wird fortgeführt. Belange des Bodenschutzes sind nicht in relevantem Umfang betroffen.

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

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind der zuständigen Fachbehörde, Stand 01. März 2023, keine Bodenverunreinigungen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Die bisherige Niederschlagswasserbeseitigung gibt keinen Anlass, deren Funktionsfähigkeit für die Zukunft in Zweifel zu ziehen. Eine geordnete Entwässerung ist insoweit gesichert. Die **Durchlässigkeit des Untergrundes** ist vsl. ausreichend hoch. Die Prüfung obliegt dem Bauherrn im Rahmen der Objektplanung.

2.8 Denkmäler

2.8.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nach wie vor nicht vermutet – im BayernViewer-Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind keine entsprechenden Darstellungen verzeichnet. (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 C 5 der Satzung hingewiesen.)

2.8.2 Baudenkmäler

Im Plangebiet selbst wie auch in der unmittelbaren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Nächstgelegene Baudenkmäler sind ein Landhaus der Jahrhundertwende (Königsdorfer Straße Nr. 25) und die regionaltypischen giebelständigen Flachsatteldachgebäude mit deutlichem Dachüberstand am östlichen Brückenkopf der Loisachbrücke (Am Wasen 4, 5 und 11, deren Kern auf das 18. Jahrhundert zurückgeht). Für die Denkmäler ist von der beabsichtigten Änderung **aufgrund fehlender direkter Sichtbezüge keine Beeinträchtigung** zu befürchten.

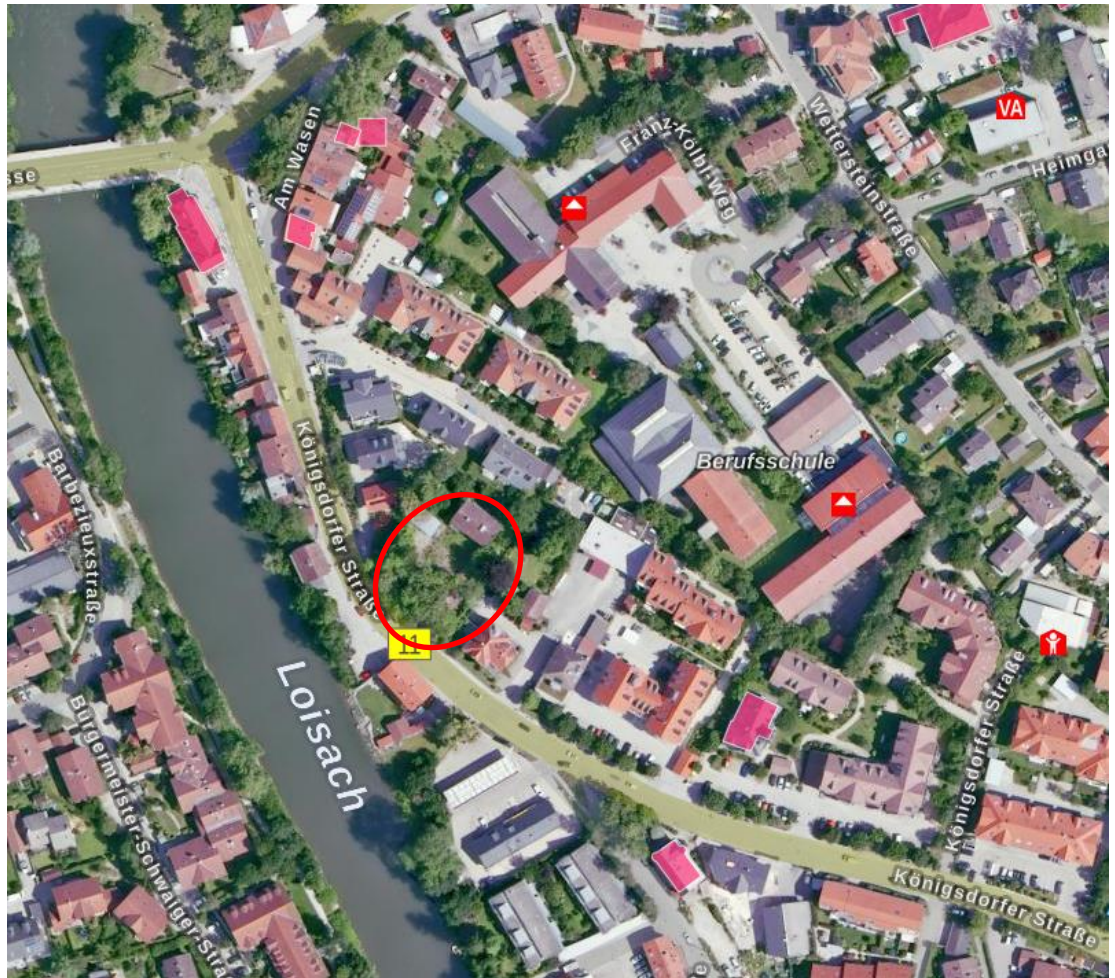


Abb. 1 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 16.08.22

2.9 Wasser

2.9.1 Grundwasser

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Loisach ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Loisachwasserspiegel korrespondiert. Beim Pfingsthochwasser 1999 lag der ermittelte Wasserspiegel der Loisach in diesem Bereich bei ca. 573,7 m üNN. Mit einer Geländehöhe von etwa 577,5 m im zentralen Bereich des Grundstücks sind 3,5 m Abstand zu diesem Wasserspiegel gegeben. Hingewiesen wird jedoch auf notwendige **Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc..**

Zu berücksichtigen ist, dass es in Folge von Staulegungen am Kastenmühlwehr zu Schwankungen des Grundwasserspiegels kommen kann, die sich auf den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen auswirken können.

Es ist ferner davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. U. U. erfolgt durch die Errichtung von Kellern /Tiefgaragen auch eine Umleitung des Grundwassers. Auf die für eine Bauwasserhaltung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG wird hingewiesen.

2.9.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich rd. 25 m vom Ufer der Loisach entfernt. Dennoch sind durch die Planänderung weiterhin weder oberirdische Gewässer, noch wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete berührt.



Abb. 2 Hochwassergefahren, hellblau HQ_{extrem}, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 16.08.22

2.10 Sonstiges

Einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene **Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen** (z.B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) sind nach Kenntnisstand der Stadt im Plangebiet nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Da keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, sind Belange der Landes- und Regionalplanung nicht maßgeblich betroffen. Die Schaffung des Baurechts für die Klinik trägt zur Verwirklichung des Ziels bei, flächendeckend eine **bedarfsge- rechte medizinische Versorgung** zu gewährleisten (LEP 8.2 (Z)) Die Nachverdichtung folgt dem Gebot der **Innenentwicklung** und der **Flächensparsamkeit**. Besondere Vorgaben bestehen nicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Das überplante Grundstück des Forstamtes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt (Fassung vom 14.06.2006, genehmigt 04.07.2006) im vorderen Bereich zur Straße als **Grünfläche mit Baumbestand**, im hinteren Bereich als **Gemeinbedarfs- fläche „Verwaltung“** dargestellt. Entlang der Königsdorfer Straße ist eine **wichtige Fuß- und Radwegverbindung** eingetragen. Weiterhin sind die Grenzen eines geplanten Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB und die Baudenkmale gekennzeichnet.

