



Bebauungsplan Nr. 93 „Wohnen am Gipsenweg“

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

Fassungsdatum: 07. Mai 2025 Frühzeitige Beteiligung
10. Juni 2026 Öffentliche Auslage

Beauftragt von: Stadt Wolfratshausen
Marienplatz 1
82315 Wolfratshausen

Planfertigung: **Terrabiota**
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

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

Starnberg, den 10.06.2026

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	4
2.3	Verkehrliche Anbindung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Regional- und Landesplanung	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	6
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	7
4.	Städtebauliches Konzept	8
4.1	Städtebau	8
4.2	Grünordnung	8
4.3	Verkehrliche Erschließung	8
4.4	Immissionsschutz.....	9
4.5	Technische Ver- und Entsorgung, vorbeugender Brandschutz	9
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	10
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	10
5.2	Verkehrs- und Bahnflächen	12
5.3	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	12
5.4	Grünordnerische Festsetzungen	13
5.5	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	14
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	14
6.1	Bodenordnung und Flächenbilanz	14
6.2	Bauflächenbilanz	14
6.3	Arten- und Klimaschutz.....	15
7.	Umweltbericht	16
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	16
7.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	16
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	16
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	24
7.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen	29
7.6	Zusätzliche Angaben.....	29
8.	Literaturverzeichnis.....	31

Anlagen

- Anlage 1: Immissionsschutztechnischen Gutachten. Schallimmissionsschutz zum Bebauungsplan Nr. 93 „Wohnen am Gipsenweg“ der Stadt Wolfratshausen von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 18.05.2026 ~~24.04.2025~~.
- Anlage 2: Immissionsschutztechnischen Gutachten. Erschütterungsschutz zum Bebauungsplan Nr. 93 „Wohnen am Gipsenweg“ der Stadt Wolfratshausen von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 18.05.2026 ~~12.06.2025~~.
- Anlage 3: Hydrogeologische Beurteilung des Ingenieurbüros für Matrialreports und Umweltanalytik GmbH vom 27.10.2025

1. Anlass und Ziel der Planung

Für die südliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 234/2 der Gemarkung Weidach soll Bau-recht als Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Diese grenzt am Gipsenweg unmittel-bar an das bestehende Wohngebiet an. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 nördlich davon für den Neubau des AWO Demenzzentrums soll auch für diese dann entstehende Lücke zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Infolge der bisherigen Außenbereichslage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und Än-derung des Flächennutzungsplans erforderlich. Dies soll nach Aufstellungs- und Änderungs-beschlüssen vom 11.09.2024 im Parallelverfahren erfolgen.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

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



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

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Fl.Nrn. 234/2 und 234/5 114/2 der Gemarkung Weidach. Er umfasst eine Fläche von ca. 3.670 4.483 m², aufgeteilt auf den südlichen Bereich mit Baugebiet und weiter nördlich gelegene Ausgleichsflächen. Das geplante Bauland fällt von Süden nach Norden zur Bahnstrecke von ca. 573,6 auf 572 m NHN ab, wo eine kleine Senke ausgeprägt ist. Im Osten verläuft die angrenzende Bahnstrecke noch in Dammlage. Im Westen grenzt der Gipsenweg an, dessen Teilstück ebenfalls im Geltungsbereich liegt. Die S-Bahnstrecke München – Wolfratshausen liegt östlich außerhalb. Die Loisach liegt gut 80 m westlich des geplanten Baulands.

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Eine Bebauung oder Versiegelung ist mit Ausnahme des Bahndamms, der öffentlichen Straße des Gipsenwegs und des teilversiegelten Fuß- und Radwegs, der sich vom Gipsenweg nach einem Stich entlang des Loisachufers im Westen forstsetzt, nicht vorhanden. Zum Gipsenweg sowie dem uferbegleitenden Fußwegen ist das Grundstück im Bestand eingezäunt. Gehölzbestand gibt es vor allem an den Rändern. Im Süden finden sich direkt angrenzend an die Fl.Nr. 234/2 4 größere Birken und eine Kiefer, die jedoch bereits auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 597, Gemarkung Wolfratshausen stocken, allerdings teilweise im Bereich von weniger als 2 m an der Grenze und somit in den Geltungsbereich ragen. Im Westen des geplanten Baulands finden sich im Bestand einige heimische Sträucher. Östlich der geplanten Ausgleichsflächen finden sich auch am Fuß des Bahndamms ebenfalls heimischer Laubbaumbestand, vorwiegend aus Ahornen.

Weiterer Gehölzbestand liegt mit den Ufergehölzen der Loisach sowie prägenden Einzelbäumen im westlichen Bereich der Fl. Nr. 234/2 außerhalb des Geltungsbereichs.



Abb. 2: Orthofoto (BayernAtlas) mit Geltungsbereich

2.3 Verkehrliche Anbindung

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

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Wolfratshausen ist im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan der Region 17 (Oberland) zusammen mit Geretsried als Doppel-Mittelzentrum ausgewiesen. Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig

weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region (RP, B I 1. G Leitbild).

Es werden folgende Ziele der nachhaltigen Landschafts- und Siedlungsentwicklung vorgegeben: Flächensparende Ausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der Schonung der natürlichen Ressourcen, Vorrang der Innenentwicklung, Vermeidung von Zersiedlung, Anbindung neuer Siedlungsflächen (LEP 2023, Kapitel 3.). Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen, die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (LEP, 7.2.5 G). Außerdem sollen Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen, die hochwasserempfindlich sind oder den Hochwasserschutz in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigen, freigehalten werden (ebd.).

Mit dem Planungsgebiet sind keine regionalplanerischen Vorgaben wie landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder sonstige Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Versorgung betroffen, allerdings liegt ein Teil des Planungsbereichs im bei Extrem-Hochwasser überschwemmten Bereich (vgl. Kap 3.4 und 7.3).

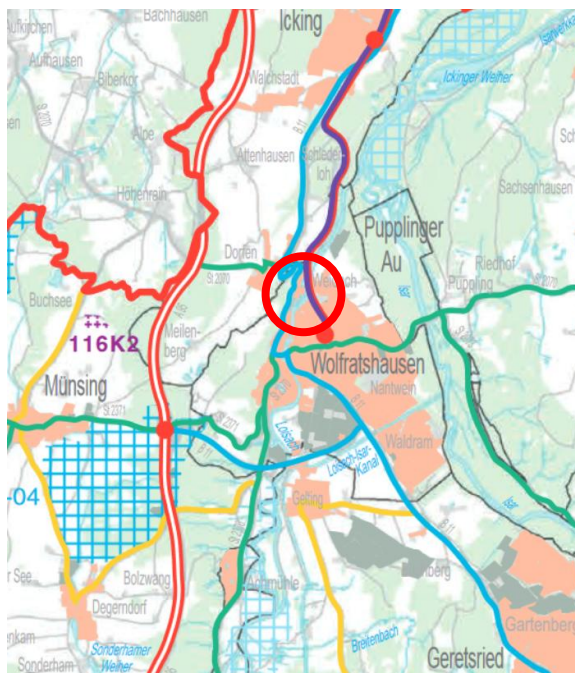


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Karte 2 – Siedlung und Versorgung

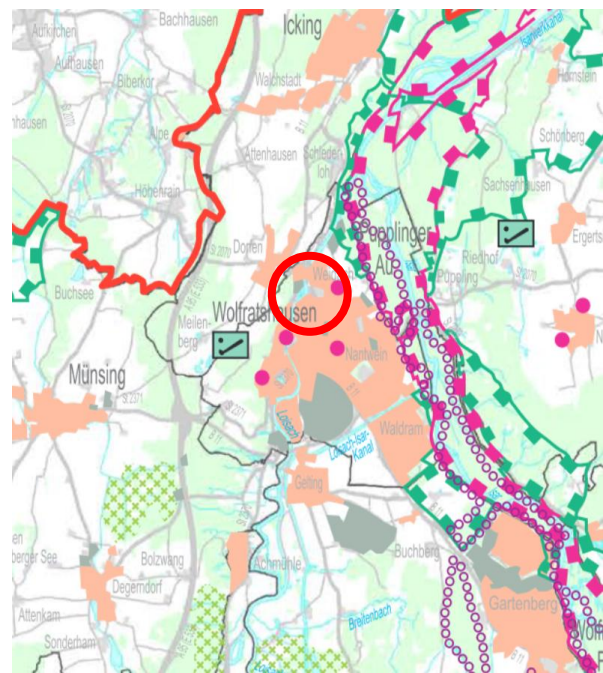


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Karte 3 – Natur und Landschaft

