

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Naturräumliche Grundlagen	4
2.3	Bestand, derzeitige Flächennutzung.....	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Übergeordnete Planungen	5
3.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	6
3.3	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	7
4.	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung.....	8
4.1	Änderungsbereich	8
4.2	Planungsinhalte	8
5.	Wesentliche Auswirkungen.....	9
5.1	Rechtliche Einordnung	9
5.2	Arten- und Klimaschutz.....	9
6.	Umweltbericht	10
6.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	10
6.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	10
6.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	19
6.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen	20
6.6	Zusätzliche Angaben.....	21
7.	Literaturverzeichnis.....	23

Anlagen

- Anlage 1: FFH-Verträglichkeitsabschätzung Gebiet 8234-372 „Loisach“ von Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH vom 24.02.2024
- [Anlage 2-1: Ausnahmegenehmigung nach §61 BNatSchG der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen vom 07.08.2025](#)
- [Anlage 2-2: Antrag auf Ausnahme gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG für AWO Demenzzentrum vom 16.04.2025](#)

1. Erforderlichkeit und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden Flächen am nördlichen Ortsrand von Wolfratshausen als Wohnbaufläche **und sonstiges Sondergebiet „Demenzwohnen“** dargestellt. Diese sind sowohl für Wohnungsbau als auch für ein geplantes Demenzzentrum der AWO vorgesehen.

Für den Neu-/ Ersatzbau des AWO-Demenzzentrums wurde mit einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 234/2 der Gemarkung Weidach ein geeignetes Grundstück gefunden. In dem geplanten 3-geschossigen Bau sollen Plätze für ca. 92 Bewohner sowie Verwaltungs- und Mehrzweckräume und ein Café entstehen. Infolge des Flächenbedarfs ist der Bau im breiteren Bereich des Grundstücks vorgesehen. Südlich davon werden Wohnbauflächen für eine Erweiterung des Wohngebiets am Gipsenweg ergänzt.

Infolge der bisherigen überwiegenden Außenbereichslage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Zwar sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen einzeilig entlang des Gipsenwegs vorgesehen, diese werden jedoch noch Osten bis zur Bahnstrecke und **deutlich** nach Norden erweitert **sowie im Bereich des geplanten Demenzzentrums als sonstiges Sondergebiet „Demenzwohnen“** dargestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung der Flächennutzungsplanänderung sowie Aufstellung der Bebauungspläne 87 „Demenzzentrum“ und 93 „Wohnen am Gipsenweg“ **wurde** nach Aufstellungs- und Änderungsbeschlüssen vom 11.09.2024 im Parallelverfahren verfolgt.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Stadt Wolfratshausen im Übergang zum Ortsteil Weidach zwischen der Loisach als Gewässer I. Ordnung und der in diesem Abschnitt eingleisigen Bahnstrecke 5507 München-Wolfratshausen.

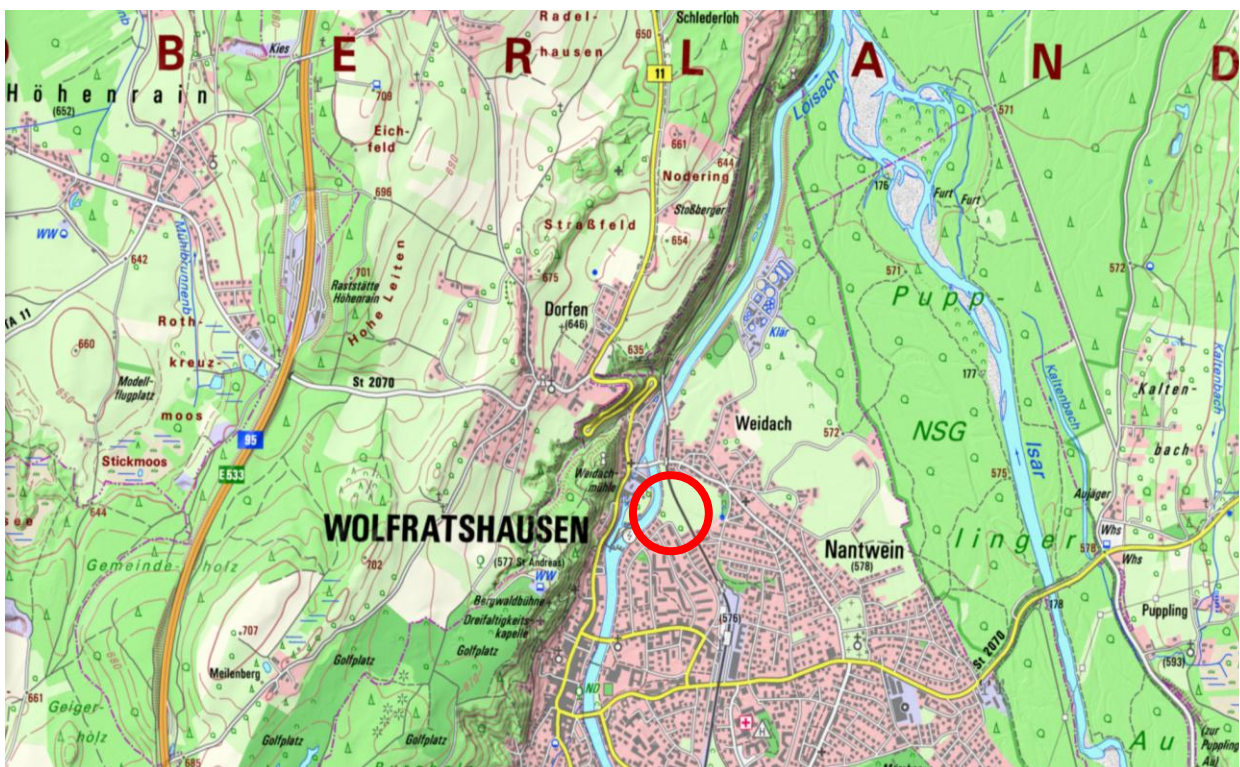


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25 - BayernAtlas)

Der Änderungsbereich umfasst Teile der Fl.Nr. 234/2 ~~und 114/2~~ Gemarkung Weidach. Hierbei handelt es sich um ein Privatgrundstück, welches derzeit unbebaut ist und im Süden an die Wohnbebauung des Gipsenweges grenzt und östlich durch die Bahngleise und westlich durch die Loisach eingerahmt wird. Das Grundstück läuft Richtung Norden spitz zu und stößt dann an die Weidacher Hauptstraße.

Der Änderungsbereich liegt mit einer Fläche von ca. 10.650 ~~12.380~~ m² weitgehend eben auf ca. 572 bis 573 m NHN. Allerdings ist im südlichen Teil eine kleine Senke ausgeprägt, bevor im Osten die angrenzende Bahnstrecke in Dammlage verläuft. Im Westen fallen nach einem gut 1,5 m breiten Geh- und Radweg die von Gehölzen bestockten Ufer steil zur Loisach ab.

Das Planungsgebiet ist über den südlich angrenzenden Gipsenweg und die Gartenstraße an die Bahnhofstraße bzw. die Straße „Am Floßkanal“ als Teil der überörtlichen Bundeststraße angeschlossen.

Der S-Bahnhof Wolfratshausen liegt in fußläufiger Entfernung von ca. 650 m im Südosten.