Die Darstellung der Baufläche des ehemaligen Forstamtes als Fläche für den Gemeinbedarf entspricht grundsätzlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Anstatt der aufgegebenen Verwaltungsnutzung ist nunmehr eine medizinische Nutzung, mithin lediglich eine **andere Art des Gemeinbedarfs** angestrebt. Das Ziel der Grünfläche mit Baumbestand soll im Bebauungsplan durch eine Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen und die Positionierung der überbaubaren Grundstücksfläche konkretisiert werden.

Aufgrund der geringen Größe von nur rund. 2.000 qm berühren diese Darstellungen nicht die **Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung**. Einer als Sondergebiet festgesetzten medizinischen Nutzung kann das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB aufgrund des beschränkten Umfangs nicht grundsätzlich entgegengehalten werden. Im Wege der Berichtigung wird die Darstellung angepasst, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB vollumfänglich zu entsprechen.

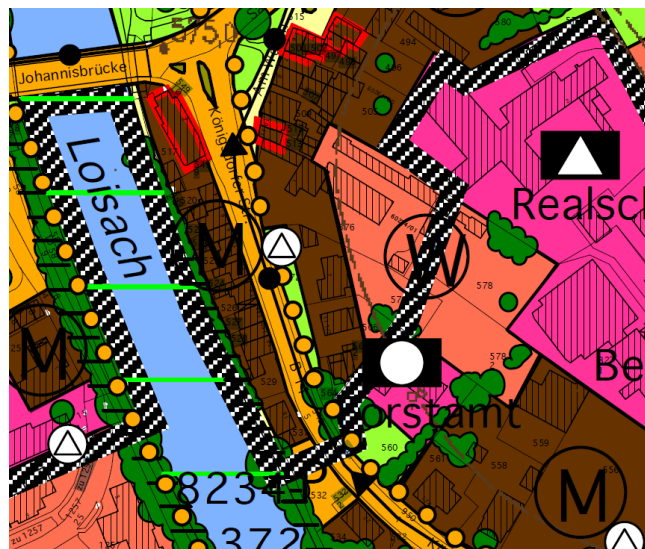


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.3 **Bebauungspläne und Satzungen, bestehendes Baurecht**

Für den Bereich „Am Wasen“ sowie die Bebauung östlich der Königsdorfer Straße (Haus-Nrn. 1 -19 ungerade) und somit auch für das Plangebiet besteht der **rechtsverbindliche Bebauungsplan (BP) Nr. 62 in der Fassung vom 12.11.2013**. (Dieser überplante im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 558 seinerseits die erste Änderung des BP Nr. 55.)

Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Zufahrten zu Garagen und Tiefgaragen richten sich nach der „Satzung über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Wolfratshausen in der Fassung vom 05.06.2019. Für den Fahrradverkehr hat die Stadt die „Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder“ (**Fahrradabstellplatzsatzung**) vom 05.06.2019 erlassen. Beide Satzungen sind seit 01.07.2019 in Kraft.

Für Dächer von Garagen, Carports und eingebaute Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen sowie insgesamt für die Gestaltung von Garagen einschließlich Tiefgaragenzufahrten gelten die Regelungen der **Garagengestaltungssatzung** der Stadt Wolfratshausen in der Fassung vom 08.04.2009.

Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben, Zwerchhäusern, Quergiebeln und Dacheinschnitten richten sich nach der **Dachgestaltungssatzung** der Stadt Wolfratshausen in der Fassung vom 07.10.2009.

Für die äußere Gestaltung von Werbeanlagen ist die **Werbeanlagensatzung** der Stadt Wolfratshausen vom 16.06.2004 zu beachten.

Der Geltungsbereich ist in verkehrlicher und technischer Hinsicht voll erschlossen.

3.4 **Städtebauliche Rahmenpläne**

Städtebauliche Rahmenpläne oder sonstige relevante städtebauliche Konzepte bestehen für den Geltungsbereich nicht.

3.5 **Bodenschutz**

Besondere Anforderungen des §1a Abs.2 BauGB:

Die Planung verfolgt u.a. das Ziel, eine **Nachverdichtung** zu ermöglichen und damit den Bedarf ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu decken.

4. Städtebauliches Konzept

Die grundsätzlichen Überlegungen und konzeptionellen Ziele aus dem Konzept für den ursprünglichen Bebauungsplan von 2013 werden nachfolgend angeführt:

- *Behutsame Nachverdichtungsmöglichkeit im Bereich des Flurstücks 560 für Wohn- und ggf. nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen,*
- *Weitgehende Erhaltung des raumprägenden Großbaumbestandes in der Innenkurve der Königsdorfer Straße (vgl. FNP-Darstellung),*
- *Strukturelle Überleitung zwischen den kleinteiligen Einzelkubaturen (Königsdorfer Str. 7 – 13), den nordwest-südost gerichteten Zeilen im rückwärtigen Bereich (Geschoß- und Reihenhausbebauung Königsdorfer Str. 1a-d und 5- 5a) und den größeren, überwiegend nordwest-südost gerichteten Baukörpern außerhalb des Plangebietes (Königsdorfer Str. 19ff),*
- *Bereitstellung einer adäquaten Infrastruktur für den Fahrradverkehr (vgl. FNP-Darstellung).*

Vor dem Hintergrund des Bedarfs bzw. des Vorhabens für die medizinische Einrichtung sind diese Zielsetzungen zu überprüfen und neu zu bewerten:

Das Ziel der **Nachverdichtung** ist nach wie vor geboten – vor dem Hintergrund des Gebots zur Innenentwicklung im Allgemeinen und angesichts des brachliegenden Potenzials des konkreten Grundstücks im Speziellen. Von der Verwendung für nicht näher definierte **Wohn- und Gewerbenutzungen** wird jedoch Abstand genommen zugunsten einer konkreten Einrichtung der **medizinischen Daseinsvorsorge**. Die Eignung des Grundstücks wurde in Kapitel 1 bereits dargelegt. Nicht zuletzt der aufgrund des zu erwartenden Wohnungsanteils hohe Stellplatzbedarf führte seinerzeit zu einer restriktiven Bewertung des Umfangs der Nachverdichtung. Für die medizinische Einrichtung wird das Verhältnis zwischen Hauptnutzung (Behandlung/ Therapie) und Stellplätzen vorhersehbar günstiger ausfallen.

