

Stadt Wolfratshausen

Telefon: 08171 / 214 – 0 Fax: -
150

Marienplatz 1
82515 Wolfratshau-
sen

E-Mail: info@wolfratshausen.de
Internet: www.wolfratshausen.de

Zuständig:
Ansprechpartner/in:
Durchwahl:
E-Mail:
Geschäftszeichen:
Datum:

Referat 05 - Planen & Umwelt
Sebastian Sens
Tel.: 08171/214-339
s.sens@wolfratshausen.de
6100-2006-008
18.03.2026

Bekanntmachung

8. Flächennutzungsplanänderung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 zur Errichtung eines Demenzzentrums und Bebauungsplan Nr. 93 für einen Teil des Grundstücks mit der Fl. Nr. 234/2, Gemarkung Weidach

hier:

öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Wolfratshausen hat in seiner Sitzung am 11.03.2026 den Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung gefasst sowie Änderungen am Planentwurf vorgenommen. Unter anderem wurde der Geltungsbereich verkleinert, Wohnbaufläche teilweise zu einem Sondergebiet „Demenzwohnen“ sowie Grünfläche geändert und die Begründung wurde angepasst.

Aufgrund dieser vorgenommenen Änderungen wurde in gleicher Sitzung die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung beschlossen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die eingearbeiteten Änderungen in blau dargestellt.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung wird gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem nachstehenden Lageplan ersichtlich.

Steuer-Nr.:
139/114/70092

Bankverbindung
Sparkasse Bad Tölz Wolfratshausen
VR Bank München Land eG
Raiffeisenbank Isar Loisachtal eG
HypoVereinsbank

IBAN
DE87 7005 4306 0000 0012 48
DE02 7016 6486 0005 7037 35
DE92 7016 9543 0001 0005 00
DE20 7002 0270 3630 1010 09

SWIFT - BIC
BYLADEM1WOR
GENODEF1OHC
GENODEF1HHS
HYVEDEMMXXX



Geltungsbereich 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab

Der Planentwurf besteht aus Darstellungen sowie einer Begründung mit Umweltbericht, welcher als Anlage eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung sowie einen Antrag auf Ausnahme gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG und dessen Genehmigung enthält.

Folgende umweltbezogene Informationen zu den Auswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und biologische Vielfalt, Tierwelt, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen
Boden/ Fläche	Umweltbericht mit Informationen über <ul style="list-style-type: none"> • Vorliegende Bodentypen, bestehende Nutzung • Keine Altlasten bekannt • Auswirkungen, insbesondere durch Versiegelung & Bodenveränderungen • Hinweise für Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Wasser	Umweltbericht mit Informationen über <ul style="list-style-type: none"> • Wasserverhältnisse (Grundwasser, Oberflächengewässer Loisach mit HQ Extrem) • Versickerungseigenschaften des Bodens • Auswirkungen der Planung • Niederschlagswasserversickerung und ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers

Steuer-Nr.:
139/114/70092

Bankverbindung
Sparkasse Bad Tölz Wolfratshausen
VR Bank München Land eG
Raiffeisenbank Isar Loisachtal eG
HypoVereinsbank