2.2 Naturräumliche Grundlagen

Der Änderungsbereich liegt in der naturräumlichen Untereinheit 037-E Loisachtal des Ammer-Loisach-Hügellandes. Die hügelige Moränenlandschaft v.a. durch Endmoränen der Rißzeit wird hier unterteilt durch die Täler von Isar und Loisach mit dem Wolfratshausener Becken. Westlich der Loisach grenzen steile, bewaldete Moränen an. Östlich unterhalb der würmzeitlichen Moräne grenzen im Planungsgebiet ebene Flussschotter und Auenablagerungen an.

2.3 Bestand, derzeitige Flächennutzung

Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Eine Bebauung oder Versiegelung ist mit Ausnahme der öffentlichen Straße des Gipsenweges und des teilversiegelten Fuß- und Radwegs nicht vorhanden. Zum Gipsenweg sowie dem uferbegleitenden Fußwegen ist das Grundstück im Bestand eingezäunt.



Abb. 2: Orthofoto (BayernAtlas) mit Änderungsbereich

Gehölzbestand gibt es vor allem an den Rändern. So stocken an der Südgrenze des Flurstücks 243/2 ein prägender 3-stämmiger Berg-Ahorn am Gipsenweg sowie auf der Fläche im Westen eine mächtige, alte Esche, die allerdings bereits abgestorbene Kronenbereiche aufweist. Entlang des wassergebundenen Gehwegs im Westen wird das Grundstück von heimischem Gehölzaufwuchs jungen bis teilweise mittleren Alters als Hecke gesäumt, der zuletzt in Zaunhöhe zurückgeschnitten wurde.

Im Süden finden sich direkt angrenzend an die Fl. Nr. 234/2 4 größere Birken und eine Kiefer, die jedoch bereits auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 597, Gemarkung Wolfratshausen stocken, allerdings teilweise im Bereich von weniger als 2 m an der Grenze. Die Uferböschung der Loisach ist von einem Gehölzmantel mit heimischen Laubbäumen bis mittleren Alters und Sträuchern bestockt. Nördlich des Planungsgebiets finden sich auch am Fuß des Bahndamms Laubbaumbestand, vorwiegend aus Ahornen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Wolfratshausen ist im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan der Region 17 (Oberland) zusammen mit Geretsried als Doppel-Mittelzentrum ausgewiesen. Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region (RP, B I 1. G Leitbild). In den Oberzentren der Region sollen die zentralörtlichen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs weiterentwickelt werden (B I 3. G).

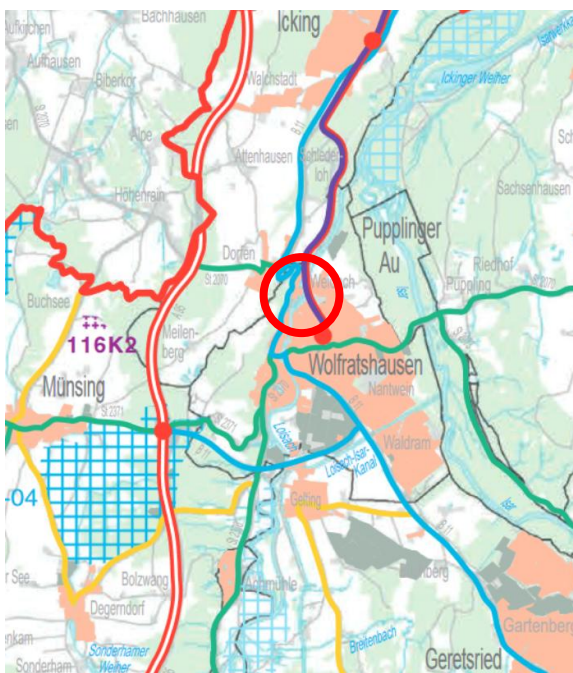


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Karte 2 – Siedlung und Versorgung

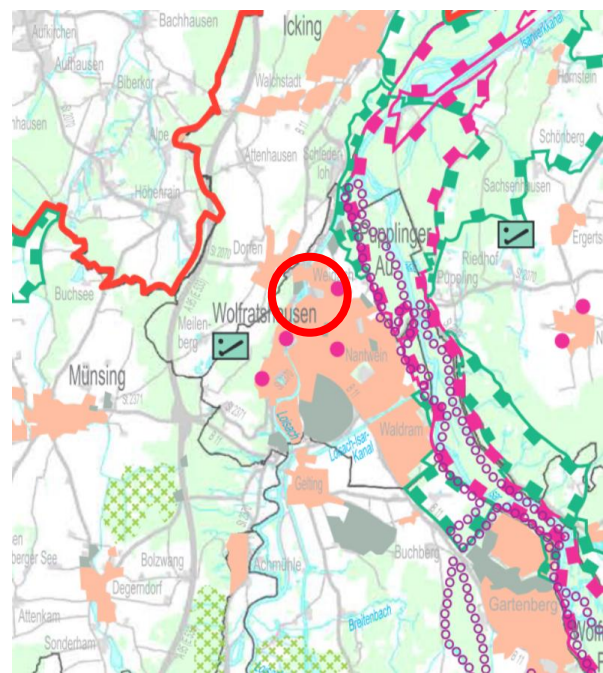


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Karte 3 – Natur und Landschaft

Es werden folgende Ziele der nachhaltigen Landschafts- und Siedlungsentwicklung vorgegeben: Flächensparende Ausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der Schonung der natürlichen Ressourcen, Vorrang der Innenentwicklung, Vermeidung von Zersiedlung, Anbindung neuer Siedlungsflächen (LEP 2023, Kapitel 3.).

Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen, die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden

Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (LEP, 7.2.5 G). Außerdem sollen Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen, die hochwasserempfindlich sind oder den Hochwasserschutz in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigen, freigehalten werden (ebd.). Mit dem Planungsgebiet sind keine regionalplanerischen Vorgaben wie landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder sonstige Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Versorgung betroffen, allerdings liegt ein Teil des Planungsbereichs im bei Extrem-Hochwasser überschwemmten Bereich (vgl. Kap 3.3 und 6.3).

Ziele und Grundsätze im Zusammenhang mit der Umwelt sind in Teil B Kapitel 1 „Natur und Landschaft“ des Regionalplans (Stand; 27.06.2020) definiert. Es ist anzustreben, die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und – wo nötig – wiederherzustellen. (B I 1 G). Die charakteristische Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben, zur Schonung der freien Landschaft sollen sich Baumaßnahmen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränken (B I 2.7.1 Z). Der Erhalt innerörtlicher Grünbereiche sowie eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge wird angestrebt (B I 2.7.3 Z).

Zur Sicherung eines intakten Wasserhaushalts für Menschen, Tiere und Pflanzen, insbesondere auch im Hinblick auf die Wasserrückhalte- und Speicherfunktion der Landschaft sowie zum Erhalt und zur Verbesserung der aquatischen und amphibischen Ökosysteme einschließlich der Feuchtgebiete und der vielfältigen Gewässerlandschaften mit ihren Auen sollen

- Moore, naturnahe Auwälder und andere Feuchtflächen in ihrer bedeutenden Funktion für Naturschutz und Wasserhaushalt erhalten, optimiert und ggf. in ihrer Funktion wieder hergestellt werden.
- Hochwassergefährdete Tallagen als Abfluss- und Rückhalteflächen von damit unvereinbaren Nutzungen freigehalten werden (BI 2.2.2 Z).

Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden (B II 1.5 Z). Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden (B II 1.6 Z). Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsrand im Bereich der flachen Talschotter.

