



AWO Demenzzentrum

Antrag auf Ausnahme gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG

Fassungsdatum: 16.04.2025

Antragstellung: Stadt Wolfratshausen
Marienplatz 1
82315 Wolfratshausen

Wolfratshausen,

.....

Planfertigung:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Die Stadt Wolfratshausen plant die Schaffung von Baurecht für einen Neu- bzw. Ersatzbau des AWO Demenzentrums. Hierfür wird der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Stadtrat hat am 11.09.2024 die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse für die 8. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 87 „Demenzzentrum“ getroffen.

Das neue Demenzzentrum soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 234/2 Gemarkung Weidach erbaut werden, für das eine Vereinbarung mit der privaten Eigentümergemeinschaft erzielt werden konnte. Das Grundstück liegt jedoch unweit der Loisach bzw. grenzt direkt an das Loisach-Grundstück an.

§ 61 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besagt in Absatz 1, 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. Jedoch können unter den Voraussetzungen des Abs. 3 Ausnahmen zugelassen werden. Daher wird hiermit zur Bauleitplanung die Ausnahme beantragt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Ausnahmen für bauliche Anlagen im 50-m-Bereich an Gewässern I. Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 ha können gemäß § 61 Absatz 3 BNatSchG 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.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen ist zusätzlich das Fehlen zumutbarer Alternativen nachzuweisen.

3. ERLÄUTERUNG DER AUSNAHMEVORAUSSETZUNGEN

3.1. Öffentliches Interesse und Erforderlichkeit

Der geplante Ersatzneubau des AWO Demenzentrums in Wolfratshausen ist von erheblichem öffentlichem Interesse, sowohl aus sozialer als auch aus wirtschaftlicher Perspektive. Die demografische Entwicklung im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen zeigt einen signifikanten Anstieg der älteren Bevölkerung, was den Bedarf an Pflegeeinrichtungen deutlich erhöht.

Demografische Entwicklung und Pflegebedarf

Laut dem fortgeschriebenen seniorenpolitischen Gesamtkonzept des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen wird die Anzahl der Senioren über 65 Jahre bis zum Jahr 2040 um 41,6 % auf 40.169 Personen ansteigen (2020:28.366). Die Gruppe der über 80-Jährigen wird gemäß Prognosen sogar um 36,5 % auf 12.891 Personen wachsen. Mit diesem Anstieg geht eine Zunahme der Pflegebedürftigen einher:

- Pflegebedürftige Personen: Anstieg um 41,1 % auf 7.277 Personen
- Personen mit Demenz: Anstieg um 47,2 % auf 3.239 Personen

Diese Zahlen verdeutlichen den dringenden Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen, insbesondere auch für Menschen mit Demenz in der Region. Aktuell besteht bereits ein Defizit an Pflegeplätzen, das sich ohne entsprechende Maßnahmen weiter verschärfen wird. Aus diesem Grund ist geplant, die bisherige Platzzahl von 68 auf künftig 90 Plätze zu erhöhen.

Aktuelle Situation des Demenzzentrums in Wolfratshausen

Das bestehende Demenzzentrum am Paradiesweg in Wolfratshausen entspricht nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und Standards der Pflege. Der Ersatzbau wird von der AWO Bezirksverband Oberbayern e.V. geplant, um eine zeitgemäße und qualitativ hochwertige Pflege sicherzustellen. Ohne diesen Neubau droht die Schließung der Einrichtung, was die Versorgungslage in der Region weiter verschlechtern würde.

Soziale Bedeutung des Ersatzneubaus

Ein moderner Ersatzneubau gewährleistet nicht nur die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, sondern bietet auch eine Umgebung, die auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten ist. Dies umfasst barrierefreie Zugänge, zeitgemäße Wohn- und Gemeinschaftsräume sowie spezialisierte Bereiche für demenziell erkrankte Personen. Zudem entlastet ein ausreichendes Angebot an Pflegeplätzen die pflegenden Angehörigen und trägt zur sozialen Stabilität in der Region bei.

