

8. Flächennutzungsplanänderung




Umweltbezogene Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

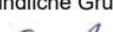
FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: left;">  <p>Landratsamt Bad Tölz Wolfratshausen</p> </div> <div style="text-align: center;">   </div> </div> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)</p> <p><u>Wichtiger Hinweis:</u> Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1. Stadt Wolfratshausen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan Nr. 8 <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Bebauungsplan</p> <p><input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan <input type="checkbox"/> mit Umweltbericht</p> <p><input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige Satzung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) 10.06.2025</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>2. Träger öffentlicher Belange (Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange - mit Anschrift und Tel.-Nr.)</p> <p>Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz Untere Immissionsschutzbehörde</p> </div>	<p>Auf die Schallimmissionsschutz- sowie die Erschütterungsgutachten, welche für BP 87 „Demenzzentrum“ sowie BP 93 „Wohnen am Gipsenweg“ gefertigt wurden, wird in der Begründung verwiesen, um die Begründung der FNP-Änderung nicht mit Anlagen zu überfrachten. Da weiterhin eine parallele Verfahrensdurchführung angestrebt wird, sind diese im Rahmen der Beteiligung ohnehin zugänglich.</p> <p>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN


FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2.1. <input type="checkbox"/> Keine Einwände gegen die Planung	
2.2. <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen	
2.3. <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes	
2.4. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)	
<input type="checkbox"/> Einwendungen	
<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen	
<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum S-Bahngleis erheblichem Verkehrslärm sowie Erschütterungen ausgesetzt. Dieser Konflikt kann zwar durch bauliche Maßnahmen bewältigt werden, um die Planung an dieser Stelle aber gerechte Abwägung zu können, sollte zumindest das Ausmaß der Beeinträchtigungen schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes eruiert werden. Dasselbe gilt für etwaige Einwirkungen durch Gewerbelärm oder den Sportlärm von der benachbarten Stockschützenbahn. Nachdem zum geplanten Demenzzentrum ja eine solche Untersuchung angefertigt wurde, sollte diese auch mit dem Flächennutzungsplan ausgelegt werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Wohngebiet an dieser Stelle durch technische Maßnahmen zum Schutz vor Lärm realisiert werden kann. Bei der nächsten Auslegung sollte das Lärmgutachten zum geplanten Demenzzentrum mit ausgelegt werden.	
Freundliche Grüße 	

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGSNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Regierung von Oberbayern </p> <p>Stadt Wolfratshausen, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen; 8. Flächennutzungsplanänderung zur Errichtung eines Demenzzentrums; Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt zu o.g. Planung wie folgt Stellung.</p> <p>Planung</p> <p>Die Stadt Wolfratshausen beabsichtigt auf einer rd. 1,3 ha großen Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Demenzzentrums zu schaffen. Auf dem Bereich soll außerdem ergänzende Wohnbebauung ermöglicht werden. Das Plangebiet liegt im Norden Wolfratshausens im Übergang zum Ortsteil Weidach. Im Osten verlaufen Bahngleise der S7 zwischen Wolfratshausen und München, westlich fließt die Loisach. Südlich angrenzend befinden sich Siedlungsflächen während im restlichen Bereich landwirtschaftliche Grünflächen vorherrschen. Der Planbereich wird derzeit im Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, wobei der südliche Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt wird. Zukünftig soll der gesamte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.</p> <p>Berührte Belange</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEOZUGENE STELLUNGSNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p><u>Demographischer Wandel</u> Mit der Planung eines Demenzzentrums trägt die Stadt Wolfratshausen dem bayerischen Landesentwicklungsprogramm im Punkt 1.2 und dem Regionalplan für die Region Oberland in Teil A I 1 (G) besonders Rechnung, da der demographischen Wandel und damit verbundene Herausforderung für die Bevölkerungsstruktur bereits antizipiert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels (u.a. Entwicklung der Altersstruktur) ist zudem eine Siedlungsentwicklung, die verstärkt auf die Innenentwicklung setzt, von zentraler Bedeutung, da sie der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen sowie der Tragfähigkeit der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur dient (vgl. LEP 1.2.1 Z, 1.2.6 G, 3.1 G). Die Planung ist von landesplanerisch ausdrücklich zu begrüßen.</p> <p><u>Natur und Landschaft</u> Der geplante Geltungsbereich grenzt westlich an die Biotopkartierung 8034-1123 „Galerieauwälder und Gewässer-Begleitgehölze der Loisach um und in Wolfratshausen“ an. Die Loisach selbst ist als FFH-Gebiet gekennzeichnet (Umweltatlas Bayern). Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert werden, die Natur und Landschaft sollen in ihrer Vielfalt und ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben (Landesentwicklungsprogramm Bayern 7.1.6 G; Regionalplan 17 BII 2.4.1 Z). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und unteren Bauaufsichtsbehörde.</p> <p><u>Hochwasserschutz, Klimawandelanpassung, Versiegelung</u> Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7.2.5 (G) sollen die Risiken durch Hochwasser soweit wie möglich verringert und die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (vgl. LEP 1.3.2 G). Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden (Regionalplan Südostoberbayern (RP 17) B XI 6.2 Z). Wie aus den Planungsunterlagen bereits hervorgeht, liegt der Geltungsbereich unmittelbar östlich der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 der Loisach (vgl. Umweltatlas Bayern des Landesamts für Umwelt, Überschwemmungsgefahren). Das Plangebiet befindet sich zudem vollständig in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem (vgl. Umweltatlas Bayern). Da die Darstellungen des Umweltatlas lediglich hinweisenden Charakter haben und der genaue Grenzverlauf in jedem Einzelfall zu prüfen ist, bitten wir um Abstimmung der Planung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt. Um die Versickerungs- und Verdunstungsleistungen der bisher unbebauten Fläche zu erhalten, bitten wir die Stadt, im Zuge der weiteren Planung die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten und Maßnahmen zu prüfen, die die Sickerfähigkeit von verbliebenen unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs verbessern.</p>	<p><u>Zu Natur und Landschaft:</u> Stellungnahmen von der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Bauaufsicht wurden im Rahmen der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie §4 Abs. 1 BauGB eingeholt und finden sich in dieser Tabelle wieder. Bei der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie §4 Abs. 1 BauGB lag außerdem die FFH-Verträglichkeitsabschätzung mit aus.</p> <p><u>Zu Hochwasserschutz, Klimawandelanpassung, Versiegelung:</u> Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Demenzzentrum“ werden entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung und wasserdurchlässigen Belägen getroffen. Der Bebauungsplan sieht außerdem eine Ausgleichsfläche im nördlichen Bereich des Baulandes vor, welche als extensive Wiesenfläche anzulegen und fachgerecht zu pflegen ist. Diese entspricht bereits der rechtsgültigen Flächennutzungsplandarstellung und wird gemäß folgender Abwägung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde aus dem Änderungsbereich herausgenommen. Eine Stellungnahme des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes liegt vor.; dieses hat keine Bedenken geäußert. Zudem wird zur Begründung auch die erteilte Ausnahme gemäß § 61 BNatSchG bzgl. der 50 m Uferlinie der Loisach beigelegt.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAMEN




FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p><u>Immissionsschutz</u> Aufgrund der östlich verlaufenden Bahnlinie S7 ist den Belangen des Lärmschutzes in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde Rechnung zu tragen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8).</p> <p>Ergebnis Bei Berücksichtigung der Belange „Natur und Landschaft“, „Hochwasserschutz, Klimawandel, Versiegelung“ und Immissionsschutz steht die o.g. Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p> <p style="text-align: center;">– 2 –</p> <hr/> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. [REDACTED]</p>	<p><u>Zu Immissionsschutz:</u> Schallimmissionsschutztechnische Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 87 sowie 93 liegen vor, auf diese wird in der Begründung verwiesen. Die Einholung einer Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung ist erfolgt und findet sich in dieser Tabelle wieder</p> <p>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p data-bbox="174 331 427 403"> Landratsamt Bad Tölz Wolfratshausen</p> <p data-bbox="913 331 1081 403"> </p> <p data-bbox="163 424 667 499">Sehr geehrte Damen und Herren, zu oben genanntem Verfahren geben wir folgende</p> <p data-bbox="409 555 801 579" style="text-align: center;">naturschutzfachliche Stellungnahme</p> <p data-bbox="163 627 197 651">ab.</p> <ol data-bbox="197 699 1081 1129" style="list-style-type: none"><li data-bbox="197 699 1081 754">1. (Entgegenstehende) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen Keine<li data-bbox="197 866 1081 922">2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmlich. Widerspruch nach § 7 BauGB) Keine<li data-bbox="197 1042 1081 1129">3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts-, S. - oder Wasserschutzgebietsverordnungen) <p data-bbox="185 1153 409 1177"><u>Flächennutzungsplan:</u></p> <p data-bbox="185 1201 1037 1305">Wir weisen darauf hin, dass die Ausgleichsfläche zum BP Nr. 87 im festgesetzten Umfang auch weiterhin als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (T-Linien-Darstellung) im FNP darzustellen ist und keine „Wohnbaufläche“ darstellt.</p> <p data-bbox="185 1329 1048 1385">Auch die private Grünfläche im Südwesten des Änderungsbereichs sollte im FNP als Grünfläche dargestellt werden.</p>	<p data-bbox="1126 347 1709 371">Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="1126 419 2069 523">Zu 3: Einwendungen Da die Darstellung der Ausgleichsfläche wie bisher verbleiben kann, wird dieser Bereich aus dem Änderungsbereich herausgenommen.</p> <p data-bbox="1126 563 2069 738">Der westliche Grundstücksteil wird derzeit zwar nicht einer Bebauung unterzogen und im BP 87 daher als private Grünfläche festgesetzt. In der vorliegenden FNP-Änderung wird diese Fläche daher ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Da es sich hierbei allerdings um einen Baulücke handelt, ist eine spätere Bebauung jedoch nicht ausgeschlossen.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

(Bebauungsplan hier ausgelassen)

FFH-Verträglichkeitsabschätzung:

Es grenzen keine zu schützenden Lebensraumtypen unmittelbar an das Baugebiet an. Arten des Anhangs II der FFH-RL sind durch das Vorhaben nicht direkt betroffen. Erhebliche direkte oder indirekte Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes 8234-372 „Loisach“ durch die Planung können unter Beachtung ggf. notwendiger wasserwirtschaftlicher Schutzvorkehrungen (Niederschlagswasser, Bauwasserhaltung etc.) ausgeschlossen werden. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen und dem Gebietsschutz ist gegeben.

Freihaltung von Gewässern und Uferzonen nach § 61 BNatSchG

Der Eingriffsbebauungsplan sowie die Ausgleichsfläche nördlich des Baubereichs befinden sich innerhalb der 50-m-Zone zum Gewässer I. Ordnung Loisach. Das Baugebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich des HQ Extrem (vgl. Satzung Teil D) Hinweise Nr. 5 Wasserwirtschaft und Ausführungen im Umweltbericht).

Für die Bebauung werden nur Flächen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung in Anspruch genommen. Naturnahe Auenvegetation ist nicht betroffen.

Auf der Ausgleichsfläche sind keine baulichen Anlagen geplant und sollten auch ausgeschlossen werden (s. oben).

Zur Ausnahmeentscheidung nach § 61 BNatSchG wird auf unser Schreiben Az. 35.301-02.21/2025 vom 07.08.2025 im Anhang verwiesen.

Schutz von Landschaftsteilen nach Art. 16 BayNatSchG

Beim Ausbau des Geh- und Radweges dürfen die amtlich biotopkartierten, wasserseitigen Böschungen und Gewässerbegleitgehölze (BK 8034-1123-009), die zugleich dem Schutz nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG unterliegen, nicht beeinträchtigt werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Dies sollte in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Allgemein gilt:

Die Ausgleichsflächen sind spätestens mit Bestandskraft des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster zu melden. Für die Meldung an das ÖFK liegt die Zuständigkeit bei der Stadt Wolfratshausen.

Bzgl. ausgelassener Anmerkungen zu Festsetzung durch Text: Diese werden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 87 behandelt.

FFH-Verträglichkeitsabschätzung:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

Freihaltung von Gewässern und Uferzonen:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass infolge der vorgelegten Unterlagen zur Begründung der Ausnahme und durchgeführten Alternativenprüfung die Ausnahme erteilt wurde. Diese wird (unter Gewährung des Datenschutzes) als Anlage der Begründung beigefügt.

Schutz von Landschaftsteilen nach Art. 16 BayNatSchG

Der auszubauende Geh- und Radweg liegt im Kronen- und Wurzelbereich des kartierten und gesetzlich nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützten Biotops. In der Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird hierauf und die Erforderlichkeit entsprechender bauzeitlicher Schutzmaßnahmen verwiesen.


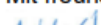
Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie beschrieben angepasst.

