

Bebauungsplan Nr. 93

Umweltbezogene Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung														
 Landratsamt Bad Tölz Wolfratshausen   Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch) <u>Wichtiger Hinweis:</u> Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde. 1. Stadt Wolfratshausen <table border="1"> <tr> <td>☐ Flächennutzungsplan</td> <td>☐ mit Landschaftsplan</td> </tr> <tr> <td>☒ Bebauungsplan Nr. 87 „Demenzzentrum“</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ mit Grünordnungsplan</td> <td>☐ mit Umweltbericht</td> </tr> <tr> <td colspan="2">☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan</td> </tr> <tr> <td colspan="2">☐ Sonstige Satzung</td> </tr> <tr> <td>☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)</td> <td>14.07.2025</td> </tr> </table> 2. Träger öffentlicher Belange (Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange - mit Anschrift und Tel.-Nr.) Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz Untere Immissionsschutzbehörde Tel. 08041/505-440 <table border="1"> <tr> <td>2.1.</td> <td>☐ Keine Einwände gegen die Planung</td> </tr> </table>	☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan	☒ Bebauungsplan Nr. 87 „Demenzzentrum“		☐ mit Grünordnungsplan	☐ mit Umweltbericht	☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan		☐ Sonstige Satzung		☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	14.07.2025	2.1.	☐ Keine Einwände gegen die Planung	Für den direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 87 wurde bereits ein Gutachten hinsichtlich Erschütterungen durch den angrenzenden Bahnverkehr erarbeitet. Mit Datum vom 12.06.2025 wurde für den Bebauungsplan Nr. 93 "Wohnen am Gipsenweg" durch die Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB bereits ein Gutachten zum Erschütterungsschutz erstellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass bei einer fachgerechten Bauausführung keine erheblichen Belästigungen durch Erschütterungen bzw. durch sekundären Luftschall aufgrund der angrenzenden Bahnstrecke zu erwarten sind.
☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan														
☒ Bebauungsplan Nr. 87 „Demenzzentrum“															
☐ mit Grünordnungsplan	☐ mit Umweltbericht														
☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan															
☐ Sonstige Satzung															
☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	14.07.2025														
2.1.	☐ Keine Einwände gegen die Planung														

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2.2. ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen 2.3. ☐ Beabsichtigte eigene Planungen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes 2.4. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen ☐ Rechtsgrundlagen ☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum S-Bahngleis erheblichem Verkehrslärm sowie Erschütterungen ausgesetzt. Um beurteilen zu können, ob im Plangebiet schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Erschütterungen durch das Bahngleis auftreten, ist eine gutachterliche Bewertung erforderlich. Auf Grundlage der gutachterlichen Aussage sind dann ggf. geeignete Festsetzungsvorschläge zu erarbeiten. Ein Gutachten zur Beurteilung der Lärmsituation wurde bereits erstellt und mit den Unterlagen ausgelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmverordnung durch den Bahnlärm im Plangebiet teilweise deutlich überschritten werden. Es sind daher Maßnahmen zur Bewältigung dieses Konfliktes zu ergreifen. Der Gutachter hat dafür Festsetzungsvorschläge erarbeitet, die in die Planung mit aufgenommen wurden. Grundsätzlich sollte die Planung aber auch eine Abwägung enthalten, warum an dieser Stelle kein aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden in Frage kommt.	Das schallimmissionsschutztechnische Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass durch passiven Schallschutz i. F. d. im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen und Hinweisen, den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes bestmöglich gerecht zu werden ist. Mit Verweis auf die Ausführungen im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 93 scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie aus. Dies ist einerseits der Tatsache geschuldet, dass die Schallschutzmaßnahmen nur innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt und somit auch errichtet werden könnten. Der Flankeneintrag aus Richtung Norden und Süden könnte dennoch nicht wirksam reduziert werden. Andererseits müsste die erforderliche Lärmschutzwand eine enorme Höhenentwicklung aufweisen, um auch auf Höhe der Obergeschosse die erforderliche Pegelminderung zu erzielen. Im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 87 "Demenzzentrum" auf dem benachbarten Grundstück wurde eine Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie exemplarisch getestet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass selbst eine 5,0 m hohe Lärmschutzwand nicht ausreicht, um auf allen Geschossebenen eine Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele ohne weitergehende Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten. Nachdem eine solche massive Bebauung nicht den Planungsabsichten der Stadt Wolfratshausen entspricht, wird eine solche Maßnahme nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan formuliert. Dies wurde im Schallgutachten erläutert und wird in der Begründung noch ergänzt. Die Festsetzung C. 5.1 wird unter die Hinweise verschoben, da der Wortlaut des Verweises auf das Gutachten lediglich Hinweischarakter besitzt Die Festsetzung 5.1.2 wird gestrichen. Die Festsetzung 5.4 wird wie gefordert angepasst.

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Das Lärmgutachten ergab außerdem Überschreitungen der Wohngebietsrichtwerte durch den Betrieb des Demenzzentrums. Diese Planung muss sich laut Stadt zwar an die Planung des Demenzzentrums grundsätzlich anpassen, nachdem die Planung aber parallel verfolgt wird, könnte mit dem Gutachter zusammen überlegt werden, ob z.B. durch die Errichtung eines Carports entlang der Grundstücksgrenze sowie mit dem Tausch von Stellplätzen und Zufahrt im Süden des Plangebietes des Demenzzentrums eine bessere Vereinbarkeit der beiden Planungen erreicht werden könnte. Der Eigentümer des Planbereiches „Wohnen am Gipsenweg“ kann ggf. für die Errichtung des Carports am Demenzzentrum aufkommen, um im Gegenzug mehr Möglichkeiten bei der Gestaltung seines Vorhabens zu erlangen. Ansonsten dürfen an den der klinikzugewandten Fassadenseiten keine offenbaren Fenster entstehen bzw. nur, wenn diese z.B. durch Vorbauten geschützt werden. Folgende Änderungen sollten aus Sicht des Immissionsschutzes an den Festsetzungsvorschlägen im Planteil vorgenommen werden: - Die Festsetzung 5.1 sollte gestrichen und stattdessen in die Hinweise verschoben werden. Dies soll dazu dienen, etwaigen Widersprüchen in der Planung vorzubeugen. - Die Festsetzung 5.2.2 sollte gestrichen werden, der Inhalt kann in Festsetzung 5.4 geregelt werden: Erläuterung: Eine Rechtsgrundlage zum Ausschluss der Fenster existiert bei Verkehrslärm nicht. Ansonsten wären auch keine Fenster bei der benachbarten Demenzklinik zulässig. - Die Festsetzung 5.3 sollte gestrichen werden und der rot markierte Bereich aus der Planung entfernt werden.	Zur Festsetzung Nr. 5.3 zum Schutz von Außenwohnbereichen steht es der Stadt Wolfratshausen im Rahmen der Abwägung natürlich frei, weniger strenge Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Das in der Stellungnahme empfohlene pauschale Abstellen auf die Immissionsgrenzwerte des Mischgebiets und das damit verbundene Absenken des Lärmschutzniveaus erscheint bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ohne ein diesbezüglich besonderes Abwägungserfordernis jedoch zu weit gegriffen. In der gängigen Rechtsauslegung heißt es diesbezüglich: "Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern." Auf den vorliegenden Fall übertragen wurde empfohlen, Außenwohnbereiche insbesondere im Anschluss an die lärmabgewandte (und gleichzeitig aus Gründen der Besonnung ohnehin attraktiven) Südwestfassade entstehen zu lassen, da hier – ohne weitere Maßnahmen - von einer Einhaltung des einschlägigen Orientierungswerts und somit von einer der Gebietseinstufung angemessene Aufenthaltsqualität auszugehen ist (vgl. Kapitel 4.3.2 des Gutachtens). Lediglich für den Fall, dass Außenwohnbereiche anderweitig orientiert werden sollten, wären diese baulich abzuschirmen. Festsetzungen dieser Art sind gängige Praxis im Umgang mit Verkehrslärmimmissionen und unserer Ansicht nach auch keineswegs unverhältnismäßig, da es eine einfache Möglichkeit gibt, ausreichend ruhige Außenwohnbereiche zu realisieren. Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird wie oben beschrieben angepasst.

