



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 73 **1. Änderung** für die Grundstücke nördlich des Leitenweges und der Franz-Geiger-Straße, östlich von Wasenweg 12,
Gemarkung Weidach

Planverfasser:



öffentliche Auslage: 17.09.2025

Satzungsbeschluss: 03.12.2025



Situation, Anlass

Für den Urbebauungsplan Nr. 73 für die Grundstücke nördlich des Leitenweges und der Franz-Geiger-Straße, östlich von Wasenweg 12, Gemarkung Weidach wurde der Aufstellungsbeschluss am 18.03.2008 und im Juni 2009 die frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Zwischen Februar und März 2010 fand anschließend gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Beteiligung statt und eingegangene Einwände wurden abgewogen bzw. in den Bebauungsplan eingearbeitet. Anschließend ruhte das Verfahren jedoch über 10 Jahre und wurde erst im März 2023 zum Abschluss gebracht. Die getroffenen Festsetzungen aus den Jahren 2009/2010 wurden so beibehalten und nicht nochmal geändert. Der Bebauungsplan Nr. 73 wurde demnach am 24.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Sitzung des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses am 11. September 2024 wurde dem Ausschuss erstmalig ein Antrag auf Vorbescheid vorgelegt, welcher eine mögliche Bebauung im Geltungsbereich abgefragt hatte. Entgegen der damaligen Zielvorstellung des Bebauungsplanes sah die Planung des Antragstellers u. a. eine höhere Anzahl an Wohneinheiten als wie im Bebauungsplan festgesetzt, eine Erhöhung der GR II für die Errichtung einer Tiefgarage außerhalb des Bauraums sowie eine geänderte Zufahrt vor. Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Wolfratshausen hatte dies positiv gesehen und die nötigen Befreiungen ausgesprochen. Da die abgefragten Befreiungen jedoch teileweise die Grundzüge der Planung berühren, konnte das Kreisbauamt diese wiederum nicht erteilen.

Mit Datum vom 29.04.2025 hatte der Antragsteller dann einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 gestellt, welchem der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 07.05.2025 zugestimmt hatte.

Städtebaulich stellt diese Änderung eine positive Entwicklung dar, da im Stadtgebiet dringend mehr Wohnraum benötigt wird. Die städtebaulichen Zielvorstellungen aus dem Jahr 2008/2009 sind so nicht mehr zielführend. Die Grundkonzeption des Urbebauungsplanes mit seiner in Erscheinung tretenden Kubatur (Bauräume, Anzahl Vollgeschosse, Grundfläche für die Hauptbaukörper, Dachneigung etc.) bleibt erhalten, es findet lediglich eine strukturelle Anpassung statt.

Baugrenzen

Stellplätze, Garagen sowie Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen inkl. Einhausungen dürfen durch die 1. Änderung nun auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Tiefgaragen müssen dabei mindestens 0,80 m erdüberdeckt ausgeführt werden. Dies schafft zum einen größeren gestalterischen Spielraum und zum anderen die Voraussetzungen für die Errichtung einer Tiefgarage. Dies war aufgrund der einzelnen Baufenster im Urbebauungsplan nicht sinnvoll möglich, da diese nicht zweckmäßig und wirtschaftlich miteinander verbunden werden konnten. Eine Erdüberdeckung von mindestens 0,80 m stellt zudem sicher, dass eine Bepflanzung oberhalb der Tiefgarage möglich ist. Des Weiteren kann durch die Errichtung einer Tiefgarage der überwiegende Teil des nachzuweisenden Stellplatzbedarfs unterirdisch erbracht werden, was sich städtebaulich positiv auf das Ortsbild auswirkt.

Grundfläche

Da aus städtebaulichen Gründen die Errichtung einer Tiefgarage unabdingbar ist, wurde die Festsetzung hinsichtlich der Grundfläche dahingehend angepasst, dass die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper für Tiefgaragen nochmals um 475 qm überschritten werden kann, sofern diese mindestens 0,80 m Erdüberdeckt ausgeführt werden. Die Erdüberdeckung bezieht sich hierbei jedoch nur auf die Tiefgarage selber, die Zufahrtsrampe und eine mögliche Einhausung sind davon ausgenommen. Durch die festgesetzte Erhöhung der Gesamten GR (Summenmaß) auf nun 2.125 qm, ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) für die zu bebauenden Grundstücke von 0,65 wobei die Erhöhung zum Urbebauungsplan um 0,15 durch die Überschreitungsmöglichkeit für Tiefgaragen hervorgerufen wird. Da diese mindestens 0,80 m Erdüberdeckt ausgeführt werden muss, tritt städtebaulich nur die Zufahrtsrampe in Erscheinung. Die Orientierungswerte gemäß § 18 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet (WA) werden auch weiterhin eingehalten.