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p> Handwerkskammer für München und Oberbayern</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Wolfratshausen strebt für Teilflächen der der Fl.Nr. 234/2 und 114/2 Gem. Weidach anlässlich der beabsichtigten Erweiterung der Wohnbebauung am Gipsenweg als auch für den geplanten Neu-/ Ersatzbau des AWO-Demenzzentrums der AWO, bestehend aus einem 3-geschossigen Bau mit Plätzen für ca. 92 Bewohner sowie Verwaltungs- und Mehrzweckräumen und einem Café die Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitende planerische Grundlage für das knapp 1,24 ha große Plangebiet südlich der Weidacher Hauptstraße zwischen Loisach und Bahnlinie München-Wolfratshausen an. Die bestehende Wohnbauflächendarstellung soll um ca. 0,88 ha erweitert werden.</p> <p>Die Nähe des Planstandorts zur Loisach bringt die Lage teilweise im prognostizierten Überschwemmungsbereich eines HQextrem mit sich. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern ist gemeinsam mit weiteren Vertretern der Bau- und Wasserwirtschaft Unterzeichnerin einer gemeinsamen Erklärung, die sich für die Risikovermeidung durch an Hochwasser- und Überschwemmungsereignisse angepasstes Bauen stark macht. Es ist daher hervorzuheben, dass grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten ist.</p> <p>Gegenüber dem vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanverfahren bestehen von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern darüber hinaus keine Anmerkungen</p> <p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Erörterung von baulichen Schutzmaßnahmen findet im verbindlichen Bauleitplanverfahren statt, auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird in der Begründung darauf hingewiesen.</p> <p>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung am Planentwurf ist nicht erforderlich.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Zusammenhang mit dem laufenden Verfahren zur Flächenumwidmung im Bereich für das Grundstück Fl. Nr. 234/2 Gemarkung Weidach, möchten wir Ihnen als gewählte Vertreterinnen und Vertreter der Bürgerinnen und Bürger von Wolfratshausen unsere formellen Einwände zur Kenntnis bringen, die gleichzeitig dem Bauamt zugeleitet wurden.</p> <p>Diese Stellungnahme ist das Ergebnis eines intensiven Austauschs mit zahlreichen direkt betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern. In persönlichen Gesprächen, Nachbarschaftsinitiativen und offenen Treffen wurde ein klares Bild der Sorgen und Bedenken gegen die geplante Umwidmung gezeichnet. Es geht hierbei nicht um pauschale Ablehnung von Veränderung, sondern um konkrete Auswirkungen auf Lebensqualität, Umweltbelastung, Infrastruktur und den sozialen Zusammenhalt in unserem Stadtteil.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir ausdrücklich betonen, dass Ihre Entscheidung nicht allein auf die Bewertungen und Gutachten externer Fachplaner gestützt werden sollte. So wichtig fachliche Expertise auch ist – sie kann nicht den unmittelbaren Lebensalltag der Menschen vor Ort abbilden. Der Dialog mit den Betroffenen sollte daher ein ebenso gewichtiges Entscheidungskriterium sein wie technische, wirtschaftliche oder städtebauliche Erwägungen.</p> <p>Als von der Bürgerschaft legitimierte Repräsentantinnen und Repräsentanten tragen Sie eine besondere Verantwortung, auch unbequeme und vielstimmige Perspektiven in die Entscheidungsfindung einzubeziehen. Wir vertrauen darauf, dass Sie sich dieser Verantwortung bewusst sind und sich nicht ausschließlich auf die Bewertung unbeteiligter Dritter verlassen, sondern die Stimmen der direkt Betroffenen in besonderem Maße würdigen.</p> <p>Wir würden es sehr begrüßen, wenn der Stadtrat in diesem Verfahren über die formale Beteiligung hinaus das Gespräch mit der Anwohnerschaft sucht – am besten vor Ort an der betroffenen Stelle mit allen betroffenen Anwohnern.</p> <p>Stellungnahme zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Grundstück Fl.Nr. 234/2, Gemarkung Weidach, Stadt Wolfratshausen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans nehme ich zu der geplanten Ausweisung von Wohnbaufläche und eines Demenzzentrums auf dem Grundstück Fl.Nr. 234/2, Gemarkung Weidach, wie folgt Stellung und möchte meine Bedenken umfassend darlegen.</p>	

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>1. Hochwasser- und Grundwasserproblematik: Gefährdungslage ernst nehmen</p> <p>Die unmittelbare Nähe des Planungsgebiets zur Loissach sowie die nachgewiesene Lage im Bereich eines potenziellen Extremhochwassers (HQextrem) mit Einstauhöhen von bis zu 1 Meter stellen eine erhebliche Gefährdungslage dar – insbesondere für die geplante Nutzung als Demenzzentrum. Es ist bekannt, dass Menschen mit kognitiven Einschränkungen im Ernstfall besonders schutzbedürftig sind. Der Schutz dieser vulnerablen Gruppe sollte oberste Priorität haben.</p> <p>Darüber hinaus ist bereits heute im angrenzenden Siedlungsgebiet, insbesondere im Bereich Gartenstraße / Tiroler Straße, eine zunehmende Grundwasserproblematik feststellbar. Bei anhaltendem Starkregen steigen die Grundwasserspiegel regelmäßig so stark an, dass Tiefgaragen überflutet werden. Diese sind dann über Tage oder Wochen unbenutzbar. Infolgedessen verlagert sich der Parkdruck auf die umliegenden Straßen, was die Situation für Anwohnerinnen und Anwohner zusätzlich erschwert.</p> <p>Auch von gefluteten Kellern wird regelmäßig berichtet. Es ist davon auszugehen, dass das zuständige Ordnungsamt über entsprechende Vorfälle und Schadensmeldungen in diesem Zusammenhang Statistik führt. Die geplante zusätzliche Versiegelung von Flächen und die mögliche Bebauung mit Untergeschossen oder Tiefgaragen wird diese Situation mutmaßlich weiter verschärfen. Schon heute ist der Wasserhaushalt in diesem Bereich sensibel – zusätzliche Belastungen könnten sich negativ auf angrenzende Bestandsgebiete auswirken.</p> <hr/> <p>2. Umgang mit Risiken – Sorgen der Anwohnerschaft ernst nehmen</p> <p>In der öffentlichen Planbegründung finden sich Aussagen wie „dann steht hier eh alles unter Wasser“. Aus Sicht vieler betroffener Bürgerinnen und Bürger ist eine solche Formulierung schwer nachvollziehbar – insbesondere angesichts der zunehmenden Hochwasserereignisse in ganz Deutschland und der Tragödie im Ahrtal im Jahr 2021, die noch vielen Menschen deutlich im Gedächtnis ist.</p> <p>Solche Aussagen können den Eindruck erwecken, dass mit bestehenden oder zukünftigen Risiken eher resignativ als lösungsorientiert umgegangen wird. Gerade bei einem Thema wie dem Hochwasserschutz – das eng mit der Sicherheit, dem Eigentum und dem Alltag der Bevölkerung verbunden ist – wünschen sich viele Betroffene einen deutlich achtsameren, transparenteren und dialogorientierten Umgang.</p> <p>Aus unserer Sicht wäre es hilfreich, wenn die Auswirkungen der Planung nicht ausschließlich auf das betreffende Flurstück beschränkt, sondern stärker im Kontext des gesamten Quartiers und seiner bereits bestehenden Herausforderungen betrachtet würden – etwa in Bezug auf Grundwasserprobleme, Überflutungsrisiken und die Belastbarkeit der Infrastruktur.</p> <p>Die Betroffenen wünschen sich, dass ihre Erfahrungen vor Ort ernst genommen werden und dass Entscheidungen auf einer umfassenden Abwägung aller relevanten Auswirkungen beruhen – sowohl für die Zukunft des neuen Vorhabens als auch für die Lebensqualität im umliegenden Stadtteil.</p>	<p>zu 1.:</p> <p>Der Träger des Demenzzentrums trägt die Verantwortung zur Erarbeitung und Anwendung von Sicherheitskonzepten. Das angesprochene Extremhochwasser (HQextrem) trifft statistisch gesehen einmal in 1000 Jahren auf. Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §3 Abs. 1 sowie §4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 87 lag u.a. ein Entwässerungskonzept sowie ein Übersichtslegeplan zu Maßnahmen aus. Bzgl. Grundwasser kommt auch eine nun zum Bebauungsplan NR. 87 vorliegende Hydrogeologische Beurteilung vom 27.10.2025 zum Ergebnis, dass keine wesentlichen Auswirkungen zu befürchten sind. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>zu 2.:</p> <p>In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung finden sich die zitierten Aussagen nicht.</p> <p>Die Stadt Wolfratshausen nimmt die Bedenken der Anwohnerschaft sehr ernst. Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §3 Abs. 1 sowie §4 Abs. 1 BauGB bestand die Möglichkeit mit der Verwaltung Termine zu vereinbaren, während der Dienstzeiten spontan Einsicht zu nehmen und Bedenken persönlich vorzubringen. Auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB wird es dieses Angebot geben.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>3. Fehlende Transparenz bei der Standortwahl – keine nachvollziehbare Alternativenprüfung</p> <p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung stellt dar, dass das vorliegende Grundstück als „<i>einzig realisierbare Möglichkeit</i>“ verbleibt. Diese Aussage wird jedoch nicht durch eine transparente und vergleichbare Auflistung alternativer innerstädtischer Standorte belegt. Auch bleibt offen, ob bei der Standortsuche die Kriterien des Innenentwicklungsgebots (§ 1a BauGB) hinreichend geprüft wurden.</p> <p>Deshalb erscheint es aus Sicht der Öffentlichkeit absolut notwendig und sinnvoll, dass die Stadtverwaltung eine öffentliche Auflistung aller verfügbaren Freiflächen im gesamten Stadtgebiet veröffentlicht – inklusive einer Bewertung hinsichtlich Eignung, Lage, Umweltverträglichkeit, Infrastrukturanschluss und rechtlicher Voraussetzungen. Nur auf Basis einer solchen Übersicht ist es möglich, die Entscheidung für oder gegen einen Standort nachvollziehbar und sachgerecht zu bewerten.</p> <p>Hier wäre eine transparente, öffentlich zugängliche Aufstellung aller in Frage kommenden Freiflächen mit kurzer städtebaulicher und naturschutzfachlicher Beurteilung dringend wünschenswert. Dies würde nicht nur die Akzeptanz für die Planung stärken, sondern auch der Verpflichtung zu nachvollziehbarer Abwägung und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des BauGB gerecht werden.</p> <p>4. Erholungswert wird langfristig beeinträchtigt</p> <p>Die betroffene Fläche liegt in einem Gebiet, das seit Jahrzehnten einen hohen Naherholungswert für die Bevölkerung der Stadt Wolfratshausen besitzt. Fußgänger, Radfahrer, Spaziergänger, Schlauchbootfahrer sowie Gäste der Floßfahrten nutzen die Wege entlang der Loisach ganzjährig. Die geplante Bebauung – und insbesondere die Großbaustelle über mehrere Jahre – führt zu einer erheblichen Einschränkung der Aufenthaltsqualität und des Naturerlebens.</p> <p>Nach der Bauphase wird der bis heute landschaftlich offene Charakter am Ortsrand durch massive, mehrgeschossige Bebauung ersetzt. Dies beeinträchtigt das landschaftliche Erscheinungsbild dauerhaft und verändert die Wahrnehmung des Ortsrandes nachhaltig. Die naturnahe Erlebbarkeit der Loisachauen wird eingeschränkt, was auch für die touristische Außenwirkung der Stadt nachteilig sein dürfte.</p> <p>5. Fehlende Infrastruktur und ungünstige Umgebung für ein Demenzzentrum</p> <p>Ein Demenzzentrum stellt besondere Anforderungen an seine Umgebung – insbesondere im Hinblick auf Erreichbarkeit, Sicherheit und eine barrierefreie, reizreduzierte Umgebung für Bewohner, Angehörige und Mitarbeitende. Der geplante Standort am nördlichen Ortsrand von Wolfratshausen wird diesen Anforderungen aus mehreren Gründen nicht gerecht:</p> <ul style="list-style-type: none">• Öffentlicher Nahverkehr: In fußläufiger Nähe fehlt eine gut erreichbare Haltestelle des ÖPNV mit regelmäßigem Takt. Die nächste S-Bahn-Station ist rund 650 m entfernt, jedoch nur über teils nicht barrierefreie Wege erreichbar – mit Engstellen, Querungen und unterschiedlichen Oberflächenbeschaffenheiten.	<p><u>zu 3.:</u></p> <p>Eine Auflistung alternativer Standorte wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Demenzzentrum“ erarbeitet und wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §3 Abs. 2 sowie §4 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt. Im Zuge der Alternativenprüfung wurden auch die Kriterien des Innenentwicklungsgebotes gem. §1a BauGB geprüft und kam zu dem Schluss, dass kein anderes Grundstück für die Realisierung des Demenzzentrums infrage kommt. Das Demenzzentrum ist von großer sozialer und gesellschaftlicher Bedeutung für die Stadt Wolfratshausen. Die Alternativlosigkeit der Standortwahl macht die Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes unabdingbar.</p> <p><u>zu 4.:</u></p> <p>Die Eingriffe in das Gebiet werden so gering wie möglich gehalten. Entsprechende Festsetzung zur Begrünung und Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan Nr. 87 „Demenzzentrum“ zu finden.</p> <p>Das geplante Demenzzentrum deckt einen wachsenden Bedarf, welcher in den nächsten Jahren durch den demokratischen Wandel noch deutlich verschärft wird. Die Stadt Wolfratshausen möchte Betroffenen die Möglichkeit erhalten im gewohnten regionalen Umfeld betreut zu werden.</p> <p><u>zu 5:</u></p> <p>Die Bewohner des Demenzzentrums benötigen einen geschützten Raum. Mit einer hohen Mobilität außerhalb der Einrichtung ist daher nicht zu rechnen. Auch das persönliche Aufsuchen von Apotheken und Geschäften von den Bewohnern wird nicht ohne Begleitung erwartet.</p> <p>Ein Gutachten bzgl. der Lärmemissionen lag im Rahmen der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §3 Abs. 1 sowie §4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 aus.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEOZUGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none">• Barrierefreie Fußwege: Es bestehen keine durchgehend breiten, gesicherten und ebenen Fußwege, die eine sichere Bewegung für mobilitätseingeschränkte Personen, Rollstuhlfahrende oder Menschen mit Rollatoren gewährleisten würden. Auch der Anschluss an Alltagsinfrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken oder Begegnungsorte ist nicht gegeben.• Nähe zur Bahnstrecke: Direkt östlich des Grundstücks verläuft die eingleisige Bahnstrecke München-Wolfratshausen. Diese bringt regelmäßige Lärmemissionen und potenziell auch Erschütterungen mit sich – ein Umstand, der sich besonders nachteilig auf das Wohlbefinden kognitiv beeinträchtigter Personen auswirken kann. Eine beruhigte Umgebung ist jedoch essenziell für ein modernes Pflegekonzept.• Lage am Fluss: Westlich grenzt das Grundstück direkt an die Loisach. Auch wenn diese landschaftlich reizvoll ist, stellt sie aus sicherheitstechnischer Sicht eine zusätzliche Gefahrenquelle dar – insbesondere bei Desorientierung oder Weglauftendenzen, wie sie bei Demenzerkrankungen häufig vorkommen. Die Nähe zu einem ungesicherten Flussufer ist aus Sicht der Pflegepraxis äußerst kritisch zu bewerten. <p>In Summe ist der geplante Standort weder verkehrlich optimal angebunden noch in ein sicheres, barrierefreies und soziales Umfeld eingebettet. Er weist zudem erhebliche Risiken auf, die gerade bei der Planung einer Pflegeeinrichtung sorgfältig vermieden werden sollten. Ein Demenzzentrum sollte in einer ruhigen, gut erreichbaren und integrativ gestaltbaren Lage entstehen – der aktuell vorgesehene Standort erfüllt diese Bedingungen aus unserer Sicht nicht.</p> <p>Abschließende Forderungen</p> <p>Aus den oben dargelegten Gründen fordere ich:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Eine vollumfängliche Überprüfung der Umwelt- und Hochwassergefahren über das Plangebiet hinaus – mit besonderem Fokus auf bestehende Grundwasserprobleme im Umfeld;2. Die Erstellung und Veröffentlichung einer Stadtkarte mit sämtlichen unbebauten Freiflächen, inklusive Kurzbewertung der planungsrechtlichen, umweltfachlichen und städtebaulichen Eignung;3. Die konsequente Beachtung des Innenentwicklungsgebots nach BauGB – bevor Außenbereichsflächen beansprucht werden;4. Einen verantwortungsvollen Umgang mit sensiblen Aussagen zur Hochwassergefahr durch die Stadtverwaltung;5. Eine transparente, dialogorientierte Kommunikation mit der Bevölkerung, um Vertrauen zurückzugewinnen und Planung nachvollziehbar zu machen. <p>Ergänzend zu meiner ausführlichen Stellungnahme weise ich auf mehrere mögliche Verfahrensfehler und rechtlich relevante Mängel im laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans hin. Diese betreffen sowohl umweltrechtliche Grundlagen, als auch die Anforderungen an Transparenz, Alternativenprüfung und Beteiligungsverfahren. Ich rege ausdrücklich an, diese Punkte rechtlich und fachlich eingehend zu prüfen, bevor weitere Verfahrensschritte erfolgen.</p>	<p>Ein Gutachten zum Erschütterungsschutz ist mittlerweile ebenfalls fertig gestellt.</p> <p>Beide Gutachten werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §3 Abs.2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB im o.g. Verfahren ausliegen. Der Stadt Wolfratshausen ist die Gefahr an der Loisach als größeres Fließgewässer bewusst. So wurden im Bebauungsplan Nr. 87 Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen, welche ein umfangreiches Schutzkonzept zulassen. Der Vorhabenträger betreibt seit Jahren das Demenzzentrum an einem anderen Standort, ohne dass sich dort große Lücken im Sicherheitskonzept aufzeigten.</p> <p>Abschließende Forderungen:</p> <p><u>zu 1.:</u></p> <p>Bzgl. Grundwasser kommt auch eine nun zum Bebauungsplan Nr. 87 vorliegende Hydrogeologische Beurteilung vom 27.10.2025 zum Ergebnis, dass keine wesentlichen Auswirkungen zu befürchten sind. Hierauf wird verwiesen. Der Notwasserweg wird im Rahmen des Entwässerungskonzepts zum BP Nr. 87 nachgewiesen. Ansonsten ist der Nachweis im Rahmen der Baugenehmigungsunterlagen vorzulegen.</p> <p><u>zu 2. und 3.:</u></p> <p>Eine Alternativenprüfung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 87 erstellt. Gem. des Innenentwicklungsgebotes (§1a BauGB) sollen vorrangig Flächen im Innenbereich genutzt und eine Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft begründet werden. Dies ist aus der Begründung zum Flächennutzungsplan ersichtlich.</p> <p>Zu 4. Und 5. Siehe vorherigen 2. Diese können nicht im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfüllt werden.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>1. Mangelhafte Alternativenprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)</p> <p>Die Begründung zur FNP-Änderung stellt lediglich pauschal fest, dass es keine besser geeigneten Flächen gebe. Eine systematische, transparente und nachvollziehbare Prüfung anderer geeigneter Flächen im Stadtgebiet wird nicht vorgelegt. Gerade bei einer Fläche, die im Überschwemmungsbereich liegt und naturschutzfachlich sensibel ist, ist eine vollumfängliche Alternativenprüfung zwingend erforderlich.</p> <p>2. Unzureichende Begründung der Ausnahme gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG</p> <p>Für die geplante Inanspruchnahme des 50 m-Uferstreifens an der Loisach wird eine Ausnahme beantragt. Die Begründung, diese sei aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses zulässig, bleibt jedoch oberflächlich. Ein detaillierter Nachweis der Alternativlosigkeit sowie der öffentlichen Notwendigkeit fehlt.</p> <p>3. Unklare Risikoabwägung bei Hochwassergefährdung</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der laut WWA bei HQextrem überflutet wird. Dennoch erfolgt keine planerische Zurückweisung dieser Fläche, sondern lediglich der Hinweis auf spätere bauliche Schutzmaßnahmen. Eine klare Abwägung im Sinne von Gefahrenabwehr und Vorsorge ist auf Ebene der FNP-Änderung erforderlich.</p> <p>4. Mangelhafte Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)</p> <p>Die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung beinhalten zahlreiche Hinweise auf künftige Klärungen auf Bebauungsebene. Damit ist jedoch keine vollständige zeitgleiche Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Öffentlichkeit möglich, wie es § 3 Abs. 1 BauGB verlangt.</p> <p>5. Unvollständige Artenschutzprüfung (§ 44 BNatSchG)</p> <p>Obwohl im Plangebiet mögliche Vorkommen geschützter Arten (z. B. Zauneidechse, Fledermäuse) nicht ausgeschlossen werden können und Habitatbäume erwähnt sind, wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Dies widerspricht dem gesetzlichen Artenschutz und birgt rechtliche Risiken für die weitere Planung.</p>	<p>Zu 1 und 2: Die Alternativenprüfung wurde im Rahmen des Aunsahmeantrages gemäß §61 BNatSchg erstellt bzw. dokumentiert. Diese wurde von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen nicht beanstandet und die Ausnahme gewährt. Die Alternativenprüfung kam zu dem Schluss, dass die Realisierung Demenzzentrum nur auf dem Grundstück der Fl. Nr. 234/2 möglich ist. Andere Standorte, die die Anforderungen erfüllen, sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Da das Demenzzentrum einen großen sozialen sowie gesellschaftlichen Mehrwert für die Stadt Wolfratshausen bietet, soll dieses auf einer Teilfläche des Grundstücks der Fl. Nr. 234/2, Gemarkung Weidach realisiert werden. Im Rahmen des Antrags zur Ausnahme gemäß §61 BNatSchG wurden auch die Begründung des öffentlichen Interesses hierfür erläutert. dabei wird näher auf die demografische Entwicklung insbesondere in Hinblick auf den steigenden Pflegebedarf eingegangen und stellt die Alternativlosigkeit sowie die Notwendigkeit eines Neubaus heraus. Die Begründung kommt zu dem Schluss, dass alle drei Bedingungen – geringfügige Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, überwiegendes öffentliches Interesse v. a. sozialer Art sowie die Alternativlosigkeit – erfüllt sind, so dass zur Bauleitplanung die Ausnahme gem. §61 BNatSchG beantragt und genehmigt wurde.</p> <p>In der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nach §3 Abs. 2 sowie §4 Abs. 2 BauGB wird diese für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich zur Verfügung gestellt. Von einer mangelhaften Alternativenprüfung kann folglich nicht ausgegangen werden.</p> <p><u>zu 3.:</u> Die Stadtverwaltung ist sich der Hochwassergefahr bewusst und nimmt die Sorgen der Bevölkerung ernst. So wurden auf der Homepage umfassende Informationen dazu bereitgestellt. Eine Risikoabwägung der</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