Nach wie vor ist eine **kompakte, bis zu dreigeschossige Bebauung**, ggf. mit Tiefgarage, verträglich und vorstellbar. Ebenfalls weiterhin gültig ist die Zielsetzung, die Hochbauten **von der Straße abzurücken**, um die **Erhaltung prägender Bestandsbäume** zu ermöglichen (und um dem Lärmschutz durch Abstand von der Straße Rechnung zu tragen). Die städtebaulich-gestalterisch bedeutsame Raumkante an der Straße soll durch zu erhaltende Bäume hergestellt werden.

Das Ziel, eine **Fläche für die Realisierung eines durchgängigen Radweges** abzutreten, hat ebenfalls nach wie vor seine Berechtigung, sodass an der entsprechenden Flächendisposition festgehalten werden soll. Der Rückbau bzw. die Rückversetzung der Stützmauer (die bereits im Jahre 2013 erhebliche Schäden aufwies, s. Abb.) wird jedoch die Entfernung des in diesem Bereich reichlich vorhandenen Baumbestandes erfordern. Das Ziel der umfangreichen **Erhaltung des Baumbestandes** kann angesichts der Flächenansprüche nicht aufrecht erhalten werden, soll die Einrichtung hier realisiert werden. Zur Straße hin (s.o.) und im nordwestlichen Bereich des Grundstücks soll jedoch ein zukunftsfähiger Bestand gesichert werden.

Angesichts der veränderten Nutzungsvorstellungen kann mit einiger Berechtigung städtebaulich an die im rückwärtigen Bereich vorhandenen größeren Bauformen (Wohnungsbau und Schule) angeknüpft werden. Für die Bauaufgabe einer medizinischen Einrichtung sind **andere Kubaturen** erforderlich, als der Wohnungsbau dies erfordert.



Abb. 4 *Bauschäden an der Stützmauer und Baumbestand unmittelbar oberhalb (2013)*

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Wären im gültigen Bebauungsplan gemischte Nutzungen zugelassen (MI), wird im Rahmen der Änderung ein **sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO** festgesetzt. Möglich wäre auch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche (vgl. Darstellung im FNP), im Bebauungsplan konkretisiert als „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Da die Planung jedoch auf den konkreten Bedarf gestützt werden soll, hat sich die Stadt dazu entschieden, von den Festsetzungsmöglichkeiten des § 11 BauNVO Gebrauch zu machen und die **Zweckbestimmung** entsprechend vorzugeben: Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Tagesklinik zur ambulanten Versorgung von Menschen mit psychiatrischem Behandlungsbedarf, den zugehörigen psychiatrischen Ambulanzen sowie einer Schule für Patienten der Kinder- und Jugendpsychiatrie.⁵ Die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht im Einklang mit den Eigentümerinteressen.

Regelmäßig zulässig sind demnach im Rahmen der Zweckbestimmung Anlagen (Räumlichkeiten und ergänzende Freianlagen) für die psychiatrische und psychosomatische Diagnostik und Therapie sowie die zugehörige medizinische und soziale Betreuung. Daneben sind Unterrichtsräume, Gruppen-, Gemeinschafts- und Mehrzweckräume sowie (zugeordnete) Hauswirtschafts- und Verwaltungsräume zulässig.

Die Zulassung sonstiger (Folge-) Einrichtungen bzw. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird im Rahmen einer **Ermessensentscheidung** ermöglicht.

Unzulässig sind alle anderen, nicht zulässig gestellten Nutzungen. Insbesondere unzulässig, weil den Rahmen der gewünschten medizinischen Versorgung verlassend, sind gewerbliche Nutzungen, Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Grundstück des Forstamtes wurde im gültigen Bebauungsplan eine Grundfläche (GR) von 415 qm festgesetzt, durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO zu überschreiten um max. 80 v.H..

Der Bedarf für die medizinische Einrichtung erfordert eine **Grundfläche von 1.150 qm**, darin eingeschlossen umfangreiche Außenanlagen, die auf die Grundfläche anzurechnen sind. Für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen wird eine **Überschreitung** um 60 v.H. zugelassen. Sie wird vornehmlich für den (barrierefreien) Zugangsbereich incl. Pkw- und Fahrradstellplätzen und Müllhäuschen sowie einen Spielplatz benötigt. Das eindeutig bestimmte Summenmaß für die Versiegelung beträgt damit insgesamt 1.840 qm.

Die deutliche Erhöhung der Flächeninanspruchnahme liegt im Interesse der Allgemeinheit und wird von der Stadt höher gewichtet, als die Erhaltung eines locker bebauten Grundstücks im Innenbereich. Das Gebot nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden rechtfertigt, für eine Einrichtung der Daseinsvorsorge eine höhere Ausnutzung, als dies bei einer Verwertung des Grundstücks für Wohnnutzungen (mit

⁵ Auf die Betriebsbeschreibungen der Kliniken des Bezirks Oberbayern (kbo) wird verwiesen (s. Anlage 4).

ihren Ansprüchen an umgebende Freiräume) angemessen wäre.

Die **Zahl von drei Vollgeschoßen** wird unverändert beibehalten.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** (Wandhöhe, bezogen auf eine absolute NN-Höhe) wird geringfügig um 0,75 m angehoben. Für einen zur Straße orientierten Kopfbau, der den Straßenlärm abschirmt, wird eine um 2,25 m größere Höhe zugelassen, um hier höhere Geschosse realisieren zu können, die für Therapie- und Bewegungsräume benötigt werden. Die Auswirkungen für die benachbarte Bebauung sind hier zudem geringer. Gleichwohl sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten, sodass die nachbarlichen Belange auf ausreichende Belichtung, Belüftung und einen adäquaten Sozialabstand in jedem Fall gewahrt sind.

Die **Höhenlage** des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird an der vorhandenen Geländehöhe des Grundstücks in seinem mittleren Bereich orientiert. Er liegt damit etwa 2 m über dem Fahrbahnniveau und bis zu 1 m unter dem Niveau der hinteren Grundstücksgrenze, an die sich ein Wohnbaugrundstück anschließt.