In Teil B Kapitel VIII „Sozial- und Gesundheitswesen“ Ziffer 2.2 ist zudem folgendes Ziel definiert: „Die Versorgung mit Einrichtungen zur Rehabilitation sowie Einrichtungen der stationären Altenhilfe, insbesondere das Angebot an Pflegeplätzen, soll insbesondere in den zentralen Orten der Region bedarfsgerecht verbessert werden.“

Die Planung des neuen Demenzzentrums und von Wohnbebauung entspricht somit einem wichtigen Ziel der Regionalplanung, auch wenn die Planung nur an den vorhandenen Siedlungsbereich anschließt. Die umweltrelevanten Vorgaben werden im Rahmen der Planung berücksichtigt, wesentliche Konflikte mit den Zielen der Regionalplanung sind daher nicht erkennbar, wenngleich eine Teilfläche bei Extrem-Hochwasser überstaut werden kann.

3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolfratshausen vom 14.06.2006 ist das Planungsgebiet nur in einem schmalen Streifen entlang des Gipsenwegs als Wohnbaufläche dargestellt, im übrigen Bereich als ökologische Entwicklungsfläche. Zudem ist eine geplante Straße sowie geplante querende sowie am westlichen Rand verlaufende Fuß- und Radwegeanbindung und eine Schutz- und Leitpflanzung im Süden dargestellt.

Daher soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden und zwischen Gipsenweg, Fußweg an der Loisach und Bahnstrecke im Süden den Fl. Nr. 243/2 eine **Sondergebiets-** und Wohnbaufläche dargestellt werden. Diese Änderung wurde vom Stadtrat am 11.09.2024 als 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Für das Planungsgebiet selbst existiert bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Im Süden grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Unterer Poign“ vom 11.07.1973, „Gipsenweg“ vom 08.06.1972 und „Gebiet zwischen der verlängerten Gartenstraße“ sowie die Ortsabrundungssatzung „Gipsenweg“ vom 28.08.1987 an.

3.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete existieren in diesem Bereich an der Loisach nicht. Die ermittelten Hochwassergefahrenflächen der Loisach für das HQ100 reichen im Bereich des Planungsgebiets östlich nur bis zur oberen Kante der Uferböschung, allerdings werden für Extrem-Überschwemmungsereignisse als HQ Extrem Überschwemmungen im Bereich der südlichen Geländemulde prognostiziert, teilweise mit Einstauhöhen bis 1m (siehe Abb. 5). Weitere Wassersensible Bereiche sind gemäß BayernAtlas nicht berührt.



Abb. 5: Auszug BayernAtlas mit Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (blau transparent) und HQ Extrem (nach Wassertiefen hellblau bis weiß transparent)

Gem. Art. 21 Abs. 1 BayWG gilt an der Loisach als Gewässer I. Ordnung ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite ab Böschungsoberkante, in dem keine garten- oder ackerbauliche Nutzung zulässig ist. § 61 BNatSchG besagt in Absatz 1 darüber hinaus, dass im Außenbereich an Gewässern I. Ordnung und somit auch an der Loisach im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Ausnahmen können gemäß Absatz 3 zugelassen werden, wenn

1. die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder
2. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

Diese Bedingungen werden mit der vorliegenden Planung erfüllt, zudem stehen keine besser geeigneten Flächen zur Verfügung (siehe auch Kap. 6.5) so dass zur Planung die Ausnahme beantragt ~~wird~~ wurde. Diese wurde vom Landratsamt Bad Tölz Wolfratshausen mit Schreiben

vom 07.08.2025 erteilt. Einer weiteren Ausnahmeentscheidung auf Vorhabenebene (Bauantrag) bedarf es nicht.



Abb. 6: Auszug Bayernatlas mit Biotopen (rosa) und FFH-Gebiet 8234-372 „Loisach“

Der Unterlauf der Loisach mit seinen Ufergehölzen und Auwäldern ist als FFH-Gebiet 8234-372 europarechtlich geschützt. Dieses grenzt im Westen direkt an den Änderungsbereich. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Loisach“ wird eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Dementsprechend sind auch die Auwälder und Gewässerbegleitgehölze links der Loisach (Biotop Nr. 8034-1123-010) und Ufergehölze rechts der Loisach (Nr.8034-1123-009) in diesem Bereich als amtlicher Biotop mit Teilflächen kartiert und teilweise vom Schutzstatus der Naturschutzgesetze (u.a. Art. 16 Abs. 1 Bay-NatSchG) erfasst (s. Abb. 6).

4. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst wesentliche Teile des Grundstücks Fl. Nr. 234/2, Gemarkung Weidach. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 1,06 ~~1,24~~ ha. Davon werden 0,96 ha als Sondergebiets- und Wohnbaufläche dargestellt, wovon 0,36 ha jedoch bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt waren, so dass sich die Baufläche um 0,60 ~~0,88~~ ha vergrößert. Der Anteil des Sondergebiets beträgt 0,71 ha, auf die Darstellung der Wohnbaufläche somit noch 0,25 ha. Weitere 0,11 ha im Westen werden als Grünfläche dargestellt.

4.2 Planungsinhalte

Durch die 8. Flächennutzungsplanänderung werden die Darstellungen entsprechend den aktuellen Planungszielen in Verbindung mit den aufzustellenden Bebauungsplänen Nr. 87 und 93 angepasst. Hierfür wird der Bereich des geplanten Demenzzentrums als sonstiges Sondergebiet „Demenzwohnen“ sowie die gesamte südlich angrenzende Fläche des Änderungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung als Wohnbaufläche entspricht dem Gebietscharakter im bebauten Umfeld. Im Sondergebiet findet über das Wohnen hinaus auch

die Betreuung an Demenz erkrankter Personen statt. Die Gebietskategorie wurde auch mit Blick auf die Größe der geplanten Einrichtung gewählt. Prägende vorhandene Bäume werden als vorhandene Schutz- und Leitpflanzungen ebenfalls dargestellt.

Die dargestellte Wohnbaufläche umfasst im Umfang ~~dabei im Wesentlichen~~ die im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 93 festgesetzte Baufläche für Wohngebäude. ~~aber auch~~ Weitere randliche Flächen werden als Grünfläche dargestellt. Für diese ist derzeit noch keine Bebauung vorgesehen, ~~solle aber langfristig möglich werden, z.B. im Rahmen einer späteren Erweiterung der Einrichtung oder ergänzenden Wohnbebauung. Andernfalls können diese auch als Grün- oder Ausgleichsflächen genutzt werden.~~ Zudem wird die am westlichen Rand verlaufende wichtige Ruß- und Radwegverbindung weiterhin dargestellt.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Rechtliche Einordnung

Infolge der Lage unmittelbar am Loisachufer ist für die geplanten Baulandausweisung sowohl eine Ausnahmeantrag gemäß § 61 BNatSchG als auch eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung erforderlich. Eine UVP-Pflicht bzw. Pflicht zur Vorprüfung wird durch die Art des Vorhabens nicht begründet.

Aus der Lage teilweise im prognostizierten Überschwemmungsbereich eines HQ-Extrem ergeben sich ggf. lediglich entsprechende Vorkehrungen, die im Rahmen eines zu erstellenden Überflutungsnachweises mit Notwasserweg ermittelt werden müssen. ~~Dieser liegt zum Bebauungsplan Nr. 87 für das Demenzzentrum bereits vor, so dass die Thematik auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als lösbar einzustufen ist.~~ Wesentliche Hürden oder Konflikte mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung sind nicht absehbar.