	<p>Hochwassergefährdung erfolgt im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne. In der Begründung zur FNP-Änderung wird die Hochwassergefahr erläutert. Gemäß der gesetzlichen Regelungen ergibt sich aber aus dem HQExtrem kein Bauverbot, zumal es sich nur um geringe Einstauhöhen handelt. In den Bebauungsplänen 87 und 93 werden weitergehende Festsetzungen und Hinweise zu baulichen Schutzmaßnahmen getroffen.</p> <p><u>zu 4.:</u></p> <p>Die Verwaltung bietet der Öffentlichkeit umfassende Informations- und Kommunikationsmöglichkeiten. So ist eine Terminvereinbarung, sowie eine telefonische Auskunft im Rahmen der Dienstzeiten möglich. Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung war auch eine persönliche Einsichtnahme der 8. Flächennutzungsplanänderung, die Klärung von Fragen sowie eine persönliche Vorsprache möglich.</p> <p>Von mangelhaften Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann nicht die Rede sein. Die frühzeitige Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie §4 Abs. 1 BauGB dient der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Im Anschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung schließt sich die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2. sowie §4 Abs. 2 BauGB an. Im Rahmen dieser werden alle neuen Erkenntnisse (Gutachten, Planänderungen, usw.) veröffentlicht, sowie mögliche Planänderung aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung erläutert.</p>
--	---

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>6. Verstoß gegen den Vorrang der Innenentwicklung (§ 1a BauGB)</p> <p>Die Planung greift deutlich in den Außenbereich ein, ohne dass zuvor eine ausreichende Flächenbilanzierung oder Nachnutzung innerörtlicher Potenziale erfolgt ist. Damit wird gegen das Gebot zur Nutzung innerörtlicher Potenziale verstoßen, wie es § 1a Abs. 2 BauGB fordert.</p> <p>7. Schlussbemerkung</p> <p>Aus den dargestellten Gründen rege ich eine umfassende juristische und fachliche Prüfung des Verfahrens an. Ich fordere, insbesondere die Ausnahmegenehmigung nach § 61 BNatSchG, die Abwägung zur Hochwassergefahr, die Alternativenprüfung und den Artenschutz nochmals vollständig und transparent aufzubereiten.</p>	<p><u>zu 5:</u> Die Anforderungen zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. BNatSchG wurden im Vorfeld der Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dies ist auch im Umweltbericht zur FNP-Änderung (S. 15) dargelegt. Da u.a. der erwähnte Habitatbaum im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 87 nicht betroffen ist und erhalten werden kann und auch sonst keine Betroffenheiten z.B. der biotopkartierten Ufergehölze absehbar sind, waren weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich. Diese versprechen keinen Erkenntnisgewinn. Sinnvolle Vermeidungsmaßnahmen können direkt im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p><u>Zu 6:</u> Im Rahmen der zu 1 und 2 bereits erläuterten Alternativenprüfung wurden selbstverständlich auch innerörtliche Potentiale mit betrachtet, sofern eine ausreichende Flächengröße gegeben ist.</p> <p>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unterlagen und Begründung werden wie beschrieben ergänzt.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nehme ich Bezug auf die vorliegenden Planungen zur Erweiterung und Bebauung im Außenbereich und möchte nachdrücklich und aus tiefster Überzeugung gegen diese Maßnahmen Stellung beziehen. Die vorgelegten Pläne, die auf eine Erweiterung des bestehenden Gebiets abzielen, sind aus einer Vielzahl fachlicher, rechtlicher, umweltbezogener und sicherheitstechnischer Gesichtspunkte nicht nur unzureichend, sondern stellen eine erhebliche Gefahr für die nachhaltige Entwicklung, den Schutz der Natur, die Sicherheit der Bevölkerung sowie die Integrität des Landschaftsbildes dar. Eine solche Bebauung widerspricht den Grundprinzipien einer verantwortungsvollen Raumordnung und kann langfristig weder ökologische noch soziale oder ökonomische Interessen sinnvoll berücksichtigen.</p> <p>Im Folgenden möchte ich die wichtigsten Gründe für die Ablehnung dieser Erweiterung im Detail darlegen:</p> <hr/> <h3>1. Hochwasserrisiken und die Folgen des Klimawandels</h3> <p>Die wasserwirtschaftlichen Gutachten, die im Rahmen der Planungen vorgelegt wurden, weisen auf eine signifikante Gefahr hin: Bei extremen Hochwasserereignissen, die im Zuge des Klimawandels zunehmend häufiger auftreten, ist im Gebiet mit einer Überflutungshöhe von bis zu einem Meter zu rechnen. Diese Prognose basiert auf aktuellen hydrologischen Modellen, berücksichtigt aber nicht nur die gegenwärtigen, sondern auch die zukünftigen klimatischen Veränderungen.</p> <p>Die Flächen im Außenbereich, die für die geplante Bebauung vorgesehen sind, befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den natürlichen Fließwegen der Loisach, die bei Hochwasser stark anschwellen können. Die bestehenden Schutzmaßnahmen entlang des Flusses sind unzureichend, um der zunehmenden Flutgefahr dauerhaft zu begegnen.</p> <p>Darüber hinaus ist die Region durch die zunehmende Häufigkeit von Starkregenereignissen besonders gefährdet. Diese führen zu einer erheblichen Belastung der Kanalisation und Fließgewässer, was wiederum die Gefahr von Überschwemmungen in den angrenzenden Wohngebieten erhöht. Die geplante Bebauung würde die Wasserwege zusätzlich behindern, die Überflutungsflächen vappen verschärfen und somit die Risiken für Anwohner, Infrastruktur und landwirtschaftliche Flächen erheblich erhöhen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>zu 1.:</u></p> <p>Das Grundstück der Fl. Nr. 234/2 Gemarkung befindet sich im HQextrem-Gebiet. Ein Hochwasser dieses Ausmaßes tritt statistisch gesehen einmal in 1000 Jahren auf, nichts destotrotz wird in der Begründung darauf hingewiesen und im Bebauungsplan bei Bedarf weitergehende Regelungen getroffen. Die gesetzlichen Regelungen stehen anders als beim HQ 100 dennoch regelmäßig einer Bebauung unter Berücksichtigung der Belange nicht im Wege. Entsprechende Sicherheitskonzepte liegen in der Verantwortung des Trägers des Demenzzentrums. Der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §3 Abs. 1 sowie §4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 87 Demenzzentrum lag u.a. ein Überflutungsnachweis, eine Karte der Fließwege sowie ein Entwässerungskonzept bei. Damit ist den Anforderungen ausreichend Rechnung getragen. Das geplante Bauvorhaben des Demenzzentrums benötigt keinen Anschluss an den bestehenden Niederschlagswasserkanal im Gipsenweg, sondern lässt das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern bzw. leitet dies direkt in die Loisach ein. Somit ergeben sich keine Mehrbelastungen hinsichtlich des hydraulischen Systems im Gipsenweg.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGSNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Eine Bebauung in solchen Hochwassergefährdeten Gebieten ist aus Sicht des vorbeugenden Hochwasserschutzes nicht vertretbar. Es besteht die Gefahr, dass im Falle eines Hochwassers die Gebäude, Straßen und die Infrastruktur schweren Schaden nehmen, was erhebliche Kosten für die Allgemeinheit und die Betroffenen bedeutet.</p> <hr/> <h3>2. Naturschutz, Biodiversität und Biotopschutz</h3> <p>Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu bedeutenden FFH-Gebieten (Fauna-Flora-Habitat) und Natura 2000-geschützten Biotopen, die als wichtige Rückzugsräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten gelten. Diese Ökosysteme sind durch die europäische Gesetzgebung besonders geschützt und bilden essenzielle Elemente des Biodiversitätsschutzes.</p> <p>Die geplanten Bauvorhaben würden die empfindlichen Lebensräume erheblich beeinträchtigen. Dies betrifft insbesondere die Flächenversiegelung, Eingriffe in die Ufer- und Flussrandstreifen sowie die Zerstörung von Ufergehölzen, die für zahlreiche heimische Tierarten Nist-, Ruhe- und Futterplätze bieten. Die Zerstörung dieser Flächen würde nicht nur die lokale Biodiversität erheblich schmälern, sondern auch den Rechtsschutz durch die Natura-2000-Richtlinien verletzen.</p> <p>Zudem ist zu bedenken, dass die Natur in diesem Gebiet eine wichtige ökologische Funktion erfüllt, etwa als Überflutungsregulierer, Wassereinzugsgebiet und Lebensraum für viele Arten. Die Zerstörung dieser Flächen würde zu einer Destabilisierung der lokalen Ökosysteme führen und den Erhalt der Artenvielfalt erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Es ist daher aus umweltrechtlicher Sicht untragbar, diese sensiblen Gebiete durch Bebauung zu gefährden. Die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Biodiversität sind strikt zu beachten, um die langfristige Erhaltung der natürlichen Ressourcen und Lebensräume sicherzustellen.</p> <hr/> <h3>3. Landschafts- und Ortsbildschutz</h3> <p>Das geplante Bauvorhaben würde das bislang unberührte, grüne und ruhige Ortsbild am nördlichen Rand der Gemeinde erheblich verändern. Die gegenwärtige Silhouette, geprägt von Wiesen, Bäumen und offenen Flächen, schafft eine harmonische Verbindung zwischen Natur und Ort und trägt wesentlich zum Erholungswert bei.</p>	<p><u>zu 2.:</u> Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt. Diese wird im folgenden Verfahrensschritt – der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §3 Abs. 2 sowie §4 Abs. 2 BauGB ebenfalls für die 8. FNP-Änderung öffentlich ausgelegt. Diese kam zu dem Schluss, dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu rechnen ist. Die Unteren Naturschutzbehörde kommt ebenfalls zu diesem Ergebnis. Das FFH-Gebiet beginnt erst mit dem gesetzlich geschützten Biotop der Ufergehölze an der Loisach. In dieses wird nicht eingegriffen.</p> <p>Die Bebauung selbst greift vor allem in Intensivgrünland ein, das kaum zur Biodiversität beiträgt, die umliegenden Gehölze werden kaum beeinträchtigt. Im nördlichen Teil des Grundstücks wird eine Ausgleichsfläche angelegt und durch Pflanzungen und Extensivierung ökologisch aufgewertet. Im Uferbereich zur Loisach werden die Eingriffe ebenfalls vermieden. Auf Ebene der Bebauungspläne Nr. 87 und 93 werden nach Bedarf weitere Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (bauzeitliche Schutzmaßnahmen von Gehölzen und für die Zauneidechse). Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter werden im Umweltbericht dargelegt und bewertet. Besonders nachteilige und erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar. Der erforderliche naturschutz- bzw. baurechtliche Ausgleich wird entsprechend berücksichtigt.</p> <p><u>zu 3.:</u> Die gängige Rechtsprechung sieht ein Recht auf freie Sicht nicht vor. Das Vorhaben sieht zudem eine Ausgleichsfläche sowie einen privaten Garten mit entsprechenden Pflanzungen vor, welche den massiven Eindruck der Bebauung abmildern und einen neuen Ortsrand schaffen werden.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGSNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Durch die Bebauung würden diese naturalen Strukturen zerstört, was zu einer schleichenden Zersiedelung und einer dauerhaften Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen würde. Die optische Dominanz von Gebäuden, Versiegelungen und Infrastruktur würde die landschaftliche Schönheit und den Charakter des Gebietes nachhaltig verändern.</p> <p>Ferner besteht die Gefahr, dass eine unkontrollierte Zersiedelung entsteht, die nicht nur das Ortsbild, sondern auch die landwirtschaftlichen Flächen, die noch in Nutzung sind, destabilisiert und den Charakter des ländlichen Raumes nachhaltig beeinträchtigt.</p> <hr/> <p>4. Sicherheitsrisiken durch Fluss, Bahnstrecke und sonstige Infrastruktur</p> <p>Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Loisach sowie zu einer Bahnlinie. Bei Hochwasser besteht die Gefahr, dass die Flutwelle die Infrastruktur beschädigt oder sogar zerstört und das Wasser in die angrenzenden Siedlungsbereiche eindringt.</p> <p>Zudem besteht ein erhebliches Risiko durch den Bahnbetrieb, insbesondere bei Störungen, Unfällen oder technischen Defekten. Aufgrund der Nähe zu den Bahnlinien können Unfälle katastrophale Folgen haben, etwa durch entweichende Gefahrstoffe oder Brandgefahr.</p> <p>Die Planung und Bebauung in einer solchen Risikozone ist nur mit äußerst strengen Sicherheitsvorkehrungen vertretbar, die in den vorgelegten Plänen jedoch unzureichend berücksichtigt wurden. Es besteht die Gefahr, dass im Ernstfall Menschenleben, Infrastruktur und Umwelt erheblich gefährdet werden.</p> <hr/> <p>5. Infrastruktur, Erreichbarkeit und Rettungsdienste</p> <p>Ein zentrales Argument gegen die Erweiterung ist die unzureichende Infrastruktur und die mangelhafte Erreichbarkeit im Notfall. Die vorhandenen Straßen in der Umgebung sind eng, in einem schlechten Zustand und teilweise sanierungsbedürftig.</p> <p>Sie sind oftmals zugeparkt und bieten kaum ausreichend Platz für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr oder andere Einsatzkräfte. Im Falle eines Brandes, eines medizinischen Notfalls oder einer Naturkatastrophe könnten Rettungsfahrzeuge die Gebäude kaum rechtzeitig erreichen, was das Risiko lebensbedrohlicher Situationen erhöht.</p>	<p>Einer Zersiedelung wird widersprochen, vielmehr findet dort ein Lückenschluss hin zur Weidacher Hauptstraße statt. Die angesprochenen landwirtschaftlichen Flächen sind bereits jetzt im südlichen, östlichen sowie im nördlichen Bereich von Bebauung umgeben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine weitere Bebauung im westlichen Bereich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Landschaft führen wird.</p> <p><u>zu 4.:</u></p> <p>Auf die Gefahr extrem seltener Hochwasserereignisse wird hingewiesen. Bauliche Schutzmaßnahmen sind Bestandteil der anhängigen Bauleitplanverfahren. Der Stadt Wolfratshausen ist die Gefahr durch Hochwasser und Sturzfluten bewusst; so ist der Bereich rund um das Plangebiet im Gesamtkonzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement enthalten. Dieses sieht vor, dass die städtischen Entwässerungseinrichtungen, die Gewässer und Kiesfangsperren regelmäßig kontrolliert und bei Bedarf Instandhaltungsarbeiten durchgeführt werden.</p> <p>Die Grundstückseigentümer werden zur Eigenvorsorge aufgerufen. Ein Evakuierungskonzept für das geplante Demenzzentrum obliegt dem Träger. Bei dem dargestellten Szenario bzgl. der Bahn handelt es sich um eine abstrakte Gefahr mit einer verschwindend geringen Wahrscheinlichkeit, dass diese eintritt. Hier findet vorrangig Personennahverkehr statt. Sie stellt somit keinen Hinderungsgrund zur Änderung des Flächennutzungsplanes dar.</p> <p><u>zu 5. Und 6.:</u></p> <p>Die Straßen der Umgebung zeichnet unbestritten ein erhöhtes Parkaufkommen durch Bahnreisende und insbesondere Anwohner aus. Allerdings wird auch durch einseitiges Parken die Durchfahrt von Rettungskräften oder etwaigen Lieferfahrzeugen nicht behindert. Zusätzlich</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGSNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