Wirtschaftliche Aspekte

Der Bau und Betrieb des neuen Pflegeheims haben zudem positive wirtschaftliche Effekte:

- **Arbeitsplätze:** Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Pflegebereich sowie in unterstützenden Dienstleistungen.
- **Regionale Wertschöpfung:** Investitionen in Bau und Ausstattung fördern lokale Unternehmen und Handwerksbetriebe.
- **Attraktivität des Standorts:** Eine moderne Pflegeeinrichtung steigert die Lebensqualität und Attraktivität der Region für Einwohner und potenzielle Neubürger.
- **Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt:** Der Ersatzneubau der Pflegeeinrichtung trägt nicht nur zur Sicherstellung der pflegerischen Versorgung bei, sondern leistet auch einen wichtigen Beitrag zur Stabilität des regionalen Arbeitsmarktes. Durch ein bedarfsgerechtes Angebot an Pflegeplätzen werden berufstätige Angehörige entlastet, die ansonsten gezwungen wären, ihre Erwerbstätigkeit einzuschränken oder aufzugeben, um Care-Arbeit zu leisten. So werden die Vereinbarkeit von Beruf und Familie gestärkt und gleichzeitig qualifizierte Arbeitsplätze im Pflege- und Dienstleistungssektor gesichert.

Zusammenfassend ist der Ersatzneubau des Demenzzentrums in Wolfratshausen essenziell, um den steigenden Pflegebedarf zu decken, die Lebensqualität der älteren Bevölkerung zu sichern und positive soziale sowie wirtschaftliche Impulse für die Region zu setzen.

3.2. Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen der geplanten Bebauung werden im Rahmen der Umweltberichte auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sowie auf Bebauungsplanebene schutzgutbezogen geprüft. Demnach ist insgesamt mit Eingriffen von noch geringer Erheblichkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen. Dies berücksichtigt auch im Rahmen des Schutzguts Wasser relevante, ggf. noch mittlere Auswirkungen infolge der Lage unweit der Loisach mit randlich betroffenen Überschwemmungsflächen eines HQ Extrem sowie der Nähe zum Grundwasserstand. Vorliegende geohydrologische Untersuchungen konstatieren jedoch keine Auswirkungen auf die Loisach selbst und ihre Ufervegetation.

In festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ermittelte HQ 100-Flächen oder anderweitig durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. bayerische Wassergesetz (BayWG) geschützte Bereiche wird nicht eingegriffen. Auch naturschutzfachlich sind keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten. Kartierte Biotope und auch das angrenzende FFH-Gebiet 8234-372 „Loisach“ werden nicht beeinträchtigt. Hierfür wurde auch eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung erstellt. Der Neubau kommt im Bereich einer als Intensivgrünland genutzten Offenlandfläche am Ortsrand zu liegen, die nur teilweise noch in den 50m Bereich entlang der Loisach ragt. Jüngere Gehölze sind allenfalls randlich betroffen, die wenigen älteren Gehölze werden im Rahmen des Bebauungsplans erhalten.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans werden auch zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen (u.a. hinsichtlich Dachbegrünung, Neupflanzungen und Artenschutz) festgesetzt, die die geringen Auswirkungen weiter reduzieren. Zudem sind Ausgleichsflächen ebenfalls direkt im nördlichen Anschluss an die Bauflächen vorgesehen, die durch Wiesenextensivierung und weitere Gehölzpflanzungen die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nach den baulichen Eingriffen wieder herstellen.

3.3. Alternativenprüfung

Der Weiterbetrieb des vor ca. 40 Jahren gebauten Demenzzentrums kann am bestehenden Standort nicht mehr mittels Umbau und Sanierung gewährleistet werden. Eine Sanierung fand bereits 2002 statt. Aber die Einrichtung entspricht nicht mehr den Ausführungsbestimmungen des Bayerischen Wohn- und Pflegequalitätsgesetzes. Das schreibt unter anderem Barrierefreiheit und Raummindestgrößen sowie einen hohen Anteil an Einzelzimmern vor.

Nullvariante

Aus wirtschaftlichen Gründen scheiden ein Umbau oder Erweiterung am bestehenden Standort aus. Das Landratsamt hat nur noch bis 2026 Bestandsschutz gewährt. Ein Neubau am vorhandenen Standort scheidet aus Platzgründen aus, wäre mit der laufenden Betreuung kaum vereinbar und hätte eine mehrjährige Schließung der Einrichtung bedeutet.