Gebäude sollen soweit wie möglich an das Gelände angepasst werden und nicht umgekehrt. **Geländeänderungen** sind insofern im Wesentlichen auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Abgrabungen und Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, soweit sie zur Herstellung notwendiger Verkehrsflächen sowie der Zufahrten zu Stellplätzen/ Tiefgaragen erforderlich sind. Aus Gründen der zwingenden Barrierefreiheit öffentlicher Gebäude sind v.a. im Zugangsbereich und im Bereich der dem Gebäude vorgelagerten Außenanlagen Eingriffe in das Gelände erforderlich. Außerhalb des Zugangsbereiches sind sie jedoch auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt und die Höhe von Stützmauern auf ein max. Maß von 1,2 m begrenzt, sodass relevante Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft vermieden werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen notwendige Stützmauern im Ausnahmefall bis 1,75 m Höhe erreicht werden, um den Geländeunterschied abzufangen, der sich bei Errichtung eines Radweges an der Bundesstraße ergibt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die **Bauweise** ist unverändert als offen festgesetzt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist in drei Teilbereiche unterteilt, die sich in der zugelassenen Höhenentwicklung unterscheiden. Zur Straße hin wird eine größere Wandhöhe zugelassen (s.o., 5.2). Für den östlichen Teil der überbaubaren Fläche ist eine vier bis sechs Meter tiefe „Terrassenzone“ abgegrenzt, in der nur Terrassen und Freisitze („Wandhöhe Null“) errichtet werden dürfen, von denen i.d.R. keine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Im Hinblick auf die Positionierung der *Gebäude* bleiben insoweit deren zulässige Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (10 m nach Nordwesten und 4 m nach Südosten) im Wesentlichen unverändert; auf 10 m Länge wird nach Nordwesten ein verringerter Abstand von 8 m zugelassen. Die Abstände der Fläche nach Südwesten und Nordwesten dienen auch der Erhaltung von insgesamt sieben **zur Erhaltung festgesetzten Bäumen**. Deren Kronen überragen in Teilen die Terrassenzone. Da hier jedoch keine Gebäude und keine Keller errichtet werden, steht diese Fläche nicht im Konflikt mit dem Baumerhaltungsgebot. Bei Errichtung dieser Anlagen kann den Belangen des Baumschutzes einfacher Rechnung getragen werden, als dies bei einem (unterkellerten) Hochbau der Fall ist.

Zur hinteren, nordöstlichen Grundstücksgrenze ist nun ein Mindestabstand von 3 m

vorgegeben. Die einzuhaltenden Abstandsflächen und das um mind. 1 m tiefer liegende Gelände relativieren die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung.

Die größte Veränderung gegenüber den noch gültigen Festsetzungen ist eine größere Tiefe des Bauraums: bisher waren 18 m überbaubare Grundstücksfläche zuzüglich 12 m Bauraum für eine Tiefgarage vorgesehen. Für die kompakteren Klinikgebäude muss nun eine um 7 m größere überbaubare Fläche von insgesamt 37 m Tiefe vorgesehen werden.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten; der Bebauungsplan trifft **keine eigenständige Regelung der Abstandsflächen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB bzw. nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. Abs. 2 BayBO (z.B. durch Baugrenzen und Höhenfestsetzungen): Festsetzungen, die ein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festsetzen, werden ausdrücklich nicht getroffen. Weder die vermaßten Baugrenzen noch die konkret definierten Obergrenzen für die Wandhöhe der Gebäude und erst recht nicht die maximale Anzahl der Vollgeschosse schreiben ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen i.S.d. des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO vor. Sie definieren vielmehr Obergrenzen für ein (städtebauliches) Maß der baulichen Nutzung, deren Ausschöpfung wechselseitig abhängig ist von der Ausgestaltung der übrigen Parameter, darunter der sich daraus ergebenden gesetzlichen Abstandsflächen.⁶

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von **Stellplätzen und Tiefgaragen** ist – im Wesentlichen zum Schutz des Baumbestandes, dessen Schwerpunkte im Nordwesten und Südwesten des Grundstücks liegen – auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die eigens dafür festgesetzten Flächen beschränkt. Im Bebauungsplan ist außerhalb der Baugrenzen eine Fläche für eine Tiefgaragenzufahrt und eine zusätzliche Fläche für rd. vier Pkw- und einige Fahrrad-Stellplätze im Bereich der Zufahrt im Südosten des Grundstücks vorgesehen. Die Positionierung der Flächen ist so gewählt, dass ein wesentlicher Teil des randständigen Baumbestandes erhalten werden kann. (Zur Erhaltung der Blut-Buche auf dem Nachbargrundstück s. Abschnitt 5.7.1). Angesichts des zugelassenen großen Baukörpers möchte die Stadt aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden den Stellplatzbedarf überwiegend in einer Tiefgarage unter den Hochbauten untergebracht wissen, damit die Freiflächen einer Begrünung zugeführt werden können. Die Zahl der oberirdischen Stellplätze ist daher beschränkt. Hier sollen nur unverzichtbare Stellplätze für Kurzzeit-Besucher oder körperlich eingeschränkte Personen angeordnet werden.

Zum **Umfang der erforderlichen Stellplätze** hat die Stadt Wolfratshausen die „Satzung über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ vom 05.06.2019 erlassen, die unter Festsetzung A 7.6 für anwendbar erklärt wird. Für die psychiatrische Tagesklinik wäre der Stellplatzschlüssel lt. Nr. 7.1 der Anlage zu § 3

⁶ vgl. Busse/Kraus/Hahn, 149. EL Januar 2023, BayBO Art. 6 Rn. 306-309: „Nach der neuen Fassung [der BayBO] ist eine ausdrückliche Regelung des Konflikts zwischen Art. 6 und Bauplanungsrecht in der Satzung erforderlich. (...) Nach der Neufassung des Gesetzes genügt es nicht mehr, dass die städtebauliche Satzung oder die örtliche Bauvorschrift (Art. 81) Außenwände zulässt, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe liegen müssten. Es bedarf vielmehr einer ausdrücklichen Zulas[s]ung. (...) Die Festsetzung von Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe sind z.B. anzunehmen bei einer Baulinie, da auf dieser Linie gebaut werden muss und die Lage des Gebäudes eindeutig vorgegeben ist (§ 23 Abs. 2 S. 1 BauNVO) oder wenn zwingend die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 4 S. 2 BauNVO) oder die Höhe des Gebäudes, insbes. der Außenwand (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 4 S. 2 BauNVO) festgesetzt wird. Abs. 5 S. 2 greift nur, wenn die Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen klar und eindeutig erfolgt (...)“

Abs. 1 der Stellplatzsatzung („Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung“) anzuwenden. Er gibt einen Stellplatz je drei Betten/ Behandlungsplätze, im Minimum aber drei Stellplätze vor. Der abzudeckende Stellplatzbedarf kann für die vorliegende Nutzung jedoch maßvoll angepasst werden. Das festgesetzte Sondergebiet gibt die psychiatrische Tagesklinik konkret vor, sodass vor dem Hintergrund des Flächenspargebotes die **Konkretisierung im Bebauungsplan** auch sachgerecht ist.