	<p>bieten die vielen Zufahren Ausweichmöglichkeiten für möglicherweise entgegenkommende Fahrzeuge.</p>
Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Gerade bei einer geplanten Erweiterung des Gebietes ist eine sichere, schnelle und zuverlässige Erreichbarkeit im Notfall unabdingbar. Die derzeitigen Straßenverhältnisse lassen dies jedoch nicht zu, was die Sicherheit der Bewohner erheblich beeinträchtigt.

6. Zustand der Straßen und Verkehrssicherheit

Die bestehenden Straßen in diesem Gebiet sind eng, teilweise in einem schlechten Zustand. Besonders bei schlechten Witterungsbedingungen, wie Schnee, Eis, sind sie schwer räumbar.

Dies stellt ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar, da bei Notfällen Rettungsfahrzeuge stecken bleiben oder nicht rechtzeitig ankommen könnten. Zudem besteht die Gefahr von Verkehrsunfällen durch die unübersichtlichen, engen Straßen, die das Risiko für alle Nutzer erheblich erhöhen.

Eine weitere Bebauung würde die ohnehin schon angespannte Verkehrssituation verschärfen und die Gefahr von Unfällen, insbesondere für Fußgänger, Radfahrer und Einsatzkräfte, und Kinder erhöhen.

7. Barrierefreiheit und Versorgungssicherheit

Das Vorhaben berücksichtigt in keiner Weise die Barrierefreiheit. Es fehlen durchgehende, barrierefreie Wege und sichere Fußwege, die für Menschen mit eingeschränkter Mobilität, Senioren, Menschen mit Behinderungen oder Bewohner eines Demenzzentrums essenziell sind.

Gerade in sensiblen Einrichtungen wie Pflege- oder Demenzzentren ist eine barrierefreie Infrastruktur unerlässlich, um eine sichere und selbstständige Nutzung im Alltag sowie im Notfall zu gewährleisten. Die unzureichende Infrastruktur erschwert die Versorgung und Betreuung der Bewohner erheblich und gefährdet deren Sicherheit.

Die Stadt Wolfratshausen ist sich der verkehrlichen Situation hinsichtlich des ruhenden Parkverkehrs bewusst und behält es sich vor, wenn nötig Maßnahmen in Form von Park- oder Halteverboten zu ergreifen, sollte ein ungehindertes Befahren der Straße nicht mehr gewährleistet sein (Feuerwehrfahrzeuge, Krankenwagen, Müllfahrzeuge, Räumfahrzeuge u. ä.).

Des Weiteren liegt der Stadt eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme vor, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und auf die in der FNP-Begründung verwiesen wird. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass regelmäßige verkehrliche Beeinträchtigungen der umliegenden Straßenabschnitte künftig unter den dargelegten Voraussetzungen im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben nicht zu erwarten sind.

zu 7.:

Eine Demenzerkrankung geht oft mit körperlichen und kognitiven Einschränkungen einher. Viele Erkrankte leiden unter Orientierungsschwierigkeiten oder Gangunsicherheit. Es ist daher davon auszugehen, dass die Bewohner der Pflegeeinrichtung diese nicht ohne Begleitung verlassen, sondern vielmehr den geschützten privaten Gartenbereich nutzen werden. Sollte die Einrichtung doch in Begleitung verlassen werden, so obliegt die Aufsichtspflicht der entsprechenden begleitenden Fachkraft.

