



Stadt Geretsried

BEGRÜNDUNG

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 156 „Neubau eines Sportgymnasium an der Adalbert-Stifter-Straße“ und zur 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Fassung: 24.09.2024

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Johanna Minks, Dipl.-Ing- Architektin, Stadtplanerin ByAK
Roman Henneke, M.Sc. Geographie
Sophie Jürgens, M.Sc. Biodiversität und Umweltbildung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Planerische Ausgangslage	3
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	3
2.2	Nutzungen im Planungsgebiet und der Umgebung	3
2.3	Verkehr und Erschließung	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Bebauungsplan	10
4	Planungskonzept.....	10
4.1	Städtebauliches Konzept und Vorhabenplanung	10
4.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.3	Höhenentwicklung	12
4.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.2.5	Abstandsflächen	12
4.2.6	Stellplätze.....	12
4.3	Grünordnungskonzept	12
4.4	Klimaschutz- und Klimaanpassung	13
4.4.1	Maßnahmen, die den Folgen des Klimawandels Rechnung tragen	13
4.4.2	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	13
4.5	Ausblick über Ergänzungen im weiteren Bebauungsplanverfahren.....	13

1 Anlass der Planung

Südlich des Hallenbades und angrenzend an den vorhandenen Schulcampus, bestehend aus staatlichem Gymnasium, staatlicher Realschule, städtischer Mittelschule und der Musikschule Geretsried sollen weitere modern ausgestattete Schulgebäude (4-zügiges privates Gymnasium) mit einem innovativen Bildungsangebot für die Bereiche Sport, Ernährung und Gesundheit errichtet werden.

Dabei sollen multifunktionale Schulräume für ca. 700 Kinder, Trainings- und Coachingräume, eine Mensa bzw. Cafeteria, eine Dreifachturnhalle mit begleitenden Räumlichkeiten wie Umkleiden, Athletik- und Fitnessräumen sowie therapeutische und sportmedizinische Räume, Büro- und Verwaltungsräume, sowie Mitarbeiterwohnungen entstehen. Die Gebäude sollen räumlich und funktional an den bestehenden Bildungscampus angebunden sein. Im Außenbereich sind Aufenthaltsflächen wie zum Beispiel eine Cafeteria-Terrasse und ein grünes Klassenzimmer geplant. Die verkehrliche Erschließung soll in das Verkehrskonzept der Stadt Geretsried eingebunden werden.

Neben der schulischen Nutzung sollen Teilbereiche auch von der Öffentlichkeit für Veranstaltungen und Aktivitäten genutzt werden können und Partnerschaften mit lokalen Sportvereinen und Gesundheitseinrichtungen zur Nutzung der Anlagen eingegangen werden.

Um die geplante Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt werden und der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich geändert werden.

2 Planerische Ausgangslage

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 101/28 und liegt im Ortsteil Gartenberg südlich des Hallenbades und des Schulcampus an der Adalbert-Stifter-Straße. Derzeit ist die knapp 2 ha große Fläche vollständig von Wald eingenommen und befindet sich teilweise im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 142 (Neubau Hallenbad).

2.2 Nutzungen im Planungsgebiet und der Umgebung

Nördlich ans Planungsgebiet schließt wie bereits erwähnt der bestehende Schulcampus mit Gymnasium, Realschule, Mittelschule und Musikschule, sowie das Hallenbad Geretsried an. Im Osten wird das Planungsgebiet durch die Adalbert-Stifter-Straße begrenzt, auf deren östlicher Seite eine Wohnsiedlung mit einem an der Straße gelegenen Büro- und Geschäftshaus liegt. Auch Südlich des Planungsgebietes grenzt unmittelbar eine Wohnsiedlung an. Westlich liegt ein bewaldetes Gebiet (Bannwald), bevor nach etwa 250 m die Bundesstraße 11 daran anschließt.

2.3 Verkehr und Erschließung

Von Norden ist das Planungsgebiet über die Bundesstraße 11 erschlossen, von welcher über die Jahnstraße die Adalbert-Stifter-Straße, an der das Planungsgebiet liegt, erreicht werden kann. Von Süden aus wird das Planungsgebiet von der Staatsstraße St2360 über die Adalbert-Stifter-Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Über die Bushaltestelle „Geretsried, Schulzentrum“ ist das Planungsgebiet in unmittelbarer Nähe an den ÖPNV angebunden.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Stadt Geretsried muss gem. § 1 BauGB ihre die Planungen an den Zielen des LEP ausrichten.