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

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

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

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

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 14.06.2006

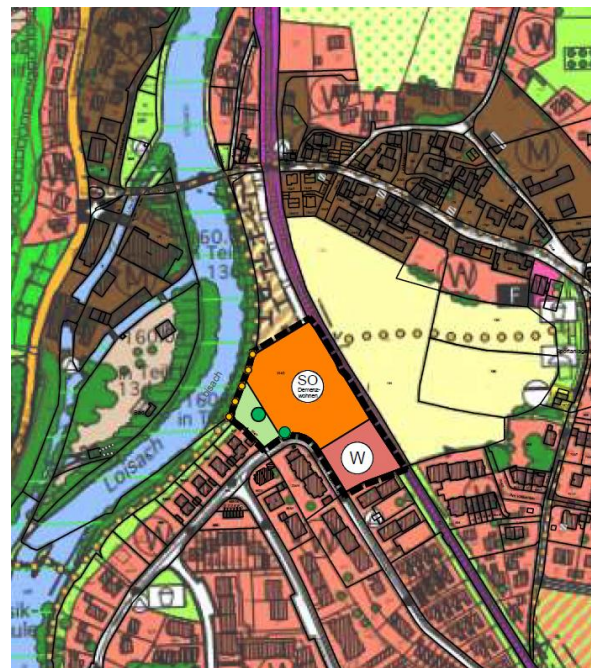


Abb. 6: geplante 8. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: Entwurf Vorentwurf vom 09.04.11.03.2026)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolfratshausen vom 14.06.2006 ist das Planungsgebiet nur in einem Streifen entlang des Gipsenwegs als Wohnbaufläche dargestellt, ansonsten zur Bahn hin sowie im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche als ökologische Entwicklungsfläche. Zudem ist eine geplante Straße sowie geplante querende Fußwegeanbindung und eine Schutz- und Leitpflanzung im Süden dargestellt.

Daher soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden und zwischen Gipsenweg, ~~Fußweg an der Loisach~~ und Bahnstrecke im Süden den Fl. Nr. 243/2 eine ~~größere~~ Wohnbaufläche dargestellt werden. ~~Zudem wird das geplante Demenzzentrum als sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum für demenzerkrankte Personen“ dargestellt und angrenzend zum Fußweg zur Loisach hin eine Grünfläche.~~ Diese wurde vom Stadtrat am 11.09.2024 als 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

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

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete existieren in diesem Bereich an der Loisach nicht. Die ermittelten Hochwassergefahrenflächen der Loisach für das HQ100 reichen im Bereich des Planungsgebiets östlich nur bis zur oberen Kante der Uferböschung, allerdings werden für Extrem-Überschwemmungsereignisse als HQ Extrem Überschwemmungen im Bereich der südlichen Geländemulde prognostiziert, teilweise mit Einstauhöhen bis 0,5 m (siehe Abb. 7), die im Norden noch den Geltungsbereich berühren. Diese Flächen ragen aber nur randlich in die geplante Baufläche und bedeuten auch im Extremüberschwemmungsfall daher lediglich geringe Einstauhöhen. Weitere Wassersensible Bereiche sind gemäß BayernAtlas nicht berührt.

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

Der Unterlauf der Loisach mit seinen Ufergehölzen und Auwäldern ist als FFH-Gebiet 8234-372 europarechtlich geschützt. Dieses grenzt im Westen direkt an den Geltungsbereich. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Loisach“ wird eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Dementsprechend sind auch die Auwälder und Gewässerbegleitgehölze links der Loisach (Biotop Nr. 8034-1123-010) und Ufergehölze rechts der Loisach (Nr.8034-1123-009) in diesem Bereich als amtlicher Biotop mit Teilflächen kartiert und teilweise vom Schutzstatus der Naturschutzgesetze (u.a. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG) erfasst (s. Abb. 8).



Abb. 7: Auszug Bayernatlas mit Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (blau transparent) und HQ Extrem (nach Wassertiefen hellblau bis weiß transparent)



Abb. 8: Auszug Bayernatlas mit Biotopen (rosa) und FFH-Gebiet 8234-372 „Loisach“

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau

Der vorliegende Bebauungsplan setzt den Rahmen für die künftige Wohnbebauung. Daher werden nur grundsätzliche Maßgaben zur baulichen Ausnutzung gemacht, die u.a. durch GRZ, GFZ und Wandhöhe festgelegt werden. Zahl, Stellung und Ausrichtung von Baukörpern werden nicht festgelegt, da auch in der Umgebung unterschiedliche Gebäudetypen vorhanden sind. Die Gebäude müssen aber ortsübliche Satteldächer aufweisen.

4.2 Grünordnung

Die vorhandenen Gehölze auf dem Nachbargrundstück werden durch bauzeitliche Schutzmaßnahmen entsprechend berücksichtigt. Darüber hinaus werden Vorgaben gemacht, um eine zeitgemäße Durchgrünung mit Gehölzen und Gartenanteilen sicherzustellen.

Daher werden auch im Norden Ausgleichsflächen direkt im Anschluss festgesetzt und naturnah als Extensivwiese mit Gehölzen entwickelt.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Durch die Lage unmittelbar am Gipsenweg ist die Baufläche bereits verkehrlich ausreichend erschlossen. Für die Anlage von Gemeinschaftsstellplätze sowie weitere Zufahrt darf gemäß privatrechtlicher Vereinbarungen die im Norden im Rahmen des Demenzzentrums geplante Zufahrt mit genutzt werden. [Eine direkte Zufahrt vom Baugrundstück zum Gipsenweg wird aber als Planungsalternative auch nicht ausgeschlossen.](#)

Der an die Ausgleichsfläche entlang des Loisachufers angrenzende vorhandene Geh- und Radweg, soll auch künftig erhalten werden. Ziel der Stadt Wolfratshausen ist darüber hinaus eine Verbreiterung um ca. 1,5 m auf i.d.R. 3,5 bis 4 m, um die gemeinsame Nutzung von Fußgängern und Radfahrern zu erleichtern.

4.4 Immissionsschutz

Infolge der im Osten direkt benachbarten Bahnstrecke München-Wolfratshausen kommt es zu deutlichen Lärmimmissionen im Geltungsbereich mit seinen Bauflächen. Zur Prüfung der Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzung mit den vorhandenen Lärmimmissionen wurde ein Schallgutachten beauftragt, das mit Datum vom ~~18.05.2026~~ 24.04.2025 vorliegt.

Aus dem Gutachten von Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB ergibt sich, dass im vorliegenden Geltungsbereich insbesondere nachts, aber auch tagsüber die Prognosepegel sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete überschreiten. Daher sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich, der z.B. durch Grundrissorientierung hinsichtlich der Aufenthaltsräume im Gebäude, für Außenwohnbereiche als Terrassen bzw. Balkone sowie als bauliche Vorkehrungen an den Fenstern und ggf. fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen umgesetzt werden kann. Auch der Anlagenlärm des Demenzzentrums wurde berücksichtigt. Gemäß Gutachten stellt dessen Tagbetrieb keinen Konflikt dar, lediglich zur Nachtzeit können in den frühen Morgenstunden durch die vereinzelt Anfahrten von Mitarbeitern nördlich des Geltungsbereichs im Bereich der Stellplätze mit gemeinsamer Zufahrt Überschreitungen ausgelöst werden. Hierfür sind im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls entsprechend Festsetzungen vorgesehen, die sich aus dem Gutachten ergeben.

Erschütterungen

Auch die durch den Schienenverkehr verursachten Erschütterungen wurden ermittelt und im Blick auf die geplanten Gebäude geprüft, so dass keine Verletzungen des Anspruchs auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen zu befürchten sind. Im Ergebnis können die Anforderungen der Norm DIN 4150-2 zum Schutz vor Erschütterungen eingehalten werden, im Inneren des geplanten Baukörpers sind bei fachgerechter Bauweise keine erheblichen Belästigungen durch Erschütterungen bzw. durch sekundären Luftschall zu erwarten.

4.5 Technische Ver- und Entsorgung, vorbeugender Brandschutz

Gemäß vorliegenden Ingenieurgeologischen Gutachten des Ingenieurbüros für Materialreports und Umweltanalytik (ifMU GmbH) liegt im Bauland des Geltungsbereichs unterhalb des Oberbodens sandig, schluffiger Kies vor. Mit einem Durchlässigkeitsbeiwert k_f von $2,80 \times 10^{-6}$ ist dieser noch als durchlässig und somit für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet einzustufen.

Der Grundwasserstand ist durch die räumliche Nähe und dem relativ gut wasserdurchlässigen Boden eng an das Niveau der Loisach gekoppelt. Gemäß dem Ingenieurgeologischen Gutachten ist im Geltungsbereich von einer Schwankung des Grundwasserspiegels von ca. 1,5 m über mittlerem Grundwasserstand auszugehen. Im Rahmen der Feldarbeiten wurde bei den Rammsondierungen bis 5 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen, allerdings tritt ab 4 m unter GOK bzw. bei ca. 568,5 m NN deutlich durchnässtes Bodenmaterial auf. Daher ist von einem höchsten Grundwasserstand von ca. 570,0 m NN auszugehen. Mit einem Sicherheitszuschlag von 1,0 m ist der Bemessungswasserstand bei 571 m NN (ca. 1,5 m unter GOK) anzusetzen.