Da die Patienten aus Gründen ihrer Minderjährigkeit oder krankheitsbedingt bzw. wegen ihrer Medikation überwiegend ohne eigenen Pkw anreisen und die Einrichtung nur auf Termin aufsuchen, wird kein großer Besucherverkehr erwartet. Für die entsprechenden Behandlungsplätze kann insofern ein deutlich geringerer Bedarf angenommen werden, zumal die Patientengruppe der Kinder und Jugendlichen gar nicht mit eigenem Fahrzeug anfahren wird, sondern ganz überwiegend von Eltern oder Fahrdiensten gebracht wird. Eine Reduzierung auf einen Stellplatz je acht Behandlungsplätze, mindestens aber auch hier drei Stellplätze, ist insoweit angemessen. Für die jeweiligen Ambulanzen werden in Abweichung zu Nr. 7.4 der Stellplatzsatzung um 1/3 reduzierte Ansätze festgesetzt: je 30 qm Nutzfläche sind ein Stellplatz, mindestens aber drei Stellplätze, zu errichten. Auch für Bedienstete der Einrichtung wird kein signifikanter Stellplatzbedarf prognostiziert, da die Einrichtung über ein Mobilitätsmanagement alternative Angebote zur Verfügung stellt und zudem eine gute ÖPNV-Erschließung vorhanden ist.

Für die Bemessung der Anzahl der notwendigen **Abstellplätze für Fahrräder** ist die Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Wolfratshausen vom 05.06.2019 maßgeblich. Der Bebauungsplan übernimmt diese Regelungen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die bisherigen Vorgaben für das gegenständliche Plangebiet beschränken sich auf Satteldächer mit mittigem First oder Pultdächer bei einer maximalen Dachneigung von 15°.

Um auf den kompakten Baukörpern auch begrünte Dächer zu ermöglichen, sollen nun **auch Flachdächer zugelassen** werden. Angesichts der zurückgenommenen Bauflucht gegenüber der Königsdorfer Straße ist dies vertretbar, da die Bebauung nicht unmittelbar straßenraumprägend sein wird. Insofern ist auch die Vorgabe für die Stellung der Baukörper in Form einer Firstlinie verzichtbar, zumal die zu errichtenden Baukörper für die Klinik angesichts ihrer Tiefe vsl. keine eindeutige Richtung aufweisen.

Darüber hinaus sind die Dachgestaltungssatzung in der Fassung vom 07.10.2009, die Werbeanlagensatzung in der Fassung vom 16.06.2004 und die Garagengestaltungssatzung in der Fassung vom 08.04.2009 anzuwenden.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist **keinen Änderungen** unterworfen. Angesichts des Baumbestandes, der topographischen Situation und der damit zusammenhängenden Sichtverhältnisse wird die **Zufahrt** weiterhin auf die Südostecke des Grundstücks festgelegt. Auf die Freihaltung ausreichender Sichtwinkel auf die öffentliche Verkehrs-

fläche ist zu achten. Auf die Königsdorfer Straße darf nur vorwärts ausgefahren werden; ggf. ist auf dem Baugrundstück eine befestigte Wendemöglichkeit anzulegen. Ein Rückstau einfahrender Fahrzeuge auf die Bundesstraße ist zu vermeiden. (Im Falle einer direkten Erschließung von der B 11 wird das Staatliche Bauamt Weilheim im Rahmen des Bauantragsverfahrens beteiligt und wird ggf. weitere Bedingungen und Auflagen benennen.)

Der **ruhende Verkehr** soll nach derzeitiger Planung in Teilen oberirdisch und in Teilen in einer Tiefgarage untergebracht werden (s. auch Abschnitt 5.4).

Bezüglich der unveränderten Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Nord- bzw. Ostseite der Königsdorfer Straße um 2 m für neue **Radverkehrsanlagen** wird auf die Begründung des BP Nr. 62 von 2013 verwiesen.

Ver- und Entsorgung erfahren durch die Planung keine Änderung. Auf vorhandene, bei Baumaßnahmen zu berücksichtigende Gasleitungen der Energie Südbayern wird hingewiesen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist an ihrer hinteren Begrenzung rd. 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Ein **geradliniger Zugang für die Feuerwehr** gem. Art. 5 Abs. 1 S. 1 BayBO ist im Rahmen der Objektplanung sicherzustellen. Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen.

5.6.2 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Die leitungsgebundene Telekommunikations- und die Energieversorgungsinfrastruktur erfahren durch die gegenständliche Bauleitplanung **keine Änderung**. Ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht. (Zu den in nachfolgenden Planungsschritten zu beachtenden Anforderungen s. Abschnitt 7.2.)

5.6.3 *Wasserversorgung, Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung*

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind **keinen Änderungen** unterworfen. Ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.

Niederschlagswasser ist entsprechend der bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen. (Zu den in nachfolgenden Planungsschritten zu beachtenden Anforderungen s. Abschnitt 7.2.)

5.6.4 *Abfallbeseitigung*

Auch die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen ist nicht in relevanter Weise betroffen. Das bestehende Verkehrsnetz ermöglicht die Abfuhr des Abfalls.

5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Neben den städtebaulich-gestalterischen Gründen (s.o.) spricht auch das naturschutzfachliche Vermeidungsgebot für die Sicherung einer möglichst großen Zahl von Bäumen auf dem Flurstück Nr. 560. Einschränkende Faktoren sind allerdings die Er-

neuerung und Rückversetzung der schadhafte Stützmauer entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze an der Straße (wo die größte Baumdichte besteht) sowie der Flächenbedarf für die Baulichkeiten im Kern des Grundstücks und für die Zufahrt und die Besucherstellplätze in der südöstlichen Ecke des Grundstücks. Verpflichtende **Erhaltungsgebote** erstrecken sich daher auf erhaltenswerte Bäume im Südwesten und Nordwesten des Grundstücks.

Im Einzelnen sind dies:

- rd. 24 m hoher Spitz-Ahorn mit rd. 12 m Kronendurchmesser (Nr. 22),
- rd. 26 m hohe Winter-Linde mit rd. 15 m Kronendurchmesser (Nr. 23),
- rd. 22 m hohe Winter-Linde mit rd. 20 m Kronendurchmesser (Nr. 39),
- rd. 20 m hohe Hainbuche mit rd. 12 m Kronendurchmesser (Nr. 40),
- rd. 23 m hoher, zweistämmiger Spitz-Ahorn mit rd. 11 m Kronendurchmesser (Nr. 42),
- rd. 21 m hohe Hänge-Birke mit rd. 10 m Kronendurchmesser (Nr. 45),
- rd. 23 m hoher Spitz-Ahorn mit rd. 16 m Kronendurchmesser (Nr. 46),

Für eine rd. 10 m hohe Hainbuche mit rd. 7 m Kronendurchmesser (Nr. 56) unmittelbar in der nordöstlichsten Grundstücksecke steht die Erhaltungsfähigkeit in Frage so dass nur eine **Empfehlung zur Erhaltung** ausgesprochen wird.