5.2 Arten- und Klimaschutz

Im Sinne von Klimaschutz und Klimaanpassung werden die vorhandenen Gehölze soweit möglich erhalten und Neupflanzungen sowie unbebaute Gartenanteile im Rahmen der Bebauungspläne vorgesehen, um die mikroklimatischen Auswirkungen der Flächenversiegelung abzumildern.

Der Standort unweit der Loisach wird dahingehend berücksichtigt, dass der Uferstreifen freigehalten und als grüner Puffer entwickelt wird, der auch Habitatfunktionen erfüllen kann. Als Ausgleich werden direkt angrenzende Flächen naturnah entwickelt, um so den natürlichen Rückhalt in der Fläche zu stärken.

Naturschutzfachliche Auswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichts abgeschätzt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird infolge fehlender Betroffenheiten relevanter Strukturen auf eigenständige Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet. Relevante Belange werden im Rahmen des Umweltberichts geprüft und ggf. dann im Bebauungsplan durch festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, z.B. insektenfreundlicher Beleuchtung, Kollisionsschutz an Glasflächen für Vögel, Bauzeitlicher Schutz von Zauneidechsen am Bahndamm etc. Der Fällzeitpunkt von Gehölzen ergibt sich bereits aus den gesetzlichen Vorgaben.

Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen entsteht ein baurechtlicher Ausgleichsbedarf. Dessen Umfang wird im Umweltbericht abgeschätzt. Eine Festlegung erfolgt erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

6. Umweltbericht

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 234/2 der Gemarkung Weidach sollen der Neubau des Demenzzentrums der AWO Oberbayern sowie Wohngebäude entstehen. Unweit der Loisach soll das Demenzzentrum am nördlichen Ortsrand der Stadt Wolfratshausen zwischen Gipsenweg und S-Bahnstrecke als 3-geschossiges Gebäude mit zugehörigen Außenanlagen entstehen. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Neubebauung im **Sonstigen Sondergebiet und** Allgemeinen Wohngebiet mit zugeordneten Ausgleichsflächen geschaffen.

6.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Mit der Planung sind Eingriffe in gemäß § 61 BNatSchG geschützte Gebiete der Uferzone an großen Gewässern verbunden, nicht aber in gemäß Wasser- und Waldgesetze geschützte Flächen. Im Westen grenzt das FFH-Gebiet 8234-372 „Loisach“ mit biotopkartierten Ufergehölzen unmittelbar an. Dieses sowie gemäß § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatschG gesetzlich geschützte oder amtlich kartierte Biotope sind jedoch nicht betroffen. Zur Dokumentation wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt und als Anlage beigefügt.

Mit den gewässernahen Flächen werden keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete berührt, allerdings liegen die Bauflächen teilweise im Bereich etwaiger extremer Überschwemmungsereignisse.

Konflikte mit den Zielen der Raum- und Landesplanung sind nicht erkennbar. Da das geplante Gebäude ca. zu Hälfte in die 50 m Linie an der Loisach als Gewässer I. Ordnung hinein ragt und gemäß Alternativenprüfung keine geeigneten Innenbereichsflächen verfügbar sind, wird auch aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses eine Ausnahme von § 61 BNatSchG beantragt, [die vom Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen mit Schreiben vom 07.08.2025 erteilt wurde.](#)

6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021), Anhang Anlage 1 -Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der Auswirkungen entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

Baubedingt

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Auswirkungen auf gehölzbrütende Vogelarten
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Direkte Veränderung von Vegetations- und Biotopstrukturen
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds

- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäuden und Belagsflächen sowie Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses

Betriebsbedingt

- Ggf. Erhöhung Verkehrsaufkommen
- Ggf. Emissionen Haustechnik

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung

Geologisch ist das Planungsgebiet aus alt- bis mittelholozänen Flussschottern aufgebaut. Erst westlich der Loisach grenzen die würmzeitlichen Moränenwälle an. Der Änderungsbereich liegt gemäß Übersichtsbodenkarte (Abb. 7) im Bereich des Bodentyp 17 (rosa): Fast ausschließlich (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies oder Carbonatkies (Schotter). Angrenzend finden sich Auensedimente (83a, 84).

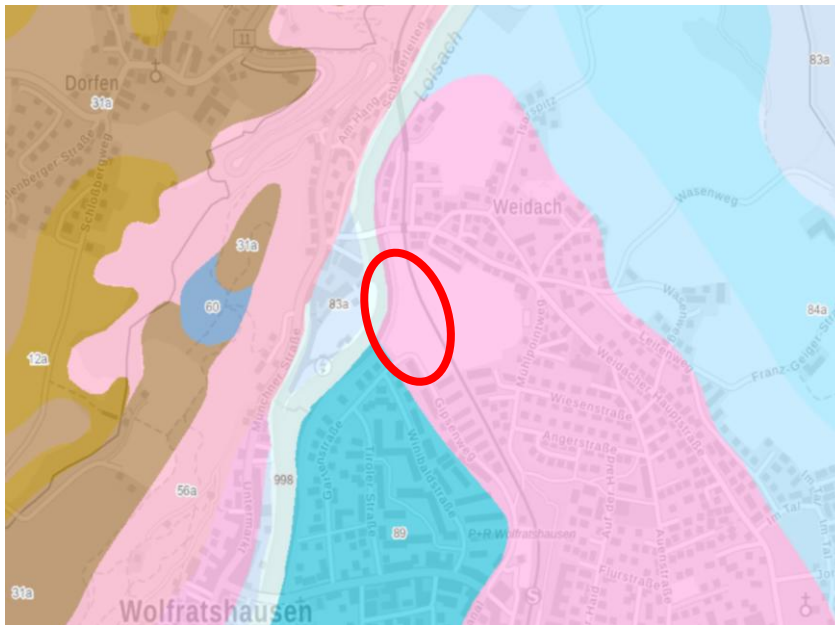


Abb. 7: Auszug Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 via BayernAtlas

Das Planungsgebiet liegt weitgehend eben auf ca. 572 bis 573 m NHN, jedoch ist im südlichen Teil eine kleine Senke ausgeprägt, bevor im Osten die angrenzende Bahnstrecke in Dammlage etwa 0,6 bis 2 m über dem Bauland verläuft. Nach Norden steigt die Bahnstrecke dann bis zur Überführung über die Weidacher Hauptstraße weiter an. Im Westen fallen nach dem dort vorhandenen Geh- und Radweg die Ufer steil zur Loisach ab.

Der Boden liegt unter Dauerbewuchs als Grünland und wurde durch die landwirtschaftliche Nutzung bzw. randliche Anlage des Bahndamms anthropogen überprägt. Die Acker-/Grünlandzahl der Bodenschätzung von 59 zeigt eine gute Ertragsfähigkeit. Gemäß ingenieurgeologischer Karte von Bayern handelt es sich um nichtbindige Lockergesteine mit mitteldichter bis dichter Lagerung und mittlerer bis hoher Tragfähigkeit, z.T. aber mäßiger Frostempfindlichkeit.

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Planungsbereich liegen nicht vor. Der Änderungsbereich ist unbebaut und unversiegelt.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Bebauung ist mit einer Neuversiegelung auf 0,96 ~~1,24~~ ha mit zu erwartender Gesamt-GRZ von 0,5 von max. 5.030 ~~6.200~~ m² für Hauptgebäude und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken zu rechnen. Randlich werden ggf. auch Grünflächen als unversiegelte Bereiche gesichert.