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, 01.06.2023) sind von allen öffentlichen Stellen und von den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.

Nach dem LEP (Stand 01.06.2023) befindet sich die Stadt Geretsried im Allgemeinen Ländlichen Raum und bildet mit der Stadt Wolfratshausen ein gemeinsames Mittelzentrum. Mittelzentren sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

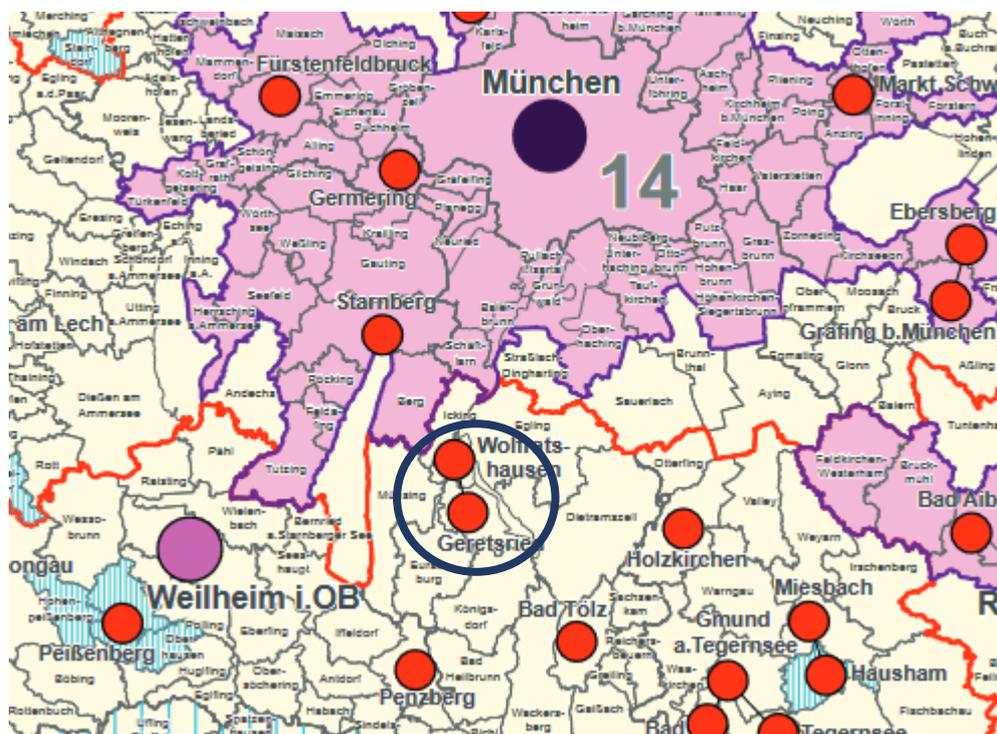


Abbildung 1: LEP-Strukturkarte, Teilfortschreibung in Kraft seit 14.05.2020 (STMWI 2020)

Im Folgenden sind die wesentlichen, relevanten Ziele und Grundsätze des LEP zusammengefasst, die im Regionalplan Oberland und im Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried umzusetzen bzw. zu beachten sind.

- Priorität Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- zentralörtliche Einrichtungen in Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren
- Anbindung neuer Flächen an bestehende Siedlungseinheiten
- Integrierte Siedlungsstruktur
- Ausweisung neuer Bauflächen nachhaltig, bedarfsorientiert, unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, der Mobilitätsanforderungen, der Schonung natürlicher Ressourcen und der Stärkung zusammenhängender Lebensräume
- Anwendung flächen- und energiesparender Erschließungsformen
- „Harmonisierungsgebot“: Abstimmung der Flächenentwicklung für Wohnen, Gewerbe sowie Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen,
- Ausweisung größerer Siedlungsflächen „überwiegend“ an Standorten mit gebündelten Angeboten der Daseinsvorsorge in fußläufiger Entfernung
- Neue Siedlungsflächen an vorhandenen/neuen ÖPNV-Anschlüssen

Der Regionalplan (RP) für die Region Oberland (17) hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

In der vorliegenden Begründung werden der Textteil sowie die Kartenausschnitte der Teilfortschreibung des Regionalplans Oberland, am 27.06.2020 in Kraft getreten, zitiert bzw. abgebildet.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 156 „Neubau eines Sportgymnasium an der Adalbert-Stifter-Straße“ und 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