UMWELTBEZOGENE STELLUNGSNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Erläuterung: Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind nur erforderlich, wenn der für den Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) ermittelte Beurteilungspegel größer als 64 dB(A) ist. Nachts (22:00 – 6:00 Uhr) besteht für Außenwohnbereiche ohnehin kein Schutzbedürfnis. Der einzuhaltende Beurteilungspegel von 64 dB(A) orientiert sich an den Schutzanforderungen der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete.) Dieser Wert kann auch bei WR- und WA-Gebieten Anwendung finden, weil damit der von der DIN 18005 zur Berücksichtigung der Verhältnisse eines städtischen Umfeldes eröffnete Abweichungsspielraum angemessen ausgeschöpft wird. In einem Mischgebiet ist wohnen allgemein zulässig und möglich. Es erscheint daher Abwägungsfehlerfrei möglich die Werte eines Mischgebietes für den Schutz der Außenwohnbereiche heranzuziehen, insbesondere da hier der Lärm nahezu ausschließlich durch einzelne Vorbeifahrten hervorgerufen wird und dazwischen Ruhe herrscht. Es steht der Stadt allerdings frei, hier aus Vorsorgegründen strengere Vorgaben zu machen. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird dies allerdings nicht empfohlen. Sofern aus Vorsorgegründen Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt werden sollen, wäre es deutlich sinnvoller, eine Lärmschutzbebauung festzusetzen (zum Beispiel eine Riegelbebauung, oder eine L-Form), um geschützte Außenwohnbereiche und möglichst viele abgeschirmte Fassadenbereiche zu schaffen. Zudem könnte die zweite Reihe damit zusätzlich effektiv vor Lärmeinwirkungen geschützt werden. - Die Festsetzung Nr. 5.4 sollte wie folgt geändert werden: <i>Um einen ungestörten Schlaf sicherstellen zu können, sind Schlaf- und Kinderzimmer, die nicht über die lärmabgewandte Südwestfassade belüftet werden können, mit einer Möglichkeit zum schallgedämmten Lüften (z.B. mit einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungsanlage, mit teilöffnbaren Kastenfenstern - Hafencityfenstern, etc.) auszustatten. Die Maßnahmen sind so auszulegen, dass ein Innenpegel von mindestens 30 dB(A) oder niedriger bei ausreichendem Luftwechsel sichergestellt wird.</i>	
--	--

Freundliche Grüße

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
 Landratsamt Bad Tölz Wolfratshausen   zu oben genanntem Verfahren geben wir folgende naturschutzfachliche Stellungnahme ab. (Entgegenstehende) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen Keine - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmli. Widerspruch nach § 7 BauGB) Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung <u>nicht</u> überwunden werden können (z.B. Landschafts, S. - oder Wasserschutzgebietsverordnungen) Umweltbericht: Die Ausgleichsfläche ist in geeigneter Weise dauerhaft (z. B. durch unbefristete Dienstbarkeit, ggf. mit Reallast für den Herstellungs- und Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern. Die Dienstbarkeit ist <u>zu Gunsten der Stadt Wolfratshausen als der zum Ausgleich Verpflichteten</u> sowie zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde zu bestellen. Es wird empfohlen den Text für die Dienstbarkeit und ggf. die Reallast mit der UNB abzustimmen.	Umweltbericht: Die Ausgleichsfläche wird durch eine entsprechende Dienstbarkeit dinglich gesichert. C) Festsetzung durch Text: Zu 6.6: Das Wort „vorrangig“ wird gestrichen. Den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde wird gefolgt. Bauliche Anlagen in der Ausgleichsfläche sind grundsätzlich ausgeschlossen und nicht zulässig. Aus Sicht der Stadt erübrigt sich demnach eine Festsetzung. Zu 6.7: Es wird ein Ausgleichsflächenplan erstellt und der Planzeichnung beigelegt, in welcher die abzubuchende externe Ausgleichsfläche dargestellt ist. Entsprechend wird auch die textliche Festsetzung 6.7 wie folgt konkretisiert: „Der Ausgleichsbedarf für die öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ in Höhe von 180 Wertpunkte wird über das kommunale Ökokonto auf Fl. Nrn. 1611, 1612 sowie 1667, Gemarkung Beuerberg, auf einer Teilfläche von 38 m² nachgewiesen. Für das Entwicklungsziel binsen- und seggenreiche Feuchtwiese ist die Pflege als 1- bis 2-schürige Mahd durchzuführen: Schnittzeitpunkt nicht vor 1.8. eines Jahres. Das Mähgut ist abzufahren und einem geordneten Kreislauf zu zuführen. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig. Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
C) Festsetzung durch Text: Zu 6.6: Es ist eine extensive Wiesenfläche anzulegen. Der Begriff „vorrangig“ ist u. E. entbehrlich. Die Ausgleichsteilflächen sollten entsprechend der Beschreibung im Umweltbericht im Plan dargestellt werden. Die vorgesehene extensive Nutzung gilt auf beiden Teilflächen. Auf der Ausgleichsfläche sollte die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen werden. Zu 6.7: Die für den BP Nr. 93 vom städtischen Ökokonto abzubuchende externe Ausgleichsfläche ist in einem Ausgleichsflächenplan darzustellen. Die Maßnahmenbeschreibung muss sich auf die konkret ausgewählte Ausgleichsfläche beziehen. Allgemein gilt: Die Ausgleichsflächen sind spätestens mit Bestandskraft des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster zu melden. Für die Meldung an das ÖFK liegt die Zuständigkeit bei der Stadt Wolfratshausen. Der Eingriffsbebauungsplan befindet sich außerhalb der 50-m-Zone zum Gewässer I. Ordnung Loisach und auf der Ausgleichsfläche (die sich im 50m-Bereich befindet) sind keine baulichen Anlagen geplant und sollten auch ausgeschlossen werden (s. oben). Somit ist § 61 BNatSchG für diese Flächen nicht zu berücksichtigen. Der Ausbau des Geh- und Radwegs als öffentliche Verkehrsfläche fällt unter die Legalausnahme des § 61 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG.	Zu Allgemein gilt: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der auszubauende Geh- und Radweg liegt im Kronen- und Wurzelbereich des kartierten und gesetzlich nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützten Biotops. Entsprechend sind im Rahmen von Bauarbeiten Schutzmaßnahmen vorzusehen (Baumschutzzäune, besonderes Vorgehen bzgl. Grabungen im Wurzelbereich), sofern Mindestabstände des Kronenbereichs + 1,5 m nicht eingehalten können. Hierzu wird die Festsetzung 6.4 entsprechend erweitert. In der Begründung wird zusätzlich auf die zu Grunde liegenden DIN-Norm 18920 - "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" verwiesen. Um einen effektiven Schutz der Bäume sicherzustellen, sind zudem eine fachkundige Ausführung aller Maßnahmen wichtig und die gängigen Normen (ZTV-Baumpflege; RAS-LP 4; DIN 18920) zu berücksichtigen. Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird wie oben beschrieben angepasst.

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Beim Ausbau des Geh- und Radweges dürfen die wasserseitigen Böschungen und Gehölze nicht beeinträchtigt werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Dies sollte in die Festsetzungen aufgenommen werden. FFH-Verträglichkeitsabschätzung: Das FFH-Gebiet Loisch ist von dem Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen. Rechtsgrundlagen § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB § 33 BNatSchG Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) § 67 BNatSchG Mit freundlichen Grüßen	

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Regierung von Oberbayern  Stadt Wolfratshausen, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 "Wohnen am Gipsenweg"; Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde folgende Stellungnahme ab. Planung Die Stadt Wolfratshausen beabsichtigt im Plangebiet, welches im nördlichen Abschnitt des Gipsenwegs liegt, erstmals Baurecht zu schaffen. Während ein südlicher Abschnitt die Bebauungslücke zwischen geplantem Demenzzentrum und bestehender Wohnbebauung schließen soll, ist der nördliche Abschnitt als Ausgleichsfläche angedacht. Das Plangebiet liegt im Norden Wolfratshausens im Übergang zum Ortsteil Weidach. Im Osten verlaufen Bahngleise der S7 zwischen Wolfratshausen und München, westlich befindet sich Wohnbebauung bzw. die Loisach. Südlich angrenzend befinden sich Siedlungsflächen während im restlichen Bereich landwirtschaftliche Grünflächen vorherrschen. Der Planbereich wird derzeit im Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, wobei der südliche Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt wird. In einer laufenden Flächennutzungsplanänderung soll der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt werden. Zukünftig soll der südliche der Teilbereich mittels Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung dargelegt, werden die berührten Belange von Natur und Landschaft sowie zum Hochwasserschutz, Klimaanpassung und Versiegelung sowie Immissionsschutz berücksichtigt und fachgerecht abgearbeitet. Natur und Landschaft Stellungnahmen von der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Bauaufsichtsbehörde wurden im Rahmen der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt und finden sich in dieser Tabelle wieder. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung lag zur 8. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls mit aus, auf die in der vorliegenden Begründung verwiesen wurde. Hochwasserschutz, Klimawandelanpassung, Versiegelung Hinsichtlich der Speicher- und Rückhaltefähigkeit des Bodens ist grundsätzlich eine naturnahe und flächenhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Dadurch kann gewährleistet werden, dass Veränderungen hinsichtlich des Wasserhaushaltes so gering wie möglich gehalten werden. Das Wasserwirtschaftsamt hat hierzu ebenfalls keine Bedenken geäußert. Es ist richtig, dass das Grundstück im Bereich des HQextrem (HQ1000) liegt, dieses rechtlich aber nicht berücksichtigt werden muss. Vom zu berücksichtigen HQ100 ist das Grundstück nicht betroffen. Im Falle eines Überschwemmungsereignisses HQextrem (statistisch alle 1000 Jahre) kommt es auf dem Flurstück teilweise zu einer Überflutungstiefe von bis zu einem halben Meter. Entsprechende Evakuierungspläne liegen hierbei in der Verantwortung des Vorhabenträgers.