IBAN
DE87 7005 4306 0000 0012 48
DE02 7016 6486 0005 7037 35
DE92 7016 9543 0001 0005 00
DE20 7002 0270 3630 1010 09

SWIFT - BIC
BYLADEM1WOR
GENODEF1OHC
GENODEF1HHS
HYVEDEMMXXX

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen
Klima/Luft	Umweltbericht mit Informationen über <ul style="list-style-type: none"> • Lufthygienische Aspekte, z. B. Frischluftentstehung und Pufferung von Luftschadstoffen • Auswirkungen der Planung, insbesondere durch Versiegelung und Bebauung • Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Vegetation, Tierwelt & Biologische Vielfalt	Umweltbericht mit Informationen über <ul style="list-style-type: none"> • Naturschutzfachliche Belange wie Biotopkartierung, NATURA2000, Betroffenheit von weiteren geschützten Flächen, insbes. auch FFH-Verträglichkeitsabschätzung Gebiet 8324-372, erforderliche Ausnahme von § 61 Bundesnaturschutzgesetz für bauliche Anlage im 50-m-Bereich der Loisach als Gewässer I. Ordnung • Vegetationsbeschreibung gemäß Ortseinsicht • Auswirkungen auf Vegetation • Auswirkungen auf planungsrelevante Tiergruppen • Hinweise für Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Landschaft	Umweltbericht mit Informationen über <ul style="list-style-type: none"> • Naturraum, Geländeverhältnisse, städtebaulicher Kontext • Auswirkungen der Planung insbesondere durch Verlust von Freiflächen am Stadtrand • Hinweise für Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Mensch	Umweltbericht mit Informationen über <ul style="list-style-type: none"> • Lärmeinwirkungen und ggf. Erschütterungen durch S-Bahnstrecke • Erholungsfunktion und Wegenetz • Auswirkungen der Planung bezüglich Verkehrszunahme • Hinweise auf ggf. erforderliche Vorkehrungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Umweltbericht mit Informationen über <ul style="list-style-type: none"> • berührte Sparten und angrenzende Bahnstrecke • Auswirkungen der Planung u.a. für die landwirtschaftliche Nutzung
Wechselwirkungen	Umweltbericht mit Angaben zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt und mikroklimatische Zusammenhänge sowie Tier- und Pflanzenwelt

Der Entwurf der 8. Flächennutzungsplanänderung sowie die Begründung mit Umweltbericht liegen für die Dauer eines Monats in der Zeit vom

30.03. bis einschließlich 04.05.2026

im Rathaus der Stadt Wolfratshausen, Bauamt (Zimmer N II/2), Marienplatz 1, 82515 Wolfratshausen während der Dienststunden zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich aus.

Steuer-Nr.:
139/114/70092

Bankverbindung
Sparkasse Bad Tölz Wolfratshausen
VR Bank München Land eG
Raiffeisenbank Isar Loisachtal eG
HypoVereinsbank

IBAN
DE87 7005 4306 0000 0012 48
DE02 7016 6486 0005 7037 35
DE92 7016 9543 0001 0005 00
DE20 7002 0270 3630 1010 09

SWIFT - BIC
BYLADEM1WOR
GENODEF1OHC
GENODEF1HHS
HYVEDEMMXXX

Während dieser Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen zur Planung schriftlich, zur Niederschrift bei der Stadt Wolfratshausen, Bauamt (Zimmer N II/2), Marienplatz 1, 82515 Wolfratshausen oder elektronisch per Email an

s.sens@wolftratshausen.de

vorgebracht werden.

Die Stellungnahmen werden dann im Rahmen der Auswertung aller Äußerungen überprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen sowie anschließend dem Grundstücks-, Bau und Umweltausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

Ein Sachbearbeiter des städtischen Bauamtes steht für Auskünfte und Erörterungen während der Dienstzeit telefonisch oder per Email zur Verfügung. Termine außerhalb dieses Zeitraumes können telefonisch vereinbart werden (Tel. 08171/214-339).

Die Unterlagen können zudem über die **Homepage** der Stadt eingesehen und heruntergeladen werden (<https://www.wolftratshausen.de/stadt-rathaus/amtliches/bekanntmachungen-baureferat>).

Gemäß § 4a Abs. 5 Baugesetzbuch können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Datenschutz

Informationen zum Datenschutz entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt bzw. auf der Homepage der Stadt eingesehen werden kann.

Wolftratshausen, den 18.03.2026



Klaus Heilingelechner
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

An den Amtstafeln
angeschlagen am: _____

Abgenommen am: _____

Für die Richtigkeit der Angaben:

Wolftratshausen, _____

i.A.

Steuer-Nr.:
139/114/70092

Bankverbindung
Sparkasse Bad Tölz Wolftratshausen
VR Bank München Land eG
Raiffeisenbank Isar Loisachtal eG
HypoVereinsbank

IBAN
DE87 7005 4306 0000 0012 48
DE02 7016 6486 0005 7037 35
DE92 7016 9543 0001 0005 00
DE20 7002 0270 3630 1010 09

SWIFT - BIC
BYLADEM1WOR
GENODEF1OHC
GENODEF1HHS
HYVEDEMMXXX