Eine rd. 15 m hohe Blut-Buche mit rd. 13 m Kronendurchmesser **außerhalb des Geltungsbereichs**, als zu erhalten festgesetzt durch den Bebauungsplan Nr. 62 vom 12.11.2013, steht sehr nahe an der Grundstücksgrenze; die Krone ragt weit in das Flurstück Nr. 560 hinein. Die durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans zugelassenen Abgrabungen im Wurzelbereich, welche für die Errichtung der vom Stadtrat gewünschten Tiefgarage notwendig ist, betreffen damit vsl. mehr als ein Drittel der Gesamtfläche des Wurzelbereichs. Die Stadt ist sich der Gefahr bewusst, welche dadurch für den Fortbestand des Baumes besteht. Eine Erhaltung des Baumes setzt zwingend voraus, fachlich fundierte Maßnahmen zu ergreifen. Notwendig ist die fachgerechte Herstellung eines Wurzelvorhangs entlang der Grundstücksgrenze. Eine erforderliche Spundwand sollte zwischen dem Wurzelvorhang und der Tiefgaragenaußenwand eingebaut werden. Der Wurzelvorhang sollte bereits im Rahmen der Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsphase von einer Fachfirma angelegt werden, so dass der Baum mit Beginn der Vegetationsphase Feinwurzeln bilden kann.

Neben den Erhaltungsgeboten werden für den Zugangs-/ Zufahrtsbereich in der südöstlichen Ecke des Grundstücks vier **Baumpflanzgebote** räumlich konkretisiert, um den Verlust an Grünvolumen in diesem Bereich zu vermindern. Das bestehende flächenbezogene (Mindest-) Pflanzgebot (bisher: ein heimischer Baum „pro 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche“) wird insofern nun auf die gesamte Grundstücksfläche bezogen und für den Änderungsbereich mit seinen spezifischen Gegebenheiten zudem auf eine Bezugsfläche von 200 qm abgesenkt. Für den Geltungsbereich von rd. 2.230 qm (abzüglich rd. 75 qm Verkehrsfläche für den Radweg) ergeben sich damit elf Bäume, welche durch die sieben Erhaltungsgebote und die vier Pflanzgebote bereits erfüllt sind. Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindes-

tens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminderung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Die übrigen Festsetzungen zur Grünordnung bleiben unverändert.

5.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Im beschleunigten Verfahren wird von der **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Da Eingriffe bereits bisher zulässig waren, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

5.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Daher wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.⁷ Im Rahmen der Relevanzprüfung erfolgte für Haselmaus, Fledermäuse, Vögel und Kriechtiere eine Nachweisprüfung (bei Fledermäusen ansatzweise) per Ortstermin.

In seinem Fazit schreibt der Gutachter:

„Die artenschutzrechtliche Prüfung kann Hinweise auf potentielle oder faktische Vorkommen entsprechend naturschutzrechtlich relevanter Arten liefern. Sie ist zunächst eine Momentaufnahme und kann künftigen Entwicklungen im Artenbestand und somit möglichen künftigen artenschutzrechtlichen Konflikten nur bedingt vorausgreifen.

Für Populationen der oben genannten saP-relevanten Arten könnte sich durch die Planung ein Habitatverlust ergeben, von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch das Vorhaben im engeren Sinne ist derzeit nicht auszugehen.

Von möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten hinsichtlich des Störungs- und Tötungsverbots (Brut) nach § 39 und § 44 BNatSchG, Gebäude(spalten)system und Gehölzbestand bzw. gleichzeitig Fledermäuse und Brutvögel betreffend, ist zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht auszugehen, wenn Zeitfenster eingehalten werden, d.h. für Rodungsarbeiten Oktober bis Februar, für Abbrucharbeiten an einschlägigen Gebäudestrukturen Beginn April oder September, für Rodung von Höhlenbäumen Anfang Oktober.

Entsprechend sollten bestehende künstliche Nisthilfen Ende September / Anfang Oktober abgenommen werden.

Grundsätzlich wäre es im Sinne von § 1 BNatSchG wünschenswert, den Erhalt von reifem Gehölzbestand, insbesondere Höhlenbäumen, und die Anlage künstlicher Nisthilfen bzw. Quartiere für Nischennutzer im Artenspektrum zu prüfen.“

⁷ saP (Relevanzprüfung) zur Neuerstellung des Bebauungsplans, 27.06.2022, Dipl.-Biologe Martin Kleiner, Oberammergau, s. Anlage 2

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. Der Bebauungsplan modifiziert lediglich bestehendes Baurecht. Weitere klimarelevante Maßnahmen sind im Rahmen der Hochbauplanung und der technischen Gebäudeausrüstung zu treffen.

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

| Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel | Berücksichtigung |
|---|---|
| Bzgl. Hitzebelastung | Erhaltung von Großbäumen, Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Verdunstung und Luftfeuchtigkeit |
| Bzgl. Extremer Niederschläge | 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 | kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr |
| Vermeidung von CO ₂ Emissionen und Förderung der CO ₂ Bindung | Möglichkeit kompakter Bebauung (günstiges A/V-Verhältnis), Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen |

5.9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 wurde ein Gutachten erstellt, mit dem die Geräuschbelastung durch Verkehrslärm berechnet und Festsetzungserfordernisse ermittelt wurden. Für die vorliegende Änderung war die Aktualisierung der Verkehrslärberechnungen auf Grundlage aktueller Verkehrsbelastungen sowie der zwischenzeitlich geänderten Berechnungsvorschriften erforderlich.⁸

⁸ Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Psychiatrische Tagesklinik“ in Wolfratshausen, accon GmbH, s. Anlage 3

Die planungsrechtlichen Aspekte des Gutachtens können wie folgt zusammengefasst werden:

„Die von der B 11 (Königsdorfer Straße) im Plangeltungsbereich verursachte Lärmsituation wurde untersucht.

Es zeigt sich, dass die für die geplante Sondergebietsfläche „Tagesklinik“ herangezogenen WA-Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005/1 („Schallschutz im Städtebau“) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nur in Teilbereichen des Plangeltungsbereiches eingehalten werden können.

An den am stärksten belasteten straßennahen Gebäudefronten ergeben sich Überschreitungen des maßgeblichen Tages-Orientierungswertes von bis zu 15 dB(A).

Für laute Gebäudefassaden werden deshalb erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt.

Für die Außenbauteile schutzwürdiger Gebäude entsprechen die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile maximal den Anforderungen des Lärmpegelbereiches V der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“). Als Mindestanforderung werden Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 festgesetzt, dessen Anforderungen durch moderne Bauteile allein schon aufgrund der Anforderungen an die Wärmedämmung erfüllt sind.