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p data-bbox="174 308 947 376">8. Konflikt mit landwirtschaftlicher Nutzung und Flächenschutz</p> <p data-bbox="174 411 1099 480">Das Gebiet liegt in einer landwirtschaftlich genutzten Zone, die seit Jahrzehnten für die regionale Nahrungsmittelproduktion von Bedeutung ist. Die geplante Bebauung würde die landwirtschaftliche Nutzung erheblich einschränken oder unmöglich machen.</p> <p data-bbox="174 515 1084 611">Flächenversiegelung, Lärm, Gerüche und Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Betriebe führen zu Konflikten zwischen den Nutzern. Dies widerspricht den Zielen einer nachhaltigen Landnutzung, der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen und der Sicherstellung regionaler Versorgungssicherheit.</p> <p data-bbox="174 646 1077 715">Darüber hinaus ist die Flächenausweisung für landwirtschaftliche Nutzung im Einklang mit den regionalen Raumordnungsplänen zu wahren, was durch die geplanten Bauvorhaben verletzt würde.</p> <hr data-bbox="174 758 1099 761"/> <p data-bbox="174 802 781 837">9. Rechtliche und planerische Aspekte</p> <p data-bbox="174 873 1099 968">Gemäß § 35 BauGB ist die Nutzung im Außenbereich grundsätzlich auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie auf bestimmte privilegierte Vorhaben beschränkt. Die Bebauung eines Demenzzentrums oder ähnlicher Einrichtungen ist nur zulässig, wenn diese eine privilegierte Nutzung darstellen oder eine entsprechende planerische Festsetzung vorliegt.</p> <p data-bbox="174 1003 1084 1072">Die vorliegenden Planungen überschreiten diese Grenzen deutlich und widersprechen den planerischen Vorgaben. Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung ist notwendig, doch bisher wurde diese nur unzureichend oder gar nicht nachvollziehbar durchgeführt.</p> <p data-bbox="174 1107 1099 1203">Zudem besteht die Gefahr, dass eine unkontrollierte und willkürliche Flächenumwidmung erfolgt, die langfristig negative Folgen für die nachhaltige Entwicklung der Region hat. Es ist notwendig, die gesetzlichen Vorgaben strikt einzuhalten und nur solche Vorhaben zu genehmigen, die den Zielen einer nachhaltigen Raumordnung entsprechen.</p>	<p data-bbox="1128 308 1189 336"><u>zu 8.:</u></p> <p data-bbox="1128 344 2063 515">Die landwirtschaftliche Fläche wird schon jetzt im Norden, Süden sowie im Osten von Bebauung umgeben, so dass nicht davon auszugehen ist, dass es hier zu verstärkten Konflikten zwischen den Nutzern bzgl. Flächenversiegelung, Lärm und Gerüche kommen wird. Die umgebende landwirtschaftliche Nutzung wird weder eingeschränkt, noch unmöglich gemacht.</p> <p data-bbox="1128 523 2063 659">Entgegen dieser Stellungnahme spricht sich die Regionalplanung explizit für die Errichtung des Demenzzentrums in Hinblick auf den demografischen Wandel und dem daher einhergehenden zu erwartenden Anstieg an pflegebedürftigen Personen aus.</p> <p data-bbox="1128 703 1189 732"><u>zu 9.:</u></p> <p data-bbox="1128 740 2063 1305">Eine Alternativenprüfung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 87 erstellt. Diese kam zu dem Schluss, dass die Realisierung Demenzzentrum nur auf dem Grundstück der Fl. Nr. 234/2 möglich ist. Eine Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zur Realisierung des geplanten Demenzzentrums nicht möglich. Ein Antrag auf Ausnahme gem. §61 Abs. 3 BNatSchG wurde gestellt und genehmigt. Dieser ist mit der Erfüllung der Bedingungen – geringfügige Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild, überwiegendes öffentliches Interesse v.a. sozialer Art sowie der Alternativlosigkeit -begründet. Bei der angestrebten Flächennutzungsplanänderung kann daher keinesfalls von einer willkürlichen Flächenumwidmung ausgegangen werden. Das Grundstück der Fl. Nr. 234/2 der Gemarkung Weidach, ist das einzig verfügbare Grundstück, um das Demenzzentrum zu realisieren. Die Schaffung von Bauland im Rahmen der Bauleitplanung in Anbindung an bestehende Orte ist rechtlich nicht zu beanstanden, eine entsprechende Umweltprüfung und Fachgutachten liegen vor.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGSNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>10. Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten und Schutz vor Zersiedelung</p> <p>Das Gebiet ist bereits durch die Nähe zu schützenswerten Biotopen, die eingeschränkten landwirtschaftlichen Flächen und die unzureichende Infrastruktur belastet.</p> <p>Eine weitere Bebauung würde die Zersiedelung fördern, die Biodiversität gefährden und das Ortsbild nachhaltig schädigen. Das Ziel sollte vielmehr sein, die bestehenden Flächen zu schützen, die landschaftliche Schönheit zu bewahren und eine nachhaltige Entwicklung im Sinne des Regionalplans zu fördern.</p> <p>Es ist dringend notwendig, die Flächen im Sinne der nachhaltigen Raumordnung zu sichern und weitere Bebauungsmaßnahmen zu vermeiden, um eine lebenswerte, naturnahe und funktionierende Gemeinschaft zu erhalten.</p> <hr/> <p>11. Umwelt- und Ressourcenschutz</p> <p>Die großflächige Versiegelung durch die geplanten Bauvorhaben führt zu erheblichen Umweltschäden.</p> <p>Grünflächen, Wiesen und natürliche Flächen werden unwiederbringlich zerstört, was negative Folgen für das lokale Klima, die Luftqualität und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens hat. Die Folgen sind u.a. erhöhte Temperaturen in den Sommermonaten, verminderte Wasserspeicherung und eine erhöhte Belastung der lokalen Ökosysteme.</p> <p>Diese Maßnahmen stehen im Widerspruch zu den Zielen des Klimaschutzes und der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen, die gerade im Hinblick auf die globale Erwärmung höchste Priorität haben sollten.</p> <hr/> <p>12. Auswirkungen auf Tourismus und Naherholung</p> <p>Das Gebiet in der Nähe des Flusses Loisach ist bei Einheimischen und Touristen gleichermaßen beliebt. Es bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren, Bootstouren, Angeln und Naturerlebnisse.</p>	<p><u>zu 10.:</u></p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt. Diese wird im folgenden Verfahrensschritt – der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §3 Abs. 2 sowie §4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan wieder öffentlich einsehbar sein. Diese kam zu dem Schluss, dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu rechnen ist. Die sonstigen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht schutzgutbezogen ermittelt, z.B. für Vegetation, Fauna und Landschaftsbild.</p> <p>Einer Zersiedelung wird widersprochen, vielmehr findet dort ein Lückenschluss hin zur Weidacher Hauptstraße statt.</p> <p>Entgegen dieser Stellungnahme spricht sich die Regionalplanung explizit für die Errichtung des Demenzzentrums in Hinblick auf den demografischen Wandel und dem daher einhergehenden zu erwartenden Anstieg an pflegebedürftigen Personen aus. Eine Weiterentwicklung der örtlichen Einrichtung wird somit möglich.</p> <p><u>zu 11.:</u></p> <p>Die Eingriffe in Boden und Vegetation u.a. durch die Versiegelung werden im Umweltbericht betrachtet und so gering wie möglich gehalten. Entsprechende Festsetzung zur Begrünung und Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan Nr. 87 „Demenzzentrum“ zu finden. Das geplante Demenzzentrum deckt einen wachsenden Bedarf, welcher in den nächsten Jahren durch den demokratischen Wandel noch deutlich verschärft wird. Die Stadt Wolfratshausen möchte Betroffenen die Möglichkeit erhalten im gewohnten regionalen Umfeld betreut zu werden.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Die geplanten Bauvorhaben würden die Attraktivität dieses Naherholungsraums erheblich mindern. Baustellen, Baulärm, die dichte Bebauung, Sperrungen von Wegen und Flächen sowie die Beeinträchtigung der Wasserqualität würden das Erlebnis für Erholungssuchende stark einschränken.</p> <p>Zudem gefährden sie den Ruf der Region als Natur- und Tourismusort, was langfristig negative wirtschaftliche Folgen haben könnte.</p> <hr/> <p>13. Optischer Eindruck und Landschaftsbild</p> <p>Der Eindruck, den eine Baustelle und eine dichte Bebauung im Außenbereich hinterlassen, ist für die landwirtschaftliche, touristische und allgemeine Atmosphäre negativ.</p> <p>Die natürliche, ruhige Fluss- und Uferlandschaft, die zahlreiche Besucher anzieht, würde durch die Bauarbeiten und die dauerhafte Bebauung erheblich gestört. Das Gebiet würde den Eindruck eines industrialisierten Gebiets vermitteln, was der Erholungsfunktion sowie dem Image der Region widerspricht.</p> <hr/> <p>14. Beeinträchtigung des Fluss- und Wassersports</p> <p>Der Loisach-Fluss ist ein bedeutender Wasserwanderweg, bei dem Kanufahrer, Schlauchbootfahrer und andere Wassersportler unterwegs sind.</p> <p>Die Bauarbeiten und die damit verbundenen temporären und dauerhaften Beeinträchtigungen der Uferbereiche könnten die Nutzungsmöglichkeiten einschränken, die Wasserqualität verschlechtern oder Gefahren durch Baugeräte und Absperrungen hervorrufen.</p> <p>Dies würde die Attraktivität des Gebietes für Wassersportarten schmälern und die Region als Wassersportdestination schwächen.</p>	<p><u>zu 12, 13. Sowie 15.:</u></p> <p>Die Stadt Wolfratshausen zeichnet sich durch vielfältige Naherholungsräume z.B. entlang der Loisach, dem Bergwald, usw. aus. Eine Stadt entwickelt sich ständig weiter, so dass Baustellen mit den genannten Einschränkungen unvermeidbar sind. Von einer Verschlechterung der Wasserqualität wird nicht ausgegangen. Der Ruf der Region als Natur und Tourismusort kann nicht lediglich der aktuellen Beschaffenheit des Grundstücks Fl. Nr. 234/2 gestützt werden. Vielmehr bietet Wolfratshausen vielfältige einzigartige Aktivitäten und Angebote, die auch während der Bauphase nicht beeinträchtigt werden. Auch der Uferweg wird bauzeitlich grundsätzlich zugänglich bleiben.</p> <p>Der Eindruck eines industrialisierten Gebietes wird keinesfalls vermittelt. Vielmehr handelt es sich bei dem geplanten Demenzzentrum um eine Einrichtung, die vorrangig dem Wohnen besonderer Personengruppen dient und sich in das umliegende Stadtbild und der dortigen Wohnbebauung einfügen wird.</p> <p><u>zu 14.:</u></p> <p>Im Uferbereich wird es zu keinen dauerhaften Beeinträchtigungen kommen. Auch wird sich die Qualität des Wassers nicht verschlechtern. Während der Bauarbeiten kann es temporär zu Einschränkungen kommen, allerdings überwiegt hier der soziale Aspekt. Die Errichtung des Demenzzentrums dient wachsenden Bedarf im Pflegesegment, während für den Wassersport allenfalls mit temporären Einschränkungen zu rechnen ist.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p data-bbox="174 308 667 339">15. Imageverlust für die Region</p> <p data-bbox="174 371 1055 464">Das Gebiet ist ein wichtiger Bestandteil des touristischen Images der Region. Eine großflächige Bebauung im Außenbereich, verbunden mit Baustellen, Baulärm, Dichte und mangelnder Rücksichtnahme auf naturräumliche Besonderheiten, würde den Eindruck einer unkontrollierten Zersiedelung vermitteln.</p> <p data-bbox="174 496 1066 563">Dies könnte das Image der Region langfristig schädigen, das Vertrauen der Bevölkerung und der Besucher in eine nachhaltige, naturnahe Entwicklung untergraben und den Tourismus negativ beeinflussen.</p> <p data-bbox="174 595 1050 659">16. Rückwidmung des Geländes bei Projektabsage oder - scheitern</p> <p data-bbox="174 691 1077 758">Es ist von entscheidender Bedeutung, klare und verbindliche Regelungen zu treffen, die sicherstellen, dass Flächen, die für eine Bebauung umgewidmet werden, nur unter der Voraussetzung genehmigt werden, dass die geplanten Maßnahmen tatsächlich umgesetzt werden.</p> <p data-bbox="174 790 1077 882">Falls sich jedoch herausstellt, dass die Umsetzung aus Gründen wie Unfinanzierbarkeit, unerwarteten Umweltproblemen, rechtlichen Hürden oder gesellschaftlichem Widerstand nicht möglich ist, muss das betreffende Gelände wieder in den ursprünglichen Zustand zurückgewidmet werden.</p> <p data-bbox="174 914 1055 981">Diese Regelung schützt wertvolle Flächen davor, dauerhaft verloren zu gehen, und stellt sicher, dass sie bei Nichtrealisierung des Projekts wieder landwirtschaftlich, naturnah oder für Erholungszwecke genutzt werden können.</p> <p data-bbox="174 1013 1066 1131">Darüber hinaus schafft eine klare Rückwidmungsregelung Planungssicherheit für alle Beteiligten und zeigt, dass der Schutz der Flächen, die Interessen der Allgemeinheit und die Nachhaltigkeit höchste Priorität haben. Es ist sinnvoll, entsprechende rechtliche Rahmenbedingungen bereits im Vorfeld zu schaffen, um Missbrauch zu vermeiden und sicherzustellen, dass Flächen nur dann dauerhaft umgewidmet werden, wenn die Voraussetzungen dauerhaft gegeben sind.</p> <p data-bbox="174 1163 1039 1256">In der Praxis haben einige Kommunen und Regionen Erfahrungen damit gesammelt, dass Projekte trotz anfänglicher Planung scheitern müssen und Flächen anschließend wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt werden. Diese Vorgehensweise ist verantwortungsvoll, ökologisch sinnvoll und trägt zur langfristigen Erhaltung der regionalen Lebensqualität bei.</p>	<p data-bbox="1128 308 1211 339"><u>zu 16.:</u></p> <p data-bbox="1128 339 2069 726">Die angestrebte Flächennutzungsplanänderung erfolgt aufgrund der Notwendigkeit der Umwidmung der Fläche zur Schaffung des Demenzzentrums. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher die Bedingungen der baulichen Umsetzung regelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes unter der Prämisse, dass die Fläche „zurückgewidmet wird“ sollten das Demenzzentrum sowie die Wohnbebauung nicht realisiert werden, wird als nicht zielführend erachtet. Allerdings könnte die Änderung aufgehoben oder die Fläche erneut umgewidmet werden. Sollte eines der Vorhaben für das eine Baugenehmigung erteilt worden wäre, nicht innerhalb von 4 Jahren umgesetzt werden, erlischt die erteilte Genehmigung und müsste bei Bedarf neu beantragt werden.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p data-bbox="168 311 1019 343">17. Bürgerbeteiligung und Dialog mit der Bevölkerung</p> <p data-bbox="168 375 1086 470">Neben den rein rechtlichen und fachlichen Aspekten ist eine offene, transparente und persönliche Diskussion mit der betroffenen Bevölkerung unverzichtbar. Die Menschen vor Ort kennen ihre Umgebung am besten, verfügen über wertvolle Kenntnisse und haben berechnigte Interessen, die in den Planungsprozess integriert werden müssen.</p> <p data-bbox="168 502 1041 598">Nur durch einen echten Dialog können Konflikte vermieden, Akzeptanz geschaffen und nachhaltige Lösungen entwickelt werden. Die Bürgerinnen und Bürger sollten frühzeitig in die Entscheidungsprozesse eingebunden werden, um gemeinsam die besten Wege für die Entwicklung des Gebietes zu finden.</p> <p data-bbox="168 630 963 694">18. Wert des lokalen Wissens und Vermeidung von Fehlentscheidungen</p> <p data-bbox="168 726 1041 821">Die Erfahrungen und Beobachtungen der Anwohner sind unverzichtbar, um die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort richtig zu erfassen. Fehler in der Planung, die aus unzureichender Informationsgrundlage entstehen, führen häufig zu langwierigen Konflikten und Kostensteigerungen.</p> <p data-bbox="168 853 1041 901">Eine gründliche Analyse, die auch die Perspektiven der Bevölkerung berücksichtigt, schafft die Grundlage für nachhaltige, tragfähige und akzeptierte Entscheidungen.</p> <p data-bbox="168 933 1041 997">19. Förderung von Gemeinschaftssinn und nachhaltiger Entwicklung</p> <p data-bbox="168 1029 1086 1101">Indem man die Bevölkerung aktiv in den Planungsprozess einbindet, stärkt man das Gemeinschaftsgefühl, fördert die Akzeptanz und sorgt für eine gemeinsame Verantwortung für die zukünftige Entwicklung.</p> <p data-bbox="168 1133 1041 1181">Partizipative Planung trägt dazu bei, innovative und nachhaltige Lösungen zu entwickeln, die sowohl ökologische, soziale als auch wirtschaftliche Aspekte berücksichtigen.</p> <hr data-bbox="168 1212 1086 1220"/>	<p data-bbox="1120 311 1377 343"><u>zu 17., 18. sowie 19.:</u></p> <p data-bbox="1120 343 2060 518">Die Stadt Wolfratshausen nimmt die Bedenken der Anwohnerschaft sehr ernst. Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung bestand die Möglichkeit mit der Verwaltung Termine zu vereinbaren und Bedenken persönlich vorzubringen. Auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird es dieses Angebot erneut geben.</p> <p data-bbox="1120 558 1254 590">Beschluss:</p> <p data-bbox="1120 590 1937 662">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung am Planentwurf ist nicht erforderlich.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Zusammenfassung und Schlussfolgerung</p> <p>Angesichts der oben dargestellten Argumente, die eine umfassende Ablehnung der geplanten Erweiterung im Außenbereich rechtfertigen, appelliere ich an die Verantwortlichen, die Umwelt, die Sicherheit, die Biodiversität und das soziale Miteinander in der Region zu wahren. Es ist von größter Bedeutung, die wertvollen Flächen zu schützen, die natürlichen Ressourcen zu schonen und eine nachhaltige Entwicklung im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben sowie den Bedürfnissen der Bevölkerung sicherzustellen.</p> <p>Nur durch einen transparenten, partizipativen und verantwortungsvollen Planungsprozess kann die Region ihre Lebensqualität, ihre Natur und ihre touristischen und kulturellen Potenziale dauerhaft bewahren.</p> <p>Ich danke für die Beachtung meiner Stellungnahme und stehe für Rückfragen sowie für einen Austausch auf lokaler Ebene jederzeit gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans nehme ich zu der geplanten Ausweisung von Wohnbaufläche und eines Demenzzentrums auf dem Grundstück Fl.Nr. 234/2, Gemarkung Weidach, wie folgt Stellung und möchte meine Bedenken umfassend darlegen.</p> <hr/> <p>1. Hochwasser- und Grundwasserproblematik: Gefährdungslage ernst nehmen</p> <p>Die unmittelbare Nähe des Planungsgebiets zur Loisach sowie die nachgewiesene Lage im Bereich eines potenziellen Extremhochwassers (HQextrem) mit Einstauhöhen von bis zu 1 Meter stellen eine erhebliche Gefährdungslage dar – insbesondere für die geplante Nutzung als Demenzzentrum. Es ist bekannt, dass Menschen mit kognitiven Einschränkungen im Ernstfall besonders schutzbedürftig sind. Der Schutz dieser vulnerablen Gruppe sollte oberste Priorität haben.</p> <p>Darüber hinaus ist bereits heute im angrenzenden Siedlungsgebiet, insbesondere im Bereich Gartenstraße / Tiroler Straße, eine zunehmende Grundwasserproblematik feststellbar. Bei anhaltendem Starkregen steigen die Grundwasserspiegel regelmäßig so stark an, dass Tiefgaragen überflutet werden. Diese sind dann über Tage oder Wochen unbenutzbar. Infolgedessen verlagert sich der Parkdruck auf die umliegenden Straßen, was die Situation für Anwohnerinnen und Anwohner zusätzlich erschwert.</p> <p>Auch von gefluteten Kellern wird regelmäßig berichtet. Es ist davon auszugehen, dass das zuständige Ordnungsamt über entsprechende Vorfälle und Schadensmeldungen in diesem Zusammenhang Statistik führt. Die geplante zusätzliche Versiegelung von Flächen und die mögliche Bebauung mit Untergeschossen oder Tiefgaragen wird diese Situation mutmaßlich weiter verschärfen. Schon heute ist der Wasserhaushalt in diesem Bereich sensibel – zusätzliche Belastungen könnten sich negativ auf angrenzende Bestandsgebiete auswirken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>zu 1.:</u> Der Träger des Demenzzentrums trägt die Verantwortung zur Erarbeitung und Anwendung von Sicherheitskonzepten. Das angesprochene Extremhochwasser (HQextrem) trifft statistisch gesehen einmal in 1000 Jahren auf. Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §3 Abs. 1 sowie §4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 87 lag u.a. ein Entwässerungskonzept sowie ein Übersichtslegeplan zu Maßnahmen aus. Bzgl. Grundwasser kommt auch eine nun zum Bebauungsplan NR. 87 vorliegende Hydrogeologische Beurteilung vom 27.10.2025 zum Ergebnis, dass keine wesentlichen Auswirkungen zu befürchten sind. Hierauf wird verwiesen.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>2. Umgang mit Risiken – Sorgen der Anwohnerschaft ernst nehmen</p> <p>In der öffentlichen Planbegründung finden sich Aussagen wie „dann steht hier eh alles unter Wasser“. Aus Sicht vieler betroffener Bürgerinnen und Bürger ist eine solche Formulierung schwer nachvollziehbar – insbesondere angesichts der zunehmenden Hochwasserereignisse in ganz Deutschland und der Tragödie im Ahrtal im Jahr 2021, die noch vielen Menschen deutlich im Gedächtnis ist.</p> <p>Solche Aussagen können den Eindruck erwecken, dass mit bestehenden oder zukünftigen Risiken eher resignativ als lösungsorientiert umgegangen wird. Gerade bei einem Thema wie dem Hochwasserschutz – das eng mit der Sicherheit, dem Eigentum und dem Alltag der Bevölkerung verbunden ist – wünschen sich viele Betroffene einen deutlich achtsameren, transparenteren und dialogorientierten Umgang.</p> <p>Aus unserer Sicht wäre es hilfreich, wenn die Auswirkungen der Planung nicht ausschließlich auf das betreffende Flurstück beschränkt, sondern stärker im Kontext des gesamten Quartiers und seiner bereits bestehenden Herausforderungen betrachtet würden – etwa in Bezug auf Grundwasserprobleme, Überflutungsrisiken und die Belastbarkeit der Infrastruktur.</p> <p>Die Betroffenen wünschen sich, dass ihre Erfahrungen vor Ort ernst genommen werden und dass Entscheidungen auf einer umfassenden Abwägung aller relevanten Auswirkungen beruhen – sowohl für die Zukunft des neuen Vorhabens als auch für die Lebensqualität im umliegenden Stadtteil.</p> <hr/> <p>3. Fehlende Transparenz bei der Standortwahl – keine nachvollziehbare Alternativenprüfung</p> <p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung stellt dar, dass das vorliegende Grundstück als „<i>einzig realisierbare Möglichkeit</i>“ verbleibt. Diese Aussage wird jedoch nicht durch eine transparente und vergleichbare Auflistung alternativer innerstädtischer Standorte belegt. Auch bleibt offen, ob bei der Standortsuche die Kriterien des Innenentwicklungsgebots (§ 1a BauGB) hinreichend geprüft wurden.</p>	<p><u>zu 2.:</u></p> <p>In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung finden sich die zitierten Aussagen nicht.</p> <p>Die Stadt Wolfratshausen nimmt die Bedenken der Anwohnerschaft sehr ernst. Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §3 Abs. 1 sowie §4 Abs. 1 BauGB bestand die Möglichkeit mit der Verwaltung Termine zu vereinbaren, während der Dienstzeiten spontan Einsicht zu nehmen und Bedenken persönlich vorzubringen. Auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB wird es dieses Angebot geben.</p> <p><u>zu 3.:</u></p> <p>Eine Auflistung alternativer Standorte wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Demenzzentrum“ erarbeitet und wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §3 Abs. 2 sowie §4 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt. Im Zuge der Alternativenprüfung wurden auch die Kriterien des Innenentwicklungsgebotes gem. §1a BauGB geprüft und kam zu dem Schluss, dass kein anderes Grundstück für die Realisierung des Demenzzentrums infrage kommt. Das Demenzzentrum ist von großer sozialer und gesellschaftlicher Bedeutung für die Stadt Wolfratshausen. Die Alternativlosigkeit der Standortwahl macht die Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes unabdingbar.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Deshalb erscheint es aus Sicht der Öffentlichkeit absolut notwendig und sinnvoll, dass die Stadtverwaltung eine öffentliche Auflistung aller verfügbaren Freiflächen im gesamten Stadtgebiet veröffentlicht – inklusive einer Bewertung hinsichtlich Eignung, Lage, Umweltverträglichkeit, Infrastrukturanschluss und rechtlicher Voraussetzungen. Nur auf Basis einer solchen Übersicht ist es möglich, die Entscheidung für oder gegen einen Standort nachvollziehbar und sachgerecht zu bewerten.</p> <p>Hier wäre eine transparente, öffentlich zugängliche Aufstellung aller in Frage kommenden Freiflächen mit kurzer städtebaulicher und naturschutzfachlicher Beurteilung dringend wünschenswert. Dies würde nicht nur die Akzeptanz für die Planung stärken, sondern auch der Verpflichtung zu nachvollziehbarer Abwägung und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des BauGB gerecht werden.</p> <hr/> <h4>4. Erholungswert wird langfristig beeinträchtigt</h4> <p>Die betroffene Fläche liegt in einem Gebiet, das seit Jahrzehnten einen hohen Naherholungswert für die Bevölkerung der Stadt Wolfratshausen besitzt. Fußgänger, Radfahrer, Spaziergänger, Schlauchbootfahrer sowie Gäste der Floßfahrten nutzen die Wege entlang der Loisach ganzjährig. Die geplante Bebauung – und insbesondere die Großbaustelle über mehrere Jahre – führt zu einer erheblichen Einschränkung der Aufenthaltsqualität und des Naturerlebens.</p> <p>Nach der Bauphase wird der bis heute landschaftlich offene Charakter am Ortsrand durch massive, mehrgeschossige Bebauung ersetzt. Dies beeinträchtigt das landschaftliche Erscheinungsbild dauerhaft und verändert die Wahrnehmung des Ortsrandes nachhaltig. Die naturnahe Erlebbarkeit der Loisachauen wird eingeschränkt, was auch für die touristische Außenwirkung der Stadt nachteilig sein dürfte.</p> <h4>5. Fehlende Infrastruktur und ungünstige Umgebung für ein Demenzzentrum</h4> <p>Ein Demenzzentrum stellt besondere Anforderungen an seine Umgebung – insbesondere im Hinblick auf Erreichbarkeit, Sicherheit und eine barrierefreie, reizreduzierte Umgebung für Bewohner, Angehörige und Mitarbeitende. Der geplante Standort am nördlichen Ortsrand von Wolfratshausen wird diesen Anforderungen aus mehreren Gründen nicht gerecht:</p>	<p><u>zu 4.:</u></p> <p>Die Eingriffe in das Gebiet werden so gering wie möglich gehalten. Entsprechende Festsetzung zur Begrünung und Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan Nr. 87 „Demenzzentrum“ zu finden.</p> <p>Das geplante Demenzzentrum deckt einen wachsenden Bedarf, welcher in den nächsten Jahren durch den demokratischen Wandel noch deutlich verschärft wird. Die Stadt Wolfratshausen möchte Betroffenen die Möglichkeit erhalten im gewohnten regionalen Umfeld betreut zu werden.</p> <p><u>zu 5:</u></p> <p>Die Bewohner des Demenzzentrums benötigen einen geschützten Raum. Mit einer hohen Mobilität außerhalb der Einrichtung ist daher nicht zu rechnen. Auch das persönliche Aufsuchen von Apotheken und Geschäften von den Bewohnern wird nicht ohne Begleitung erwartet.</p> <p>Ein Gutachten bzgl. der Lärmemissionen lag im Rahmen der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §3 Abs. 1 sowie §4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 aus.</p> <p>Ein Gutachten zum Erschütterungsschutz ist mittlerweile ebenfalls fertig gestellt.</p> <p>Beide Gutachten werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §3 Abs.2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB im o.g. Verfahren ausliegen. Der Stadt Wolfratshausen ist die Gefahr an der Loisach als größeres Fließgewässer bewusst. So wurden im Bebauungsplan Nr. 87 Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen, welche ein umfangreiches Schutzkonzept zulassen. Der Vorhabenträger betreibt seit Jahren das Demenzzentrum an einem anderen Standort, ohne dass sich dort große Lücken im Sicherheitskonzept aufzeigten.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none">• Öffentlicher Nahverkehr: In fußläufiger Nähe fehlt eine gut erreichbare Haltestelle des ÖPNV mit regelmäßigem Takt. Die nächste S-Bahn-Station ist rund 650 m entfernt, jedoch nur über teils nicht barrierefreie Wege erreichbar – mit Engstellen, Querungen und unterschiedlichen Oberflächenbeschaffenheiten.• Barrierefreie Fußwege: Es bestehen keine durchgehend breiten, gesicherten und ebenen Fußwege, die eine sichere Bewegung für mobilitätseingeschränkte Personen, Rollstuhlfahrende oder Menschen mit Rollatoren gewährleisten würden. Auch der Anschluss an Alltagsinfrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken oder Begegnungsorte ist nicht gegeben.• Nähe zur Bahnstrecke: Direkt östlich des Grundstücks verläuft die eingleisige Bahnstrecke München–Wolfratshausen. Diese bringt regelmäßige Lärmemissionen und potenziell auch Erschütterungen mit sich – ein Umstand, der sich besonders nachteilig auf das Wohlbefinden kognitiv beeinträchtigter Personen auswirken kann. Eine beruhigte Umgebung ist jedoch essenziell für ein modernes Pflegekonzept.• Lage am Fluss: Westlich grenzt das Grundstück direkt an die Loisach. Auch wenn diese landschaftlich reizvoll ist, stellt sie aus sicherheitstechnischer Sicht eine zusätzliche Gefahrenquelle dar – insbesondere bei Desorientierung oder Weglauftendenzen, wie sie bei Demenzerkrankungen häufig vorkommen. Die Nähe zu einem ungesicherten Flussufer ist aus Sicht der Pflegepraxis äußerst kritisch zu bewerten. <p>In Summe ist der geplante Standort weder verkehrlich optimal angebunden noch in ein sicheres, barrierefreies und soziales Umfeld eingebettet. Er weist zudem erhebliche Risiken auf, die gerade bei der Planung einer Pflegeeinrichtung sorgfältig vermieden werden sollten. Ein Demenzzentrum sollte in einer ruhigen, gut erreichbaren und integrativ gestaltbaren Lage entstehen – der aktuell vorgesehene Standort erfüllt diese Bedingungen aus unserer Sicht nicht.</p>	