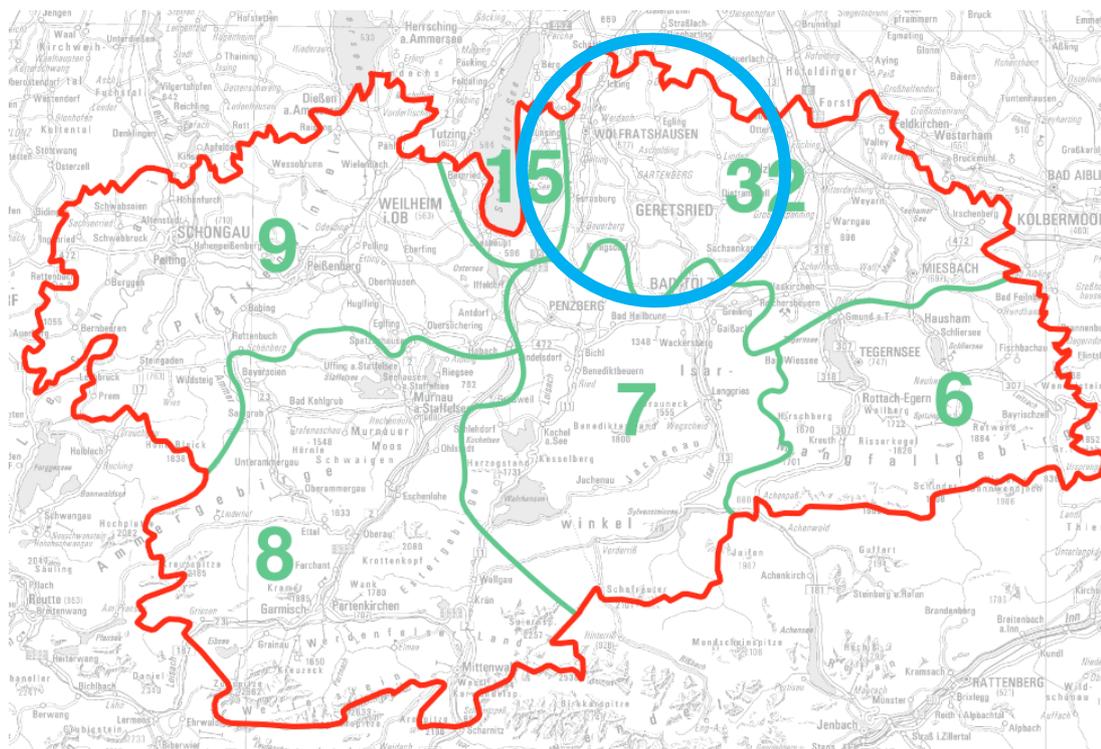


Abbildung 2: Regionalplan Region Oberland, Karte

– Tourismusgebiete (Planungsverband Region Oberland 2020)

Das Doppel-Mittelzentrum Geretsried-Wolfratshausen liegt gem. Regionalplan Oberland im Tourismusgebiet Nr. 32/ Alpenvorland um Wolfratshausen und Holzkirchen und grenzt sich Westen unmittelbar an das Fünfseen-Gebiet (Nr. 15) an.

Weite Teile des Stadtgebietes sind landschafts- und naturgeschützt. Der Siedlungsbestand ist eng von Banwald begrenzt. Im westlichen und südlichen Gemeindegebiet sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen, wo den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. (vgl. Abb. unten)

Der Regionalplan greift die Zielsetzungen des LEPs nochmals auf und zielt darauf ab, zentrale Einrichtungen und Bautätigkeiten auf die vorhandene Siedlungsstruktur insbesondere im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinden zu konzentrieren. Dies hat den Hintergrund einer ressourcensparenden und effektiven Infrastruktur (ÖPNV) und trägt zur CO₂ Einsparung bei. Der Regionalplan weist dem Raum Wolfratshausen/Geretsried eine wichtige Funktion in der gewerblichen Entwicklung der Region zu. Hierbei sollen die Ziele der Raumordnung durch die Flächensicherung durch die Kommunen gestützt werden.

Nachfolgend sind die wesentlichen, relevanten Ziele und Grundsätze des Regionalplans Oberland zusammengefasst, die im Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried zu beachten sind.

- Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben.
- Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.
- Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.
- Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.
- Eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit soll mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot abgestimmt werden.
- Großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf sollen vorrangig auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte Schongau/Peiting/Altstadt, Weilheim i. OB, Penzberg, Peißenberg, Wolfratshausen/Geretsried, Miesbach/Hausham und Holzkirchen gelenkt werden.
- Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.
- Die Wälder im Süden der Planungsregion München, angrenzend an die Region Oberland, sind als Bannwälder im Sinne des Art. 11 BayWaldG ausgewiesen. Sie haben Bedeutung für das Klima, die Trinkwasserversorgung und die Erholung. Die vom Regionalplan für die Region Oberland vorgesehene Erklärung von Bannwäldern im Bereich Städte Geretsried und Wolfratshausen ist im Jahr 1985 erfolgt. Hierzu die die noch heute gültige Begründung des Regionalplans: „Die Entwicklung der Stadt Geretsried ging zwangsläufig zu Lasten der Waldflächen. Damit war nicht nur eine Flächenminderung, sondern auch eine Waldzerschneidung verbunden. Mit steigender Einwohnerzahl und

zunehmender Industrieansiedlung in Geretsried und Wolfratshausen haben die verbliebenen Wälder in immer größerem Maße eine außergewöhnliche Bedeutung für das Klima, den Wasserhaushalt, die Luftreinigung und die Freizeitgestaltung erlangt.“ Daher wurden auch auf Ebene der Regionalplanung auch in Abstimmung mit den Städten Grenzen der Entwicklung definiert.

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

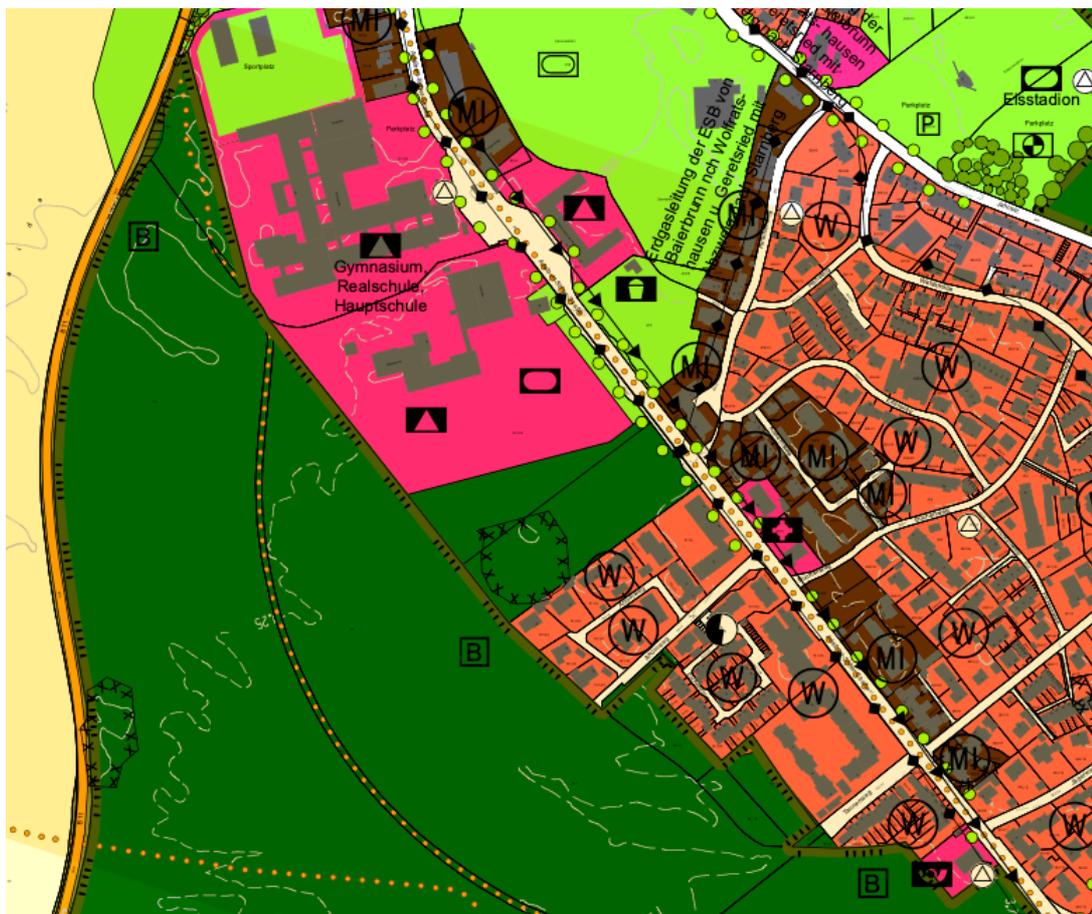


Abbildung 4: Auszug aus dem fortgeschriebenen Flächennutzungsplan von 1995, Stand 2017