Untersuchte Flächenalternativen

Im Rahmen der Suche nach einem geeigneten Grundstück für den Neubau wurde zunächst ein Standort an der Staatsstraße 2370 angrenzend an den Gewerbepark an der Loisach favorisiert (Nr. 2 siehe Anlage). Allerdings sind die Lärmkontingente für die dort ansässigen Unternehmen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 63 mit Rechtskraft vom 16.12.2000 und späteren Änderungen so hoch dimensioniert, dass diese mit dem Wohnen im Pflegeheim nicht vereinbar sind.

Darüber hinaus wurden zahlreiche Flächen im Stadtgebiet betrachtet, die im Übersichtsplan rot dargestellt sind. Diese sind, sofern sie über eine ausreichende Flächengröße bzw. Flächenzusammenhang verfügen, in der Tabelle in der Anlage hinsichtlich ihrer technischen Eignung, Umweltauswirkungen und Restriktionen vergleichend gegenübergestellt. In der Zusammenschau zeigt sich, dass das geplante Vorhaben am sinnvollsten auf der nun vorgesehenen Fläche Nr. 1 am Gipsenweg realisiert werden kann.

Die wenigen innenliegenden und noch zentrumsnahen Freiflächen wie Nr. 4 und Nr. 5 sind nicht verfügbar bzw. allenfalls langfristig baulich entwickelbar wie Nr. 4 und 12. Für Flächen direkt benachbart zu Gewerbegebieten wie Nr. 2 und Nr. 6 sowie stark befahrenen überörtlichen Straßen scheitern i.d.R. an den Schallschutzanforderungen für eine Wohnnutzung. Am Ortsrand liegende Flächen im Nordosten, Osten und Süden verfügen über besondere Bedeutung für angrenzende landwirtschaftlich Hofstellen (Nr. 3, 9, 10) oder Ökologie und Wasserwirtschaft (Nr. 2, 3, 11), ihre Bebauung wäre i.d.R. mit deutlich höheren Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden (Nr. 3, 6, 9, 10, 11) bzw. sind größere Baukörper städtebaulich dort schwierig einzubinden (Nr. 7, 8, 9, 10 und 11) oder sie verfügen nicht über ausreichend (gesicherte) Erschließungsmöglichkeiten (Nr. 11 und 12).

Sonstige Flächenreserven

Im Westen ist der Siedlungsbereich darüber hinaus durch die bewaldete Hangleite begrenzt, im Osten und nach verbleibenden Freiflächen auch im Norden durch das bewaldete Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet an der Isar, wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich. Im Südosten liegen östlich der B11 weitere Waldflächen am Stadtrand. Im Süden sind die Flächen jenseits des Loisach-Isar-Kanals und der B11 eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen.

Alle anderen Flächen im Eigentum der Stadt Wolfratshausen, die im Übersichtsplan gelb hinterlegt sind, scheiden entweder infolge der Naturausstattung, der bestehenden Flächennutzung und Bebauung bzw. Lage im Außenbereich, oder der Flächengröße aus (im Übersichtsplan der Anlage grün vermerkt). Zu nennen sind hier z.B. vorhandene Flächen für Infrastruktur oder Sportanlagen, z.B. Campingplatz mit Badeweiher, Isar-Loisach-Stadion, Friedhof und vorhandene Einrichtungen in der Innenstadt um die Loisachhalle. Kartierte Biotope und Waldflächen,

insbesondere die steilen Hangleiten westlich der Loisach, kommen ebenfalls nicht in Frage und wären mit den übergeordneten Zielen der Regionalplanung nicht vereinbar. Auch die Inselfläche an der Weidachmühle (Fl. Nr. 4 Gemarkung Weidach) ist aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen (HQ100) nicht geeignet.

Private Flächen wurden in die dokumentierte Untersuchung einbezogen, sofern die genannten Aspekte nicht bereits zum Ausschluss führten.

4. ZUSAMMENFASSUNG




Für den aus den Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses dringend erforderlichen Neubau des AWO-Demenzzentrum steht auf absehbare Zeit an geeigneten und mit den städtebaulichen Zielen zu vereinbarenden Flächen nur das Grundstück Fl. Nr. 234/2 Gemarkung Weidach zur Verfügung. Wie beschrieben wurden 11 weitere Bereiche näher untersucht, scheiden aber aus den oben bzw. in der Matrix erläuterten Gründen aus.