Vorgartenfläche

In der Vorgartenfläche ist einmalig eine Zufahrt mit einer maximalen Breiten von 8,00 m zulässig. Die Pflanzvorgaben gemäß B. 4.1 und B. 4.3 sind gleichwertig an anderer Stelle auf dem Grundstück zu erbringen.

Dies ermöglicht eine direkte Zufahrt von Süden her und schafft somit mehr Spielraum für die Errichtung und Anfahrt einer Tiefgarage. Die Pflanzvorgaben gemäß Festsetzung B. 4.1 und B. 4.3 sind gleichwertig an anderer Stelle auf dem Grundstück zu erbringen. Dies sichert weiterhin die Durchgrünung des Plangebietes und stellt sicher, dass kein zusätzlicher Ausgleich nötig wird.

Festsetzung A. 6.5 und A. 6.6

Diese Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen, da sie durch die Änderung der Festsetzung A 3.1 hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen sowie einer möglichen Zufahrt von Süden her obsolet geworden sind. Ein zukünftiger Bauwerber hat eigenständig dafür Sorge zu tragen, dass nötige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten etwaiger Anlieger hinsichtlich Grundstücksteilungen eingetragen werden.

Festsetzung B. 1.3 Zahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung B. 1.3 wird ersatzlos gestrichen. Die Stadt Wolfratshausen befindet sich gemäß § 201a BauGB in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt und erachtet eine Beschränkung der Wohneinheiten als nicht mehr Zeitgemäß. Die Grundstücke liegen an einer ausreichend breiten öffentlichen Verkehrsfläche und bieten in Verbindung mit den geänderten Festsetzungen genug Fläche den nachzuweisenden Stellplatzbedarf auf eigenem Grund zu erbringen.

Festsetzung B. 2.2 Dachgestaltungssatzung

Der Stadtrat der Stadt Wolfratshausen hat im Jahr 2023 die Dachgestaltungssatzung angepasst. Die Festsetzung wurde nun dahingehend geändert, dass die aktuelle Fassung genannt ist.

Festsetzung B. 4.4 Vorgartenfläche

Die Festsetzung wurde so geändert, dass die beabsichtigte Zufahrt als zulässig erklärt wurde und die Festsetzung B 4.4 dieser nicht entgegenstehen würde.

Festsetzung B. 4.5 Nebengebäude

Die Festsetzung B. 4.5 wird ersatzlos gestrichen. Nebenanlagen sind ein wichtiger Bestandteil eines funktionierenden Grundstücks und sollen in Ihrer einzelnen Größe hier nun nicht mehr beschränkt werden. Der regelnde Aspekt ergibt sich auch weiterhin aus der Festsetzung A. 3.2 hinsichtlich der Grundfläche, der Einhaltung der Abstandsflächen sowie dem allgemeinen Nutzen an solch einer.

Festsetzung B. 4.7 private Grünfläche

Die Festsetzung wurde dahingehend angepasst, dass auf der privaten Grünfläche die Errichtung eines Müllhäuschens mit maximal 20 qm sowie eines Spielplatzes gemäß Spielplatzsatzung vom 30.09.2025 möglich ist. Dies ist sinnvoll, da die Unterbringung von Müll und auch die Errichtung eines Spielplatzes allen Bewohnern im Geltungsbereich dient und somit auf einer Fläche verortet wird, welchen von allen Bewohnern genutzt werden kann.

Festsetzung B. 4.8 private Erschließungsstraße

Da die planzeichentechnisch festgesetzte Erschließungsstraße ersatzlos gestrichen wurde, wurde die Festsetzung B. 4.8 dahingehend redaktionell angepasst, dass allgemein alle private Erschließungsstraßen sowie Garagenzufahrten und Hauszugänge in wasserdurchlässigem Belag herzustellen sind (z.B. Dränpflaster, Kleinsteinpflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundener Belag etc.).

Umweltbelange

Für den Urbebauungsplan Nr. 73 wurde ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a BauGB und § 21 BNatschG ermittelt und unter Festsetzung B. 4.10 festgesetzt. Diese Festsetzung hat auch weiterhin bestand, da sich das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nur dahingehend geändert hat, dass Tiefgaragen mit einer zusätzlichen GR von 475 qm errichtet werden können. Da diese bis auf die Zufahrtsrampe aber mit mindestens 0,80 m Erdüberdeckung ausgeführt werden müssen, ergibt sich hier keine merkliche Verschlechterung des Naturhaushaltes.

Den Umweltbelangen wird auch weiterhin Rechnung getragen. Der Umweltbericht sowie die saP vom 10.08.2021 behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit.

Wolfratshausen, den
i.V.

Günther Eibl
Zweiter Bürgermeister