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Berührte Belange <u>Natur und Landschaft</u> Der geplante Geltungsbereich grenzt im nördlichen Teilstück an die Biotopkartierung 8034-1123 „Galerieauwälder und Gewässer-Begleitgehölze der Loisach um und in Wolfratshausen“ an. Die Loisach selbst ist als FFH-Gebiet gekennzeichnet (Umweltatlas Bayern). Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert werden, die Natur und Landschaft sollen in ihrer Vielfalt und ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben (Landesentwicklungsprogramm Bayern 7.1.6 G; Regionalplan 17 BII 2.4.1 Z). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und unteren Bauaufsichtsbehörde. <u>Hochwasserschutz, Klimawandelanpassung, Versiegelung</u> Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7.2.5 (G) sollen die Risiken durch Hochwasser soweit wie möglich verringert und die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (vgl. LEP 1.3.2 G). Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden (Regionalplan Südostoberbayern (RP 17) B XI 6.2 Z). Wie aus den Planungsunterlagen bereits hervorgeht, liegt ein Teilbereich der Planung in einer HQ-Extrem-Fläche, HQ100-Flächen grenzen an (vgl. Umweltatlas Bayern des Landesamts für Umwelt, Überschwemmungsgefahren). Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen. Da die Darstellungen des Umweltatlas lediglich hinweisenden Charakter haben und der genaue Grenzverlauf in jedem Einzelfall zu prüfen ist, bitten wir um Abstimmung der Planung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt. Um die Versickerungs- und Verdunstungsleistungen der bisher unbebauten Fläche zu erhalten, bitten wir die Stadt, im Zuge der weiteren Planung die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten und Maßnahmen zu prüfen, die die Sickerfähigkeit von verbliebenen unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs verbessern. <u>Immissionsschutz</u> Aufgrund der östlich verlaufenden Bahnlinie S7 kann es zu Lärmbelästigung im südlichen Teilstück kommen. Ein schalltechnisches Gutachten wurde angefertigt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen. Wir bitten den Belang des Lärmschutzes in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8). Ergebnis Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung bei Berücksichtigung der Belange „Natur und Landschaft“, „Hochwasserschutz, Klimawandelanpassung, Versiegelung“ sowie „Immissionsschutz“ nicht entgegen. Mit freundlichen Grüßen	Um eine Eingrünung des Grundstücks auch weiterhin zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan 93 gem. Festsetzung C6.1. und 6.2 begrünte Flächen, Baumpflanzungen sowie die Entwicklung einer Ausgleichsfläche im nördlichen Bereich des Grundstücks gem. Festsetzung C6.6 vor. Dort ist die Anlegung einer extensiven Wiesenfläche festgesetzt. Zudem muss gem. der Festsetzung C3.2. eine Solarmindestfläche von 50% der nutzbaren Dachfläche realisiert werden, was die Erzeugung von grünem Strom fördert und einen Beitrag zum Klimaschutz leistet. Die festgesetzte Wandhöhe von max. 10,0 m ermöglicht es dem Vorhabenträger in die Höhe zu bauen und verringert so den zu bebauenden Flächenanteil. Aus Sicht der Stadt Wolfratshausen wird eine Bodenversiegelung somit so gering wie möglich gehalten. Immissionsschutz Ein schallimmissionsschutztechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 93 liegt vor. Der Bebauungsplan folgt den Empfehlungen des Gutachtens. Die Einholung einer Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung ist erfolgt und findet sich in dieser Tabelle wieder Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

UMWELTBEZOGENE STELLUNGSNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
 Landratsamt Bad Tölz Wolfratshausen  Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 „Wohnen am Gipsenweg“ der Stadt Wolfratshausen vom 07.05.2025 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung. 1. Festsetzung 5.1, Schalltechnische Untersuchung Die Festsetzung einer Beachtungspflicht für eine schalltechnische Untersuchung ist nicht von § 9 BauGB gedeckt und entbehrt daher einer Rechtsgrundlage. Aufgrund des strengen Typenzwangs in der Bauleitplanung kommt der planenden Gemeinde kein Festsetzungserfindungsrecht zu. Des Weiteren bietet die Festsetzung auch die Gefahr von missverständlichen Regelungen, sofern die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen nicht der schalltechnischen Untersuchung entsprechen oder sich im Nachhinein aufgrund der dynamischen Weiterentwicklung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben ändern. Lediglich im Rahmen der Hinweise kann auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen werden. 2. Hinweis 2.1, Verweis auf DIN-Vorschriften Verweist ein Bebauungsplan auf eine DIN-Vorschrift oder ähnliches, muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Betroffenen auch verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können; das kann sie z. B. dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift im Rathaus zur Einsicht bereit hält und hierauf <u>im Bebauungsplan</u> hinweist (BVerwG, 4 BN 21.10). Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der Stellungnahme der fachlichen Ortsplanung (Sachgebiet 24). Mit freundlichen Grüßen,	Zu 1. Die Schalltechnische Untersuchung wird in die Hinweise verschoben. Zu 2. Die Stadt hält die DIN-Vorschriften im Rathaus bereit. Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird wie in 1. beschreiben angepasst.

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Wasserwirtschaftsamt Weilheim Sehr geehrte zum o.g. Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt wie folgt Stellung. Bitte entschuldigen Sie die verspätete Rückmeldung! Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen berücksichtigt werden: <u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Wir bitten um Übernahme folgender Ergänzung des Hinweis 4.4: „Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Anlagen zur Versickerung sind von jeglicher Überbauung/Überpflanzung freizuhalten“ Die Fachkundige Stelle am LRA Bad-Tölz Wolfratshauen erhält die Stellungnahme in CC. Mit freundlichen Grüßen	D.4.4: Satz 1 wird durch die vorgeschlagene Formulierung ersetzt. Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird wie oben genannt angepasst.

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bebauungspläne BP 91 (Demenzzentrum), BP 93 (Wohnbebauung auf der Wiese gegenüber) sowie BP 23-5 (Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück Richtung Süden) reichen wir als Bewohner des Hauses im [REDACTED] fristgerecht Einwendung ein. Wir schließen uns den bereits am 04. Juni übermittelten Ausführungen und Bedenken der [REDACTED] an. Zudem möchten wir unsererseits im Besonderen auf folgenden Punkt hinweisen: Die Parkplatzsituation ist bereits jetzt schon, wie im Schreiben der Eigentümergemeinschaft GdWE Gipsenweg 21–23 dargestellt, angespannt. Das hat sich bereits durch die zum 09.12.2024 geänderte Parkbeschilderung und die Erweiterung des absoluten Halteverbots gezeigt. Noch ist das Problem zu handhaben, aber mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen und der Nachverdichtung, sowie dem Wegfall der Parkmöglichkeiten entlang der Straße, sehen wir ernste Probleme entstehen in Hinblick auf die bei uns im Haushalt lebenden Personen! Neben drei kleineren Kindern leben zwei pflegebedürftige, in Ihrer Bewegung stark eingeschränkte Personen mit Schwerbehindertenausweis bei uns (Merkzeichen G, B und aG). Die eine ist 78 Jahre alt [REDACTED] [REDACTED], die andere ist 92 Jahren [REDACTED] Beide sind auf Gehhilfen angewiesen sowie auf einen Parkplatz in Hausnähe, da beide nur wenige Meter zu Fuß bewältigen können. Bis jetzt war diese Herausforderung immer zu lösen. Der nach der Änderung der Parkbeschilderung erneute Wegfall von Parkplätzen auf der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich BP93 ohne eine angemessene Kompensationslösung ist für uns nicht akzeptabel. Wo und in welcher Weise werden hier Ersatz-Parkflächen für die bereits bestehenden Anwohner und deren Besucher geschaffen? Die neuen Bauvorhaben beinhalten hoffentlich ausreichend Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher, aber wo werden die durch die Umwandlung wegfallenden Parkplätze für die bereits bestehenden Anwohner ersetzt? Gibt es dazu bereits konkrete Überlegungen?	Das Grundstück mit der Flurnummer 234/2 liegt an der öffentlichen Verkehrsfläche Gipsenweg. Diese darf selbstverständlich auch zum Parken genutzt werden, sofern dies zulässig ist und es dadurch zu keinen Einschränkungen hinsichtlich des fließenden Verkehrs kommt. Grundsätzlich müssen die Autos der Anwohner aber auf den eigenen Grundstücken errichteten Stellplätzen untergebracht werden (Stellplatzpflicht). Des Weiteren weist das von Ihnen bewohnte Gebäude eine Tiefgarage auf, welche selbstverständlich genutzt werden muss. Die Stadt Wolfratshausen erkennt das Interesse der Einwohner daran, dass sich die Verkehrssituation nicht verschlechtert, durchaus an. Diese Interessen müssen aber im Hinblick auf das überwiegende öffentliche und städtebauliche Interesse an der Errichtung einer wichtigen sozialen Einrichtung zurücktreten. Zudem ist sich die Stadt Wolfratshausen der verkehrlichen Situation hinsichtlich des ruhenden Parkverkehrs bewusst und behält es sich vor, wenn nötig, Maßnahmen in Form von Park- oder Halteverboten zu ergreifen, sollte ein ungehindertes Befahren der Straße nicht mehr gewährleistet sein (Feuerwehrfahrzeuge, Krankenwagen Müllfahrzeuge u. ä.). Des Weiteren liegt der Stadt eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Demenzzentrum vor, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass regelmäßige verkehrliche Beeinträchtigungen der umliegenden Straßenabschnitte künftig unter den dargelegten Voraussetzungen im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben Demenzzentrum nicht zu erwarten sind. Auch der mit vorliegendem Bebauungsplan geplante Wohnungsbau muss gemäß aktualisierter Stellplatzsatzung vom 02.07.2025 ausreichend Stellplätze auf dem Baugrundstück nachweisen, sodass derzeit nicht davon ausgegangen wird, dass im öffentlichen Straßenraum Stellplätze wegfallen