Die Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Umweltberichte zu den Bauleitplanungen ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind diese insbesondere mit Blick auf die Loisach und ihre Uferzonen gering, die Planung nimmt hier entsprechend Rücksicht, hält mit der Bebauung einen Pufferstreifen ein und gestaltet am neuen Ortsrand mit Ausgleichsmaßnahmen und Neupflanzungen den Übergang zu Gewässer und angrenzenden Offenlandflächen, so dass diese Ausnahmevoraussetzung gleichermaßen erfüllt wird.

Alle drei Bedingungen – geringfügige Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, überwiegendes öffentliches Interesse v.a. sozialer Art sowie Alternativlosigkeit - werden mit der vorliegenden Planung erfüllt, so dass zur Bauleitplanung die Ausnahme beantragt wird.




ANLAGE




- Tabelle Alternativenprüfung
- Übersichtslageplan Alternativenprüfung

Bezeichnung	1 Am Gipsenweg	2 Nördlich Bürgermeister-Finsterwalder-Ring	3 westl. Geltinger Straße
Flurnummern & Gemarkung	234/2 Weidach (Wei)	1298/7 Wolftratshausen (Wor)	ca. 1204-1213, 1224 Wor
Planausschnitt			
Technische Kriterien			
Flächengröße in ha	2,51	1,43	19,81
Verkehrsanbindung	über Gipsenweg gute Anbindung öffentliche Verkehrsfläche vorhanden, unweit Bahnhof	unmittelbar an St 2370 gelegen, Nähe zur B11 - freie Strecke/außerhalb Ortsdurchfahrt	über Geltinger Straße, Zufahrt bisher nur teilweise gesichert, kommunale Grundstücke nicht öffentlich erschlossen
Verfügbarkeit	Privat, Zusage für Nutzung liegt vor (Erbaurechtsvertrag)	öffentlich - ja	im Süden öffentlich, sonst privat - ungeklärt
Umweltauswirkungen			
Lage	an Loissachufer angrenzend	an Loissachufer angrenzend, nördl. des Gewerbegebiets mit Schallschutzpegeln (BP 63)	Freiflächen in Loissachwindung, im Süden BP 78 für Bauhof & BP 92
Vegetationsbestand	Grünland -> geringe Eingriffserheblichkeit	Acker -> geringe Eingriffserheblichkeit	Acker und Grünland- > geringe Eingriffserheblichkeit
Nutzung	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Landwirtschaft mit Hofstelle
Landschaftsbildverträglichkeit (Bewertung in 5 Stufen: nicht verträglich, wenig verträglich, bedingt verträglich, weitgehend verträglich, verträglich)	eingerahmt zwischen Bahnstrecke, Loisach mit Gehölzen und Ortsrand mit tw. größeren Gebäuden, tw. Grünzäsur zw. Wolftratshausen und Weidach -> weitgehend verträglich	eingerahmt zwischen Gewerbe, Loisach mit Gehölzen und bewaldeter Hangleite bzw. vorgelagerte St 2370 -> verträglich	größere zusammenhängende Freiflächen der Loissachau, zwischen Ufergehölzen und gemischter Bebauung an Terrassenkante im Osten, Gewerbe & Sportanlagen an der Geltinger Straße -> allenfalls randlich bedingt verträglich, sonst wenig verträglich
Besonderheiten weiterer Schutzgüter, z.B. Bodentyp, Denkmäler, Sachgüter	Schotterbereich	Auensedimente, Bedeutung als Retentionsraum	Auensedimente, Freileitung
Restriktionen			
Vorgaben Regionalplan		Vorranggebiet Hochwasserschutz	nur im Süden Siedlungsbereich
Fachgesetze und berührte Fachplanungen (Schutzgebiete, Biotope, ÜSG, WSG, etc.)	tw. HQ Extrem bis max. 1,0 m Anstauhöhe, angrenzend FFH-Gebiet "Loisach", 50 m Bereich Gewässer I. Ordnung	HQ Extrem bis 2,0 m Anstauhöhe, angrenzend FFH-Gebiet "Loisach", 50 m Bereich Gewässer I. Ordnung	tw. HQ Extrem, angrenzend FFH- Gebiet "Loisach"
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft, ökologische Entwicklungsfläche, Fläche für bes. landschaftliche Maßnahmen	Überschwemmungsgebiet, Fläche für die Landwirtschaft (Grünland/Nutzungsextensivierung geplant), angrenzend Gewerbegebiet	Sondergebiet mit überwiegenden Grünflächen bzw. Freizeit und Erholung und Gewerbe an Geltinger Straße, im Süden Gemeinbedarfs- fläche für Bauhof, Wertsoffhof, Feuerwehr, Volksfestplatz
Ziele der Stadtentwicklung	FNP-Änderung in Wohnbaufläche geplant, Vereinbarkeit Schallimmissionen z.B. S-Bahn- Strecke zu prüfen	wg. Lage direkt am Gewerbegebiet Erweiterung Gewerbegebiet geplant	Vorrang Landwirtschaft, Naturhaushalt und Landschaftsbild, im Süden für Retentionsraumausgleich GE-Entwicklung auf Fläche Nr. 2 vorgesehen (ca. 9.000 m ³)
Fazit/Empfehlung	Restriktionen vsl. handhabbar, zentrale Lage mit guter Anbindung, auch ÖPNV	Unvereinbarkeit Gewerbelärm	keine Bebauung vorgesehen
Legende: Einstufung für die Gesamtbewertung	Kriterium ohne Überwindungsmöglichkeit ("Ausschluss")	einschränkendes Kriterium ("Restriktion")	trotz einschränkendem Kriterium ("Restriktion") handhabbar, Vorzugsalternative