Der Geltungsbereich berührt zwar keine vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete an der Loisach, liegt jedoch noch zu kleinen Teilen innerhalb einer HQ extrem-Gefahrenfläche (s. Kap. 3.4, Abb. 7). Im Rahmen der Extremereignisse sowie für anfallenden Starkregen sind abhängig von der Größe der zu versiegelten Flächen ggf. Notwasserwege zu berechnen und zu berücksichtigen und im Rahmen eines Überflutungsnachweises zu prüfen. Die Nachweise sind spätestens zum Bauantrag vorzulegen und müssen auch die geplanten Aufschüttungen im Bereich der Geländesenke berücksichtigen.

Die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Bestand bereits weitgehend vorhanden, so dass an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden kann. Entsprechende Gas-, Strom-, Telekommunikations- und Wasserleitungen verlaufen im Gipsenweg als

öffentliche Verkehrsfläche. Ein Regenwasserkanal zur Straßenentwässerung quert das Baugrundstück in Richtung Loisach. [Ein Anschluss an den Regenwasserkanal ist nicht geplant, da die Versickerung voraussichtlich möglich ist. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Mittelspannungskabel der Bayernwerke.](#)

Die Baugrenzen für die geplanten Gebäude liegen im 50 m Bereich zur öffentlichen Straße, so dass keine weiteren Flächen für die Aufstellung von Feuerwehrfahrzeugen zu berücksichtigen sind. [Löschwasser kann aus einem Unterflurhydrant im Bereich der Kurve des Gipsenwegs bezogen werden.](#)

Die Unterbringung der Wertstoff- und Abfallbehältnisse erfolgt ggf. auch im Bereich der Nebengebäude an der Bahnstrecke. Ggf. müssen Tonnen am Abholtag am Gipsenweg bereitgestellt werden.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich wird wie südlich angrenzend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um ruhige Wohngebiet nicht über die Maßen durch Verkehr zu belasten.

Maß der baulichen Nutzung

Geplante Gebäude sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Diese halten allseits Mindestabstände ein, z.B. 5,0 m zur südlich benachbarten Grundstück mit Wohngebäuden sowie 4,0 m zum Gipsenweg, um hier eine ausreichende Durchgrünung für das Ortsbild und ausgleichende Klimafunktionen zu gewährleisten. Daher ist in Verbindung mit zulässiger Dachform auch die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO von 0,4 H ohnehin sichergestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Verbindung mit der Dachform.

Die GRZ wird wie für Wohngebiet üblich auf 0,4 festgelegt. Diese berücksichtigt auch bereits Terrassen. Zusätzlich erfolgt eine GFZ-Festlegung von 1,2, so dass eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen möglich wird. Die zulässige Gesamt-GRZ wird auf 0,55 erhöht, um die erforderlichen Nebenanlagen unterbringen zu können, ebenso um weitere 0,1 ausschließlich für eine Unterbauung durch Tiefgaragen, deren Anlage ab 6 nachzuweisenden Stellplätzen erforderlich und somit umsetzbar wird.

Die WH für das Gebäude beträgt grundsätzlich 10,0 m. Sie bemisst sich vom Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen ([573,5 573,0](#) m NHN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Somit können die geplanten max. 3 Vollgeschosse untergebracht werden, ohne dass das Gebäude zu hoch aufragt. Südlich angrenzend sind im Bestand ebenfalls drei Vollgeschosse vorhanden. [Auch der Anschluss an die Höhen der Erschließung des nördlich angrenzenden Demenzzentrums ist gewahrt. Und die Gebäudehöhen sind unter Betrachtung der unterschiedliche festgelegten Höhenbezugspunkte und Wandhöhen vergleichbar.](#)

[Um Auswirkungen auf das Grundwasser auszuschließen, wird festgesetzt, dass die Unterkante der Bodenplatte des Kellers bzw. der Tiefgarage den höchsten Grundwasserstand von 595,95 m ü. NHN \(DHDN 2016\) nicht überschreiten darf. Somit wird die Bodenplatte allenfalls berührt und das Grundwasser kann den Baukörper seitlich und unterläufig umströmen. Als Grundlage hierfür wird die hydrogeologische Beurteilung des Ingenieurbüros für Materialreports und Umweltanalytik GmbH vom 27.10.2015 zum benachbarten Bauvorhaben des AWO Demenzzentrums herangezogen \(siehe Anlage\). Dort wird der höchste Grundwasserstand mit 570 m ü. NN angegeben, was im Bezugssystem DHDN 2016 595,95 m ü. NHN entspricht.](#)

Nebengebäude und Nebenanlagen

Nebengebäude dürfen im Bauraum oder den hierfür festgesetzten Flächen für Nebengebäude daran angrenzend nördlich oder östlich zur Bahn errichtet werden. Richtung Gipsenweg wird dementsprechend Wert auf ein begrüntes Ortsbild gelegt.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Wolfratshausen vom ~~02.07.2025~~ ~~05.06.2019~~ sind 2 Stellplätze je Wohnung ab ~~60 50~~ m² herzustellen bzw. ~~1 1,5~~ Stellplatz bei weniger bis ~~als~~ ~~60 50~~ m² Wohnfläche ~~zzgl. 20 % für Besucher. Sofern die Stellplatzsatzung im Rahmen der Änderungen des bayerischen Modernisierungsgesetz angepasst wird, werden ggf. Anpassungen erforderlich, zum Beispiel entfallen ab 1.10.2025 die zusätzlichen Besucherstellplätze.~~ Zusätzlich wird festgesetzt, dass ein Stellplatzbedarf von über 10 Stellplätzen in der Tiefgarage nachgewiesen werden muss. Aus Gründen des Flächensparens, des Erhalts von Grünflächen zur Sicherung von Klimaausgleichs- und Biotopfunktionen sowie für das Stadtbild kann eine entsprechend hohe Zahl nicht mehr oberirdisch untergebracht werden. Infolge der geplanten, gemeinsam mit dem Demenzzentrum nutzbaren Zufahrt können ein Teil der Stellplätze z.B. für Besucher oder als barrierefreie Stellplätze aber im Norden oberirdisch untergebracht werden nur innerhalb der dort festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Nebenanlagen und dominieren somit nicht das Straßenbild entlang des Gipsenwegs. Alternativ ist auch eine Unterbringung innerhalb der Baugrenzen zulässig, um einem künftigen Baukonzept entsprechend Raum zu lassen.

Gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Wolfratshausen sind Stellplätze aus wasserdurchlässigem Pflaster oder als befestigte Vegetationsfläche herzustellen und bei mehr als 10 PKW durch 1 Baum je 4 Stellplätzen als 2,50 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Diese Bäume können ebenfalls für die festgesetzte Pflanzpflicht auf dem Baugrundstück in Ansatz gebracht werden, da Sie das Gebäude Richtung Norden eingrünen.

Gestaltungsvorschriften

Gemäß der umgebenden Bebauung sind die Gebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung zwischen 18 und 33° zu errichten. Zusätzlich sind auf mind. 50 % der Dachfläche PV-Module anzubringen, um zu wesentlichen Teilen regenerative Energien zu nutzen.

Größere Glasflächen ab einer optisch von außen nicht durch mind. 5 cm breite Markierungen unterbrochenen Größe von 3 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern. Dies ist erforderlich, da infolge der Lage am Ortsrand, Fassadengestaltung tw. mit zusammenhängenden Glasflächen in den Funktionsbereichen und im Westen geringen Abständen (tw. unter 15 m) zu den Ufergehölzen der Loisach das Vogelschlagrisiko als mittel bis hoch bewertet wird (vgl. Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021, abrufbar unter <http://www.vogelschutzwarten.de>). In den umgebenden Freiflächen werden ebenfalls Gehölzpflanzungen entwickelt.

Aus Gründen des Insektenschutzes und anderer Tierarten u.a. unweit der Loisach werden auch zur Beleuchtung Vorgaben gemacht, die Auswirkungen durch Streulicht wesentlich reduzieren. Nächtliche Außen-Beleuchtung ist mittels Bewegungsmelder zu steuern.

Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen sind bis 1,5 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Diese sind im Bereich der Geländesenke im Nordosten erforderlich, wo Stellplätze und ggf. Tiefgaragenzufahrt direkt an die befestigten Flächen des Demenzzentrums anschließen, für die die Barrierefreiheit auch in den Außenanlagen erforderlich ist. Daher ist auch eine Aufschüttung an der Grenze des Baugrundstücks und Geltungsbereichs zulässig, da an die Erschließungsflächen des Demenzzentrums angeschlossen werden soll. Das Gesamtgrundstück steht in Privateigentum, so dass diese auf den Grundstück Fl. Nr. 234/2 innenliegende Aufschüttung lediglich die Grenzen der unterschiedlichen Bebauung und damit Bauleitpläne berührt, nicht aber zu Auswirkungen auf Dritte führt. Zunächst ergibt sich hier mit Bau des Demenzzentrums eine Böschung auf dem Grundstücksteil für den Wohnungsbau, die später mit der Bebauung

ebenfalls aufgefüllt wird. Die fachgerechte Entwässerung und Notwasserwege sind entsprechend zur Baugenehmigung nachzuweisen.