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan ist aus dem Jahr 1995 und wurde durch 17 genehmigte Änderungen sowie 10 Berichtigungen sukzessive fortgeschrieben.

In der aktuell gültigen Fassung ist das Planungsgebiet als Wald dargestellt. Im südwestlichen Bereich ist eine Fläche mit dem Verdacht auf Altlasten gekennzeichnet. Entlang der Adalbert-Stifter-Straße verläuft eine gem. Landschaftsplan geplante Baumreihe sowie eine dargestellte wichtige Fuß- und Radwegeverbindung. Begrenzt wird das Planungsgebiet im Westen durch einen festgesetzten Bannwald. Im Norden grenzen Gemeinbedarfs- und öffentliche Grünflächen für diverse Schul- und Sportanlagen an das Planungsgebiet an. Im Süden ist eine Wohnbaufläche und im

Osten zunächst der Straßenraum der Adalbert-Stifter-Straße und daran angrenzend ein Mischgebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan des gesamten Stadtgebietes befindet sich derzeit in Überarbeitung, deren Zeitschiene sich nicht mit der Planung der Sportschule deckt. Daher kann die geplante Nutzung der Fläche durch eine Sportschule nur durch Teiländerung des Flächennutzungsplanes ermöglicht werden.

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flst.Nr. 101/28 und nimmt eine Fläche von ca. 2 ha ein. Die gesamte Fläche wird im Entwurf der FNP-Änderung als Gemeinbedarfsfläche für Schulen ausgewiesen. Auf das Festsetzen der Baumreihe entlang der Adalbert-Stifter-Straße wird verzichtet. Die Stadt Geretsried hat hierfür ein verbindliches Grünkonzept.

3.3 Bebauungsplan

Im Planungsgebiet existiert bisher kein Bebauungsplan. Nördlich anschließend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 142 für das Hallenbad und westlich der Adalbert-Stifter-Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 56, der ein Wohngebiet festsetzt, sowie die Nutzung durch freie Berufe ermöglicht. Für das südlich anschließende Wohngebiet am Ahornweg existiert ebenfalls kein Bebauungsplan.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Sport-Gymnasium zu schaffen, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt.

In der Stadtratssitzung vom 14.05.2024 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 „Neubau eines Sportgymnasium an der Adalbert-Stifter-Straße“ und die Einleitung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geretsried und beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept und Vorhabenplanung

Ziel der Planung ist es, den bestehenden Schulcampus um ein 4-zügiges privates Gymnasium mit Fokus auf Sport und Gesundheit, inkl. Dreifachturnhalle, das sich möglichst verträglich am Rand des Stadtwaldes einfügt, zu erweitern. Geplant sind zwei Leistungssport- und zwei Breitensport-Klassen. Aufgrund wachsender Bevölkerungszahlen wächst auch der Bedarf an weiteren Gymnasium-Plätzen im Landkreis, der dadurch gedeckt werden könnte. In den beiden Breitensport-Klassen sollen bevorzugt Schüler*innen aus der Umgebung aufgenommen werden. Auch ein einkommensabhängiges, gestaffeltes Schulgeld wird derzeit besprochen.

Die geplanten Nutzungen werden außerhalb der Schulzeiten auch zur Benutzung durch dritte zur Verfügung stehen. So kann die Turnhalle auch durch Vereine genutzt werden und es sind z.B. Veranstaltungen in der Turnhalle oder der Aula möglich. Zudem wird das Gelände inkl. parkartiger Außenflächen für die Öffentlichkeit

zugänglich bleiben, eine Anbindung an die vorhandenen Wege im Stadtwald und zum nördlich gelegenen Schulgelände ist ebenfalls vorgesehen.