Bezeichnung	4 Östl. Geltinger Straße	5 Gleisdreieck	6 B11/Loisach-Isar-Kanal
Flurnummern & Gemarkung	1167, 1180 Wor	822/3, 823/1, 824 Wor	957, 1008 Wor
Planausschnitt			
Technische Kriterien			
Flächengröße in ha	2,00	1,45	2,62
Verkehrsanbindung	über Geltinger Straße oder untergeordnete Straßen	im Bestand unzureichend, Anbindung über Wettersteinstraße geplant, zentrumsnah	Lage direkt an B11 in Dammlage - freie Strecke/außerhalb Ortsdurchfahrt, nicht zentrumsnah
Verfügbarkeit	privat - ungeklärt	öffentlich mit Zweckbindung Wohnen	privat - ungeklärt
Umweltauswirkungen			
Lage	Freiflächen zw. Geltinger Straße und Bahnstrecke S7-Verlängerung	zw. gepl. Bahnstrecke nach Geretsried und Industriegleis	zwischen B11 Kreuzung und Kanal
Vegetationsbestand	Acker -> geringe Eingriffserheblichkeit	Wiese mit Gehölzen, ökol. Potentialfläche/ CEF-Maßnahmen für S7-PfstV -> mittlere Eingriffserheblichkeit	Acker -> geringe Eingriffserheblichkeit
Nutzung	Landwirtschaft	Erholungsnutzung	Landwirtschaft
Landschaftsbildverträglichkeit (Bewertung in 5 Stufen: nicht verträglich, wenig verträglich, bedingt verträglich, weitgehend verträglich, verträglich)	innenliegende Freiflächen, umgebende Ortsränder mit tw. kleinteiliger Wohnbebauung bzw. gemischter Bebauung, flankiert von Loisach mit Gehölzen und Bahngleis -> weitgehend verträglich	innenliegende Freiflächen, gerahmt von Bahngleisen, angrenzend Wohnbebauung -> verträglich	begrenzte aber offene Lage am Ortsrand -> bedingt verträglich
Besonderheiten weiterer Schutzgüter, z.B. Bodentyp, Denkmäler, Sachgüter			
Restriktionen			
Vorgaben Regionalplan	Siedlungsbereich	Siedlungsbereich	
Fachgesetze und berührte Fachplanungen (Schutzgebiete, Biotope, ÜSG, WSG, etc.)	Veränderungssperre gem. § 19 AEG im PfSTV S7-Verlängerung für BE-Fläche	Veränderungssperre gem. § 19 AEG im PfSTV S7-Verlängerung für BE-Fläche sowie festgesetzte CEF-Maßnahmen	hohe Schallimmissionen durch Gewerbe und Verkehr (B11 mit DTV ca. 24.000 Kfz)
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche	Fläche für die Landwirtschaft, angrenzend Gewerbegebiet
Ziele der Stadtentwicklung	langfristige Bebauungsmöglichkeit vs. für Wohnbebauung	im Süden geplante Wohnentwicklung mit Anbindung über Wettersteinstraße BP 84 in Aufstellung	keine Bebauung beabsichtigt
Fazit/Empfehlung	Bebauung absehbar nicht möglich	Bebauung absehbar nicht möglich, wg. Vorrang für Wohnbaufläche nicht verfügbar	vs. Unvereinbarkeit Gewerbe- und Verkehrslärm, sinnvolle Erschließung nicht möglich