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p data-bbox="163 316 607 343">Abschließende Forderungen</p> <p data-bbox="163 373 613 395">Aus den oben dargelegten Gründen fordere ich:</p> <ol data-bbox="203 427 1084 719" style="list-style-type: none">1. Eine vollumfängliche Überprüfung der Umwelt- und Hochwassergefahren über das Plangebiet hinaus – mit besonderem Fokus auf bestehende Grundwasserprobleme im Umfeld;2. Die Erstellung und Veröffentlichung einer Stadtkarte mit sämtlichen unbebauten Freiflächen, inklusive Kurzbewertung der planungsrechtlichen, umweltfachlichen und städtebaulichen Eignung;3. Die konsequente Beachtung des Innenentwicklungsgebots nach BauGB – bevor Außenbereichsflächen beansprucht werden;4. Einen verantwortungsvollen Umgang mit sensiblen Aussagen zur Hochwassergefahr durch die Stadtverwaltung;5. Eine transparente, dialogorientierte Kommunikation mit der Bevölkerung, um Vertrauen zurückzugewinnen und Planung nachvollziehbar zu machen. <p data-bbox="163 751 1043 895">Ergänzend zu meiner ausführlichen Stellungnahme weise ich auf mehrere mögliche Verfahrensfehler und rechtlich relevante Mängel im laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans hin. Diese betreffen sowohl umweltrechtliche Grundlagen, als auch die Anforderungen an Transparenz, Alternativenprüfung und Beteiligungsverfahren. Ich rege ausdrücklich an, diese Punkte rechtlich und fachlich eingehend zu prüfen, bevor weitere Verfahrensschritte erfolgen.</p> <p data-bbox="163 954 1016 1042">1. Mangelhafte Alternativenprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)</p> <p data-bbox="163 1075 1088 1195">Die Begründung zur FNP-Änderung stellt lediglich pauschal fest, dass es keine besser geeigneten Flächen gebe. Eine systematische, transparente und nachvollziehbare Prüfung anderer geeigneter Flächen im Stadtgebiet wird nicht vorgelegt. Gerade bei einer Fläche, die im Überschwemmungsbereich liegt und naturschutzfachlich sensibel ist, ist eine vollumfängliche Alternativenprüfung zwingend erforderlich.</p>	<p data-bbox="1120 308 1469 335">Abschließende Forderungen:</p> <p data-bbox="1120 344 1189 371"><u>zu 1.:</u></p> <p data-bbox="1120 379 2063 587">Bzgl. Grundwasser kommt auch eine nun zum Bebauungsplan Nr. 87 vorliegende Hydrogeologische Beurteilung vom 27.10.2025 zum Ergebnis, dass keine wesentlichen Auswirkungen zu befürchten sind. Hierauf wird verwiesen. Der Notwasserweg wird im Rahmen des Entwässerungskonzepts zum BP Nr. 87 nachgewiesen. Ansonsten ist der Nachweis im Rahmen der Baugenehmigungsunterlagen vorzulegen.</p> <p data-bbox="1120 632 1272 659"><u>zu 2. und 3.:</u></p> <p data-bbox="1120 667 2063 842">Eine Alternativenprüfung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 87 erstellt. Gem. des Innenentwicklungsgebotes (§1a BauGB) sollen vorrangig Flächen im Innenbereich genutzt und eine Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft begründet werden. Dies ist aus der Begründung zum Flächennutzungsplan ersichtlich.</p> <p data-bbox="1120 882 2063 946">Zu 4. Und 5. Siehe vorherigen 2. Diese können nicht im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfüllt werden.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>2. Unzureichende Begründung der Ausnahme gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG</p> <p>Für die geplante Inanspruchnahme des 50 m-Uferstreifens an der Loisach wird eine Ausnahme beantragt. Die Begründung, diese sei aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses zulässig, bleibt jedoch oberflächlich. Ein detaillierter Nachweis der Alternativlosigkeit sowie der öffentlichen Notwendigkeit fehlt.</p> <p>3. Unklare Risikoabwägung bei Hochwassergefährdung</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der laut WWA bei HQextrem überflutet wird. Dennoch erfolgt keine planerische Zurückweisung dieser Fläche, sondern lediglich der Hinweis auf spätere bauliche Schutzmaßnahmen. Eine klare Abwägung im Sinne von Gefahrenabwehr und Vorsorge ist auf Ebene der FNP-Änderung erforderlich.</p> <p>4. Mangelhafte Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)</p> <p>Die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung beinhalten zahlreiche Hinweise auf künftige Klärungen auf Bebauungsebene. Damit ist jedoch keine vollständige zeitgleiche Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Öffentlichkeit möglich, wie es § 3 Abs. 1 BauGB verlangt.</p> <p>5. Unvollständige Artenschutzprüfung (§ 44 BNatSchG)</p> <p>Obwohl im Plangebiet mögliche Vorkommen geschützter Arten (z. B. Zauneidechse, Fledermäuse) nicht ausgeschlossen werden können und Habitatbäume erwähnt sind, wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Dies widerspricht dem gesetzlichen Artenschutz und birgt rechtliche Risiken für die weitere Planung.</p>	<p>Zu 1 und 2: Die Alternativenprüfung wurde im Rahmen des Ausnahmeantrages gemäß §61 BNatSchG erstellt bzw. dokumentiert. Diese wurde von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen nicht beanstandet und die Ausnahme gewährt. Die Alternativenprüfung kam zu dem Schluss, dass die Realisierung Demenzzentrum nur auf dem Grundstück der Fl. Nr. 234/2 möglich ist. Andere Standorte, die die Anforderungen erfüllen, sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Da das Demenzzentrum einen großen sozialen sowie gesellschaftlichen Mehrwert für die Stadt Wolfratshausen bietet, soll dieses auf einer Teilfläche des Grundstücks der Fl. Nr. 234/2, Gemarkung Weidach realisiert werden. Im Rahmen des Antrags zur Ausnahme gemäß §61 BNatSchG wurden auch die Begründung des öffentlichen Interesses hierfür erläutert. dabei wird näher auf die demografische Entwicklung insbesondere in Hinblick auf den steigenden Pflegebedarf eingegangen und stellt die Alternativlosigkeit sowie die Notwendigkeit eines Neubaus heraus. Die Begründung kommt zu dem Schluss, dass alle drei Bedingungen – geringfügige Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, überwiegendes öffentliches Interesse v. a. sozialer Art sowie die Alternativlosigkeit – erfüllt sind, so dass zur Bauleitplanung die Ausnahme gem. §61 BNatSchG beantragt und genehmigt wurde.</p> <p>In der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nach §3 Abs. 2 sowie §4 Abs. 2 BauGB wird diese für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich zur Verfügung gestellt. Von einer mangelhaften Alternativenprüfung kann folglich nicht ausgegangen werden.</p> <p><u>zu 3.:</u> Die Stadtverwaltung ist sich der Hochwassergefahr bewusst und nimmt die Sorgen der Bevölkerung ernst. So wurden auf der Homepage umfassende Informationen dazu bereitgestellt. Eine Risikoabwägung der</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