5.2 Verkehrs- und Bahnflächen

Der Geltungsbereich umfasst im Westen ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche des Gipsenwegs. Dieser wird im Bereich zwischen beiden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Am westlichen Rand der Ausgleichsfläche in nördlichen Teilgeltungsbereich wird zudem die geplante Verbreiterung des vorhandenen Fußwegs um ca. 1,5 m auf der Fl.Nr. 234/2 als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Der Fußweg selbst liegt im Bestand auf dem benachbarten Grundstück der Loisach im Eigentum des Freistaats Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt.

~~Der an das Baugrundstück angrenzende Teil der Fl.Nr. 114/2 Gemarkung Weidach wird der Widmung entsprechend als Bahnanlage festgesetzt. Es gelten entsprechende Schutzbereiche für Bepflanzung und Bauarbeiten.~~

5.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Da es insbesondere zur Bahn hin, aber auch an angrenzenden Fassaden bzw. auch in Richtung des Demenzzentrums gemäß Berechnungen zu Überschreitungen der Grenz- bzw. Orientierungswerte kommt, sind Vorkehrungen zum passiven Schallschutz erforderlich. Grundlage hierfür ist die Schalltechnische Untersuchung von Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Bericht WFH-7313-01 / 7313-01 _E02 vom 18.05.2026 ~~24.04.2024~~, auf deren Beachtung ~~hingewiesen festgesetzt~~ wird.

Daher wird zuerst eine entsprechende Organisation der Wohnungsgrundrisse festgesetzt, so dass ~~in Richtung der Bahnlinie nach Nordosten sowie~~ in Richtung des Demenzzentrums ~~mit nach Süden orientierter Zufahrt, Stellplätzen und Anlieferung im Wohngebiet~~ nach Norden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, insbesondere Schlafräumen, zu liegen kommen. Bzgl. der Nordfassade(n) zum Demenzzentrum kann davon abgewichen werden, wenn diese durch geeignete bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Glasfassaden) so abgeschirmt werden, dass die Immissionsrichtwerte nachweislich eingehalten werden können, da die Überschreitungen hier geringer ausfallen. ~~Um einen ungestörten Schlaf sicherstellen zu können, wird zusätzlich festgesetzt, dass Schlaf- und Kinderzimmer, die nicht über die lärmabgewandte Südwestfassade belüftet werden können, mit einer Möglichkeit zum schallgedämmten Lüften (z.B. mit einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungsanlage, mit teilöffnbaren Kastenfenstern – Hafencityfenstern etc.) auszustatten sind. Die Maßnahmen sind so auszulegen, dass ein Innenpegel von mindestens 30 dB(A) oder niedriger bei ausreichendem Luftwechsel sichergestellt wird. Dies kann aber auch durch eine entsprechende Grundriss-Organisation der Schlaf- und Kinderzimmer auf der von der Bahnstrecke abgewandten Südwestseite erreicht werden.~~

~~Zusätzlich wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und die nicht über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden können, zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungssystemen etc. ausgestattet werden müssen.~~

Zwar käme theoretisch zur Verbesserung der Geräuschsituation die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie in Frage. In der Praxis scheidet dies jedoch aus, weil die erforderliche Lärmschutzwand eine enorme Höhenentwicklung aufweisen müsste, um auch auf Höhe der Obergeschosse die erforderliche Pegelminderung zu erzielen. Diese würde den Landschaftsraum am Ortsrand mit der Freifläche westlich und östlich der Bahn deutlich stärker beeinträchtigen und wird daher als nicht verträglich beurteilt. Zudem müsste diese über den Geltungsbereich hinaus verlängert werden, um den Flankeneintrag zu unterbinden. Dies würde nicht zuletzt auch die Inanspruchnahme benachbarter Grundstücke voraussetzen.

Außenwohnbereiche sollten insbesondere im Anschluss an die lärmabgewandte (und gleichzeitig aus Gründen der Besonnung ohnehin attraktiven) Südwestfassade entstehen, da hier –

ohne weitere Maßnahmen durch die abschirmende Wirkung des Gebäudeteils - von einer Einhaltung des einschlägigen Orientierungswerts und somit von einer der Gebietseinstufung angemessene Aufenthaltsqualität auszugehen ist. Andernfalls ~~Zudem~~ sind auch für schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche im östlichen Teil des Bauraums infolge der angrenzenden Bahnstrecke zusätzliche Vorkehrungen erforderlich und festgesetzt, z.B. eine Ausführung als kalte Wintergärten oder Abschirmung durch Lärmschutzwände, vorgehängte Glasfassaden oder anderweitige Lärmschutzmaßnahmen, ~~sofern diese nicht bereits durch einen Gebäudeteil an der östlichen Baugrenze abgeschirmt werden~~. Hierfür ist der Nachweis zu erbringen, dass die tagsüber geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Begrünung

Für das Bauland wird ein Mindestanteil von 1/2 der nicht überbauten Flächen zur Begrünung festgesetzt, d.h. ist als Wiese anzusäen oder zu bepflanzen. Hierdurch wird eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebiets gewährleistet, die besonders den Klimaausgleichsfunktionen Rechnung trägt, aber auch das Ortsbild bereichert, die Erholungsfunktion der Bewohner sowie zusammen mit den Vorgaben zur Bepflanzung Habitatfunktionen fördert.

Erhaltenswerter Baumbestand

Im Süden angrenzender Baumbestand des Nachbargrundstück sowie im Bereich der geplanten Geh- und Radwegeerweiterung am Loisachufer ist bauzeitlich inklusive Wurzelbereich durch Baumschutzzäune zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen. Bauzeitliche Schutzmaßnahmen und besonderes Vorgehen bei Baumaßnahmen (z.B. im Wurzelbereich) sind auch für die im Westen mit Biotop 8034-1123-006 angrenzenden Bäume des Ufergehölzes an der Loisach erforderlich. Diese stehen als bestimmte Landschaftsteile gesetzlich nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG unter Schutz. Zwar stocken die Bäume außerhalb des Geltungsbereiches, ihr Kronen- und Wurzelbereich wird jedoch im Rahmen der geplanten Verbreiterung des Radweges berührt. Abgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen müssen fachgerecht (Handgrabung, Wurzelvorhang) ausgeführt und vor Wintereinbruch wieder verfüllt werden. Hier wird auf die zu Grunde liegenden DIN-Norm 18920 - "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" verwiesen. Um einen effektiven Schutz der Bäume sicherzustellen, sind zudem eine fachkundige Ausführung aller Maßnahmen wichtig und die gängigen Normen (ZTV-Baumpflege; RAS-LP 4; DIN 18920) zu berücksichtigen.

Eine Fällung von Bäumen und Gebüsch darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Dies gilt für vereinzelter Strauchbestand am Gipsenweg.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der für die bauliche Entwicklung erforderliche Ausgleichsbedarf (s. Kap. 7.4 im Umweltbericht) wird nördlich der Baufläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier ist Extensivgrünland zu entwickeln, zusätzlich sind Obstbaumpflanzungen vorgesehen.

Zusätzlich wird der für die Verbreiterung des Geh- und Radweges erforderliche Ausgleichsbedarf, der im Rahmen des Ökokontos der Stadt Wolfratshausen im Bereich des Unterfilzes, Gemarkung Beuerberg, nachgewiesen wird, ebenfalls lagerichtig in der Planzeichnung festgesetzt und hierfür das Entwicklungsziel binsen- und seggenreiche Feuchtwiese mit 1-2-schüriger Mahd nicht vor 1.8. eines Jahres sowie Verbot von Dünger und Pflanzenschutzmitteln geregelt. Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Weitere Informationen sind in Kap 7.4 dargelegt.

Bepflanzungsfestsetzungen

Zur Gestaltung der Freiflächen, Einbindung in die Landschaft, Stärkung von Habitatfunktionen und zum Klimaausgleich werden für das künftige Baugrundstück Pflanzpflichten für standortgerechte Laubbäume festgesetzt. Je 300 m² sind ein Laubbaum I. oder II. Ordnung oder bis zur Hälfte der erforderlichen Zahl auch je 2 regionaltypische Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für alle Pflanzungen werden Mindestpflanzqualitäten und ausreichender Wurzelraum in Anlehnung an die „Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“ der Landeshauptstadt München (ZTV-Vegtra-Mü, Stand 2018) definiert.

Artenschutzrecht

Als Vermeidungsmaßnahme wird ein bauzeitlicher Reptilienschutzzaun an der östlichen Grenze des Baugrundstücks am Fuß der Bahnböschung festgesetzt, um ein bauzeitliches Einwandern und damit eine artenschutzrechtlich verbotene Schädigung von Zauneidechsen zu verhindern.