Legende: Einstufung für die Gesamtbewertung	Kriterium ohne Überwindungsmöglichkeit ("Ausschluss")	einschränkendes Kriterium ("Restriktion")	
---	---	---	--

Bezeichnung	7 Farchet südl. Florastraße	8 Nantwein südl. Wacholderstr.	9 Nantwein nordöstlich Leitenweg
Flurnummern & Gemarkung	904, 905/7 Wor	568, 573, 574 Wei	423, 444-453 Wei
Planausschnitt			
Technische Kriterien			
Flächengröße in ha	4,24	2,23	3,85
Verkehrsanbindung	vorhanden über Flora- oder Holzstraße, aber große Entfernung Ortszentrum	vorhanden über Wacholderstraße oder Förgenweg	vorhanden über Franz-Geiger-Straße und Im Tal
Verfügbarkeit	privat - ggf. ja für Wohnbebauung	privat - kein Interesse des Eigentümers, tw. öffentlich	privat - ungeklärt
Umweltauswirkungen			
Lage	zwischen Ortsrand und Wald	Freiflächen am Ortsrand, Waldkindergarten	Freiflächen am Ortsrand
Vegetationsbestand	Acker und Grünland -> geringe Eingriffserheblichkeit	Grünland -> geringe Eingriffserheblichkeit	Acker -> geringe Eingriffserheblichkeit
Nutzung	Landwirtschaft, Erholungsnutzung der Wege	Landwirtschaft, Erholungsnutzung der Wege	Landwirtschaft, nahe Hofstelle, gute Ertragsklasse, Erholungsnutzung der Wege
Landschaftsbildverträglichkeit (Bewertung in 5 Stufen: nicht verträglich, wenig verträglich, bedingt verträglich, weitgehend verträglich, verträglich)	von Waldflächen begrenzte Ortsrandlage mit kleinteiliger Wohnbebauung, Terrassenkante im Südwesten -> weitgehend verträglich	durch Wohnbebauung und Wald begrenzte Ortsrandlage mit kleinteiliger Wohnbebauung -> weitgehend verträglich	tw. an kleinteilige Wohnbebauung und Hofstelle angrenzend -> wenig verträglich, da Ausfransen des Ortsrands
Besonderheiten weiterer Schutzgüter, z.B. Bodentyp, Denkmäler, Sachgüter	vorhandene Hochspannungsfreileitung	Auensedimente	Auensedimente
Restriktionen			
Vorgaben Regionalplan	tw. Siedlungsbereich		
Fachgesetze und berührte Fachplanungen (Schutzgebiete, Biotope, ÜSG, WSG, etc.)	vorhandene Hochspannungsfreileitung, LSG "Schutz von Landschaftsteilen im Isartal ..." angrenzend	HQ Extrem Isar, NSG "Isarauen..." & FFH-Gebiet "Oberes Isartal" angrenzend	HQ Extrem Isar
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	im Norden Wohnbaufläche, im Süden Fläche für die Landwirtschaft, ökolog. Entwicklungsfläche, bes. Landschaftliche Maßnahmen	Grünfläche für Friedhofserweiterung	Fläche für die Landwirtschaft, Grünland als standortgerechte Bodennutzung geplant
Ziele der Stadtentwicklung	Erweiterung Wohnbebauung im Quartierstil geplant	keine Bebauung beabsichtigt	Vorrang für Landwirtschaft (Flächen unweit Hofstellen), Naturhaushalt und Landschaftsbild
Fazit/Empfehlung	aufgrund ruhiger Randlage vorrangig zur Wohnentwicklung vorgesehen, für Pflegeeinrichtung große Entfernung zum Ortszentrum	aufgrund ruhiger Randlage für Friedhofserweiterung und ggf. randl. ergänzendes Wohnen vorgesehen, keine Flächenverfügbarkeit für Demenzzentrum	keine Bebauung vorgesehen wg. Vorrang Landwirtschaft & Landschaftsschutz
Legende: Einstufung für die Gesamtbewertung	Kriterium ohne Überwindungsmöglichkeit ("Ausschluss")	einschränkendes Kriterium ("Restriktion")	