	<p>Hochwassergefährdung erfolgt im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne. In der Begründung zur FNP-Änderung wird die Hochwassergefahr erläutert. Gemäß der gesetzlichen Regelungen ergibt sich aber aus dem HQExtrem kein Bauverbot, zumal es sich nur um geringe Einstauhöhen handelt. In den Bebauungsplänen 87 und 93 werden weitergehende Festsetzungen und Hinweise zu baulichen Schutzmaßnahmen getroffen.</p> <p><u>zu 4.:</u></p> <p>Die Verwaltung bietet der Öffentlichkeit umfassende Informations- und Kommunikationsmöglichkeiten. So ist eine Terminvereinbarung, sowie eine telefonische Auskunft im Rahmen der Dienstzeiten möglich. Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung war auch eine persönliche Einsichtnahme der 8. Flächennutzungsplanänderung, die Klärung von Fragen sowie eine persönliche Vorsprache möglich.</p> <p>Von mangelhaften Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann nicht die Rede sein. Die frühzeitige Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie §4 Abs. 1 BauGB dient der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Im Anschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung schließt sich die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2. sowie §4 Abs. 2 BauGB an. Im Rahmen dieser werden alle neuen Erkenntnisse (Gutachten, Planänderungen, usw.) veröffentlicht, sowie mögliche Planänderung aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung erläutert.</p>
--	---

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p data-bbox="174 316 869 399">6. Verstoß gegen den Vorrang der Innenentwicklung (§ 1a BauGB)</p> <p data-bbox="174 432 1066 499">Die Planung greift deutlich in den Außenbereich ein, ohne dass zuvor eine ausreichende Flächenbilanzierung oder Nachnutzung innerörtlicher Potenziale erfolgt ist. Damit wird gegen das Gebot zur Nutzung innerörtlicher Potenziale verstoßen, wie es § 1a Abs. 2 BauGB fordert.</p> <p data-bbox="174 533 611 571">7. Schlussbemerkung</p> <p data-bbox="174 606 1048 699">Aus den dargestellten Gründen rege ich eine umfassende juristische und fachliche Prüfung des Verfahrens an. Ich fordere, insbesondere die Ausnahmegenehmigung nach § 61 BNatSchG, die Abwägung zur Hochwassergefahr, die Alternativenprüfung und den Artenschutz nochmals vollständig und transparent aufzubereiten.</p> <p data-bbox="174 729 394 751">Mit freundlichen Grüßen</p>	<p data-bbox="1128 272 1563 295">Abwägungsvorschlag der Verwaltung</p> <p data-bbox="1128 309 2056 624"><u>zu 5:</u> Die Anforderungen zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. BNatSchG wurden im Vorfeld der Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dies ist auch im Umweltbericht zur FNP-Änderung (S. 15) dargelegt. Da u.a. der erwähnte Habitatbaum im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 87 nicht betroffen ist und erhalten werden kann und auch sonst keine Betroffenheiten z.B. der biotopkartierten Ufergehölze absehbar sind, waren weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich. Diese versprechen keinen Erkenntnisgewinn. Sinnvolle Vermeidungsmaßnahmen können direkt im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p data-bbox="1128 668 2056 767"><u>Zu 6:</u> Im Rahmen der zu 1 und 2 bereits erläuterten Alternativenprüfung wurden selbstverständlich auch innerörtliche Potentiale mit betrachtet, sofern eine ausreichende Flächengröße gegeben ist.</p> <p data-bbox="1128 812 1249 834">Beschluss:</p> <p data-bbox="1128 849 2056 909">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unterlagen und Begründung werden wie beschrieben ergänzt.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p><u>Widerspruch gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplans für das Grundstück Fl. Nr. 234/2 Gemarkung Weidach (Bebauungspläne Nr. 87 und 93)</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit legen wir <u>Widerspruch</u> gegen die oben genannte 8. Änderung des Flächennutzungsplans für das Grundstück Fl. Nr. 234/2 Gemarkung Weidach (Bebauungspläne Nr. 87 und 93) ein.</p> <p><u>Begründung für den Widerspruch:</u></p> <p>Es wird in der folgenden Begründung Bezug genommen auf die Dokumente</p> <p style="padding-left: 40px;">D1 „Begründung mit Umweltbericht – Vorentwurf - Fassungsdatum: 09. April 2025 Frühzeitige Beteiligung“ (siehe Anhang) D2 Tagesordnung zur Bürgerversammlung am Dienstag, 12.11.2024, 19:00 Uhr in der Loisachhalle Wolftratshausen (siehe Anhang)</p> <p>1. Klimanotstand</p> <p>Die Stadt Wolftratshausen hat in der Stadtratssitzung vom 17.09.2019 die „Ausrufung des Klimanotstands in Wolftratshausen“ beschlossen. Wie bereits in D1, Abschnitte 3.1 und 6.2, erläutert sollen in diesem Zusammenhang</p> <ul style="list-style-type: none">• Bauflächen <u>flächensparend</u> ausgewiesen werden;• die <u>natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert</u> werden. Diese natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit ist auf dem zu bebauenden Grundstück besonders entscheiden, das das Grundstück teilweise im Bereich etwaiger extremer Überschwemmungsereignisse liegt (HQ 100);	<p>Es handelt sich hier nicht um einen Widerspruch im rechtlichen Sinne (Rechtsbehelf). Die vorgebrachten Anmerkungen und Bedenken werden im Zuge der Abwägung behandelt.</p> <p><u>zu 1. Klimanotstand:</u></p> <p>Der Beschluss zum Klimanotstand sieht vor, dass die Gremien die Auswirkungen von Beschlüssen auf das Klima prüfen und entsprechend abwägen. Die Flächennutzungsplanänderung schafft die Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 - Demenzzentrum. Der Neubau des Demenzzentrums ist erforderlich, da sich gesetzliche Bestimmungen zur Ausgestaltung und Betrieb eines solchen geändert haben. Diese lassen sich im Altbestand nicht verwirklichen, so dass eine Neuerrichtung notwendig wird. In den kommenden Jahren kann von einem wachsenden Bedarf solcher Einrichtungen ausgegangen werden, da das Durchschnittsalter der Bevölkerung immer weiter steigt.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sowie der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans 87 „Demenzzentrum“ werden Klimaschutzbelange berücksichtigt und abgewogen. So werden in den Festsetzungen Baumpflanzungen sowie die Entwicklung einer Ausgleichsfläche im nördlichen Bereich des Grundstücks mit Anlage einer extensiven Wiesenfläche geregelt. Auch Solarmindestflächen von 50% der nutzbaren Dachfläche werden festgesetzt. Damit wird die Erzeugung von grünem Strom gefördert und somit auch den Klimaschutzaspekten Rechnung getragen. Die im Bebauungsplan Nr. 87 festgesetzte Wandhöhe von max. 11,0 m ermöglicht es in die Höhe zu bauen und verhindert so eine höhere Versiegelung. Auch die Festsetzung einer privaten Grünfläche hält die zu versiegelnde Fläche möglichst gering.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGSNAHMEN




FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none">• der <u>Erhalt innerörtlicher Grünbereiche sowie eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge angestrebt</u> werden. Im Zuge der Klimaerwärmung dienen solche Flächen der <u>Kaltluftenstehung</u>, und tatsächlich ist in D1, Abschnitt 6.2 festgestellt, dass die vorhandene Grünlandfläche aktuell der Kaltluftentstehung dient. <p>Von einer Berücksichtigung dieser Prinzipien kann bei der geplanten, <u>massiven Bebauung</u> mit einem 3-geschossigen Demenzzentrum für ca. 92 Bewohner mit Verwaltungs- und Mehrzweckräumen und einem Café, sowie südlich davon zusätzlicher Wohnbebauung, nicht die Rede sein.</p> <p>In D1 wird mehrfach darauf verwiesen, dass der Bau eines Demenzzentrums auf dem zur Diskussion stehenden Grundstück zur Versorgung einer älter werdenden Bevölkerung im <u>öffentlichen Interesse</u> ist, und daher der Umwelt- und Klimaschutz weniger zu berücksichtigen ist. Dieser Auffassung wird widersprochen, da dem Interesse der begrenzten Personengruppe Demenzkranker und ihrer Angehöriger das Interesse aller Wolfratshäuser Bürger gegenüber steht, die im Zuge des sich verschärfenden Klimawandels Kühlung und Hochwasserschutz benötigen.</p> <p>2. Verkehrssituation</p> <p>In D1, Abschnitt 6.3, „Schutzgut Mensch“, wird festgestellt, dass nach dem Abschluss der Bauarbeiten „lediglich Anliegerverkehr der Bewohner sowie Angestellten und Besucher des Demenzzentrums“ auftritt. Die gewählte Formulierung verdeckt, dass der „Anliegerverkehr“ nicht nur aus PKWs bestehen wird. Vielmehr ist für eine Einrichtung in der Größe des geplanten Demenzzentrums <u>zusätzlicher, täglicher Lieferverkehr mit Lastkraftwagen</u>, z.B. für Lebensmittel, Medizinprodukte, Mietwäsche, zu erwarten.</p> <p>Dieser zusätzliche, tägliche Lieferverkehr ist bei der <u>aktuellen Verkehrs- und Parksituation im Bereich Gipsenweg/Winibaldstraße/Tiroler Straße/Gartenstraße</u> nicht akzeptabel, da diese Straßen in der Praxis nur einspurig zu befahren sind. Als Veranschaulichung werden hier Fotos der jeweiligen Straßen vom 10.5.2025, vormittags, gezeigt:</p>	<p><u>zu 2. Verkehrssituation:</u></p> <p>Durch den Betrieb eines Demenzzentrums ist zweifelsfrei mit Lieferverkehr in Form von LKW zu rechnen. Auch wenn die genannten Straßen oftmals, wie auf den beigebrachten Bildern ersichtlich, lediglich einspurig befahrbar sind, so verbleibt doch eine Mindestbreite von 3,10 m, welche sicherstellt, dass LKW wie auch dem Rettungsdienst die Durchfahrt ermöglicht wird. Dies bestätigt auch die verkehrliche Stellungnahme. Neben dem abschnittsweise angeordneten Halteverbot bieten Zufahren ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Bei Bedarf können weitere ordnungsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

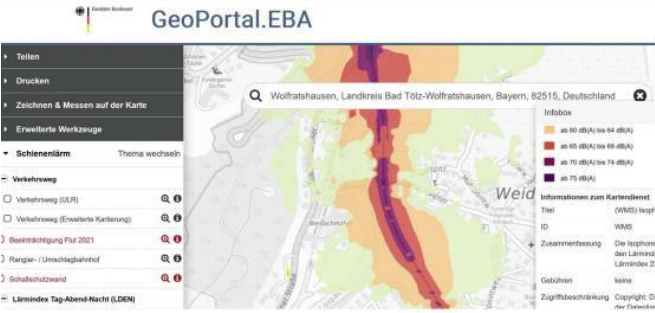
FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p data-bbox="174 311 302 335">Gipsenweg:</p>  <p data-bbox="174 671 324 695">Winibaldstraße:</p>  <p data-bbox="174 954 302 978">Tiroler Straße:</p> 	