Infolge des Vogelschlagrisikos am Ortsrand mit umgebenden Grünflächen und Gehölzen werden auch Vorkehrungen zum Vogelschutz an Glasflächen (Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag) getroffen sowie Vorgaben zum Schutz von Insekten und anderen Arten Festsetzungen zur Außenbeleuchtung gemacht.

5.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Zeichnerisch wird auf Bestandsgebäude und Flurstücksgrenzen und die Höhenentwicklung im Geltungsbereich hingewiesen. Nachrichtlich sind die Grenzen des FFH-Gebiets „Loisach“ sowie kartierter Biotope verzeichnet. Außerdem wird auf die vorhandene unterirdische Regenwasserleitung der Stadt Wolfratshausen mit Schutzbereich hingewiesen, die den Geltungsbereich im Bereich des Baulands unweit des Gipsenwegs quert, sowie die im Süden grenznah vorhandenen Laubbäume unweit des Geltungsbereichs.

Für die im Osten an den Geltungsbereich grenzenden Bahnanlagen der Fl.Nr. 114/2 Gemarkung Weidach gelten entsprechende Schutzbereiche für Bepflanzung und Bauarbeiten. Z.B. ist von grenznah verlaufenden Kabeltrassen mind. 2,0 m Abstand mit Bepflanzungen einzuhalten.

Infolge der Lage unweit der Loisach mit hohem Grundwasserstand werden umfangreiche wasserwirtschaftliche Hinweise aufgenommen. Textliche Hinweise umfassen darüber hinaus vor allem Hinweise auf die zu berücksichtigenden Satzungen zu Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, Gestaltung von Dächern, zu Belangen des Boden- und Denkmalschutzes und des Immissions-schutzes.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Bodenordnung und Flächenbilanz

Das Grundstück verbleibt in Privatbesitz.

6.2 Bauflächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich folgende Flächenverteilung.

Tab. 1: Bauflächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in m²	Verteilung in %
Allgemeines Wohngebiet	2.490	67,9-55,5
Öffentliche Verkehrsfläche	372	10,1-8,3
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“	47	1,3-1,0
Bahnanlage	814	18,2
Fläche mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	760	20,7-17,0
Geltungsbereich gesamt	3.669-4.483	100
dar. Geltungsbereich Nord	807-1.160	
dar. Geltungsbereich Süd	2.862-3.323	

6.3 Arten- und Klimaschutz

Im Sinne von Klimaschutz und Klimaanpassung werden die vorhandenen Gehölze soweit möglich erhalten und neue Gehölze gepflanzt, um die mikroklimatischen Auswirkungen der Flächenversiegelung abzumildern. Verluste hinsichtlich der Vegetation werden auch durch Sicherung von unbebauten Gartenanteilen verringert und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben, die langfristig zum Klimaausgleich beitragen können.

In der Planung werden Möglichkeiten von klimafreundlichem Bauen wie der Nutzung von Sonnenenergie insbesondere auf den Dachflächen mit günstiger Ausrichtung berücksichtigt. Besondere Anforderungen zur Anpassung an den Klimawandel sind nicht erkennbar, entsprechende Sicherheitszuschläge sind z.B. bzgl. höchstem Grundwasserstand und Starkregenereignissen bereits in den Fachgutachten einkalkuliert.

Als Ausgleich werden direkt angrenzende Flächen naturnah entwickelt, um so den natürlichen Rückhalt in der Fläche zu stärken. Aufgrund der natürlichen Versickerungseigenschaften des Bodens kann das anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Auf entsprechende Anforderungen hinsichtlich der geregelten Ableitung von Hang- und Niederschlagswasser etc. wird hingewiesen.

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

7. Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Auf der südlichen Teilfläche der Fl.Nr. 234/2 der Gemarkung Weidach sollen neue Wohngebäude entstehen. Am nördlichen Ortsrand der Stadt Wolfratshausen soll zwischen Gipsenweg und S-Bahnstrecke eine maximal 3-geschossige Bebauung entstehen, die die Lücke zur geplanten Bebauung des AWO Demenzzentrums im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 87 schließt. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird die Neubebauung im Allgemeinen Wohngebiet mit zugeordneten Ausgleichsflächen ermöglicht.

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

Mit der Planung sind keine Eingriffe in gemäß § 61 BNatSchG geschützte Gebiete oder gemäß Wasser- und Waldgesetze geschützte Flächen verbunden. Im Westen grenzt das FFH-Gebiet 8234-372 „Loisach“ mit biotopkartierten Ufergehölzen unmittelbar an den nördlichen Teil des Geltungsbereichs mit Ausgleichsflächen. Dieses sowie gemäß § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte oder amtlich kartierte Biotope sind jedoch nicht betroffen. ~~Zur Dokumentation wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt und als Anlage beigelegt.~~

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

Konflikte mit den Zielen der Raum- und Landesplanung sind nicht erkennbar.

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

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

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

Baubedingt

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

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Direkte Veränderung von Vegetations- und Biotopstrukturen
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäuden und Belagsflächen sowie Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses

Betriebsbedingt

- Ggf. Erhöhung Verkehrsaufkommen

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung

Geologisch ist das Planungsgebiet aus alt- bis mittelholozänen Flussschottern aufgebaut. Erst westlich der Loisach grenzen die würmzeitlichen Moränenwälle an. Der Geltungsbereich liegt gemäß Übersichtsbodenkarte (Abb. 9) im Bereich des Bodentyp 17 (rosa): Fast ausschließlich (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies oder Carbonatkies (Schotter). Angrenzend finden sich Auensedimente (83a, 84 als fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies sowie 89 als fast ausschließlich kalkhaltige Vega aus Carbonatschluff, gering verbreitet aus Carbonatsand bis -lehm). Das Ingenieurgeologische Gutachten der ifMU GmbH bestätigt das Vorliegen von sandig-schluffigem Kies unterhalb des Oberbodens.

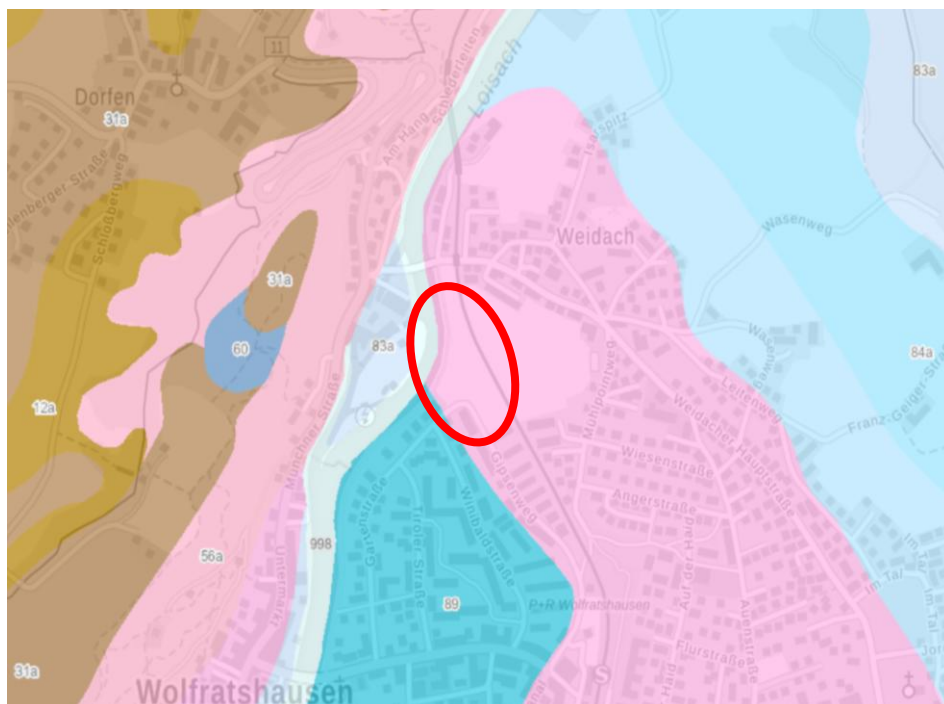


Abb. 9: Auszug Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 via BayernAtlas

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

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

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

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Wohnbebauung ist mit einer Neuversiegelung von insgesamt max. ca. 1.620 m² (entspricht Gesamt-GRZ 0,65 des Baulands) für Hauptgebäude und

Nebenanlagen und Tiefgarage auf den Baugrundstücken zu rechnen. Darüber hinaus werden Ausgleichsflächen im nördlichen Anschluss als unversiegelte Flächen gesichert.

Durch das Vorhaben wird Boden darüber hinaus teilweise versiegelt bzw. umgelagert und befestigt. Für eine Unterkellerung wird tiefer in den Boden eingegriffen.