Bezeichnung	10 Weidach am Wasenweg	11 Weidach am Isarspitz	12 westl. Mühlpointweg
Flurnummern & Gemarkung	410 Wei	94,388 Wei	193, 194, 196 Wei
Planausschnitt			
Technische Kriterien			
Flächengröße in ha	2,11	7,24	3,16
Verkehrsanbindung	vorhanden über Wasenweg oder Heideweg	vorhanden übers Isarspitz, aber ungünstig, da im Süden als 2. Reihe	keine gesicherte Erschließung (in 2. Reihe, nur evtl. über Baulücken bzw. öffentl. Flächen möglich*)
Verfügbarkeit	privat - ungeklärt	privat - ungeklärt	privat - ungeklärt
Umweltauswirkungen			
Lage	Freiflächen am Ortsrand	Freiflächen am Ortsrand	Freiflächen als Trenngrün der Ortsteile Weidach und Wolfratshausen/Nantwein, im Osten angrenzend Sportflächen, Feuerwehr & Pumphaus
Vegetationsbestand	Acker -> geringe Eingriffserheblichkeit	Acker und Grünland- > geringe Eingriffserheblichkeit	überw. Grünland -> geringe Eingriffserheblichkeit
Nutzung	Landwirtschaft, gute Ertragsklasse, Erholungsnutzung der Wege	Landwirtschaft, Erholungsnutzung der Wege	Landwirtschaft
Landschaftsbildverträglichkeit (Bewertung in 5 Stufen: nicht verträglich, wenig verträglich, bedingt verträglich, weitgehend verträglich, verträglich)	nur im Westen an Bebauung angrenzend, erkennbare abfallende Topographie als flache Terrassenkante Richtung Isaraue -> wenig verträglich, da Ausfransen des Ortsrands	Im Westen von Loisach begrenzt, im Süden von überwiegend kleinteiliger Bebauung -> im Süden weitgehend verträglich/ im Norden wenig verträglich	zusammenhängende Freifläche als Zäsur zwischen Ortsrändern, gerahmt von Terrassenkante, Bahnstrecke und Bebauung -> für Einzelvorhaben wenig verträglich
Besonderheiten weiterer Schutzgüter, z.B. Bodentyp, Denkmäler, Sachgüter	Auensedimente	im Norden Auensedimente	
Restriktionen			
Vorgaben Regionalplan			
Fachgesetze und berührte Fachplanungen (Schutzgebiete, Biotope, ÜSG, WSG, etc.)	HQ Extrem Isar	im Norden HQ Extrem Isar, tw. 50 m Bereich an Loisach	
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft, Grünland als standortgerechte Bodennutzung geplant	Fläche für die Landwirtschaft, Grünland als standortgerechte Bodennutzung/ Nutzungs- extensivierung geplant, angrenzend Kläranlage und Sportflächen	Fläche für die Landwirtschaft, angrenzend im Osten Feuerwehr, Spiel- und Sportflächen
Ziele der Stadtentwicklung	Vorrang für Landwirtschaft (Flächen unweit Hofstellen), Naturhaushalt und Landschaftsbild	im südl. Bereich wg. ungünstiger Erschließung und Struktur nur kleinteiligere Wohnbebauung denkbar	Bebauung derzeit nicht vorgesehen, Vereinbarkeit Schallimmissionen zu prüfen
Fazit/Empfehlung	ungünstiger Grundstückszuschnitt, keine Bebauung vorgesehen wg. Vorrang Landwirtschaft & Landschaftsschutz	im Norden wg. Geruchs- und Schallimmissionen Sportflächen und Kläranlage vsl. nicht vereinbar	aufgrund zentraler Lage vorranige Eignung für Gemeinbedarf oder vergleichbare Einrichtungen, Erschließung nicht gesichert, daher nur längerfristig als Gesamtkonzept in größerem Zusammenhang entwickelbar

Legende: Einstufung für die Gesamtbewertung	Kriterium ohne Überwindungsmöglichkeit ("Ausschluss")	einschränkendes Kriterium ("Restriktion")
---	---	---