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Wie wird der Fußgänger- und Radverkehr geregelt? Unsere Kinder fahren mehrmals wöchentlich mit dem Fahrrad zur Musikschule, zur Grundschule in Weidach, wie wird das sicher möglich sein? Wird es eine Einbahnstraßenregelung und Verkehrsberuhigung für die Dauer der Bauphase geben? Wir erwarten und wünschen: - Sicherstellung von ausreichend Parkmöglichkeiten während und vor allem nach der Bauphase für die Anwohner - die Sicherstellung einer Nahegelegenen Parkmöglichkeit für die bei uns lebenden Personen mit Behindertenausweis - die Planung von ausreichend Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher - Bessere Informationspolitik und -austausch von Gemeinde und Bauträger mit Betroffenen Anwohnern. - Sichere Wege für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere in Richtung des Radweges an der Loisach. Gegebenenfalls müssen wir einen Antrag auf Errichtung eines Personenbezogenen Behindertenparkplatzes stellen. Lösungsvorschlag: Könnte man diesen Parkplatz eventuell künftig auf den gegenüber unseres Hauseingangs geplanten Parkplätzen des Demenzzentrums einplanen und eine personalisierte Nutzung gewährleisten? Vielleicht wäre auch eine Sondergenehmigung zur Errichtung eines Carports vor der Haustüre eine Alternative. Wir danken für die Berücksichtigung unserer Einwendungen und bitten um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs. Mit freundlichen Grüßen,	mit Ausnahme im Bereich der Zufahrten der neuen Bauvorhaben. Eine Kompensation hierfür wird es nicht geben. Sollte es in einer anstehenden Bauphase zu Einschränkungen im fließenden Verkehr kommen, so muss die zuständige Baufirma vor Baubeginn eine verkehrsrechtliche Anordnung beantragen. Diese kann Sperrungen der Straße wie auch geänderte Wegführungen für Fußgänger bzw. Radfahrer enthalten. Auf den vorhandenen Geh- und Radweg des Gipsenwegs, der Winibaldstraße, der Tirolerstraße sowie der Gartenstraße wird verwiesen, welcher ohne größere Einschränkungen genutzt werden kann. Sollte es im Zuge der Baumaßnahmen zu den bereits erwähnten Sperrungen kommen, so sind diese mittels Konzept zu beantragen. Eine Einbahnstraßenregelung bzw. Verkehrsberuhigung ist derzeit nicht geplant. Die Ausweisung eines personenbezogenen Parkplatzes im öffentlichen Straßenraum, die Nutzung eines Parkplatzes auf fremdem Grund oder die Errichtung eines Carports außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes können in diesem Verfahren nicht behandelt und beantwortet werden. Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung am Planentwurf ist nicht erforderlich.

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Bedenken und Anregungen zu folgenden Bebauungsplänen mit der Bitte um Einbringung und Umsetzung im Rahmen der weiteren Planungen gem. des Aufstellungsbeschlusses sowie frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.05.2025: • Bebauungsplan 87: Demenzzentrum (im Weiteren „B-Plan 87“) • Bebauungsplan 93: Wohnen am Gipsenweg (im Weiteren „B-Plan 93“) • Bebauungsplan 23: Änderung für Bestandsbebauung Gipsenweg (im Weiteren „B-Plan 23“) Die geplante Bebauung mit einem Demenzzentrum, weiteren Wohneinheiten und die Möglichkeit der Verdichtung der bestehenden Bebauung im Gipsenweg bedeutet eine erhebliche, nicht zumutbare Belastung der Anwohner in vielerlei Hinsicht. Ferner ist die Geeignetheit des Standortes für ein Demenzzentrum fraglich. Auswirkungen durch den zu erwartenden Anliegerverkehr Bereits jetzt ist die Straßensituation kaum mehr zumutbar. Anwohner und Nutzer der S-Bahn parken entlang des Fahrwegs, der größtenteils nur noch einseitig befahrbar ist. Durch die geplante Bebauung wird sich sowohl der Verkehr durch die Anwohner als auch durch Besucher, Lieferanten und Rettungswagen deutlich erhöhen. Der schmale Fahrweg wird das erhöhte Verkehrsaufkommen kaum aufnehmen können. Die Parksituation wird sich zudem weiter verschärfen, da die aktuell vorhandenen Parkmöglichkeiten jetzt schon nicht für die Besucher und Anlieger ausreichen. Auswirkungen durch den künftigen Lieferverkehr Die geplante Beschränkung des Lieferverkehr auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 20:00 Uhr ist nicht ausreichend, um die Anwohner vor Beeinträchtigungen durch Lärm zu schützen. Hier sollten weitere Beschränkungen erfolgen. Die Anfahrtswege, vor allem der Gipsenweg sind eng, so dass sich der Anlieferverkehr schalltechnisch besonders ungünstig ausmacht. An der T-Kreuzung von Winibald- und Gartenstraße verstärkt sich der Schall auf Grund der bereits bestehenden Bebauung deutlich. Der Lieferverkehr mitentsprechend großen Fahrzeugen bewirkt eine deutliche Verschlechterung der Lage bezüglich der Geräuschemissionen des Verkehrs.	Auswirkungen durch den zu erwartenden Anliegerverkehr Das Grundstück mit der Flurnummer 234/2 liegt an der öffentlichen Verkehrsfläche Gipsenweg. Diese weist eine durchschnittliche Breite von 6,40 m auf, welche für etwaigen Begegnungsverkehr grundsätzlich als ausreichend anzusehen ist. Auch wenn die umliegenden Straßen oftmals lediglich einspurig befahrbar sind, so verbleibt doch eine Mindestbreite von 3,10 m, welche sicherstellt, dass LKW wie auch dem Rettungsdienst die Durchfahrt ermöglicht wird. Die Stadt Wolfratshausen ist sich der verkehrlichen Situation hinsichtlich des ruhenden Parkverkehrs bewusst und behält es sich vor, wenn nötig Maßnahmen in Form von Park- oder Halteverboten zu ergreifen, sollte ein ungehindertes Befahren der Straße nicht mehr gewährleistet sein (Feuerwehrfahrzeuge, Krankenwagen Müllfahrzeuge u. ä.). Das gleiche gilt dementsprechend auch für Lastkraftwagen hinsichtlich des Lieferverkehrs. Des Weiteren liegt der Stadt eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme vor, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass regelmäßige verkehrliche Beeinträchtigungen der umliegenden Straßenabschnitte künftig unter den dargelegten Voraussetzungen im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben des Demenzzentrums nicht zu erwarten sind. Auswirkung durch den künftigen Lieferverkehr Lieferzeiten zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr sind üblich und wurden von der unteren Immissionsschutzbehörde auch nicht beanstandet. Diese Situation wurde immissionsschutzrechtlich durch Gutachten überprüft. Zwar wird es durch zusätzlichen Verkehr, insbesondere auch Lieferverkehr, zu einer Erhöhung der bestehenden Lärmsituation kommen. Diese hält sich aber noch im Rahmen der zulässigen Grenz- und Richtwerte. Angesichts der wichtigen Bedeutung dieser sozialen Einrichtung müssen daher die Interessen der Anlieger an der Beibehaltung des bestehenden Zustands zurücktreten.