Für schutzwürdige Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich V ist die Belüftung durch schallgedämmte Lüftungen bzw. vergleichbare zentrale Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.“

Die maßgebliche Außenlärmpegel L_a und Lärmpegelbereiche (LPB) sind in Anlage A 2 der Untersuchung grafisch dargestellt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde beurteilt die Situation in ihrer Stellungnahme vom 07.06.2023 wie folgt:

(...) An den straßenseitigen Fassaden sind teilweise sehr hohe Beurteilungswerte von bis zu 70 dB(A) am Tag erreicht. In der Nacht werden Pegel von bis zu 61 dB(A) erreicht. Damit werden die Grenzen für die Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht bzw. überschritten. Da aber in der Nacht die Einrichtung nicht genutzt wird, ist die Tagzeit hier relevant. Es ist hier zwingend notwendig, ausreichende Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, die einen angemessenen Lärmschutz im Inneren gewährleisten. Dies kann durch aktive und passive Maßnahmen geschehen. Ein aktiver Schallschutz ist in der Regel zu bevorzugen, da damit auch Außenbereiche entstehen, die nutzbar sind. Es wird aber meistens ein passiver Lärmschutz festgeschrieben. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an fast allen Fassaden überschritten. Die um 4 dB höheren Grenzwerte der 16 BImSchV, zu denen ohne Fehler abgewogen werden kann, werden ebenfalls an den meisten Stellen überschritten. Je weiter die Orientierungswerte überschritten werden, desto gewichtiger müssen die Gründe sein, um die Überschreitung rechtfertigen zu können. Da das Gebäude nicht dem Wohnen dient und die Personen sich nicht dauerhaft hier aufhalten, ist es vermutlich vertretbar mit einer ausreichenden Schalldämmung gesunde Innenpegel zu gewährleisten. Um aber auch für die arbeitenden Personen ein gesundes Arbeitsumfeld zu schaffen, wäre aus immissionsschutzfachlicher Sicht schon ab einer Überschreitung der Orientierungswerte von 10 dB eine Möglichkeit zum schallgedämpften Lüften zu schaffen, dies würde Lärmpegelbereich IV entsprechen.

Die Stadt folgt dieser Auffassung und legt den Lärmpegelbereich IV zugrunde.

Die von der (i.S. des BImSchG) „Anlage“ Tagesklinik auf die benachbarte schutzwürdige Bebauung einwirkenden Geräuschimmissionen (oberirdische Stellplatzanlage, Tiefgaragen-Zufahrt sowie ggf. haustechnische Anlagen) können im Rahmen des

späteren Baugenehmigungsverfahrens untersucht und beurteilt werden, da die genaue Ausführung des Vorhabens erst in späteren Planungsschritten konkretisiert wird.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch Bodenverfüllungen im Baugebiet sind der Stadt nicht bekannt. Diesbezüglicher Regelungsbedarf besteht nicht. Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird in C 5 der Satzung hingewiesen.

5.11 Wasserschutz

Eine **geordnete Entwässerung** ist gesichert (s. auch Abschnitt 2.7). Über die Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung hinausgehende, besondere Festsetzungen zum Wasserschutz sind nicht erforderlich. (Zu den in nachfolgenden Planungsschritten zu beachtenden Anforderungen s. Abschnitt 7.2.)

Die Klassifizierung der Loisach als Gewässer 1.Ordnung erfordert gem. Art. 20 BayWG eine **wasserrechtliche Genehmigung für Anlagen gem. § 36 WHG innerhalb des 60 m-Bereichs** – auch für nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen.

5.12 Flächenbilanz

(Alle Werte gerundet)

| | |
|--|--------------|
| Geltungsbereich: | 2.230 qm |
| - Öffentliche Verkehrsfläche: | 75 qm |
| - Baugrundstücksfläche/ Sondergebiet: | 2.155 qm |
| o Überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“): $983 + 282 = 1.265$ qm | |
| o Grundfläche: | 1.150 qm |
| Überschreitung für §19 (4)-Anlagen | bis 1.840 qm |

6. Alternativen

Sich grundsätzlich aufdrängende **Standortalternativen** ergeben sich aufgrund des bereits bebauten Standortes nicht.

Für die geplante psychiatrische Einrichtung besteht ein Bedarf. Ein Verzicht auf die Planung ist insofern keine Option.

Die geplante Einrichtung verlangt einen gut erreichbaren, zentral gelegenen Standort. Das verfügbare Grundstück erfüllt die Voraussetzungen (s. Kapitel 1) in günstiger Weise. Abgesehen von dem Verlust an Vegetation sind keine städtebaulich durchschlagenden Belange in negativer Hinsicht betroffen, sodass eine umfangreiche Alternativenprüfung entbehrlich ist.

Die Zulassung einer Dichte von rd. 0,5 ist angesichts der besonderen Bauaufgabe im Interesse der Allgemeinheit gerechtfertigt und mit Blick auf die in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung vertretbar.

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Das Grundstück ist in öffentlicher Hand und voll erschlossen. Sein Zuschnitt lässt eine sinnvolle Bebauung zu. Grunderwerb, Bodenordnungs-, Erschließungs- oder sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht erforderlich.

7.2 Hinweise zur Umsetzung

Außerhalb der Bauleitplanung sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere nachfolgende Erfordernisse zu beachten:

ggf. erforderliche **fachrechtliche Zulassungsverfahren**, z.B.:

- **Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht** nach Art. 6 BayDSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern oder geschützten Ausstattungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmalers auswirken kann,
- **Wasserrechtliche Erlaubnispflicht** für die Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb des Anwendungsbereichs der NWFreiV (s.u.),
- **Wasserrechtliche Genehmigungspflicht** für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung (zuständige Behörde ist das Landratsamt).
- **Wasserrechtliche Genehmigung** gem. Art. 20 BayWG für Anlagen gem. § 36 WHG innerhalb des 60 m-Bereichs der Loisach – auch für nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen.

bestehende **fachrechtliche Mitteilungs-/ Meldepflichten**:

- **Wasserrechtliche Anzeigepflicht** bei Aufschluss von Grundwasser (§ 49 WHG),
- **Denkmalrechtliche Meldepflicht** nach Art. 8 BayDSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden,
- **Bodenrechtliche Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG an das Landratsamt bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

Vorhandene Infrastruktur:

- bestehende Telekommunikationsanlagen und Energieversorgungsleitungen (bei Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten),
- Bei Arbeiten in der Nähe von Leitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.
- Auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe

2013, FGSV-Nr.939 (www.fgsv-verlag.de) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird hingewiesen.

Sonstige Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte:

Grundstücksteilungen

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB). Insbesondere die **gesicherte Erschließung aller Grundstücke** ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben. Werden Grundstücke real geteilt, sind je nach Teilung **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** zugunsten der Hinterlieger einzurichten, um die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sicherzustellen, oder die dem Hinterliegergrundstück zugeschlagenen Zufahrtsbereiche sind mit einer **Abstandsflächenübernahme** zugunsten der Vorderlieger zu belasten.

ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu errichten gemäß den **Festsetzungen im Bebauungsplan**, im Übrigen nach der **Stellplatzsatzung** der Stadt Wolfratshausen in der Fassung vom 05.06.2019. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richten sich nach dem zu erwartenden Zu- oder Abfahrtsverkehr. Stellplätze für Fahrräder sind zu errichten gemäß **Fahrradabstellplatzsatzung** der Stadt Wolfratshausen, derzeit in der Fassung vom 05.06.2019.