Durch das Vorhaben wird Boden darüber hinaus teilweise versiegelt bzw. umgelagert und befestigt. Für eine Unterkellerung wird ggf. tiefer in den Boden eingegriffen. Die Eingriffe führen insgesamt zu Geländeänderungen, um die Gebäude ebenerdig bzw. mit leicht über Straßenniveau liegenden Erdgeschossen errichten und die Erschließung herstellen zu können.

Die unversiegelt bleibenden Flächen werden teilweise bauzeitlich befahren und ggf. das Relief angeglichen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird auf den nicht überbauten oder befestigten Flächen eine bedingt naturnahe Entwicklung erfolgen, Gärten gestaltet und zusätzlich Gehölze gepflanzt werden. Für Zufahrten, oberirdische Stellplätze, Terrassen und Wege sollen zur Verminderung erheblicherer Beeinträchtigungen möglichst wasserdurchlässige Beläge verwendet werden

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bestehen derzeit nicht. Sollten bei den Aushubarbeiten derzeit nicht zu erwartende optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Ähnliches gilt für ein etwaiges Auffinden von Bodendenkmälern.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt östlich angrenzend an die Loisach als Gewässer I. Ordnung. Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete existieren gemäß Themenbereich Naturgefahren des UmweltAtlas Bayern nicht. Der Änderungsbereich liegt außerhalb der ermittelten HQ100-Flächen, kann jedoch gemäß Berechnungen des WWA Weilheim bei extremen Hochwasserereignissen (HQ-Extrem, 1000-jähriges Hochwasserereignis) in Teilbereichen bis zu 1,0 m überflutet werden. Weitere Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Infolge der beschriebenen Bodenverhältnisse ist von einer grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit auszugehen, was im Ingenieurgeologischen Gutachten der ifMU GmbH bestätigt wurde. Der Grundwasserstand ist durch die räumliche Nähe und dem relativ gut wasserdurchlässigen Boden eng an das Niveau der Loisach gekoppelt. Es ist von einem mittlerem Grundwasserstand bei ca. 568,5 m NN auszugehen, zzgl. einer Schwankungsbreite von 1,5 m nach oben. Daher ist von einem höchsten Grundwasserstand (**ohne Sicherheitszuschlag**) von ca. 570,0 m NN auszugehen. Mit einem Sicherheitszuschlag von 1,0 m ist der Bemessungswasserstand bei 571,0 m NN (ca. 1,5 m unter GOK) anzusetzen.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Mit den Gebäuden ist ein Mindestabstand von 10 m zur Böschungsoberkante des Fließgewässers Loisach als Pufferstreifen einzuhalten. Bezüglich des Hineinragens in den 50 m Bereich gemäß § 61 BNatschG ~~wird~~ wurde eine Ausnahme beantragt **und erteilt**. Beeinträchtigungen der Loisach sind daher nicht zu erwarten. Allerdings wird mit Unterkellerungen der Schwankungsbereich des Grundwassers bei Hochständen noch berührt. Daher ist vsl. eine Abdichtung von Bauvorhaben erforderlich. Infolge des geringen Hineinragens lediglich in den oberen Schwankungsbereich bzw. Sicherheitszuschlag sind jedoch keine Beeinträchtigungen der Grundwasserströmung zu erwarten. **Damit liegt das Bauwerk oberhalb des gemessenen natürlichen Grundwasserspiegels (Mittelwasser)**. Dies wurde im Rahmen des Bebauungsplans

gutachterlich bestätigt (s. ifMU 2025-2). Durch die Überbauung der Bodenfläche wird jedoch die Versickerungsleistung verändert bzw. verlagert. Eine Versickerung kann jedoch weiterhin im Umfeld der Gebäude erfolgen, denn die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde als noch durchlässig bewertet.

Die Geländemulde, die bei HQ Extrem eingestaut würde, wird voraussichtlich weitgehend durch geplante Gebäude überbaut. Infolge der Anforderungen u.a. an Barrierefreiheit auch in den Außenbereichen des geplanten Demenzzentrums müssen auch die **Garten- und Erschließungsflächen** angeglichen und hierfür aufgefüllt werden. Im Rahmen des Notwasserwegs und Überflutungsnachweises ist daher spätestens zum Bauantrag die schadlose Rückhaltung und Abführung bei Starkregen- und Überschwemmungsereignissen nachzuweisen. **Dieser liegt zum Bebauungsplan Nr. 87 für das Demenzzentrum bereits vor (s. Ott 2025), so dass die Thematik lösbar ist.**

Es ist von einer mittleren Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Die Stadt Wolfratshausen ist großklimatisch dem Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“ zuzuordnen, der insgesamt gemäßigt kontinentalen Charakter aufweist. Das Klima ist mäßig kühl und feucht. Der Niederschlag pro Jahr beträgt zwischen 1100 und 1300 mm, die mittlere Lufttemperatur liegt zwischen 7 und 8 °C. Der westlich liegende Starnberger See sowie das Loisach- und östlich gelegene Isartal stellen wichtige überregionale Klimaschneisen dar. Der Wind weht im Wesentlichen von Südwest bis West. Auf den Höhenzügen der Moränen sind die Windgeschwindigkeiten meist deutlich höher als in den Talbereichen. Die vorhandene Grünlandfläche dient der Kaltluftentstehung.

In der Umgebung des Planungsgebiets sind Bebauung und Versiegelungen vorhanden, die im Bestand zu Beeinträchtigungen, wie Aufheizungen im Mikroklima führen. Entlang der Loisach findet der Luftaustausch zwischen besiedelten und unbesiedelten Bereichen, z.B. angrenzenden Waldgebieten statt, so dass der Bereich noch eine günstige Durchlüftung aufweist.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die geplante Versiegelung und Bebauung der Fläche wird das Mikroklima zunächst verschlechtert, da Freiflächen mit dauerhafter Vegetation verloren gehen und sich bebaute und versiegelte Flächen künftig aufheizen können. Allerdings kann diese Verschlechterung des Mikroklimas durch geeignete grünordnerische Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Hierzu zählen die Neupflanzungen von Gehölzen und Anlage dauerhafter Begrünung, wie beispielsweise der Gartenflächen. Auch die Kaltluftentstehung geht auf diesen Flächen verloren bzw. wird eingeschränkt. Zudem beeinträchtigt das vergleichsweise große Demenzzentrum die Luftzirkulation. Da jedoch das Gehölz- und Offenland im näheren Umfeld des Planungsgebiets bestehen bleibt, und zur Loisach hin ausreichend Abstand gehalten wird, so dass dort und entlang der Bahnstrecke weiter ein Luftaustausch stattfinden kann, muss nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden.

Der Verkehr wird sich als Zielverkehr zu den neuen Wohngebäuden und Demenzzentrum nur geringfügig erhöhen, dadurch werden Abgasemissionen nicht relevant zunehmen. Während der Baumaßnahmen ist temporär allerdings mit Staub- und Abgasemissionen zu rechnen.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgüter Vegetation, Tierwelt und biologische Vielfalt

Beschreibung

Die Fläche im Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Ältere Luftbilder lassen 2019 noch eine Nutzung als Ackerfläche erkennen. Randlich finden sich Gehölzstrukturen. Lediglich eine alte Esche Stammumfang (StU.) 275 cm stockt innerhalb der Fläche, die allerdings bereits abgestorbene Kronenbereiche aufweist. An der Südgrenze des Flurstücks 243/2 stockt zudem ein Ortsbild-prägender 3-stämmiger Berg-Ahorn (StU. 135 bis 160 cm) am Gipsenweg. Entlang des wassergebundenen Gehwegs im Westen wird das Grundstück von heimischem Gehölzaufwuchs jungen bis teilweise mittleren Alters als Hecke gesäumt, der zuletzt in Zaunhöhe zurückgeschnitten wurde. Auch im Süden finden sich an der Grenze zum Gipsenweg einige heimische Sträucher.