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Nach der Ortsverordnung vom Schutz vor unnötigen Störungen sind ruhestörende Hausarbeiten während der Werktage nur von 8.00-12:00 h und von 13:00- 20:00 h, samstags bis 18:00 zulässig. Ein Anlieferverkehr ab 6.00 h wirkt sich störend auf alle Anwohner aus, die nicht bereits um 6:00 aufstehen müssen, darunter vor allem die Grundschulkinder. Die Anlieferung solle mindestens auf die Zeiten der Verordnung beschränkt werden. Ein Ende bereits um 18:00 h käme ebenfalls besonders Familien mit kleinen Kinder zugute, die vor 20:00 h zu Bett gehen wollen. Der zusätzliche Anwohner-, Anlieger- und Lieferverkehr wird die Wohn- und Lebensqualität des Viertels erheblich beeinträchtigen. Auswirkungen durch den Baustellenverkehr Die dargestellte Park- und Verkehrslage lässt schwerwiegende Zweifel aufkommen, wie in dieser Situation auch noch der Verkehr mit schweren Baufahrzeugen in den engen Straßenverhältnissen funktionieren und die Sicherheit der Fußgänger, insbesondere der Schulkinder entlang der Straße gewährleistet werden soll. Es müssen Vorkehrungen getroffen werden, dass während der langen Bauzeit in dem reinen Wohngebiet, die Belastungen und Gefährdungen durch den Baustellenverkehr auf ein erträgliches Maß eingeschränkte werden. Erhöhung der Gefährdungssituation durch den massiven Verkehrszuwachs Die enge Kurve vom Gartenweg in den Gipsenweg stellt aufgrund ihrer unübersichtlichen Beschaffenheit bereits heute eine erhebliche Gefahrenstelle dar. Derzeit kommt es dort wiederholt zu kritischen Verkehrssituationen im Begegnungsverkehr, wobei insbesondere Radfahrer betroffen sind. Zudem wohnen in unmittelbarer Nähe kleine Kinder, der Gipsenweg ist für viele Grundschulkinder Schulweg und auch und zahlreiche Haustiere, Hunde auf Spaziergängen und Freigängerkatzen, nutzen diesen Weg. Angesichts des erheblichen Verkehrsanstiegs in diesem Bereich sowie der Zufahrt zum Demenzzentrum und der angrenzenden geplanten Wohnungsbebauung ist mit einer weiteren Verschärfung der bestehenden Gefahrenlage zu rechnen. Daher sind dringende Maßnahmen erforderlich, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und Unfälle zu vermeiden.	Auswirkungen durch den Baustellenverkehr Sollte es in einer anstehenden Bauphase zu Einschränkungen im fließenden Verkehr kommen, so muss die zuständige Baufirma vor Baubeginn eine verkehrsrechtliche Anordnung beantragen. Diese kann Sperrungen der Straße wie auch geänderte Wegführungen für Fußgänger und Radfahrer bzw. Geschwindigkeitsbegrenzungen enthalten. Auf den vorhandenen Geh- und Radweg des Gipsenwegs, der Winibaldstraße, der Tirolerstraße sowie der Gartenstraße wird verwiesen. Erhöhung der Gefährdungssituation durch den massiven Verkehrszuwachs Die Stadt Wolfratshausen ist sich der verkehrlichen Situation bewusst und behält es sich vor, wenn nötig, Maßnahmen zu ergreifen. Gewährleistung eines Verfügungsraumes im Notfall Das Grundstück der Fl. Nr. 234/2 ist kein offizieller Hubschrauberlandeplatz. Auch ist dem Katastrophenschutz, der Feuerwehr und sonstigen Hilfskräfte keine bestimmte Aufstellungsfläche vorgegeben. Die Einsatzkräfte nutzen vielmehr die örtlichen Gegebenheiten und agieren hier je nach Einsatzlage

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Es gilt zu prüfen, inwieweit man mit einem Einbahnstraßenkonzept und erheblichen Geschwindigkeitsbegrenzungen, der Installation von Verkehrsberuhigungseinrichtungen und strengen Park- und Halteverbotszonen den Gefahren begegnen kann. Inwiefern wäre es möglich, eine weitere, zusätzliche Anfahrtsmöglichkeit zum Demenzzentrum von Seiten der Weidacher Hauptstraße zu schaffen, um eine Verringerung der Belastung der Anwohner von Gipsenweg, Garten- und Winibaldstraße durch den Liefer- und Anliegerverkehrs zum Demenzzentrum und den neu zu schaffenden Wohneinheiten zu erreichen? Gewährleistung eines Verfügungsraums im Notfall Bisher hat die unbebaute Wiese als Aufstellungsfläche für Großlagen (Notfall, Feuer usw.) und als Hubschrauberplatz gedient. Wie kann bei einer eventuellen Bebauung dies weiterhin gewährleistet werden? Wo werden entsprechende Flächen ausgewiesen werden? Stadtbild Die Gartenstraße gehört zu den wenigen Straßenzügen die noch dem Bild einer ländlichen Bebauung im Oberbayern entspricht. Die lockerere Bebauung mit zumeist Wohnhäusern E+1 entlang der Gartenstraße wurde auch in den letzten 40 Jahren weiter erhalten, auch bei der Erweiterung des alten Straßenzugs bis zur Gartenstraße 51 in den späten 1970ern und der späteren Bebauung der Gartenstraße 32 und 34. Statt diese Bebauung weiterzuführen wird durch die neue Bebauung einer starken Versiegelung und Massivbauweise der Weg bereitet und die Atmosphäre des Viertels weiter eingeschränkt. Auch die laut Plan vorgesehenen „vorgehängte Glasfassaden“ bei den geplanten Wohneinheiten passen nicht zum baulichen Charakter der Umgebung und dem Charakter einer ländlichen Stadt und dem über den Bahngleisen beginnenden dörflichen Charakter des Stadtteils Weidach. Es sollte nach Möglichkeit Wert darauf gelegt werden, dass sich das Demenzzentrum in ländliche Bauweise optisch einfügt und nicht nur einen aus quadratischen Bauteilen zusammengefügt Betonbau darstellt.	Stadtbild Die Maße des Bebauungsplanes ermöglichen eine Wohnbebauung mit max. 3 Vollgeschossen und Satteldach. Südlich angrenzend sind im Bestand ebenfalls drei Vollgeschosse vorhanden. Zudem hat die gewählte Bebauung den Vorteil, dass aufgrund der Höhenentwicklung und der vollständigen Nutzung des obersten Geschosses die versiegelte Fläche auf dem zu bebauenden Grundstück geringer gehalten werden kann als bei nur zwei Geschossen. Die Stadt hält daher die Gebäudegestaltung auch unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung für städtebaulich verträglich. Der Argumentation, es handle sich in dem Geviert hier um eine ländliche Bebauung, kann nicht gefolgt werden. Bereits in der Winibaldstraße befinden sich Baukörper mit vier bzw. fünf Vollgeschossen. Bodenversiegelung und Grundwasser Für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 87 wurde eine hydrogeologische Stellungnahme zur Betrachtung der Grundwassersituation eingeholt. Im Ergebnis werden die Tiefgaragen mit einer Tiefe von 569,95 ü NHN nicht in den (mittleren) Grundwasserspiegel einbinden. Diese berühren allenfalls den höchsten Grundwasserstand bzw. reichen bis in den Sicherheitszuschlag. Wesentliche Beeinträchtigungen wie ein Aufstau oder geänderte Fließrichtungen sind daher nicht zu befürchten. In die Festsetzungen wird mit aufgenommen, dass die Sohle einer möglichen Tiefgarage den Wert von 569,95 ü NHN nicht unterschreiten darf.