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Gartenstraße:</p>  <p>3. Eignung des Grundstücks für eine Demenzzentrum (Patientensicht)</p> <p>Das zur Diskussion stehende Grundstück Fl. Nr. 234/2 Gemarkung Weidach, erscheint aus folgenden Gründen im Sinne der Patienten <u>ungeeignet für die Errichtung eines Demenzzentrums</u>:</p> <ul style="list-style-type: none">• Demenzkranke sind lärmempfindlich (siehe z.B. https://www.ecophon.com/de/articles/knowledge/the-importance-of-acoustics-in-designing-spaces-for-people-with-dementia/). Das zur Diskussion stehende Grundstück unterliegt aber einer erheblichen <u>Lärmbelastung von 60-70db</u> durch den Bahnverkehr mit S-Bahnen und Güterzügen, siehe z.B. https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/, wie folgt: 	<p><u>zu 3. Eignung des Grundstücks (Patientensicht):</u></p> <p>Ein Lärmimmissionsschutzgutachten ist im Rahmen der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §3 Abs. 1 sowie §4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 aus. Dieses kommt zu dem Schluss, dass durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie entsprechende bauliche Maßnahmen auch eine schutzbedürftige Nutzung realisiert werden kann. Im Falle eines Überschwemmungsereignisses (HQ 100 – welches einmal pro Jahrhundert zu erwarten ist) ist das Grundstück der Fl. Nr. 234/2 nicht betroffen. Das Überschwemmungsgebiet befindet sich dabei im westlichen Bereich der Loisach. Sollte es zu einem HQextrem-Ereignis (alle 1000 Jahre) kommen, so ist das genannte Flurstück teilweise mit einer Überflutungstiefe bis zu einem Meter betroffen. Entsprechende Evakuierungspläne liegen hierbei in der Verantwortung des Vorhabenträgers. Mögliche Festsetzungen und Hinweise zur hochwassersicheren Bauweise werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 behandelt.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGSNAHMEN

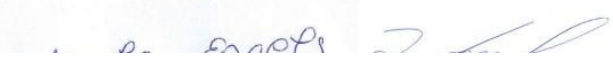
FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Es ist zu beachten, dass die S-Bahnen an dieser Stelle beschleunigen und bremsen, was zu einer erheblichen Lärmbelastung führt.</p> <ul style="list-style-type: none">Wie oben bereits diskutiert, liegt das zur Diskussion stehende Grundstück im Bereich etwaiger extremer <u>Überschwemmungsereignisse</u> (HQ 100). Im Falle eines solchen Ereignisses müsste ein Demenzzentrum <u>evakuiert</u> werden, was bei <u>pflegebedürftigen, mobilitätseingeschränkten und durch die Demenz unkooperativen Patienten</u> zu großen Schwierigkeiten führen dürfte. <p>4. Verweis auf die Bürgerversammlung vom Dienstag, 12.11.2024</p> <p>Darüber hinaus machen wir uns zur Begründung des Widerspruchs auch die bereits in der <u>Bürgerversammlung vom Dienstag, 12.11.2024</u> vorgebrachten Argumente zu eigen, siehe Dokument D2. Hier eine Zusammenfassung dieser Argumente:</p> <p>Verkehr & Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none">Hohe Verkehrsbelastung in Gipsenweg, Gartenstraße, Winibaldstraße, Tiroler Straße.Zufahrtsstraßen zu schmal, teils halbseitig zugeparkt – problematisch für Baustellenverkehr und Einsatzfahrzeuge.Fehlendes Verkehrskonzept für Bauphase und Betrieb.Kindersicherheit gefährdet, da Schul- und Spielwege betroffen sind.Bedenken wegen zusätzlichem Parkraumbedarf. <p>Umweltbelastung und Stadtbild</p> <ul style="list-style-type: none">Grünfläche mit ökologischer Bedeutung würde durch Bebauung versiegelt.Geplantes Bauvolumen (E+2) passt nicht zum dörflichen Charakter von Weidach (bisher E+1 üblich). <p>Hochwassergefahr</p> <ul style="list-style-type: none">Grundstück liegt in einem Hochwasserrisikogebiet mit dokumentierten Überschwemmungen.Fragen zur Integration des Projekts in den städtischen Hochwasserschutzplan.	<p><u>zu 4. Verweis auf die Bürgerversammlung:</u></p> <p>Das Grundstück der Fl. Nr. 234/2 ist kein offizieller Hubschrauberlandeplatz. Auch ist dem Katastrophenschutz, der Feuerwehr und sonstigen Hilfskräfte keine bestimmte Aufstellungsfläche vorgegeben. Die Einsatzkräfte nutzen vielmehr die örtlichen Gegebenheiten und agieren hier je nach Einsatzlage.</p> <p>Die Argumente „Verkehr und Infrastruktur“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern lediglich die Bebauungsplanverfahren und werden dort entsprechend abgewogen.</p> <p>Dem angesprochenen Risiko für Orientierungslose werden bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Zäune (Festsetzungen im Bebauungsplan), sowie Sicherheitskonzepte des Trägers entgegengesetzt.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §3 Abs. sowie §4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 87 lag in der Zeit vom 02.06. bis 14.07.2025 ein Schallimmissionstechnisches Gutachten aus. Dieses beinhaltete auch Festsetzungsvorschläge, um die Geräuschbelastung möglichst gering zu halten, welche in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 eingearbeitet wurden.</p> <p>Eine Umnutzung bestehender Gebäude ist nicht wirtschaftlich möglich. Der Stadt ist nicht bekannt, dass es in Wolfratshausen verfügbare Gebäude dieser Größenordnung gibt. Bedingt durch neue gesetzliche Regelung zur Gestaltung und des Betriebs eines solchen Demenzzentrums wären auch bei einer Umnutzung eines bestehenden Gebäudes umfangreiche Umbauten nötig.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Lärmschutz & Wohnqualität</p> <ul style="list-style-type: none">• S-Bahn-Strecke direkt angrenzend: hoher Dauerschallpegel (bis 75 dB).• WHO-Grenzwerte für Lärm (35 dB nachts) werden deutlich überschritten.• Nähe zur Loisach, Wald und Isarauen: Risiko für Orientierungslosen (Demenzranke). <p>Alternativvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none">• Keine zusätzliche Flächenversiegelung nötig, stattdessen Umnutzung bestehender Gebäude, z.B. Nutzung der Kreisklinik Wolftratshausen als Standort – räumlich, medizinisch und ökologisch vorteilhaft. <p>5. Anträge</p> <ul style="list-style-type: none">• Es wird beantragt, den Flächennutzungsplans für das Grundstück Fl. Nr. 234/2 Gemarkung Weidach (Bebauungspläne Nr. 87 und 93) nicht zu ändern.• Es wird beantragt, keine Baugenehmigung für das Grundstück zu erteilen.• Vor einer etwaigen Änderung des Flächennutzungsplans muss ein Verkehrsgutachten für Bereich Gipsenweg/Winibaldstraße/Tiroler Straße/Gartenstraße erstellt werden.• Hilfsweise wird beantragt, eine Baugenehmigung nur für die minimal für ein Demenzzentrum nötige Fläche, also z.B. nur für den nördlichen Grundstücksteil zu erteilen, aber nicht für zusätzliche Wohnbebauung. <p>6. Alternative Planungsmöglichkeiten</p> <p>Es stellt sich die Frage, warum für den Neubau eines Demenzzentrums überhaupt ein neues Grundstück bebaut werden muss, mit allen Nachteilen. Auf dem aktuellen Grundstück des AWO-Demenzzentrums am Paradiesweg gibt es ausreichend große Freiflächen, um einen Neubau auf dem bestehenden Grundstück zu realisieren während das bestehende Demenzzentrum weiter in Betrieb ist, Stichwort „in den Garten bauen“. Zum Vergleich sei hier auf den aktuellen Neubau der Grundschule Wolftratshausen neben dem bestehenden Schulzentrum verwiesen, bei dem ein ebensolches Vorgehen gewählt wurde. Nach Erstellung eines Neubaus für das Demenzzentrum könnte das bestehende Demenzzentrum am Paradiesweg abgerissen werden, so dass auch bei einem Neubau am alten Standort u.a. auch ein ausreichend großer Garten für die Patienten zur Verfügung stünde.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p><u>zu 5. Anträge:</u> Die Stadt Wolftratshausen fungiert nicht als Baugenehmigungsbehörde; sie wird lediglich im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens angehört. Eine Versagung einer Baugenehmigung durch die Stadt Wolftratshausen ist folglich nicht möglich. Eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme liegt zum Bebauungsplan 87 mittlerweile vor, deren Ergebnis wird in der Begründung berücksichtigt. Der Stadt Wolftratshausen ist bewusst, dass die Schaffung und Nachverdichtung eines Wohngebietes oft mit Bedenken der Nachbarschaft einhergeht. Die Region Oberbayern ist von einem sehr hohen Wohndruck geprägt, so dass die Stadt die Schaffung eines neuen allgemeinen Wohngebietes auf einer Teilfläche des Grundstücks der Fl. Nr. 234/2, Gemarkung Weidach, anstrebt und hierbei alle Belange in die Abwägung einstellt.</p> <p><u>zu 6. Alternative Planungsmöglichkeiten:</u> Ein Umbau des bestehenden Demenzzentrums ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Ein „in den Garten bauen“ würde zu einer erheblichen Lärmbelastung für die Bewohner führen, welche aufgrund des phasenweisen Bauens einen deutlich längeren Zeitraum in Anspruch nehmen würde. In den Einzelnen Bauabschnitten müssten die betroffenen Bewohner übergangsweise anderenorts untergebracht werden. Dies ist auch im Hinblick auf das Krankheitsbild der Demenz nicht praktikabel und würde zu einer deutlichen Mehrbelastung der Bewohner führen.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Markierungen aus Tagesordnung zur Bürgerversammlung vom 12.11.2024:</p> <p>4. Anfrage: Anfrage zur geplanten Errichtung des Demenzheims sowie begleitender Wohnbebauung, Gipsenweg:</p> <p>Begründung: Der avisierte Bauplatz liegt in einem ruhigen Wohngebiet. Seit mehreren Jahren bereits ist eine extrem angespannte Parkplatzsituation zu beobachten. Zudem sind die schmalen Straßen durch parkende Autos i.d.R. eingeengt, Parkalternativen existieren nicht.</p> <p>Durch eine mehrjährige Bebauung ist ein enormer zusätzlicher (Schwerlast-)Verkehr zu erwarten, nach Bezug der Einrichtung mit einem Verkehrszuwachs durch Besucher, Angestellte, Dienstleister, Lieferanten und Notärzte/ Krankentransporte. Welches verkehrspolitische Konzept existiert hierfür? Sind während der Bauphase mehrjährige Parkverbote für die Anwohner sowie Einbahnstraßenregelungen geplant, damit die Baustelle erreicht werden kann? Wie soll die Verkehrsbelastung sowie die Parkmöglichkeiten für die Anwohner von Gipsenweg/ Gartenstraße/ Winibaldstraße/ Tiroler Straße während der Bauphase sowie im Anschluss dauerhaft verträglich gestaltet werden? Wie kann die Verkehrssicherheit gewahrt bleiben? Wie kann die im status quo bereits sehr kritische Situation im Winter (bei größerer Schneemenge) dann gelöst werden? Für Notfallsituationen ist die derzeit unbebaute Wiese Landeplatz für den Helikopter. Welcher Alternativstandort ist vorgesehen, um die Notfallversorgung nach Bebauung weiterhin sicherzustellen?</p>	<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.</p>

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>7. Anfrage:</p> <p>A. Demenzheim</p> <p>Es stellt sich die Frage, ob der Standort ausreichend geeignet ist:</p> <p>1. Die Patienten sollen möglichst wenig Stress ausgesetzt sein, dazu gehört auch die Vermeidung von Lärm. Empfohlen werden von der WHO in Patientenräumen nicht mehr als 35 dB bei Nacht und 45 dB bei Tag. Die S-Bahn führt direkt am geplanten Bau vorbei mit einem Takt, der ankommende und abfahrende S-Bahnen fast 24/7 ca. alle 10 Minuten vorbeifahren lässt. Dazukommt, dass dies die Strecke ist, auf der ankommende Bahnen bereits bremsen müssen, während abfahrende Bahnen beschleunigen. Beides erhöht den Lärm der Bahnen. Der durchschnittliche Lärmpegel der S-Bahn beträgt bereits 75 dB! Wieso können die Patienten dieser stresserzeugenden andauernden Lärmbelästigung ausgesetzt werden?</p> <p>2. Die Patienten sollen in einem Gebiet untergebracht werden, das von einem Fluss mit erheblicher Fließgeschwindigkeit, einem stark befahrenen S-Bahn-Gleis und einem in Gehweite liegendem Bahnhof mit Bus- und S-Bahn-Verbindung untergebracht ist. Ein Gebiet, in dem so stark schutzbedürftige Personen, wenn sie das Areal verlassen, sich nur schwer orientieren und sich leicht gefährden können und unter Umständen nur noch schwer auffindbar sind. Dazu kommt die Nähe zum Bergwald und den Isarauen. Wurde dies bei der Standortwahl, die mehr einer Notlösung als einem Optimum für die Patienten gleicht, ausreichend berücksichtigt?</p>	

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

FRÜHZEITIGE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 05.05. BIS EINSCHLIEßLICH 10.06.2025

Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>3. Den Leserbrief von Herrn Prof. Dr. Richter-Turtur (Merkur) aufgreifend, wird angefragt, warum eine mittelfristige Lösung für das Demenzheim in den Räumen der Kreisklinik nicht in Frage kommt, bei der es viele Vorteile für den Standort und die Patienten gibt?</p> <p>B. Bebauung allgemein</p> <p>1. Die Verkehrssituation in dem Viertel Gipsenweg-Garten-, Winibald- und Tirolerstraße ist bereits jetzt über dem Limit. Mit den parkenden KFZs von Anwohnern und Besuchern ist eine beidseitige Befahrung vielfach nicht mehr möglich. Bei Starkregen und bei Schnee ist die Situation noch viel zugespitzter. Oftmals ist es knapp, dass Feuerwehr oder Rettungswagen durch den Gipsenweg durchfahren können. Gibt es hier ein Verkehrskonzept für die Bauphase sowie für die Zeit danach, wenn eine erheblich höhere Verkehrsbelastung durch das Personal des Demenzheims, Besucher und weitere Anwohner entsteht?</p> <p>2. Bisher hat die unbebaute Wiese als Aufstellungsfläche für Großlagen (Notfall) und als Hubschrauberplatz gedient. Wie kann bei einer eventuellen Bebauung dies weiterhin gewährleistet werden? Wo sollen entsprechende Flächen ausgewiesen werden?</p>	