Regenerative Energien

Die Installation von Anlagen zur **Gewinnung von Energie aus der Umwelt** (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt. Dabei ist auf einen ausreichenden Schallschutz gegenüber der Nachbarschaft zu achten (insbesondere bei der Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Freien). Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern schließt die Errichtung von Solaranlagen nicht aus.

Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die **Bestimmungen der BayBO** zu beachten. Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreiten, Krümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen. Gebäude müssen ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Rettungswege der vorhandenen Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Bodenschutz

Die **Verpflichtungen zum Schutz des Mutterbodens** (§ 202 BauGB) sind zu beachten: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die **zentrale Wasserversorgungsanlage** angeschlossen sein.

Das **Abwasser** ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit **Niederschlagswasser** wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigolenversickerung) vorrangig vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten. Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. 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.

Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser, z.B. zur Gartenbewässerung (Regentonne) werden ausdrücklich empfohlen. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei **wild abfließendem Wasser** für Dritte kommen (§ 37 WHG). Maßnahmen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Flächen Dritter (z.B. Rückhaltung, Flächenmodellierung) sind durch die Bauherren zu treffen.

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. **Starkregenereignisse** etc.) ausgesetzt sein. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschoßhöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

Die **Erkundung des Baugrundes** und die Sicherung der Bauwerke gegen Grund- und Schichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Keller-räume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Grünordnung

Vorhandener **Baumbestand** ist grundsätzlich zu erhalten. Zu erhaltender Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich nicht beeinträchtigt werden und ist vor Beginn der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Stadt fachgerecht gem. DIN 18920 zu schützen. Während der gesamten Bauzeit ist nach RAS-LP 4 in der gültigen Fassung zu verfahren. Hinsichtlich der Erhaltung von Bäumen auf Nachbargrundstücken wird auf die Ausführungen in Abschnitt 5.7.1 verwiesen.

Zu den nach Art. 64 Abs.2 BayBO geforderten Unterlagen gehört ein qualifizierter **Freiflächengestaltungsplan**.

Artenschutz

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, (...) oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

Zu beachten sind die **artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**, insbesondere die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere vor Abbruch von Gebäuden ist frühzeitig auf etwaige Gebäudebrüter und Fledermäuse zu achten.

• **Empfehlungen:**

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die **Flächenversiegelung** so gering wie möglich zu halten. Zur Gestaltung der Oberflächen wird auf die einschlägigen Veröffentlichungen hingewiesen.⁹

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als **Brauchwasser** zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen (zu rechtlichen Anforderungen s.o.).

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden für den durchwurzelbaren Raum bei **Baumneupflanzungen** mit Bodenanschluss folgende Gesamtvolumina empfohlen:

- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 - 20m Höhe): 21-28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10m Höhe): 13-20 m³

⁹ z.B. Landesamt für Umwelt: „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ (im Internet bestellbar)

- Obstbäume: 13-18 m³

Bei **Dachbegrünungen** ist zu beachten, dass die extremen Standortbedingungen, wie Trockenheit und Hitze, die aufgrund des fehlenden Bodenanschlusses nicht ausgeglichen werden können, das Überleben vieler wirbelloser Tierarten verhindern. In Teilbereichen dickere Substratauflagen können auch in Zeiten längerer Trockenheit langanhaltend Wasser speichern und es muss weniger überschüssiges Niederschlagswasser abgeleitet werden. Bei der Bauweise ist weiterhin eine Mehrschichtbauweise anzuwenden. Das aufgetragene Substrat sollte dabei heterogen ausgebracht werden, d.h. niedrigere Substratdicken wechseln sich mit höheren Hügeln ab. So entstehen einerseits bei Trockenheit Rückzugsorte mit höherem Wassergehalt für Insekten, andererseits wird eine strukturelle Vielfalt gewährleistet. Diese fördert grundsätzlich die Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen auf dem Dach. Durch eine Ergänzung durch Totholzstämmen, Wurzeln und Steine entstehen weitere Habitatstrukturen und ein zusätzlicher Schutz vor extremer Hitze und Trockenheit. Sandige Abschnitte oder Hügel können u. a. von bodenbrütenden Insekten (z.B. Wildbienen) genutzt werden. Abschließend sollte für die Begrünung eine ausschließlich autochthone, artenreiche Gräser-Kräutermischung verwendet werden.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher **Maßnahmen gegen Vogelschlag** getroffen werden.

Empfehlenswert ist es, neue Gebäude mit **Fassadenquartieren** für diverse Gebäudebrüterarten auszustatten. Diese können ohne viel Aufwand und unauffällig in die Fassade integriert werden – ein einfacher Beitrag zum Artenschutz.

Lichtquellen sollen möglichst niedrig angebracht werden und es sollten voll abgeschirmte Leuchten Verwendung finden. Das Schutzglas sollte flach sein, um Streulicht zu vermeiden, und das Leuchtmittel sollte nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße Lampen bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden (LEDs ohne Blauanteile), da vor allem der Blau- und UV-Anteil des Spektrums negative Auswirkungen auf verschiedene Tiergruppen hat. Die Leuchtintensität sollte dabei so gering wie möglich sein. Durch Bewegungsmelder, (Teil- bzw.) Nachtabschaltung oder dimmbare Systeme soll die Lichtverschmutzung weiter reduziert werden. Auf die Bestimmungen des Art. 11a BayNatSchG wird hingewiesen.

Anlagen:

Anlage 1:

Baumbestandsplan, Plan-Nr: 240.150, 08.11.2022, Stefan Goller - Landschaftsarchitekt, Uffing am Staffelsee

Anlage 2:

saP (Relevanzprüfung) zur Neuerstellung des Bebauungsplans, 27.06.2022, Dipl.-Biologe Martin Kleiner, Oberammergau

Anlage 3:

Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Psychiatrische Tagesklinik“, Bericht Nr. ACB-0423-236072/03, 19.04.2023, accon GmbH, Greifenberg

Anlage 4:

Betriebsbeschreibung Tagesklinik und Ambulanz Erwachsene, 20.07.2022, Auftraggebergemeinschaft der Kliniken des Bezirks Oberbayern, kbo-Heckscher-Klinikum gGmbH und kbo-Lech-Mangfall-Kliniken gGmbH, Garmisch-Partenkirchen sowie

Betriebsbeschreibung Kinder- und Jugendpsychiatrie, 08.08.2022, kbo-Heckscher-Klinikum gemeinnützige GmbH, München

Anlage 5:

Stellplatzberechnung PKW und Fahrräder, 07.11.2022 nach Bayerischer Bauordnung (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV), nach Satzung Stadt Wolfratshausen, (kbo)

Stadt Wolfratshausen, den

.....
Klaus Heilinglechner, Erster Bürgermeister