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

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

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt östlich der Loisach als Gewässer I. Ordnung. Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete existieren gemäß Themenbereich Naturgefahren des UmweltAtlas Bayern nicht. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der ermittelten HQ100-Flächen, kann jedoch gemäß Berechnungen des WWA Weilheim bei extremen Hochwasserereignissen (HQ-Extrem, 1000-jähriges Hochwasserereignis) in einem kleineren Teilbereich bis zu 0,5 m überflutet werden. Weitere Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Infolge der beschriebenen Bodenverhältnisse ist von einer grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit auszugehen, was im Ingenieurgeologischen Gutachten für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 87 der ifMU GmbH bestätigt wurde. Der Grundwasserstand ist durch die räumliche Nähe und dem relativ gut wasserdurchlässigen Boden eng an das Niveau der Loisach gekoppelt. Es ist von einem mittlerem Grundwasserstand bei ca. 568,5 m NN auszugehen, zzgl. einer Schwankungsbreite von 1,5 m nach oben. Daher ist von einem höchsten Grundwasserstand von ca. 570,0 m NN auszugehen. Mit einem Sicherheitszuschlag von 1,0 m ist der Bemessungswasserstand bei 571 m NN (ca. 1,5 m unter GOK) anzusetzen.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Mit den Gebäuden wird der Mindestabstand von 50 m zur Böschungsoberkante des Fließgewässers eingehalten. Beeinträchtigungen der Loisach sind daher nicht zu erwarten. Allerdings wird die Unterkellerung bis in etwa so tief reichen, so dass der Schwankungsbereich des Grundwassers bei Hochständen noch berührt wird. Daher ist eine Abdichtung des Bauvorhabens erforderlich. Zudem wird die Baugrube tiefer ausgehoben, so dass auch eine bauzeitliche Wasserhaltung erforderlich werden konnte. Infolge des geringen Hineinragens lediglich in den oberen Schwankungsbereich bzw. Sicherheitszuschlag sind jedoch keine Beeinträchtigungen der Grundwasserströmung zu erwarten ([vgl. IfMu 2025 in der Anlage](#)).

Durch die Überbauung der Bodenfläche wird jedoch die Versickerungsleistung verändert bzw. verlagert. Eine Versickerung kann jedoch weiterhin im Umfeld des Gebäudes erfolgen, denn die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Rahmen der vorliegenden geotechnischen Gutachten geprüft und die Böden als noch durchlässig bewertet.

Die Geländemulde, die bei HQ Extrem eingestaut würde, wird nur randlich durch das geplante Gebäude berührt, ansonsten kommen voraussichtlich Stellplätze dort zu liegen. Wesentliche

Auswirkungen auf den Retentionsraum sind daher nicht zu befürchten. [Entsprechende Nachweise zur Oberflächenentwässerung und Notwasserweg bei Überflutung sind im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.](#)

Es ist von einer mittleren Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

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

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

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

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

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

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgüter Vegetation, Tierwelt und biologische Vielfalt

Beschreibung

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Ältere Luftbilder lassen 2019 noch eine Nutzung als Ackerfläche erkennen. Randlich finden sich Gehölzstrukturen, z.B. heimische Sträucher entlang des Gipsenwegs.

Südlich der Grenze der Fl. Nr. 234/2 stocken 4 größere Birken (StU. ca. 80 bis 120 cm) und eine Kiefer (StU. 105 cm) knapp außerhalb des Geltungsbereichs. I

Im Westen ist die Uferböschung der Loisach ist von einem Gehölzmantel mit heimischen Laubbäumen bis mittleren Alters und Sträuchern bestockt. Die Ufergehölze sind als Nr. 8034-1123-009 amtlich biotopkariert und gehören bereits zum FFH-Gebiet 8234-372 „Loisach“. Nördlich im Planungsgebiet findet sich auch am westlichen Fuß des Bahndamms Laubbaumbestand, vorwiegend aus Ahornen.



Abb. 10: Birken und Kiefer am südlichen Rand des Geltungsbereichs sowie randlichen Gehölze an der Gipsenstraße



Abb. 11: Grünland mit Gehölzen am Bahndamm im nördlichen Teil des Geltungsbereichs als geplante Ausgleichsfläche

Die Gehölze stellen Lebensräume für Brutvögel dar. Feldvögel werden infolge der nahen Bahnlinie und angrenzenden Gehölze mit Kulissenwirkung ausgeschlossen. Als Quartiere für Höhlen-brütende Vogelarten und Fledermäuse ggf. relevante Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht erkennbar.

Am Bahndamm ist von Vorkommen der Zauneidechse auszugehen.

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

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung geht vor allem Intensivgrünland sowie durch die Erweiterung des Geh- und Radwegs ggf. randlicher Strauchbestand verloren. Somit sind unter

Berücksichtigung des Fällzeitraums außerhalb der Vogelbrutzeit keine Auswirkungen auf geschützte Arten absehbar. Auch mögliche Flugkorridore für Fledermäuse entlang der Ufergehölze werden nicht beeinträchtigt. Das biotopkartierte Ufergehölz im FFH-Gebiet wird nicht berührt. Auch indirekte Auswirkungen sind nicht erkennbar (s. auch FFH-Vorabschätzung in der Anlage).

In den Bahndamm als Zauneidechsenhabitat wird nicht eingegriffen. Anlagebedingt kann sich zeitweise in den Nachmittags- und Abendstunden Schattenwurf auf die Böschung ergeben, die die Habitatqualität jedoch nicht wesentlich beeinträchtigen wird. Eine Schädigung von Zauneidechsen ist nicht zu befürchten, da ein Einwandern der Baustelle bauzeitlich durch einen Reptilienschutzzaun verhindert wird. Anlagebedingt können rückwärtige Strauchpflanzungen künftig als Versteckmöglichkeiten zur Habitatstruktur beitragen.

Infolge der überschaubarer Habitat- und Strukturausstattung im Gebiet sowie der zu erwartenden Wirkfaktoren durch die Bebauung sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine eigenständigen faunistischen Erhebungen erforderlich. Infolge der ohnehin berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen ist daher auch keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung angezeigt.

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

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung



Abb. 12: Südlicher Bereich, rechts im Bild Schnithecke und Ufergehölze der Loisach

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



Abb. 13: Nördlicher Bereich mit Schnitthecke entlang des Fußwegs und Gehölzen am Bahndamm

Bisher wird die landwirtschaftliche Fläche sowohl im Norden vom Ortsteil Weidach also auch im Süden vom Ortsrand Wolfratshausen eingerahmt, im Osten begrenzt der Bahndamm die Fläche optisch, im Westen das Ufergehölz der Loisach. Daher ist die Freifläche auch im Bestand durch die Ortsränder und Infrastruktur geprägt. Dies gilt insbesondere für den südlichen Flächenanteil als geplantes Bauland zur Ortsabrundung. Es handelt sich um einen bisherigen Ortsrand mit zum Teil randlich bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen.

Zuordnung zu Kategorie I bis II (geringe bis mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Bebauung kommt es zu anlagebedingten und dauerhaften Eingriffen in das Landschaftsbild. Dadurch wird die Grünlandfläche am bisherigen Ortsrand verkleinert. Die prägenden Gehölzstrukturen an der Loisach sowie der Einzelbäume werden aber erhalten. Neupflanzungen werden zu einer Durchgrünung beitragen und eine verträgliche Einbindung in die Umgebung entwickeln. Wesentliche Blickachsen etc. sind im weitgehend ebenen Planungsgebiet nicht betroffen. Im Norden bleiben Grün- und Ausgleichsflächen als Zäsur zwischen den Ortsteilen erhalten.

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

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

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Immissionen bestehen im Planungsgebiet vor allem durch die angrenzende S-Bahnstrecke. Bestehende Gewerbeflächen an der Weidachmühle sowie Verkehrswege in der Umgebung sind nicht mit einer nennenswerten Vorbelastung verbunden. Durch den Bahnverkehr sind ggf. auch Erschütterungen vorhanden.

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

Auswirkungen

Die verkehrlichen Vorbelastungen durch die S-Bahnstrecke überschreiten die Orientierungs- und Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete insbesondere auch nachts, wie sich aus dem Schallgutachten von Hooch & Partner (2026) ergibt. Das Schallgutachten für den vorliegenden Bebauungsplan prüft auch Auswirkungen durch den Betrieb des Demenzzentrums mit. Die Lärmschutzkonflikte sind aber durch Festlegung geeigneter Maßnahmen wie Grundrissorientierung, Vorkehrungen an Fenstern und ggf. zusätzliche Belüftungseinrichtungen handhabbar.

Erschütterungen wurden gutachterlich geprüft (s. Anlage 2). Im Ergebnis können die Anforderungen der Norm DIN 4150-2 zum Schutz vor Erschütterungen eingehalten werden, im Inneren des geplanten Baukörpers sind bei fachgerechter Bauweise keine erheblichen Belästigungen durch Erschütterungen bzw. durch sekundären Luftschall zu erwarten. Somit wird dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Rechnung getragen.

Insgesamt können dadurch im Geltungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Entsprechende Vorkehrungen und im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringende Nachweise werden festgesetzt.

Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen sind geringe Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Es tritt lediglich Anliegerverkehr auf. Baustellenbedingt kommt es temporär zu Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen sowie weitere Erschütterungen.

Es ist daher von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Erholung

Beschreibung

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

Auswirkungen

Bestehende Wegeverbindungen werden nicht beeinträchtigt, vielmehr werden diese durch Verbreiterung und Ergänzung begleitender Grünstrukturen im Bereich der Ausgleichsfläche gestärkt. Allerdings wird durch die Bebauung der Freifläche der weite Raumeindruck im Ortsrandbereich verringert. Die Erholungsinfrastruktur im Umfeld bleibt für Nachbarn und Besucher des Planungsgebiets gut nutzbar und erlebbar.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Die Bahnstrecke mit Oberleitung verläuft entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs, ein Entwässerungskanal quert die Fläche im Südwesten. Weitere Sparten liegen im Bereich der Verkehrsflächen im Gipsenweg sowie an der südlichen Grenze des Baugrundstücks. Neben den herzustellenden Anschlüssen für neue Gebäude sind voraussichtlich keine größeren Anpassungen erforderlich. Entsprechende Schutzabstände sind zu berücksichtigen.

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

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Festsetzung von Flächen als allgemeines Wohngebiet, privater Grünfläche und öffentlichen Verkehrsflächen ist insgesamt mit Eingriffen von noch geringer Erheblichkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen. Lediglich für das Schutzgut Wasser sind mittlere Auswirkungen zu konstatieren. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich im Allgemeinen tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Umweltauswirkungen

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

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

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

Schutzgut Boden und Wasser

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten etc.
- Rückhalt des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und gedrosselte Ableitung

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene

- Erhalt von Bäumen und Gehölzen
- Begrünung von Nebengebäuden als Flachdächer
- Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze mit Mindestvorgaben für Wuchsordnung und Pflanzqualität
- Berücksichtigung des Baumschutzes und von Zauneidechsen während der Bauzeiten
- Gehölzfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1.10. und 29.2

- Berücksichtigung von Vogelschutz an Glasflächen
- Höhenbegrenzung der Wandhöhe der Baukörper

Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffs-Umfangs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021). Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet ergibt sich für die Grünlandfläche eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Da die prägenden Gehölze erhalten werden, ist keine Differenzierung notwendig. Die randliche Schnithecke wird mit 5 Wertpunkten ebenfalls noch Kategorie I zugeordnet.

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

Der Ausgleichsumfang ergibt sich aus der Differenz des Prognose- und des Ausgangszustands nach der Biotopwertliste multipliziert mit der Fläche des Ausgleichs (in m²).

Tab. 2: Ermittlung Ausgleichsbedarf

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte Pausch. (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Kompensati- onsbedarf (WP)
Niedriger Biotopwert/Kat. I: Intensivgrünland	2.490	3	0,6	4.482
Summe				
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Begrünte Flachdächer auf Nebengebäuden	Die positiven Auswirkungen eines begrünten Dachs sind vielfältig und betreffen das städtische Mikroklima, die Bausubstanz und die Niederschlagswasserrückhaltung. Ein begrüntes Dach stellt einen wertvollen Lebensraum für verschiedene Insekten dar.			Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Neupflanzung von Gehölzen	Positive Auswirkungen auf Mikroklima, Lebensraumangebot sowie Landschaftsbild.			Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Wege & Terrassen	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge			Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Vogelschutzvorkehrungen an Glasflächen & insektenfreundliche Beleuchtung, sockellose Zäune etc.	Berücksichtigung Artenschutz bei der baulichen Gestaltung			Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
SUMME (max. 20%)				-10 %
SUMME Ausgleichsbedarf Bauland				4.034
Niedriger Biotopwert/Kat. I: Schnithecke, überwiegend heimische Arten (B141) Für Verbreiterung Geh- und Radweg	47	5	0,8	188
SUMME Ausgleichsbedarf Gesamt				4.222

Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsumfang für das Bauland wird nördlich der geplanten Bauflächen für BP 93 und 87 am Ortsrand erbracht. Zugeordnet wird ein Flächenanteil der 234/4 Gemarkung Weidach von 760 m². Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung von artenreichem Grünland in Verbindung mit anteiliger Streuobstwiese.

Die bisher intensiv genutzte Grünlandflächen (G11 – 3 Wertpunkte/WP) werden durch Auslagerung mittels dreischüriger Mahd in den ersten fünf Jahren und anschließend zweischürige Pflegemahd (1. Mahd ab 15.06.) zu mäßig extensiv genutztem, artenreichen Extensivgrünland (G213 – 8 Wertpunkte) entwickelt.

Entlang der Bahnstrecke wird zudem eine Obstwiese angelegt, für die auf ca. 240 m² 3 regionaltypische Obstbäume in Hochstammqualität zu pflanzen sind. Für alle Bäume gilt als Mindestpflanzqualität 3xv., StU 12 bis 14 cm, für Sträucher 3xv., 5 Triebe.

Noch gibt es für den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen keine eigene Liste geeigneter Obstsorten der Kreisfachberatung für Garten- und Landschaftspflege, auch wenn im Rahmen des Biodiversitätsprojekts „Apfel-Birne-Berge; Alte Obstsorten im oberbayerischen Alpenvorland“ derzeit daran gearbeitet wird. So lange wird auf das Infoblatt Obstsorten des Landkreises Starnberg verwiesen, abrufbar unter <https://www.lk-starnberg.de/Buergerservice/Umwelt-Natur-Klimaschutz/Naturschutz/Gartenkultur-und-Landespflege/Aufgaben-und-Leistungen/>.

Ausgangszustand				Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
Lage	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
234/2	G11	Intensivgrünland	3	G213	Mäßig extensives, artenreiches Grünland	8	520	5	2.600
	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestände mit extensiv genutztem Grünland	10 *	240	6	1.440
Summe Ausgleichsumfang							760		4.040

Für den ermittelten Ausgleichsumfang des Baulands von 4.034 WP sind somit bei einer Aufwertung von 5 bzw. 6 WP/m² 760 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Der zusätzliche Ausgleichsbedarf für die Verbreiterung des Geh- und Radwegs von 188 Wertpunkten wird im Rahmen des kommunalen Ökokontos auf den Fl. Nrn. 1611, 1612 sowie 1667, Gemarkung Beuerberg, nachgewiesen. Hier wurden im Bereich des Unterfilzes Grünlandflächen extensiviert sowie standortgemäße & -gerechte Baumbestände entwickelt, die in den grabenferneren Bereichen in typische Moorwaldbestände auf Hochmoortorfen übergehen. Hierzu liegt ein Planungskonzept des Büros U-Plan aus dem Jahr 2003 vor, mit der Umsetzung wurde ca. 2007 begonnen. Die Grünlandflächen wurden über 10 Jahre bei Verzicht auf Düngung mittels 2-schüriger Mahd ausgehagert.