Abb. 8: Esche innerhalb der Grünlandfläche sowie 3-stämmiger Berg-Ahorn an der Gipsenweg bei Blick Richtung Südosten (Aufnahmen Nov. 24)

Im Süden des Planungsgebiets und südlich der bisherigen Grenze der Fl. Nr. 234/2 stocken 4 größere Birken (StU. ca. 80 bis 120 cm) und eine Kiefer (StU. 105 cm). Im Westen ist die Uferböschung der Loisach von einem Gehölmantel mit heimischen Laubbäumen bis mittleren Alters und Sträuchern bestockt. Die Ufergehölze sind als Nr. 8034-1123-009 amtlich biotopkariert und gehören bereits zum FFH-Gebiet 8234-372 „Loisach“. Nördlich des Planungsgebiets findet sich auch am westlichen Fuß des Bahndamms Laubbaumbestand, vorwiegend aus Ahornen.



Abb. 9: Birken und Kiefer am südlichen Rand des Änderungsbereichs



Abb. 10: Blick Richtung Süden auf Loisach-Ufergehölze

Die Gehölze stellen Lebensräume für Brutvögel dar. Feldvögel werden infolge der nahen Bahnlinie und angrenzenden Gehölze mit Kulissenwirkung ausgeschlossen. Als Quartiere für Höhlen-brütende Vogelarten und Fledermäuse ggf. relevante Strukturen sind innerhalb des Änderungsbereichs lediglich im Bereich der absterbenden Esche erkennbar. Der Berg-Ahorn weist aufgrund seines mittleren Alters keine ausreichenden Strukturen wie Asthöhlen oder abstehende Rinden auf. Weitere Quartiere sind entlang des Loisach-begleitenden Ufergehölzes wahrscheinlich, wo auch ältere Bäume vorhanden sind. Zudem dienen Gewässerläufe und lineare Gehölzstrukturen oft als Flugrouten für Fledermäuse.

Am Bahndamm ist von Vorkommen der Zauneidechse auszugehen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung). Lediglich die Bereiche der Gehölze/Einzelbäume und der Bereich des Bahndamms sind Kategorie II (mittlere Bedeutung) zuzuordnen.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung geht vor allem Intensivgrünland sowie ggf. randlicher Strauchbestand verloren. Der Erhalt des 3-stämmigen Bergahorns sowie der nicht mehr vitalen Esche (pot. Habitatbaum) ist als Ziel dargestellt. Somit sind unter Berücksichtigung des Fällzeitraums außerhalb der Vogelbrutzeit keine Auswirkungen auf geschützte Arten absehbar. Auch mögliche Flugkorridore für Fledermäuse entlang der Ufergehölze werden nicht beeinträchtigt. Das biotopkartierte Ufergehölz im FFH-Gebiet wird nicht berührt. Auch indirekte Auswirkungen sind nicht erkennbar (s. auch FFH-Vorabschätzung in der Anlage).

In den Bahndamm als Zauneidechsenhabitat wird nicht eingegriffen.

Infolge der überschaubarer Habitat- und Strukturausstattung im Gebiet sowie der zu erwartenden Wirkfaktoren durch die Bebauung sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine eigenständigen faunistischen Erhebungen erforderlich. Infolge der ohnehin berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen erscheint kaum Konfliktpotential. Die wenigen möglichen Konflikte sind lösbar und stehen der Bauleitplanung nicht entgegen, so dass daher auch keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung angezeigt ist. [Ggf. erforderliche bauzeitliche Schutzmaßnahmen für angrenzende Gehölze können im Bebauungsplan festgesetzt werden.](#)

Nach Bau der geplanten Gebäude werden im Bereich der Außenanlagen und Gärten wieder Neupflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern durchgeführt, die die negativen Auswirkungen deutlich verringern. Auch die Anlage von Gartenflächen sowie der baurechtlichen Ausgleichsflächen mit naturnaher, artenreicherer Vegetation im direkten Umfeld fördert das Lebensraumangebot für Insekten und Vögel und somit die biologische Vielfalt. Auf Belange des Brutvogelschutzes sowie Insektenschutzes wird durch die Festsetzungen zu Vogelschutz an Glasflächen sowie insektenfreundlicher Beleuchtung ebenfalls Rücksicht genommen.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild um Wolfratshausen und das Planungsgebiet ist geprägt durch seine Lage im Alpenvorland im Bereich der Schotterflächen nahe des Zusammenflusses von Loisach und Isar, welche einen hohen Grad an Biotopausstattung aufweisen. Die Biotopflächen in der unmittelbaren Umgebung zum Planungsgebiet sind mit den Ufer- und Auengehölzen der Loisach jedoch eher kleinteilig ausgebildet. Diese sind aber als prägend zu werten, ebenso wie die beiden größeren Einzelbäume im Änderungsbereich. Weitere Gehölze ergänzen das Bild am Ortsrand, auch wenn diese im unbelaubtem Zustand der Abbildung schwächer in Erscheinung treten als während der Vegetationsperiode.



Abb. 11: Südlicher Bereich, rechts im Bild Schnitthecke und Ufergehölze der Loisach



Abb. 12: Nördlicher Bereich mit Schnitthecke entlang des Fußwegs und Gehölzen am Bahndamm

Bisher wird die landwirtschaftliche Fläche sowohl im Norden vom Ortsteil Weidach also auch im Süden vom Ortsrand Wolfratshausen eingerahmt, im Osten begrenzt der Bahndamm die Fläche optisch, im Westen das Ufergehölz der Loisach. Daher ist die Freifläche auch im Bestand durch die Ortsränder und Infrastruktur geprägt. Neben vergleichsweise niedriger Einfamilien- und Doppelhausbebauung finden sich am Gipsenweg bereits höhere Wohngebäude mit etwas über 10 m Wandhöhe. Es handelt sich um einen bisherigen Ortsrand mit vor allem randlich bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Bebauung kommt es zu anlagebedingten und dauerhaften Eingriffen in das Landschaftsbild. Dadurch geht ein Teil der Grünlandfläche verloren und es ergeben sich Veränderungen am bisherigen Ortsrand. Durch die Bebauung der Freifläche wird der weite Raumeindruck im Ortsrandbereich verringert. Die prägenden Gehölzstrukturen an der Loisach sowie der Einzelbäume werden aber erhalten. Neupflanzungen werden zu einer Durchgrünung beitragen und eine verträgliche Einbindung in die Umgebung entwickeln. Wesentliche Blickachsen etc. sind im weitgehend ebenen Planungsgebiet nicht betroffen. Durch die Sicherung von Grün- und Ausgleichsflächen im Westen und Norden bleiben trotz des großen Gebäudes seitlich Durchblicke möglich.

Temporär kommt es durch das Aufstellen von Kränen und Bewegungsunruhe aus dem sonstigen Baubetrieb zu temporären, baubedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Unter Berücksichtigung der Neupflanzungen ist noch von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Immissionen bestehen im Planungsgebiet durch die angrenzende S-Bahnstrecke, im Bestand vorhandene Gewerbeflächen an der Weidachmühle sowie Verkehrswege in der Umgebung.