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Bodenversiegelung und Grundwasser Die weitere Versiegelung der Fläche, die bisher rein landwirtschaftliche Fläche war, lässt befürchten, dass bei Starkregen, der auf Grund der Klimaänderung immer häufiger vorkommen wird, ein Abfließen des Wassers über den Maßen erschwert. Die Errichtung von Tiefgaragen wirft die Frage auf, ob dadurch der Grundwasserspiegel negativ beeinflusst wird. In den vergangenen Jahren kam es bei Hochwasserlagen dazu, dass das Grundwasser gerade in dem Bereich zwischen Loisach und Isar stark angestiegen ist und sich den Weg in die Keller gebahnt hat. Durch weitere Versiegelungen und Wegfall weiteren freien Erdreichs durch die Tiefgaragen kann diese Gefahr sich vergrößern. Außerdem haben die Tiefgaragen in der Winibald- und Tirolerstraße bei Starkregen regelmäßig Probleme mit eindringendem Wasser. Das führt dazu, dass die Stellflächen in den Tiefgaragen nicht genutzt werden (können) und sich die Parksituation weiter anspannt, umso mehr bei weiteren Tiefgaragen, den ein ähnliches Schicksal bei Starkregen bevorsteht. Fragliche Eignung des Standorts für das Demenzzentrum aus Patientensicht Die Patienten sollen möglichst wenig Stress ausgesetzt sein, dazu gehört auch die Vermeidung von Lärm. Empfohlen werden von der WHO in Patientenräumen nicht mehr als 35 dB bei Nacht und 45 dB bei Tag. Die Bebauung angrenzend an das Gewerbegebiet an der Äußeren Beuerbergerstraße ist wegen der Lärmemission gescheitert. Und nun werden die Patienten an einer S-Bahnstrecke untergebracht, bei der fast im 10 Minuten Takt eine S-Bahn vorbeifährt. Dazukommt, dass dies die Strecke ist, auf der ankommende Bahne bereits bremsen müssen, während abfahrende Bahnen beschleunigen. Beides erhöht den Lärm der Bahnen. Der durchschnittliche Lärmpegel der S-Bahn beträgt bereits 75 dB! Die Patienten sollen in einem Gebiet untergebracht werden, das von einem Fluss mit erheblicher Fließgeschwindigkeit, einem stark befahrenen S-Bahn- Gleis und einem in Gehweite liegendem Bahnhof mit Bus- und S-Bahn-Verbindung untergebracht. Ein Gebiet, in dem so stark schutzbedürftige Personen, wenn sie das Areal verlassen, sich nur schwer orientieren und sich leicht gefährden können und unter Umständen nur noch schwer auffindbar sind. Dazu kommt die Nähe zum Bergwald und den Isarauen.	Bezüglich der steigenden Grundwasserspiegel bei Starkregenereignissen und dem dadurch bedingten Eindringen von Wasser in Tiefgaren muss leider auf die rechtskräftigen Baugenehmigungen besagter Gebäude verwiesen werden. Der zu erbringende Stellplatzbedarf wurde in Tiefgaragen nachgewiesen und muss grundsätzlich auch dort erfolgen. Vom Eigentümer ist demnach sicherzustellen, dass diese auch dauerhaft benutzt werden können. Sollte dies nicht möglich sein, so müssen vom Eigentümer Maßnahmen ergriffen werden, die dies sicherstellen. Das besagte Grundstück liegt zudem an einer breiten öffentlichen Verkehrsfläche (6,4m) und die Stadt Wolfratshausen behält es sich vor, den Parkverkehr auf dem Gipsenweg und den Umliegenden Straßen einzuschränken, sollte es zu gravierenden Behinderungen des fließenden Verkehrs kommen. Fragliche Eignung des Standorts für das Demenzzentrum aus Patientensicht Das Demenzzentrum ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird wie oben erwähnt abgepasst.

UMWELTBEZOGENE STELLUNGSNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Bedenken und Anregungen zu folgenden Bebauungsplänen mit der Bitte um Einbringung und Umsetzung im Rahmen der weiteren Planungen gem. des Aufstellungsbeschlusses sowie frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.05.2025: • Bebauungsplan 87: Demenzzentrum (im Weiteren „B-Plan 87“) • Bebauungsplan 93: Wohnen am Gipsenweg (im Weiteren „B-Plan 93“) • Bebauungsplan 23: Änderung für Bestandsbebauung Gipsenweg (im Weiteren „B-Plan 23“) Auswirkungen auf Verkehr: B-Plan 23, 87, 93: Lt. Pressebericht (https://www.merkur.de/lokales/wolfratshausen/wolfratshausen-ort29708/wiese-werden-sie-gebaut-50-bis-60-neue-wohnungen-auf-dieser-gruenen-93733837.html) sind durch den B-Plan 93 bis zu 60 Wohneinheiten (WE) geplant, zuzüglich des Verkehrs über B-Plan 87 durch Personal, Dienstleister, Lieferverkehr, Arzt-/Notarzt und Besucherverkehr. Zudem erfolgt perspektivisch über B-Plan 23 eine deutliche Nachverdichtung im Gipsenweg. In Summe ist festzustellen, dass gegenüber dem Status Quo (Status Quo: Gipsenweg ca. 107 WE, Gartenstraße ca. 52 WE) ein massiver Zuwachs der Anwohner- und Nutzerzahl zu erwarten ist. Die Einschätzung des Gutachtens zur Änderung des Flächennutzungsplans, auf die Verkehrsentwicklung sei keine maßgebliche Auswirkung zu erwarten, kann somit nicht geteilt werden. Hierzu sind Maßnahmen im Rahmen des Planungsverfahrens durch die Stadt Wolfratshausen zu ergreifen. 1. Verkehr während der Bauphase (insb. B-Plan 87 und 93): Während der mehrjährigen Bauphase (mind. 3-4 Jahre, gem. Schallimmissionstechnischen Gutachten zu B-Plan 87 wird für die S-Bahn das Prognosejahr 2030 verwendet, also eher 4 Jahre Bauzeit) wird es einen massiven Baustellenverkehr inkl. Schwerlastverkehr geben. Die Zufahrtswege zum Bauplatz führen durch reines Wohngebiet mit einer hohen Anzahl an parkenden Autos entlang der Straße. Der Baustellenverkehr benötigt einerseits Durchfahrtmöglichkeiten, die Anwohner und deren Besucher Parkraum. Ausreichende Parkmöglichkeiten für die bestehenden Anwohner müssen gewährleistet werden, bspw. können Parkverbote für Anwohner nicht akzeptiert	Zu 1 Verkehr während der Bauphase: Sollte es in einer anstehenden Bauphase zu Einschränkungen im fließenden oder ruhenden Verkehr kommen, so muss die zuständige Baufirma vor Baubeginn eine verkehrsrechtliche Anordnung beantragen. Diese kann Sperrungen der Straße wie auch geänderte Wegführungen für Fußgänger und Radfahrer bzw. Geschwindigkeitsbegrenzungen enthalten.

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
werden. Eine anwohnergerechte Lösung hierzu muss gefunden werden. Zudem sollten die Baustellenfahrzeuge ausschließlich (tagsüber und nachts) auf dem Baugrundstück geparkt werden. Zur Reduzierung des Verkehrslärms durch den massiven Baustellenverkehr inkl. Schwerlastverkehr sollte es eine Geschwindigkeitsbegrenzung für Baustellenfahrzeuge (max. 20 kmh) geben. 2. Auswirkung auf Parkraum: Die oben beschriebene deutliche Steigerung der Anwohner- und Nutzerzahl führt zu einem massiv steigenden Bedarf an Parkraum. Für B-Plan 23 und 93 sind Tiefgaragen geplant, für B-Plan 87 nur 13 Stellplätze (inkl. Behindertenparkplatz). Für das Demenzzentrum sind diese sehr knapp kalkuliert, lt. Schallimmissionstechnischem Gutachten wird bspw. alleine in der Frühschicht mit 31 Mitarbeitern kalkuliert. Die geplanten Parkplätze dürften hierdurch schon belegt sein, so dass es auch so scheint, als ob mit nahezu keinem Besuch für die Bewohner gerechnet wird. Zudem wird es einen Wegfall von einigen Parkmöglichkeiten am Straßenrand im Gipsenweg vor dem Neubau/ Einfahrtsbereich Demenzzentrum/ Mehrfamilienhaus geben. Somit sind massive Auswirkungen auf den öffentlichen Parkraum am Straßenrand im Gipsenweg/ Gartenstraße, oberen Teil der Winibaldstraße zu erwarten. Bereits heute finden die Anwohner und ihre Besucher dort kaum eine Parkmöglichkeit. Muss es künftig ein Anwohnerparken geben? Wo können Besucher der heutigen Anwohner dann parken? Ausweichflächen sind nicht vorhanden. Diese Folgen müssen im Rahmen der Bauplanung betrachtet werden, insbesondere für das Demenzheim. Oder muss auch hier noch eine Tiefgarage eingeplant werden? Die heutigen Anwohner müssen auf jeden Fall die weiterhin die Möglichkeit haben, bei ihren Wohnungen und Häusern parken zu können! 3. Verkehrsgefährdung: Die enge Kurve vom Gartenweg in den Gipsenweg ist sehr unübersichtlich und führt heute bereits zu immer wieder kritischen Verkehrssituationen bei Gegenverkehr, insb. auch für Radfahrer. Es wohnen dort aber auch kleine Kinder, ferner sind viele Haustiere, insb. Katzen zu beachten. Bei dem gerade in diesem	Zu 2 Auswirkungen auf Parkraum Der mit vorliegendem Bebauungsplan geplante Wohnungsbau muss gemäß aktualisierter Stellplatzsatzung vom 02.07.2025 ausreichend Stellplätze auf dem Baugrundstück nachweisen, sodass derzeit nicht davon ausgegangen wird, dass im öffentlichen Straßenraum Stellplätze wegfallen, mit Ausnahme im Bereich der Zufahrten der neuen Bauvorhaben. Eine Kompensation hierfür wird es nicht geben. Das Grundstück mit der Flurnummer 234/2 liegt an der öffentlichen Verkehrsfläche Gipsenweg. Diese darf selbstverständlich auch zum Parken genutzt werden, sofern dies zulässig ist und es dadurch zu keinen Einschränkungen hinsichtlich des fließenden Verkehrs kommt. Grundsätzlich müssen die Autos der Anwohner aber auf den eigenen Grundstücken errichteten Stellplätzen untergebracht werden (Stellplatzpflicht). Dies gilt auch für neue Bauvorhaben. Zu 3 Verkehrsgefährdung Die Stadt Wolfratshausen ist sich der verkehrlichen Situation bewusst und behält es sich vor, wenn nötig, Maßnahmen zu ergreifen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen ist durch die Errichtung des Vorhabens nicht auszuschließen, ist aber im Hinblick auf den Ausbauzustand nach wie vor verträglich, selbst wenn es zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen mit den damit einhergehenden Nachteilen für die Bewohner kommt. Die Stadt hält die Errichtung dieser wichtigen sozialen Einrichtung für städtebaulich geboten, so dass insoweit die entgegenstehenden Interessen und Belange der Anwohner zurücktreten müssen.

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Bereich massiven Verkehrszuwachs sowie zudem Zufahrtsbereich Demenzzentrum/ Mehrfamilienhaus in dieser Kurve ist eine deutliche Verschärfung dieser kritischen Situation zu erwarten. Hier sind mitigierende Maßnahmen zu ergreifen, ggf. sogar eine deutliche Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h. Dies ist zudem bereits während der Bauphase zu beachten. 4. Auswirkung Bebauung Tiefgaragenparkplätze: Viele Häuser im Bereich Winibaldstraße/ Gartenstraße aus den 70er Jahren sind damals ohne Wanne gebaut worden. Wie wirkt sich der Bau von Tiefgaragen gem. B-Plan 23 und B-Plan 93 (und ggf. B-Plan 87 aufgrund der zu gering kalkulierten oberirdischen Parkplätze) auf die Grundwasserströme aus, insbesondere bei Hochwassersituationen. Neben dem Pegelstand der Loisach wird in diesem Gebiet das Grundwasserniveau auch maßgeblich durch den Wasserstand der Isar beeinflusst (gem. Aussagen des Wasserwirtschaftsamts Weilheim bei starker Grundwasserproblematik vor ca. 12 Jahren): Insbesondere beim Ablassen des Sylvensteinspeichers wirken in kurzer Zeit deutliche Wassermassen auf die Isar ein, es kommt zu einem zusätzlichen Grundwasserstrom von der Isar zur Loisach, wodurch der Grundwasserpegel deutlich ansteigt. Somit ist ein Gutachten erforderlich, wie sich die Änderungen auf die NICHT VERSICHERBARE Grundwassergefahr für die genannten Wohnobjekte auswirkt. Eine Risikoerhöhung zu Lasten des Wohnbestandes kann nicht akzeptiert werden, da auch keine nachträglichen Maßnahmen ergriffen werden können. Bei negativer Auswirkung führt dies zu einer (deutlichen) Wertminderung der Bestandsobjekte! Überprüfung der Kanalisation (B-Plan 23, 87, 93): Durch Gutachten wurde untersucht, wie sich bei Starkregen die Versickerung und der oberirdische Abfluss verhalten. Sind diese Wasserabflüsse aber auch ohne Auswirkung auf die Kanalisation? Ergeben sich Rückstaugefahren für die Bestandsgebäude? Ist die Kanalisation ausreichend im Normalbetrieb (hier insb. B-Plan 87) SOWIE bei zusätzlichem Starkregenereignis?+	Zu 4 Auswirkung Bebauung Tiefgaragen Für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 87 wurde eine hydrogeologische Stellungnahme zur Betrachtung der Grundwassersituation eingeholt. Im Ergebnis werden die Tiefgaragen nicht in den (mittleren) Grundwasserspiegel einbinden. Diese berühren allenfalls den höchsten Grundwasserstand bzw. reichen bis in den Sicherheitszuschlag. In die Festsetzungen wird mit aufgenommen, dass die Sohle einer möglichen Tiefgarage den Wert von 569,95 ü NHN nicht unterschreiten darf. Wesentliche Beeinträchtigungen wie ein Aufstau oder geänderte Fließrichtungen sind daher nicht zu befürchten. Bezüglich der steigenden Grundwasserspiegel bei Starkregenereignissen und dem dadurch bedingten Eindringen von Wasser in Tiefgaren muss leider auf die rechtskräftigen Baugenehmigungen besagter Gebäude verwiesen werden. Der zu erbringende Stellplatzbedarf wurde in Tiefgaragen nachgewiesen und muss grundsätzlich auch dort erfolgen. Vom Eigentümer ist demnach sicherzustellen, dass diese auch dauerhaft benutzt werden können. Sollte dies nicht möglich sein, so müssen vom Eigentümer Maßnahmen ergriffen werden, die dies sicherstellen. Zu 5. Überprüfung Kanalisation Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so kann an den städtischen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dies kann jedoch mit Auflagen wie der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und einer Drosselung verbunden sein und muss vorab geprüft werden. Dies gewährleistet die Leistungsfähigkeit bei den anzusetzenden Regenereignissen.

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Hierzu ist ein weiteres Gutachten erforderlich. Verbreiterung des Fußwegs an der Loisach, B-Plan 87 + 93: Geplant ist eine Verbreiterung des Fußwegs an der Loisach zur besseren Nutzung für den Fahrradverkehr: Dieser Fußweg wird durch zahlreiche Spaziergänger, davon sehr viele mit Kindern und Hunden genutzt. Künftig werden hier auch in Begleitung Bewohner des Demenzheims den Weg nutzen. Nach Verbreiterung des Fußwegs besteht das Risiko, dass Fahrradfahrer mit großer Geschwindigkeit den ausgebauten Weg entlang fahren (leider nimmt da die Rücksichtslosigkeit einiger Fahrradfahrer allgemein zu und ist bereits jetzt zum Teil schon auf dem bereits breit ausgebautem Weg Richtung Innenstadt festzustellen). Hierdurch entsteht ein Risiko vor Spaziergänger, Kinder und Hunde. Verkehrstechnische Maßnahmen sind somit zu ergreifen (Fußweg mit Erlaubnis für Fahrräder (keine Gleichberechtigung, also Verkehrszeichen 239 mit Ergänzung 1022-10 anstelle 240 oder gar 241), bauliche Geschwindigkeitsbremsen, ???). Optische Gestaltung (B-Plan 93): Zur Wahrung des Immissionsschutzes Lärm wird die Auflage erteilt, dass Bzgl. der Nordfassade(n) zum Demenzzentrum kann davon abgewichen werden, wenn diese durch geeignete bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Glasfassaden) so abgeschirmt werden, dass die Immissionsrichtwerte nachweislich eingehalten werden können, da die Überschreitungen hier geringer ausfallen. Zudem sind auch für schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche im östlichen Teil des Bauraums infolge der angrenzenden Bahnstrecke zusätzliche Vorkehrungen erforderlich, z.B. eine Ausführung als kalte Wintergärten oder Abschirmung durch Lärmschutzwände, vorgehängte Glasfassaden oder anderweitig Lärmschutzmaßnahmen, sofern diese nicht bereits durch einen Gebäudeteil an der östlichen Baugrenze abgeschirmt werden. (B-Plan 93, Begründung mit Umweltbericht, S. 15f.) Passen „vorgehängte Glasfassaden“ zum baulichen Charakter der Umgebung? Dies sollte m.E. im Bauausschuss noch einmal kritisch hinterfragt werden!	Zu 6. Verbreiterung des Fußweges an der Loisach Die Stadt Wolfratshausen ist sich dieser Thematik bewusst und wird dies bei einem anstehenden Ausbau des Radweges beachten. Zu 7. Optische Gestaltung Der Stadt ist durchaus bewusst, dass die notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen zu Einschränkungen bei der baulichen Gestaltung führen können. Dies ist allerdings keineswegs zwingend, zumal i.d.R. eine entsprechende Grundrissorientierung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen sowie abgewandte Anordnung von Außenwohnbereichen erstes Mittel der Wahl sein wird. Erst, wenn diese an ihre Grenzen stoßen, sind weitere, vsl. sichtbare bauliche Vorkehrungen erforderlich. Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird wie oben erwähnt abgepasst.