Die Schule wurde aufgrund des Grundstückszuschnittes und der dort zur sanierenden Altlastenfläche im westlichen Teil des Grundstücks angeordnet, während im östlichen Teil an der Adalbert-Stifter-Straße die Optik des bestehenden Waldes erhalten werden soll, so dass das Gebäude erst allmählich bei Annäherung aus dem Wald heraustritt. Westlich des Schulgebäudes verbleibt eine Waldfläche. Das architektonische Konzept sieht vor das Schulgebäude dezent in den Wald zu integrieren. Holz als Baumaterial und begrünte Dächer schaffen eine visuelle Harmonie mit der Umgebung, sodass der Waldcharakter bewahrt wird und das Schulgebäude sich organisch in die Natur einfügt.

Auf dem Grundstück, nahe der Adalbert-Stifter-Straße, ist eine Kiss & Ride Zone für Eltern vorgesehen. An der Nordseite des Grundstücks verläuft ein Weg zur Anlieferung, der für Fußgänger als Verbindung zu den bestehenden Wegen im Wald und zum nördlich anschließenden Schulzentrum fortgeführt wird. Die Zuwegung für Schüler*innen erfolgt über einen Weg mittig auf dem Grundstück.

Das Schulgebäude besteht aus einer mittigen Turnhalle, um die sich die restlichen Räume in Kiesel-förmigen Clustern orientieren. Zur Straße hin sind die Gebäudeteile mit den öffentlicheren Nutzungen wie zum Beispiel Aula und Cafeteria ein- bis zweigeschossig, die Wandhöhe steigt nach Westen hin über die Turnhalle an bis zu den viergeschossigen Lernbereichen. Die Pausen- und Aufenthaltsflächen verteilen sich um das gesamte Gebäude. Durch die unregelmäßige Außenform entstehen in den Rücksprüngen rund um das Gebäude einzelne Aufenthaltsbereiche, die mit Grün-Inseln versehen werden. Die Dachflächen sind begrünt und begehbar und werden teilweise als „grünes Klassenzimmer“ genutzt.

Die Fassade der Schule wird mit vertikalen Holz-Stehlen versehen, die in unterschiedlichen Höhen über die Attika ragen, damit sich das Gebäude nahtlos in den umliegenden Wald einfügt. Zudem ist geplant die Schule in einer Holzkonstruktion zu errichten, der Schwerpunkt wird hierbei auf eine Energieeffiziente Bauweise gelegt.

Um sicherzugehen, dass nur das oben beschriebene Projekt verwirklicht wird, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Auf der Planurkunde werden auch die Grundrisse, Schnitte und Ansichten, sowie die Planung der Außenanlagen im Rahmen des Bebauungsplanes dargestellt. Diese werden ebenfalls verbindlich gesetzt. Zusätzlich werden im Durchführungsvertrag begleitende Regelungen, wie zum Beispiel die Bauverpflichtung getroffen.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine Schule auf der bisher bewaldeten Fläche zu ermöglichen, wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für schulische und sportliche Zwecke“ festgesetzt. Die mit Bäumen bewachsenen Freiflächen werden als

öffentliche Grünflächen dargestellt. Die Adalbert-Stifter-Straße östlich des Vorhabengebietes wird als Fläche für Verkehr festgesetzt, hierüber erfolgt die Erschließung.

Durch die Entwicklung der Fläche kann ein Lückenschluss in der Ortsrandbildung vollzogen werden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebäude wird eine maximale Grundfläche von 7.000 m² in Kombination mit einer Wandhöhe festgesetzt. Hinzu kommen im nächsten Planungsschritt eine textliche Festsetzung für Grundfläche der Pausenflächen und der Wegeflächen.

4.2.3 Höhenentwicklung

Es wird eine maximale Wandhöhe von 18,0 m festgesetzt, diese beinhaltet das Gebäude bis zur Attika. Die Holz-Stelen der Fassadenverkleidung ragen darüber hinaus. Im weiteren Verfahren wird hierfür eine Überschreitung festgesetzt.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine ovale Baugrenze vor, diese beinhaltet ebenfalls die Pausenflächen und die erhöhten Grün-Inseln.

4.2.5 Abstandsflächen

Da sich das Planungsgebiet außerhalb des Geltungsbereichs der Abstandsflächen-Satzung der Stadt Geretsried befindet, gilt die Regelung der BayBO mit 0,4 H. Die Abstandsflächen von 0,4 H werden auf eigenem Grund im gesamten Planungsgebiet eingehalten.