Da es sich beim Planungsgebiet und dessen Umgebung um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, kommt es zu regelmäßigen landwirtschaftlichen Emissionen wie Geruchsbelästigung durch Gülle, Maschinenlärm und Nährstoffeintrag.

Auswirkungen

Durch die Errichtung von zusätzlichen Wohnbauflächen sowie dem Demenzzentrum sind geringe Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Es tritt lediglich Anliegerverkehr der Bewohner sowie Angestellten und Besucher des Demenzzentrums **und wenige Lieferbewegungen auf (s. PLSV 2025)**.

Die verkehrlichen Vorbelastungen durch die S-Bahnstrecke **mit durch** Lärm und Erschütterungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Gutachten geprüft **(s. Hoock & Partner Sachverständige PartG 2025-1 bis -4)**. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Planung und möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan auf die Vorbelastung durch bauliche Maßnahmen reagiert werden kann **und diese festgesetzt werden**. Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet durch haustechnische Anlagen etc. werden ebenfalls geprüft und ggf. durch bauliche Vorkehrungen begrenzt.

Insgesamt können dadurch im Änderungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Es ist daher von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Erholung

Beschreibung

Die landschaftliche Qualität um Wolfratshausen ermöglicht ein Natur- und Landschaftserlebnis, das der Erholung der eigenen Bevölkerung gleichermaßen wie zur regionalen Naherholung und dem Tourismus dient. Gemäß Regionalplan zählt das Planungsgebiet zum regionalen Fremdenverkehrsgebiet Alpenvorland um Wolfratshausen, Holzkirchen und Miesbach. Entlang des Planungsgebiets am Loisachufer verläuft ein örtlich beschilderter Fuß- und Radweg, der im Südwesten des Planungsgebiets auch eine Verbindung zur Gipsen- und Gartenstraße aufweist. Das Planungsgebiet ist zum Geh- und Radweg hin eingezäunt bzw. mit Sträuchern bepflanzt und somit nur eingeschränkt erlebbar.

Auswirkungen

Bestehende Wegeverbindungen werden nicht beeinträchtigt, vielmehr werden diese durch Verbreiterung und Ergänzung begleitender Grünstrukturen gestärkt und auch in der Darstellung als wichtige Fuß- und Radwegverbindung entlang der Loisach gesichert. Allerdings wird durch die Bebauung der Freifläche der weite Raumeindruck im Ortsrandbereich verringert. Die Erholungsinfrastruktur im Umfeld bleibt für Nachbarn und Besucher des Planungsgebiets gut nutzbar und erlebbar.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägende Denkmale bekannt. Baudenkmäler liegen mit der Weidachmühle sowie dem Altstadtensemble erst auf der anderen Seite der Loisach. Auch anderweitige Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Unbekannte Bodendenkmäler sind nicht zu erwarten, da die Flächen bis zum Bau des Loisach-Isarkanal vor ca. 100 Jahren regelmäßig überschwemmt wurden.

Die Bahnstrecke mit Oberleitung verläuft entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereichs, ein Entwässerungskanal quert die Fläche im Südwesten. Weitere Sparten liegen im Bereich der Verkehrsflächen im Gipsenweg. Neben den herzustellenden Anschlüssen für das neue Gebäude sind keine größeren Anpassungen erforderlich.

Lediglich die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung wird eingeschränkt. Eine seltenere Mahdnutzung der Grünfläche und Ausgleichsflächen bleibt jedoch möglich.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Zusammenhang mit der geringen Versiegelungsfläche ergeben sich nur im geringen Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt und mikroklimatische Zusammenhänge. Diese wurden bereits berücksichtigt. Wechselwirkungen von Landschaftsbild und Erholung wurden ebenfalls bereits berücksichtigt.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung von **Sondergebiets- und Wohnbauflächen sowie Grünflächen** ist insgesamt mit Eingriffen von noch geringer Erheblichkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen. Lediglich für das Schutzgut Wasser sind mittlere Auswirkungen zu konstatieren. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich im Allgemeinen tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden und Fläche	mittel	gering	gering	gering
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Vegetation, Tierwelt und biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Immissionen)	mittel	mittel	mittel	mittel
Mensch (Erholung)	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Gesamt				gering

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden folgende Hinweise gegeben, die überwiegend im Bauungsplan konkretisiert und festgesetzt werden:

Schutzgut Boden und Wasser

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und andere befestigte Flächen
- Rückhalt des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und gedrosselte Ableitung
- Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen als zulässige Geländeänderungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene

- Erhalt von Bäumen und Gehölzen
- Begrünung von Flachdächern
- Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze mit Mindestvorgaben für Wuchsordnung und Pflanzqualität

- Berücksichtigung des Baumschutzes und von Zauneidechsen während der Bauzeiten
- Gehölzfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1.10. und 29.2
- Berücksichtigung von Vogelschutz an Glasflächen
- Höhenbegrenzung der Wandhöhe der Baukörper

Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffs-Umfangs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021). Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet ergibt sich für die Grünlandfläche im Änderungsbereich insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durchschnittlich mit 3 WP anzusetzen ist.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist im Rahmen der Vorabschätzung lediglich die Erweiterung der ~~Wohn~~Baufläche um ~~0,60 0,88~~ ha anzusetzen. ~~Da im Bestand bereits 0,35 ha Wohnbaufläche dargestellt sind, wird die Erweiterungsfläche lediglich als Sondergebiet überschlagen. Hierfür wird die Sondergebietsfläche angesetzt.~~

Die Ermittlung des Eingriffs ergibt sich durch die Multiplikation der Faktoren Bestandsbewertung (WP), Fläche (in m²) und Eingriffsschwere (GRZ bzw. 1).

Für die GRZ wird für das SO ein Wert von ~~0,5 0,4~~ angenommen, ~~da für das geplante Demenzzentrum gegenüber wie er Wohnbauflächen von einer etwas höheren Dichte auszugehen ist i.d.R. entspricht.~~ Somit wird sich ein **ungefährer Ausgleichsbedarf von ca. 3 WP x 7.000 ~~8.800~~ m² x 0,5 ~~0,4~~ = 10.500 ~~10.560~~ WP** ergeben. Dieser kann jedoch erst im Rahmen der festzusetzenden Bebauungspläne und damit konkretisierten Eingriffe ermittelt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsumfang für die Bauflächen soll direkt nördlich angrenzend an die im Bebauungsplan festgelegten Bauflächen am Ortsrand erbracht werden. ~~Diese können möglicherweise auch noch innerhalb der neu dargestellten Bauflächen liegen.~~ Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung von artenreichem Grünland in Verbindung mit Gehölzpflanzungen als Feldgehölz entlang der Bahn sowie als Streuobstwiese im Süden. Ggf. können auch externe Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Wolfratshausen herangezogen werden.

Für den ermittelten Ausgleichsumfang von ~~10.500 10.560~~ WP wären somit bei einer durchschnittlich erzielbaren Aufwertung von 5 WP/m² etwa ~~2.100 2.112~~ m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Zur Sicherung von Ausgleichsflächen auf Privatgrundstücken ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu bestellen, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde.