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Einwendung zum Bebauungsplanverfahren – BP 91 / BP 93 / BP 23-5 [REDACTED] Sehr geehrte [REDACTED], sehr geehrte [REDACTED], im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bebauungspläne BP 91 (Demenzzentrum), BP 93 (Wohnbebauung auf der Wiese gegenüber) sowie BP 23-5 (Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück Richtung Süden) reichen wir hiermit als direkt betroffene Eigentümergeinschaft [REDACTED] fristgerecht unsere Einwendungen ein. 1. Unverhältnismäßige Nachverdichtung Die geplanten Bauvorhaben führen zu einer massiven Verdichtung in einem bislang durchgrünten und ruhigen Wohngebiet. Die geplanten Wohnblöcke auf der gegenüberliegenden Wiese (BP 93) und insbesondere auf dem benachbarten Grundstück südlich von Haus Nr. 21–23 (BP 23-5) beeinträchtigen die Lebensqualität erheblich. Durch den Wegfall von Freiflächen sowie die Nähe der Neubauten ist mit einer deutlichen Verschattung, Verlust von Ausblick und geringerer Privatsphäre zu rechnen. 2. Verkehrliche und infrastrukturelle Belastung Die gleichzeitige Umsetzung mehrerer größerer Bauprojekte wird zu einem erheblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens führen – sowohl während der Bauphase als auch im späteren Betrieb. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur im Umfeld des Gipsenwegs ist bereits jetzt angespannt und für zusätzlichen Anliefer-, Anwohner- und Besucherverkehr nicht ausgelegt. Besonders kritisch ist in diesem Zusammenhang: • Während der Bauphase (und auch darüber hinaus) muss der Bürgersteig durchgehend sicher begehbar bleiben. Dieser dient als Schulweg für Kinder sowie als Weg zum Spielplatz und zum Loischweg. • Es ist eine temporäre Geschwindigkeitsbegrenzung, idealerweise auf Schrittgeschwindigkeit bzw. maximal 10 km/h, zu prüfen und anzuordnen – insbesondere im Bauzeitenfenster.	1. Unverhältnismäßige Nachverdichtung Bereits in der Winibaldstraße finden sich Baukörper mit vier bzw. fünf Vollgeschossen. Demnach fügt sich ein Baukörper, welcher nicht weiter als 150 m von besagter Bebauung errichtet werden soll, mit drei Vollgeschossen in die umliegende Bebauung ein. Richtig ist, dass die zu bebauende Fläche derzeit noch unbebaut ist, diese sich jedoch in Privatbesitz befindet und zudem landwirtschaftlich bewirtschaftet wurde. Durch den Wegfall dieser Fläche sowie der Neuerrichtung eines Wohnhauses, welches größere Abstandsflächen als gesetzlich vorgesehen einhält, kann der Aussage, es käme zu Einschränkungen nicht gefolgt werden. Zudem besteht kein Recht auf eine schöne Aussicht. Der Grundsatz der Innenverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist ein bauleitplanerischer Grundsatz, den die Stadt ernst nimmt. 2. Verkehrliche und infrastrukturelle Belastung Der Stadt ist es durchaus bewusst, dass die Errichtung eines Neubaus während der Bauphase zu Einschränkungen im Umfeld der Baustelle führen wird. Sollte es in einer anstehenden Bauphase zu Einschränkungen im fließenden Verkehr kommen, so muss die zuständige Baufirma vor Baubeginn eine verkehrsrechtliche Anordnung beantragen. Diese kann Sperrungen der Straße wie auch geänderte Wegeführungen für Fußgänger und Radfahrer bzw. Geschwindigkeitsbegrenzungen enthalten. Auf den vorhandenen Geh- und Radweg des Gipsenwegs, der Winibaldstraße, der Tirolerstraße sowie der Gartenstraße wird verwiesen. Sollte es die Stadt aus fachlicher Sicht für angebracht halten eine Geschwindigkeitsbegrenzung anzuordnen, so wird sie dies tun. Verkehrsregelende Maßnahmen sind aber nicht Bestandteil eines Bebauungsplans und können auch nicht festgesetzt werden.

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
3. Umgang mit Regenwasser / Entwässerung Im Hinblick auf den Klimawandel und zunehmende Starkregenereignisse stellen sich wesentliche Fragen zum Thema Regenwasserbewirtschaftung: • Das Regenwasser von Dachflächen, Fallrohren und versiegelten Flächen (z.B. Asphalt, Pflaster) darf nicht in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden, da diese bereits heute bei Starkregen überlastet ist. Rückstau-Ereignisse sind für angrenzende Grundstücke eine reale Gefahr. • Wir fordern daher, dass eine Versickerung auf dem Grundstück bzw. eine direkte Ableitung in die Loisach vorgesehen und nachgewiesen wird. • Es ist nachzuweisen, dass ausreichend Sickerfläche erhalten bleibt – auch im Hinblick auf das im städtischen Sturzflutmanagement-Konzept zugrunde gelegte 1000-jährige Hochwasser- und Starkregenereignis. 4. Fehlende Gesamtbetrachtung & Bürgerbeteiligung Aus unserer Sicht fehlt eine übergeordnete städtebauliche Planung, welche die gleichzeitige Umsetzung mehrerer Großprojekte (Demenzzentrum, Wohnungsbau Süd, Wohnungsbau West) im Zusammenhang analysiert. Die Auswirkungen auf Infrastruktur, Verkehr, soziale Einrichtungen und die Nachbarschaftsqualität werden derzeit nur punktuell betrachtet. Zudem ist zu bemängeln, dass viele Anwohner erst sehr kurzfristig durch eigene Recherchen auf die Tragweite der Planungen aufmerksam wurden. Die Informationslage war trotz formaler Bekanntmachung nicht bürgerfreundlich aufbereitet. Unsere Forderungen zusammengefasst: • Reduktion der geplanten Bebauungsdichte und Anpassung an das bestehende Wohnumfeld • Nachweis und Umsetzung eines tragfähigen Regenwassermanagements • Verkehrsberuhigung und Sicherstellung der Gehwegsicherheit – insbesondere für Kinder • Vorlage eines Gesamtentwicklungskonzepts mit echter Bürgerbeteiligung Wir danken für die Berücksichtigung unserer Einwendungen und bitten um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs. Mit freundlichen Grüßen	1. Umgang mit Regenwasser/Entwässerung Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so kann an den städtischen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dies kann jedoch mit Auflagen wie der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und einer Drosselung verbunden sein und muss vorab geprüft werden. Dies gewährleistet die Leistungsfähigkeit bei den anzusetzenden Regenereignissen. Das HQextrem (statistisch alle 1000 Jahre) muss rechtlich nicht berücksichtigt werden. 2. Fehlende Gesamtbetrachtung und Bürgerbeteiligung Die Stadt Wolfratshausen ist sich der Sachlage bewusst, dass derzeit drei eigenständige Bauleitplanverfahren am Gipsenweg durchgeführt werden (Bebauungsplan Nr. 87, 93 sowie die 5. Änderung von Nr. 23). Jedoch sieht die Stadt hier keine Probleme, da für alle Verfahren die gleichen rechtlichen Vorschriften gelten und sich die Vorhaben nach Art und Maß in die Umgebung einfügen. Sollte es zur baulichen Umsetzen dieser Vorhaben kommen, so sind vorab verkehrsrechtliche Anordnungen zu beantragen, welche eine gefahrloses benutzen der umliegenden Straßen weiterhin gewährleistet. Die von Ihnen angeführte Aussage kann nicht nachvollzogen werden. Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung wurde im Grundstücks,- Bau- und Umweltausschuss (öffentliche Sitzung) der Stadt Wolfratshausen gefasst. Diesen Sitzungen geht immer eine Bekanntmachung voraus, in welcher Auskunft darüber erteilt wird, was in der anstehenden Sitzung beschlossen werden soll.

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.06. BIS EINSCHLIEßLICH 14.07.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Anschließend wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung ebenfalls bekanntgemacht. Die Bekanntmachungen in der Stadt Wolfratshausen erfolgen zudem an den Amtstafeln sowie in Internet. Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §3 Abs. 1 sowie §4 Abs. 1 BauGB bestand die Möglichkeit mit der Verwaltung Termine zu vereinbaren, während der Dienstzeiten spontan Einsicht zu nehmen und Bedenken persönlich vorzubringen. Hiervon wurde nicht Gebrauch gemacht. Auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB wird es dieses Angebot geben. Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung am Planentwurf ist nicht erforderlich.