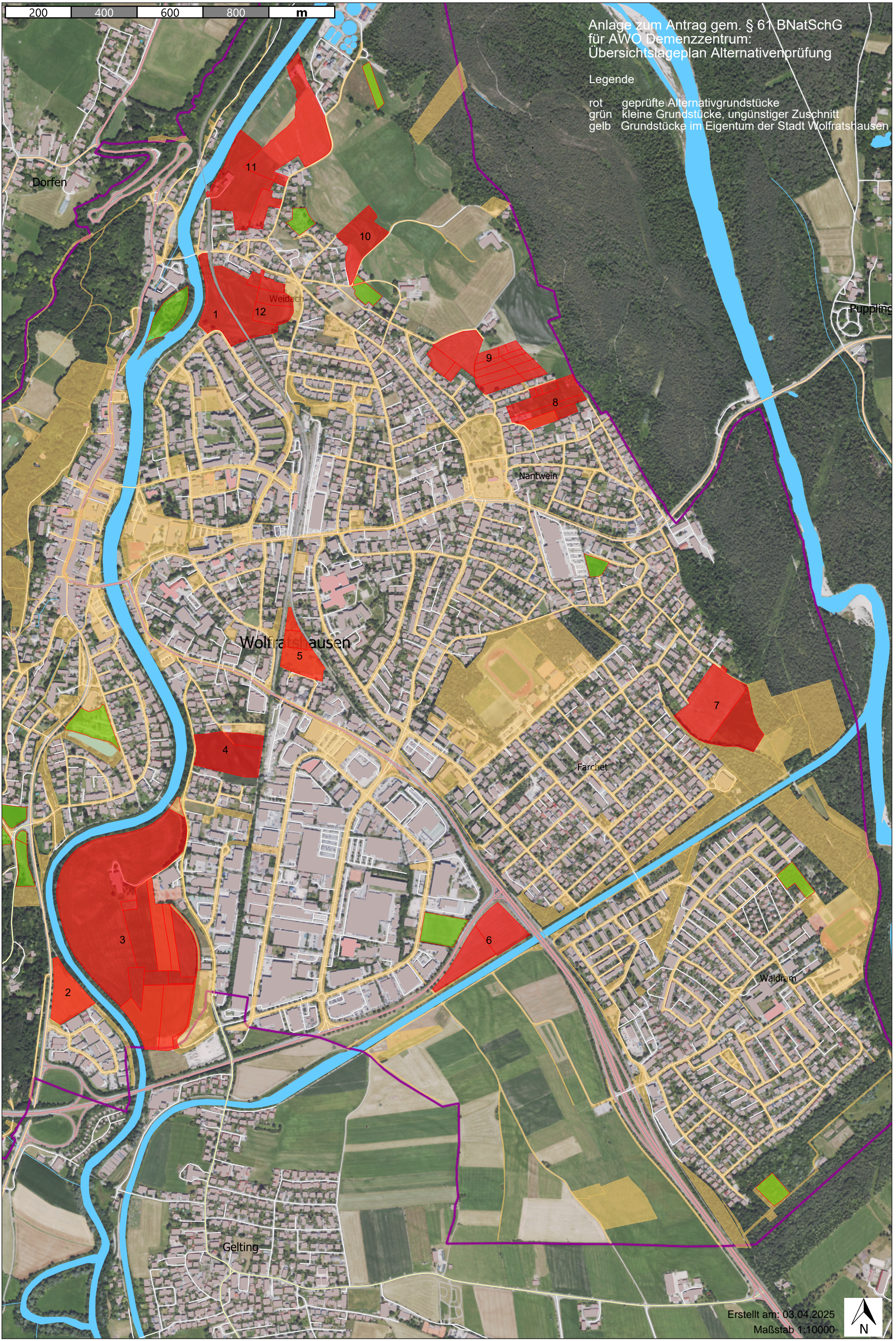
* von Süden Fl. Nr. 694/8 Am Kalkacker nicht ausreichend breit; von Osten durch Geländesprung von ca. 1,5 - 2 m erschwert; von Norden nur über private Fl. Nrn. 192 (& 194/6) machbar

200 400 600 800 m

Anlage zum Antrag gem. § 61 BNatSchG
für AWO Demenzzentrum:
Übersichtslageplan Alternativenprüfung

Legende

- rot geprüfte Alternativgrundstücke
- grün kleine Grundstücke, ungünstiger Zuschnitt
- gelb Grundstücke im Eigentum der Stadt Wolfratshausen



Erstellt am: 03.04.2025
Maßstab 1:10000