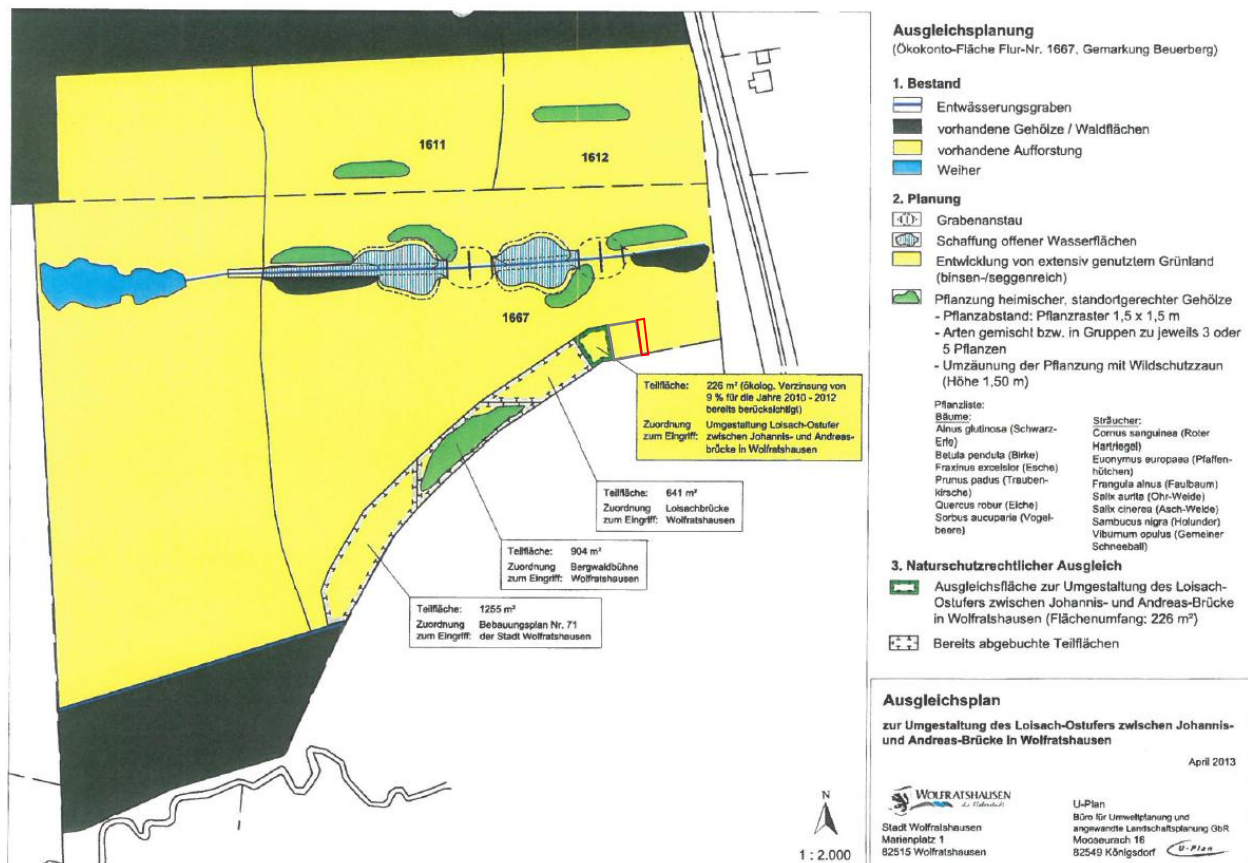


Abb. 14: Ökokontoplanung (Büro U-Plan 2013) mit Abbuchung für Bebauungsplan Nr. 93 in rot, für Bebauungsplan Nr. 87 in grau

Die Zuordnung der Ausgleichsfläche erfolgt auf Fl.Nr. 1667 im Anschluss an vorhandene Abbuchungen auf 38 m². Da das Ökokontokonzept 2013 noch nicht auf Grundlage der Biotoptypen der BaykompV erarbeitet wurde, ist eine Umrechnung erforderlich.

Nach telefonischer Abstimmung mit U-Plan und der Unteren Naturschutzbehörde bestehen kleinere Unsicherheiten bzgl. Einstufung des Ausgangszustandes sowie des Zielzustandes: Der Ausgangszustand wird als Intensivgrünland (G11) eingestuft, wenngleich ggf. bereits Ansätze zur Entwicklung Richtung artenarmes Extensivgrünland (G211) vorhanden waren. Dies ist nicht mehr nachvollziehbar und in der 2023 durchgeführten Kartierung finden sich auch nach Aushagerung kaum Magerkeitsanzeiger sowie entsprechendes Artenspektrum, was auch auf G11 als Ausgangszustand hinweist. In den Kartierungen von 2023 finden sich aber entsprechende Binsen und weitere Arten, die den gemäß § 30 BNatSchG geschützten Feuchtwiesen (*Calthion palustris*) zuzuordnen sind. Auch hier ist aber festzustellen, dass die Anforderungen hinsichtlich Schlüsselarten im Artenspektrum noch nicht ganz erreicht werden konnten. Als Zielzustand ist dementsprechend mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (*extensiv genutzt*) (G221) anzusetzen. Infolge der längeren Entwicklungsphase mit noch nicht vollständig erreichtem Entwicklungsziel wird 1 Wertpunkt abgezogen. Auf eine zusätzliche Berechnung der Verzinsung wird infolge des geringen Flächenumfangs für diese Abbuchung verzichtet. Daher wird die Aufwertung mit 5 Wertpunkten bilanziert. Dies entspricht auch der Aufwertung im früheren Bilanzierungssystem ohne BaykompV von Kategorie I zu Kategorie II.

Der Ausgleichsumfang im kommunalen Ökokonto für die Erweiterung des Geh- und Radwegs wird wie folgt vollzogen:

Tab. 3: Bilanzierung Ausgleichsumfang – Teil 2 für Radwegerweiterung im Ökokonto Fl. Nr. 1667

Ausgangszustand				Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
Lage	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
1667	G11	Intensivgrünland	3	G221	mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (extensiv genutzt)	8 (9-1)	38	5	190
Summe Ausgleichsumfang							38		190

Künftig ist die weiterhin die Pflege als 1- bis 2-schürige Mahd nicht vor 1.8. eines Jahres erforderlich. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig. Abweichungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Hier ist auch eine weitere Artanreicherung zu berücksichtigen.



Abb. 15: Auszug Bayernatlas mit Ökoflächenkataster - Ökokontoflächen der Stadt Wolfratshausen (in orange, bereits zugeordnete Ausgleichsflächen in grün, kartierte Biotope in pink, Stand: Okt. 2025)

Zur Sicherung der Ausgleichsfläche auf dem Privatgrundstück ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu bestellen, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde. Die Ökokontoflächen sind im Besitz der Stadt Wolfratshausen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans sind die Ausgleichsflächen ins Ökoflächenkataster des LfU zu melden.

7.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung im Bauland von insgesamt max. 1.620 m² Fläche ermöglicht. Neben den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich zusätzlich folgende umweltrelevanten Auswirkungen:

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

Die infolge der städtebaulichen Planung denkbaren Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Hierfür trifft der Bebauungsplan mit Festsetzung von Ausgleichsflächen umfassende Regelungen.

Mit der Umsetzung der enthaltenen Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist im bauplanungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen.

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Wird die Planung nicht durchgeführt, verbleiben die Flächen im aktuellen Zustand und werden weiterhin als Intensivgrünland genutzt. Die Schaffung von Wohnraum wäre dann an dieser Stelle nicht möglich.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Wolfratshausen verfügt nur über wenige, bisher unbebaute Wohnflächen mit Darstellung im Flächennutzungsplan. Da die Erweiterung des Wohngebiets am Gipsenweg bisher bereits zu großen Teilen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt ist und hier auch die Eigentümer eine Bebauung befürworten, entspricht die Neuausweisung des Baulands am Ortsrand den raumordnerischen Zielen. Diese findet zudem zentrumsnah und in fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof statt.

Die gewählte Lage innerhalb des bisherigen Flurstücks Nr. 234/2 bietet eine Anbindung an den Ortsrand bei gleichzeitiger Wahrung von Abstandsflächen zum nördlichen Ortsteil Weidach als Grünzäsur und schließt eine Lücke, die ansonsten mit dem Neubau des Demenzzentrums entsteht. Somit entspricht die zusätzliche Wohnbebauung dem Grundsatz der flächensparenden Siedlungsentwicklung.

7.6 Zusätzliche Angaben

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

Auf die Durchführung von vegetationskundlichen und faunistischen Kartierungen wurde aufgrund der Naturausstattung als artenarmes Intensivgrünland mit wenigen Gehölzbeständen

verzichtet. Der Bestand wurde im Rahmen einer Ortsbegehung dokumentiert und durch vorliegende Daten ergänzt. Hinweise auf das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter Arten und deren mögliche Beeinträchtigung bestehen über die Erläuterungen im Umweltbericht hinaus nicht, so dass in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch auf eigenständige Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet wird.

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

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

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine konkreten Monitoring-Maßnahmen empfohlen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, so dass auch diesbezüglich nach derzeitigem Stand kein Monitoring erforderlich wird. Die Ausgleichsmaßnahmen auf Fl. Nr. 234/4 sind durch die planungsbegünstigten Eigentümer umzusetzen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen. Die Einhaltung der Vorschriften, z. B. hinsichtlich festgesetzter Versiegelung oder festgesetzter Baumpflanzungen, wird im Rahmen der Baugenehmigung und des Bauvollzuges durch das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen sichergestellt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 93 werden Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet (Bauland ca. 2.450 m²) direkt angrenzend an die städtische Siedlungsfläche ermöglicht. Zudem wird die Verbreiterung des vorhandenen Geh- und Radwegs im Anschluss an die Ausgleichsfläche an der Loisach als Planungsziel gesichert.

Die Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen untersucht. Dabei ergibt sich insgesamt eine geringe Eingriffserheblichkeit. Lediglich für das Schutzgut Wasser wird eine mittlere Erheblichkeit prognostiziert. Sofern die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden, werden im Rahmen der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Dabei ist der Mindestabstand baulicher Anlagen von 50 m zur Loisach als Gewässer 1. Ordnung gem. § 61 BNatSchG berücksichtigt.

Mit dem geplanten Ausgleich auf demselben Flurstück nördlich der Baufläche sowie ergänzend im Rahmen des kommunalen Ökokontos werden die Eingriffe naturschutzrechtlich ausgeglichen. Somit entstehen keine erheblichen Belastungen von Naturhaushalt und Umwelt.

8. Literaturverzeichnis

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

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

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

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

Hook & Partner Sachverständige PartG mbB 2025-1: Immissionsschutztechnisches Gutachten. Schallimmissionsschutz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 "Demenzzentrum" der Stadt Wolfratshausen vom 29.10.2025 ~~11.04.2025~~

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

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

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

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

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

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

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