6.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird eine Bauflächenerweiterung von max. ~~0,60 0,88~~ ha ermöglicht. Neben den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich zusätzlich folgende umweltrelevanten Auswirkungen:

Durch die Planung ist kein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit abzuleiten. Auch hinsichtlich der Folgen des Klimawandels sind keine besonderen Auswirkungen zu befürchten. Dasselbe gilt für kumulierende Effekte mit den benachbarten Gebieten. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme. Dasselbe gilt für die eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die infolge der städtebaulichen Planung denkbaren Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige

Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Die Festsetzung von Ausgleichsflächen werden in den Bebauungsplanverfahren umfassend geregelt, wo auch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen konkretisiert werden, so dass im bauplanungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen ist.

Es kommt auch nicht zu wesentlichen, umweltbelastenden Abfällen, auch die verwendeten Baustoffe lösen keine umweltrelevanten Belastungen/Gefährdungen aus.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Wird die Planung nicht durchgeführt, verbleiben die Flächen im aktuellen Zustand und werden weiterhin als Intensivgrünland genutzt. Der Neubau des dringend benötigten Demenzzentrums wäre dann an dieser Stelle nicht möglich. Damit wäre die Erfüllung des Versorgungsauftrags diesbezüglich auf absehbare Zeit nicht gewährleistet.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld wurde bereits das Grundstück Fl. Nr 1298/7 Gemarkung Wolfratshausen hinsichtlich seiner Eignung für den Neubau geprüft, musste infolge einer Unvereinbarkeit von Lärmschutzbelangen neben der dortigen gewerblichen Nutzung und Bedeutung als Retentionsraum mit Hochwassergefahren jedoch wieder verworfen werden. Das vorliegende Grundstück steht nun als einzig realisierbare Möglichkeit in ausreichender Größe und geeigneter Lage für den Neubau zur Verfügung, das mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Wolfratshausen vereinbar ist. Der Ersatzbau für die ortsansässige Einrichtung des AWO-Demenzzentrums ist von überwiegend öffentlichem Interesse und dient der regionalplanerischen Zielsetzung zur Versorgungssicherheit der älter werdenden Bevölkerung. Zudem werden wirtschaftliche Belange gestärkt. Weitere, nicht weiterverfolgte Standortalternativen werden im Rahmen der Alternativenprüfung zum Ausnahmeantrag gemäß § 61 BNatSchG noch ausführlicher erläutert (s. Anlage).

6.6 Zusätzliche Angaben

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Auf die Durchführung von vegetationskundlichen und faunistischen Kartierungen wurde aufgrund der Naturausstattung als artenarmes Intensivgrünland mit wenigen Gehölzbeständen verzichtet. Der Bestand wurde im Rahmen einer Ortsbegehung dokumentiert und durch vorliegende Daten ergänzt. Hinweise auf das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter Arten und deren mögliche Beeinträchtigung bestehen über die Erläuterungen im Umweltbericht hinaus nicht, so dass in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch auf eigenständige Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet wird.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Naturgefahren, Übersichtsbodenkarte, Arten- und Biotopschutzprogramm) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal“) zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden haben **bzw. hatten** im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine konkreten Monitoring-Maßnahmen erforderlich. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, so dass auch diesbezüglich nach derzeitigem Stand kein Monitoring erforderlich wird. Die Ausgleichsmaßnahmen sind von den Planungsbegünstigten bzw. der Stadt Wolfratshausen umzusetzen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen. Entsprechende Regelungen werden in die städtebaulichen und privatrechtlichen Verträge der Stadt Wolfratshausen mit Grundstückseigentümern und AWO aufgenommen. Die Einhaltung der Vorschriften, z. B. hinsichtlich festgesetzter Versiegelung oder festgesetzter Baumpflanzungen, wird im Rahmen der Baugenehmigung und des Bauvollzuges durch das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen sichergestellt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Neubau eines Demenzzentrums sowie von Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet direkt angrenzend an die städtische Siedlungsfläche ermöglicht. [Zudem wird im Änderungsbereich im Westen eine Grünfläche dargestellt.](#)

Die Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen untersucht. Dabei ergibt sich insgesamt eine geringe Eingriffserheblichkeit. Lediglich für die Schutzgüter Boden und Wasser wird eine mittlere Erheblichkeit prognostiziert. Die angrenzende Loisach wird mit einem 10 m breiten Pufferstreifen berücksichtigt. Sofern Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden, werden im Rahmen der Planung voraussichtlich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Dabei sind die Vorgaben gem. § 61 BNatSchG, gemäß der bauliche Anlagen im 50m-Bereich von Gewässern 1. Ordnung nur ausnahmsweise zulässig ist, berücksichtigt. Das Demenzzentrum ist eine Einrichtung überwiegend öffentlichen Interesses (einschließlich der Belange sozialer Art) und es verursacht keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf Gewässer und Uferzonen. Im Rahmen der Bauleitplanung [wurde ~~wird~~ dementsprechend für § 61 BNatSchG die Ausnahmegenehmigung beantragt und bereits erteilt \(s. Anlage\).](#)

Mit dem geplanten Ausgleich unmittelbar im nördlichen Anschluss an die Baufläche werden die Eingriffe naturschutzrechtlich ausgeglichen. Somit entstehen keine erheblichen Belastungen von Naturhaushalt und Umwelt.

7. Literaturverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1997: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen.

Regionaler Planungsverband Oberland 2020: Regionalplan Oberland (17) i.d.F. der 10. Fortschreibung vom 27.06.2020.

Bayerische Staatsregierung 2023: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) i.d.F. vom 01.06.2023.

Hook & Partner Sachverständige PartG mbB 2025-1: Immissionsschutztechnisches Gutachten. Schallimmissionsschutz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 "Demenzzentrum" der Stadt Wolfratshausen vom 29.10.2025

Hook & Partner Sachverständige PartG mbB 2025-2: Immissionsschutztechnisches Gutachten. Erschütterungsschutz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 "Demenzzentrum" der Stadt Wolfratshausen vom 13.05.2025

Hook & Partner Sachverständige PartG mbB 2025-3: Immissionsschutztechnisches Gutachten. Schallimmissionsschutz zum Bebauungsplan Nr. 93 "Wohnen am Gipsenweg" der Stadt Wolfratshausen vom 24.04.2025

Hook & Partner Sachverständige PartG mbB 2025-4: Immissionsschutztechnisches Gutachten. Erschütterungsschutz zum Bebauungsplan Nr. 93 "Wohnen am Gipsenweg" der Stadt Wolfratshausen vom 12.06.2025

Ingenieurbüros für Materialreports und Umweltanalytik GmbH (ifMU) 2025-1: Ingenieurgeologisches Gutachten „Ersatzneubau AWO Demenzzentrum Gemarkung Weidach, 82515 Wolfratshausen – Teilfläche Flurnummer 234/2“, Projekt Nr. B24-21128 des vom 27.01.2025

Ingenieurbüros für Materialreports und Umweltanalytik GmbH (ifMU) 2025-2: Hydrogeologische Beurteilung vom 27.10.2025

Landesamt für Umwelt 2024: Umweltatlas Bayern. Karten und Fachdaten abrufbar unter URL: <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>

Landesamt für Umwelt 2024: Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web). Karten und Fachdaten abrufbar unter URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

Landeshauptstadt München 2018: Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) in der Fassung vom 01.09.2018

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2007: Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“.

Ott, Andreas 2025: Entwässerungskonzept zum Neubau AWO Demenzzentrum des Ingenieurbüros Andreas Ott vom 26.03.2025 mit Anlagen.

Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH (PLSV) 2025: Verkehrliche Einschätzung der Parksituation im Umfeld AWO Demenzzentrum Wolfratshausen vom 19.09.2025.