4.2.6 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben werden hauptsächlich im nahegelegenen Parkhaus, nördlich des Hallenbades, nachgewiesen. Im Planungsgebiet selbst befindet sich nur wenige weitere Stellplätze im Bereich der Kiss & Ride Zone.

4.3 Grünordnungskonzept

Die Dachflächen der kieselartigen Gebäudeteile werden begrünt und sind teilweise begehbar. Das Dach der Mehrzwecksporthalle kann mit einer PV-Folie überzogen und somit solare Energie generiert werden.

Die Flächen außerhalb des ovalen Bauraums sollen auch zukünftig dichten Baumbestand aufweisen. Um eine Begehrbarkeit für die Öffentlichkeit zu sichern, werden diese Fläche als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Westlich des Bauraums soll der Wald erhalten werden, da dieser dort an weitere Waldflächen angrenzt. Ein Erhalt des Baumbestands östlich des Planungsgebiets wird im Zuge der weiteren Planung geprüft. Dort wo Baumbestand wegfällt, werden Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen.

Eine Durchwegung des Gebietes in Ost-West-Richtung wird durch die Planung gesichert.

Die Versickerung ist auf eigenem Grund geplant. Um diese abwickeln zu können, können Rigolen eingesetzt werden. Hierfür wird im Lauf des Bebauungsplan-Verfahrens ein Entwässerungskonzept mit Berücksichtigung von Starkregenereignissen erstellt. Die Wege im Planungsgebiet werden mit sickerfähigen Belägen hergestellt, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens teilweise erhalten zu können.

4.4 Klimaschutz- und Klimaanpassung

4.4.1 Maßnahmen, die den Folgen des Klimawandels Rechnung tragen

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit des Schulstandorts sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten, werden in Teilen des Planungsgebiets (v.a. im Bereich der Stellplätze) sickerfähige Beläge verwendet. Außerdem werden große Teile der Dachflächen des Neubaus begrünt. Dadurch wird Niederschlagswasser zurückgehalten und fließt gedrosselt ab.

Durch umfangreiche Gehölzpflanzungen und Baumerhalt wird z.B. durch die schattenspendende Wirkung der Bäume das Mikroklima möglichst erhalten.

4.4.2 Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Das Gebäude soll nach Standards der Nachhaltigkeit und mit einer möglichst niedrigen CO₂-Bilanz errichtet werden.

Um eine möglichst hohe Speicherung von CO₂ zu gewährleisten, wird auf eine ausreichende Eingrünung des Gebietes in Form von Erhalt von Waldflächen, umfangreichen Gehölzpflanzungen und begrüntem Dächern geachtet.

Des Weiteren ist die Nutzung der Dachfläche der Mehrzweckturnhalle für die Gewinnung von solarer Energie geplant.

4.5 Ausblick über Ergänzungen im weiteren Bebauungsplanverfahren

Um die Auswirkungen des Projektes auf die Umgebung zu untersuchen, wird ein Immissionsschutz-Gutachten im Lauf des Bebauungsplan-Verfahrens erstellt.

Der Zwischenstand des Verkehrsgutachtens wird fortgeschrieben. Dieses bildet die Grundlage des Immissionsschutz-Gutachtens.

Das Bodengutachten des angrenzenden Hallenbads wird fortgeschrieben.

Im Planungsgebiet ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt, das Altlastengutachten, das im Jahr 2000 für das Hallenbad erstellt wurde, wird plausibilisiert. Alle vorhandenen Altlasten werden im Zuge der Baumaßnahme komplett entfernt und fachgerecht entsorgt.

Aufgrund des ehemaligen Schießplatzes im Planungsgebiet ist eine Kampfmitteluntersuchung notwendig. Diese wird im Rahmen der Bauarbeiten durchgeführt.

Es wird im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungspläne eine detaillierte Freiflächenplanung erstellt, die im weiteren Bebauungsplanverfahren in der

Grünordnungsplanung festgesetzt wird und wie die Grundrisse auch auf den Vorhabenplänen dargestellt wird.

Darüber hinaus fallen voraussichtlich durch die Rodung von Wald naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen an, welche gesichert und erhalten werden sollen. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens errechnet. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Darin werden ggf. artenschutzrechtliche Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die ebenfalls in der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen.