



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 „Demenzzentrum“

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

Fassungsdatum: 07.05.2025 Frühzeitige Beteiligung
11.03.2026 Öffentliche Auslage

Im Auftrag: Stadt Wolfratshausen
Marienplatz 1
82315 Wolfratshausen
Tel. 08171/214-339 o. -315

Wolfratshausen, den

.....

Planfertigung:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

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

Starnberg, den 11.03.2026

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

INHALTSVERZEICHNIS

2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	4
2.1	Lage des Planungsgebietes.....	4
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand.....	5
2.3	Verkehrliche Anbindung.....	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
3.1	Regional- und Landesplanung.....	6
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	8
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen.....	8
4.	Städtebauliches Konzept.....	10
4.1	Städtebau.....	10
4.2	Grünordnung.....	10
4.3	Verkehrliche Erschließung.....	10
4.4	Immissionsschutz.....	11
4.5	Technische Ver- und Entsorgung, vorbeugender Brandschutz.....	12
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	13
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	13
5.2	Verkehrs- und Bahnflächen.....	16
5.3	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.....	16
5.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	17
5.5	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	19
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	19
6.1	Bodenordnung.....	19
6.2	Bauflächenbilanz.....	20
6.3	Vorhaben und Erschließungsplan.....	20
6.4	Arten- und Klimaschutz.....	20
7.	Umweltbericht.....	22
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	22
7.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	22
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	22
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	31
7.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen.....	36
7.6	Zusätzliche Angaben.....	37
8.	Literaturverzeichnis.....	39

Anlagen

- Anlage 1: Ingenieurgeologisches Gutachten „Ersatzneubau AWO Demenzzentrum Gemarkung Weidach, 82515 Wolfratshausen – Teilfläche Flurnummer 234/2“, Projekt Nr. B24-21128 des Ingenieurbüros für Materialreports und Umweltanalytik GmbH vom 27.01.2025
- Anlage 2: FFH-Verträglichkeitsabschätzung Gebiet 8234-372 „Loisach“ von Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH vom 24.02.2025
- Anlage 3: Entwässerungskonzept zum Neubau AWO Demenzzentrum des Ingenieurbüros Andreas Ott vom 26.03.2025 mit Anlagen
- Anlage 4: Immissionsschutztechnisches Gutachten. Schallimmissionsschutz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 "Demenzzentrum" der Stadt Wolfratshausen von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom [04.02.2026](#) ~~11.04.2025~~
- Anlage 5: Immissionsschutztechnisches Gutachten. Erschütterungsschutz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 "Demenzzentrum" der Stadt Wolfratshausen von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 13.05.2025
- Anlage 6: Verkehrliche Einschätzung der Parksituation im Umfeld AWO Demenzzentrum Wolfratshausen von Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 20.11.2025.
- Anlage 7.1: Ausnahmegenehmigung nach §61 BNatSchG der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen vom 07.08.2025
- Anlage 7.2 Antrag auf Ausnahme gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG für AWO Demenzzentrum vom 16.04.2025 mit Alternativenprüfung
- Anlage 8: Hydrogeologische Beurteilung des Ingenieurbüros für Materialreports und Umweltanalytik GmbH vom 27.10.2025

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 234/2 der Gemarkung Weidach wurde ein geeignetes Grundstück für den Neu-/ Ersatzbau des AWO-Demenzzentrums gefunden. Hierbei handelt es sich um ein Privatgrundstück, welches derzeit unbebaut ist und im Süden an die Wohnbebauung des Gipsenweges grenzt und östlich durch die Bahngleise und westlich durch die Loisach eingerahmt wird. Das Grundstück läuft Richtung Norden spitz zu und stößt dann an die Weidacher Hauptstraße.

In dem geplanten 3-geschossigen Bau sollen Plätze für ca. 89 Bewohner*innen mit Demenz sowie Verwaltungs- und Mehrzweckräume und ein Café entstehen. Infolge der bisherigen Außenbereichslage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Dies soll nach Aufstellungs- und Änderungsbeschlüssen vom 11.09.2024 im Parallelverfahren erfolgen. Zusätzlich wurde im Süden auch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 für eine Erweiterung des Wohngebiets am Gipsenweg beschlossen.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden und hierfür ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen werden. Der Durchführungsvertrag ist bis Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zu schließen. Zudem werden privatrechtliche Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Vorhabenträger geschlossen.

Durchführungsvertrag sowie Vorhaben- und Erschließungsplan werden bei Satzungsbeschluss beide zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

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



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

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Fl.Nr. 234/2 ~~und 114/2~~ sowie 234/5 Gemarkung Weidach. Er liegt mit einer Fläche von ca. 10.665 ~~12.081~~ m² weitgehend eben auf ca. 572 bis 573 m NHN, jedoch ist im südlichen Teil eine kleine Senke ausgeprägt, bevor im Osten die angrenzende Bahnstrecke in Dammlage verläuft. Im Westen fallen nach einem gut 1,5 m breiten Geh- und Radweg die Ufer steil zur Loisach ab.

Der Geltungsbereich bezieht damit über die Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans hinaus öffentliche Verkehrsflächen im Süden und Westen sowie Freiflächen im Norden und Westen mit ein.

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Eine Bebauung oder Versiegelung ist mit Ausnahme der öffentlichen Straße des Gipsenwegs und des teilversiegelten Fuß- und Radwegs nicht vorhanden. Zum Gipsenweg sowie dem uferbegleitenden Fußweg ist das Grundstück im Bestand eingezäunt. Gehölzbestand gibt es vor allem an den Rändern. So stocken an der Südgrenze des Flurstücks 243/2 ein prägender 3-stämmiger Berg-Ahorn am Gipsenweg sowie auf der Fläche im Westen eine mächtige, alte Esche, die allerdings bereits abgestorbene Kronenbereiche aufweist. Entlang des wassergebundenen Gehwegs im Westen wird das Grundstück von heimischem Gehölzaufwuchs jungen bis teilweise mittleren Alters als Hecke gesäumt, der zuletzt in Zaunhöhe zurückgeschnitten wurde.

Die Uferböschung der Loisach ist von einem Gehölzmantel mit heimischen Laubbäumen bis mittleren Alters und Sträuchern bestockt. Nördlich des Planungsgebiets finden sich auch am Fuß des Bahndamms Laubbaumbestand, vorwiegend aus Ahornen.



Abb. 2: Orthofoto (BayernAtlas) mit Geltungsbereich

2.3 Verkehrliche Anbindung

Das Planungsgebiet ist über den südlich angrenzenden Gipsenweg und die Gartenstraße an die Bahnhofstraße bzw. die Straße „Am Floßkanal“ als Teil der überörtlichen Bundesstraße 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). In den Oberzentren der Region sollen die zentralörtlichen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs weiterentwickelt werden (B I 3. G).

Es werden folgende Ziele der nachhaltigen Landschafts- und Siedlungsentwicklung vorgegeben: Flächensparende Ausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der Schonung der natürlichen Ressourcen, Vorrang der Innenentwicklung, Vermeidung von Zersiedlung, Anbindung neuer Siedlungsflächen (LEP 2023, Kapitel 3.). Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen, die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalte-räume 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).

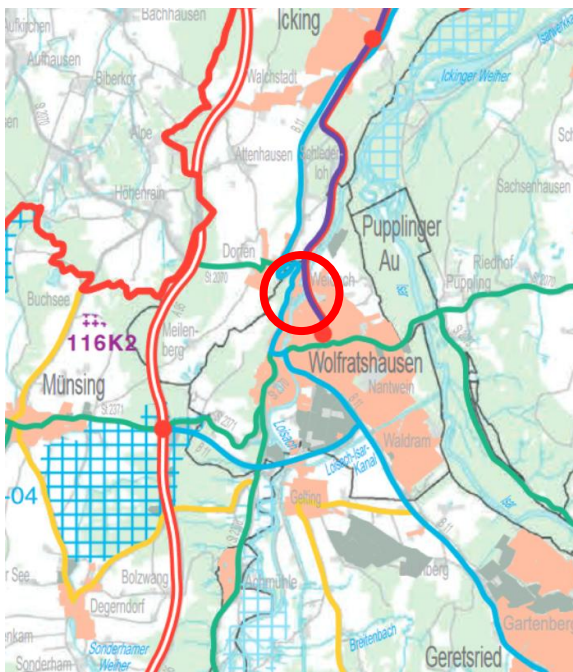


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Karte 2 – Siedlung und Versorgung

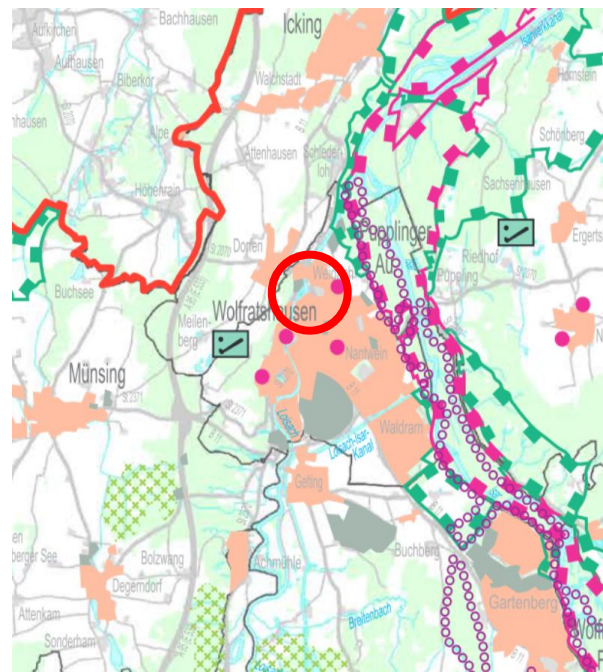


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Karte 3 – Natur und Landschaft

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.

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

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

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 14.06.2006

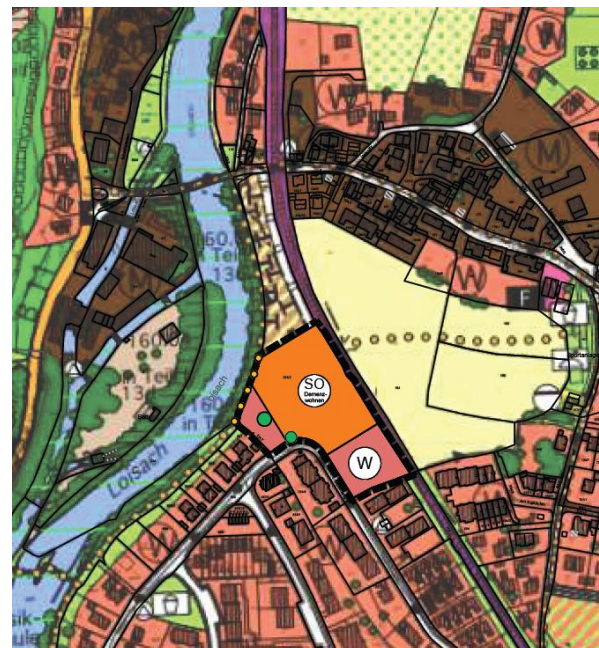


Abb. 6: geplante 8. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand Entwurf vom vsl. 11.03.2026 Vorentwurf vom 09.04.2025)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolfratshausen vom 14.06.2006 ist das Planungsgebiet nur in einem schmalen Streifen entlang des Gipsenwegs als Wohnbaufläche dargestellt, im übrigen Bereich als ökologische Entwicklungsfläche. Zudem ist eine geplante Straße sowie geplante querende 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 der Fl. Nr. 243/2 ein Sondergebiet „Demenzwohnen“ sowie eine Wohnbaufläche dargestellt werden. 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

Wassergesetze

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete existieren in diesem Bereich an der Loisach nicht. Die ermittelten Hochwassergefahrenflächen der Loisach für das HQ100 reichen im Bereich des Planungsgebiets östlich nur bis zur oberen Kante der Uferböschung, allerdings werden für Extrem-Überschwemmungsereignisse als HQ Extrem Überschwemmungen im Bereich der südlichen Geländemulde prognostiziert, teilweise mit Einstauhöhen bis 1m (siehe Abb. 7). Weitere Wassersensible Bereiche sind gemäß BayernAtlas nicht berührt.



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“

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.

Naturschutzgesetze und Fachpläne

§ 61 BNatSchG besagt in Absatz 1 darüber hinaus, dass im Außenbereich an Gewässern I. Ordnung und somit auch an der Loisach im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Ausnahmen können gemäß Absatz 3 zugelassen werden, wenn

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

Diese Bedingungen werden mit der vorliegenden Planung erfüllt, so dass zur Planung (8. FNP-Änderung bzw. vorliegender Bebauungsplan Nr. 87) die Ausnahme beantragt ~~wird~~ wurde. Diese wurde vom Landratsamt Bad Tölz Wolfratshausen mit Schreiben vom 07.08.2025 erteilt. Einer weiteren Ausnahmeentscheidung auf Vorhabenebene (Bauantrag) bedarf es nicht.

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 beigelegt 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).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm Bad Tölz – Wolfratshausen (Stand 1997) sind für die Loisach darüber hinaus vorrangig folgende fachlichen Naturschutzziele definiert:

- Rückentwicklung begradigter Flussbereiche und Auenreaktivierung
- Entwicklung durchgängiger Uferstreifen mit deutlich herabgesetzter Nutzungsintensität und Mindestbreiten von 30-50 m mit autotypischen Feuchtgebieten oder extensiver Grünlandnutzung

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau

Der geplante 3-geschossige Gebäudekomplex mit Flachdach wird aus 3 Gebäudeflügeln in den überwiegenden Richtungen Nord, West und Süd bestehen, die alle notwendigen Einrichtungen umfassen und sowohl Pflegezimmer als auch Funktionsräume aufnehmen. Während alle Gebäudeflügel Pflegezimmer, verteilt auf 8 Gruppen mit jeweiligem Aufenthaltsraum, beherbergen, umfasst der Südtrakt im auskragenden Erdgeschoss die Verwaltung und die Küche, darunter liegen im einzig unterkellerten Bereich v.a. Technikräume. Dieser Teil ragt nach Osten über die Fassade der Obergeschosse mit Pflegebereichen hinaus.

Der Haupteingang wird im Südwesten des Gebäudes in Straßennähe des Gipsenwegs liegen. Die Flure in den Gebäudeflügeln sind ringförmig angelegt und mittels Atrium belichtet, um dem Bewegungsdrang der Bewohner*innen mit Demenz gerecht zu werden. Im nördlichen Flügel sind entlang der bahnungsgewandten Ostseite vor allem Nebenräume situiert. Aus dem Zentralbereich mit Aufenthaltsfunktion ist der abgegrenzte, beschützende Garten für die Bewohner zugänglich. Unweit des Eingangs ist eine weitere Gartenfläche vom Café mit Terrasse aus auch für Besucher erlebbar.

Die Grundstückszufahrt erfolgt vom Gipsenweg an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Anlieferung, Nebenanlagen und Stellplätze sind hierüber rückwärtig ebenfalls zur Bahn hin organisiert. Die Pflegezimmer sind somit vor allem Richtung Loisach und Süden gelegen, wo das bestehende Wohngebiet angrenzt.

4.2 Grünordnung

Auf der Fläche vorhandene prägende Laubbäume werden erhalten und in die Gestaltung eingebunden, z.B. der 3-stämmige Berg-Ahorn am Gipsenweg. Ansonsten soll durch umfassende und geeignete Bepflanzung die Einbindung des neuen Gebäudes in den Ortsrand entwickelt und die Übergänge zwischen befestigten Außenbereichen und eingezäunten Gartenflächen in die freie Landschaft und zu den Ufergehölzen der Loisach gestaltet werden. Daher werden auch im Norden Ausgleichsflächen direkt im Anschluss festgesetzt und naturnah als Extensivwiese mit Gehölzen entwickelt. Im Westen wird die verbleibende Freifläche mit einer alten Esche als private Grünfläche gesichert.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Durch die Lage unmittelbar am Gipsenweg ist die Baufläche bereits verkehrlich ausreichend erschlossen. Die Grundstückszufahrt wird im Süden erfolgen. Hier können sowohl die Stellplätze für Besucher und Mitarbeitende angefahren werden als auch künftig eine gemeinsame Nutzung der Zufahrt für später im Süden angrenzende Stellplätze künftiger Wohngebäude stattfinden. Auch die Anlieferung erfolgt über diese Zufahrt zum rückwärtigen Gebäudeteil. [Der Gipsenweg wird im Bestand bereits von Anwohnern und ggf. auch Stadtbesuchern zum Parken genutzt.](#)

[Gemäß Verkehrlicher Einschätzung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH \(s. Anlage 6\) ist im Bereich des Gipsenwegs daher durch das Demenzzentrum nicht mit einer verstärkten Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs zu rechnen \(siehe Anlage 6\). „Sollten](#)

nach Fertigstellung des geplanten Bauvorhabens dennoch verkehrliche Problemsituationen entstehen, so könnte dem durch Ausweitung bestehender Haltverbote und/oder der Einrichtung eines Parklizenzgebiets entgegengewirkt werden.“ (PLSV 2025).

Der entlang des Loisachufers vorhandene Geh- und Radweg, der im Südwesten mit einem Stich zum Gipsenweg verbunden ist, 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 und ggf. Erschütterungen im Geltungsbereich, die vorrangig die Bauflächen betreffen. Im Rahmen des der vorliegenden immissionsschutztechnischen Gutachten von Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB vom 04.02.2026 ~~11.04.2025~~ und 13.05.2025 (s. Anlagen 4 und 5) wurde daher die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzung mit den vorhandenen Lärmimmissionen Immissionen, u.a. des Schienenverkehrs überprüft. Die Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs vor anlagenbedingten Geräuschimmissionen wird infolge der geplanten Nutzung in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen und der Vorhabensträgerin derjenigen eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO gleichgesetzt. Bei der geplanten Nutzung des Demenzzentrums handelt es sich um eine besondere Wohnform und dessen Schutzbedürftigkeit ist nicht mit einem Krankenhaus oder einem Pflegeheim vergleichbar. Einzelheiten zur Schutzbedürftigkeit der Einrichtung infolge deren Nutzungscharakters werden in Kap. 5.1 (Festsetzung als sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum für demenzerkrankte Personen“) erläutert.“

Verkehrslärm

Im Ergebnis zeigt sich, dass an der in Richtung Schiene angeordneten und damit am stärksten belasteten Nordostfassade sowie angrenzenden Nordnordwest- und Südostfassade der anzustrebende Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ deutlich überschritten wird, auf der lärmabgewandten Seite aber eingehalten wird. Nachdem die vorliegende Planung die zum Aufenthalt vorgesehenen Freibereiche (Terrassen, Balkone, Garten) ausnahmslos in diesen durch die Baukörpereigenabschirmung ausreichend vor Schienenlärm geschützten Bereichen vorsieht, besteht aber keine weitere Notwendigkeit für diesbezügliche Schallschutzmaßnahmen.

Während der Nachtzeit werden aber sowohl der Orientierungswert $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ also auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV $IGW_{MI,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$ an den genannten Fassaden überschritten. Im Zuge der Planung wurde daher bereits darauf geachtet, in den besonders lärmbelasteten Fassadenabschnitten zumindest keine Fenster zu den Schlafräumen anzuordnen. Zusätzlich besteht neben Schallschutzverglasungen die Notwendigkeit, im Inneren von Aufenthaltsräumen die gewünscht niedrigen Geräuschpegel bei gleichzeitig hinreichender Luftwechselrate sicherzustellen, daher werden für die vorrangig zum Schlafen genutzten Räume entsprechende Belüftungssysteme erforderlich, die festzusetzen sind (siehe Kap. 5.3).

Gewerblicher Anlagenlärm

Zusätzlich wurde bestehender Anlagenlärm im Planungsumfeld ermittelt, der sich aus dem Lebensmitteldiscounter „netto“ ca. 180 m nordwestlich des Planungsgebiets ergibt, wenngleich hier bereits eine Neuplanung mit kleinerem Lebensmittelmarkt und Wohnbebauung genehmigt ist. Daher wurden im Gutachten beide Varianten betrachtet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sowohl die bestehende Nutzung als auch die Neuplanung des Lebensmittelmarktes mit verstärkter Wohnnutzung im Plangebiet zu keiner Überschreitung von Orientierungswerten führt und auch Spitzenpegelkriterien nicht verletzt werden. Zusammenfassend entsteht hieraus also keine lärmschutzfachlicher Konflikt für den vorliegenden Bebauungsplan.

Darüber hinaus wurde auch der durch das Demenzzentrum ermöglichte Anlagenlärm hinsichtlich der Verträglichkeit für die schutzbedürftige Nachbarschaft im südlich angrenzenden WA überprüft. Hierbei wurden aufgrund der Betriebscharakteristik Parkplatznutzung, Lieferzone mit Fahrweg, haustechnische Anlagen sowie eine ca. halbjährlich erforderliche Pelletsanlieferung berücksichtigt. Im Ergebnis zeigt sich, dass maßgebliche Geräuschimmissionen der angrenzenden Wohnbebauung im Regelbetrieb tagsüber vom Parkplatz und tw. von Liefertätigkeiten ausgehen, jedoch keine Orientierungswerte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft berührt oder gar überschritten werden. Somit ist die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der Betriebscharakteristik und festzusetzenden Schallschutzauflagen geeignet, dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gerecht zu werden. Hierfür sind lediglich Festsetzungen zu den zulässigen Lieferzeiten und Schallleistungspegel der stationären haustechnischen Anlagen erforderlich (siehe Kap. 5.3).

Auch stellt die geplante Nutzung keinen grundsätzlichen Konflikt mit einer möglichen Wohnbebauung auf dem angrenzend im Süden noch unbebauten Grundstücksteil dar. Nachts ist insbesondere der Pkw-Verkehr auf dem Parkplatz als relevante Schallquelle zu nennen, wo vereinzelte Mitarbeiteranfahrten Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwerts auslösen können. Hier kann jedoch planungsseitig durch z.B. lärmabgewandte Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume reagiert werden und ein konfliktfreies Nebeneinander von Demenzzentrum und Wohnen geschaffen werden.

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.

Weitere Vorkehrungen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Letztendlich müssen zum Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Vorgaben aus dem Bebauungsplan schalltechnisch nachgewiesen werden.

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, eine Ableitung in einen Vorfluter ist nicht erforderlich (vgl. Entwässerungskonzept IB A. Ott in der Anlage). Die Versickerung wird dabei sowohl über Mulden im rückwärtigen Bereich als auch in Teilbereichen unterirdisch mittels Rigolen erfolgen, da die oberirdischen Flächen begrenzt sind bzw. die Nutzung infolge der Ertrinkungsgefahr tieferen Mulden widerspricht.

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 zu wesentlichen Teilen innerhalb einer HQ extrem-Gefahrenfläche

(s. Kap. 3.4, Abb. 7). Im Rahmen der Extremereignisse sowie für anfallenden Starkregen sind infolge der Größe der versiegelten Flächen Notwasserwege zu berechnen und zu berücksichtigen und im Rahmen eines Überflutungsnachweises zu prüfen. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann in Bereichen mit Versickerungsmulden oder in Bereichen von Rigolenkörpern nachgewiesen werden. Notwasserweg- und Überflutungsnachweis sind spätestens zum Bauantrag vorzulegen, werden aber bereits vorbereitend erstellt. Der Notwasserweg von Süden her wird rückwärtig an den Gebäuden vorbeilaufen, **Trotz Aufschüttungen im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen mit Anlieferung kann der geplante Notwasserweg noch entlang der Bahnlinie im Osten erfolgen.** Wild abfließendes Oberflächenwasser auf dem Gipsenweg wird aus Richtung Süden durch Beibehaltung der Gehweghinterkanten im Bereich der Straße verbleiben.

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 vom Gipsenweg kommend das Baugrundstück und die private Grünfläche im Geltungsbereich in Richtung Loisach. Eine zusätzliche Trafostation ist gemäß Vorabstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH nicht erforderlich. **Ein Anschluss an den Regenwasserkanal ist nicht geplant, da die Versickerung voraussichtlich möglich ist.**

Für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge werden die Zufahrten ausreichend dimensioniert. Das Gebäude verfügt über vier unabhängige Treppenhäuser, so dass der 2. Rettungsweg baulich gegeben ist. **Am Gipsenweg befindet sich in ca. 25 m Entfernung vom geplanten Gebäude ein Unterflurhydrant, aus dem 3.200 l/min als Löschwasser entnommen werden können.**

Die Unterbringung der Wertstoff- und Abfallbehältnisse erfolgt 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 als sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum für demenzerkrankte Personen“ festgesetzt. Zulässig sind Anlagen und Nutzungen, die dem Betriebszweck „Seniorenzentrum für demenzerkrankte Personen“, dienen inklusive Verwaltungs-, Neben- und Technikräumen. Zur Klarstellung umfassen die Festsetzungen dabei den Gesamtumfang der erforderlichen Nutzungen wie folgt;

„Zulässig ist eine vollstationäre Einrichtung für die Betreuung von demenzerkrankten Personen in Wohngruppen mit allen diesem Betriebszweck dienenden Nutzungen, insbesondere:

- Wohngruppen mit flexibel als Wohn- und Schlafzimmer nutzbaren Bewohnerzimmern, gemeinsamen Aufenthaltsräumen, wie Wohnküchen
- Kurzzeit- und Tagespflegeplätze zur teilstationären Betreuung;
- Cafeteria – die der Versorgung der Bewohner, Besucher und Mitarbeiter des Demenzzentrums dient - mit Mehrzweckraum und Terrasse;
- Räume für die Verwaltung;
- Max. 4 1-Zimmer-Appartements für Gäste und Personal;
- Produktionsküche, die der Versorgung der Bewohner, Besucher und Mitarbeiter des Demenzzentrums dient;
- Wohlfühlbäder und Räume für Körperpflege und Wellnessanwendungen;
- Bereitschaftsräume für Pflegekräfte;
- Veranstaltungs- und Therapieräume;

- Ausbildungs- und Schulungsräume;
- Besprechungs- und Lagerräume;
- Neben- und Technikräumen
- Außenstellplätze, Garagen und Carports, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem „Seniorenzentrum für demenzerkrankte Personen“ stehen;
- ein geschützter Garten.

Dabei handelt es sich insgesamt um eine besondere Wohnform, bei welcher Pflegeleistungen nicht schwerpunktmäßig erbracht werden. Es handelt sich nicht um eine Pflegeeinrichtung im Sinne der „Gesundpflege“ als besonders schutzbedürftige Einrichtung, Das Sondergebiet wurde auch infolge der Größe der geplanten Einrichtung für ca. 89 Bewohner gewählt. Der Nutzungscharakter des Vorhabens entspricht daher einem begleiteten Wohnen. Da Heilung und Therapie hier nicht im Vordergrund stehen, zum Teil sogar ausgeschlossen sind, ist die Schutzbedürftigkeit nicht mit einem Krankenhaus oder einem Pflegeheim vergleichbar. Insofern hat die Stadt sich mit dem Fachgutachter, den das Verfahren begleitenden Rechtsanwälten und der Fachbehörde (UIB) abgestimmt.

Zur Vereinfachung werden die Bewohner*innen mit Demenz in den Festsetzungen insgesamt als Bewohner bezeichnet, hierbei sind selbstverständlich alle Bewohnenden unabhängig von einer Geschlechterzuordnung gemeint.

~~Das Bauland im Geltungsbereich wird wie südlich angrenzend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In diesem sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auch Anlagen u.a. für soziale und gesundheitliche Zwecke regelmäßig zulässig. Lediglich die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um das angrenzend ruhige Wohngebiet nicht über die Maßen durch Verkehr zu belasten.~~

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Somit ist das [Baurecht über den Durchführungsvertrag](#) an das beschriebene Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.03.2026 ~~10.04.2025~~ geknüpft, wengleich der Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger bei Bedarf geändert werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Gebäude ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Diese wurden gegenüber dem Vorhabenplan mit etwas „Spielraum“ festgesetzt, so dass geringfügige Änderungen im Zuge der Eingabeplanung möglich bleiben sowie Lichtschächte und andere untergeordnete Bauteile wie etwa Vordächer mit enthalten sind und somit beim Bauvollzug nicht zu Problemen führen. [Für die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen werden zusätzlich „Anbauzonen für Terrassen“ festgesetzt, da die gemeinschaftlich genutzten Terrassen, z.B. im Bereich des Cafés deutlich über die Baugrenzen ragen werden.](#)

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 GR der Hauptnutzung wird mit 2.900 m² festgesetzt. Hierbei sind neben dem Hauptgebäude auch die Terrassen und Laubenbereiche bereits berücksichtigt sowie geringfügiger Spielraum für Planungsanpassungen. Dies entspricht einer GRZ von 0,41 und liegt somit etwas über dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Die geringfügige Überschreitung des Orientierungswerts für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung bei Wohngebieten erscheint angesichts der vorgesehenen Nutzung als Demenzzentrum gerechtfertigt. Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 1.400 m² bis zu einer Gesamt-GR von 4.300 m² überschritten werden. Dies ist erforderlich, um die erforderlichen Nebenanlagen und Befestigungen für Stellplätze, Zufahrt etc. unterbringen zu können. Dies entspricht rechnerisch bezogen auf das Bauland einer Gesamt-GRZ von 0,61.

Die WH für das Gebäude beträgt grundsätzlich 10,8 m. Sie bemisst sich vom Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen (572,6 m NHN) bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flachdächern (Attika). Somit können die geplanten 3 Vollgeschosse untergebracht werden, ohne dass das Gebäude zu hoch in die Landschaft ragt. Für den flachen Gebäudeanbau des Erdgeschosses im Süden für Küchen und Verwaltungstrakt wird diese auf 5,0 m begrenzt. Hier ist infolge der technischen Einrichtungen u.a. für Belüftung eine größere Höhe für das Stockwerk erforderlich. Die Wandhöhe darf durch haustechnische Anlagen um eine Höhe von max. 1,5 m überschritten werden, sofern die Bauteile um mindestens das Doppelte ihrer Höhe von der Fassade zurück versetzt sind. Dies dient der harmonischeren Eingliederung der Aufbauten ins Ortsbild durch zurücktreten gegenüber den Fassaden. Weitere Festlegungen sind nicht erforderlich, da der Baukörper in Verbindung mit der festgesetzten Dachgestalt als Flachdach ausreichend begrenzt wird.

Eine Festsetzung bezüglich der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ist nicht erforderlich. Gemäß Lage der festgesetzten Baugrenzen und zulässiger Wandhöhe sowie Dachform können die gesetzlichen Vorgaben von 0,4 H auf allen Seiten eingehalten werden.

Nebengebäude und Nebenanlagen

Nebennutzungen und technische Anlagen sollen soweit wie möglich in das Hauptgebäude integriert bzw. rückwärtig unweit der Bahnstrecke untergebracht werden. Richtung Gipsenweg sind daher lediglich noch befestigte Flächen für Stellplätze sowie ggf. als Müllauffstellfläche am Abholtag vorgesehen. Ansonsten können ansprechend gestaltete Außenflächen zum Eingang leiten.

Mitarbeiter- sowie Besucherstellplätze finden sich zwischen Verwaltungstrakt und südlicher Zufahrt für die Anlieferung.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Wolfratshausen vom ~~02.07.2025~~ ~~05.06.2019~~, Einstufung in 1.5 ~~1-9~~ „Altenwohnheime, Altenheime ...“ ist 1 Stellplatz je 15 ~~8~~ Betten (s. Punkt 1.5 der Anlage zur Stellplatzsatzung) erforderlich. Für die geplanten 89 Bewohner daher aufgerundet ~~nur noch 6~~ ~~12~~ Stellplätze, die im Süden des Grundstücks vorgesehen sind. Besucherstellplätze sind dabei bereits enthalten. ~~Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden jedoch gemäß Berechnungsgrundlage der früheren Stellplatzsatzung vom 05.06.2025 mit der Forderung von 1 Stellplatz je 8 Betten, mind. 12 vorgesehen, so dass zusätzliche Kapazitäten vorgehalten werden.~~ Gemäß 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 Süden eingrünen. Für die Zufahrt selbst ist infolge der stärkeren Nutzung durch Lieferfahrzeuge und Rangierbewegungen eine Asphaltierung vorgesehen und gemäß Festsetzung zulässig.

Gestaltungsvorschriften

Das Flachdach des Hauptgebäude ist aus Klimaschutzgründen zu begrünen. Zusätzlich sind PV-Module anzubringen. Um die technische Umsetzbarkeit mit Blick auf haustechnische Anlagen und Lichtkuppeln zu gewährleisten, werden jeweils Mindestvorgaben bezogen auf die Dachfläche gemacht, die aber auch als Kombination aus Dachbegrünung und PV-Modulen erbracht werden können: Das Flachdach ist auf mind. 40 % der Dachfläche mit mind. 10 cm durchwurzelbarem Substrat zu begrünen, so dass sich eine mind. extensive Begrünung ergibt. Auch Nebengebäude sind aus klimatischen wie gestalterischen Gründen mit begrüntem Flachdach auszuführen. PV-Module sind inkl. „Wartungs- & Pflegewege“ insgesamt auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche zu errichten.

Die Höhe von bis zu 2,0 m für Einfriedungen als Zäune und Mauern ist zur Sicherheit der Bewohner*innen mit Demenz erforderlich. Aus gestalterischen Gründen und zur Abschirmung der schutzbedürftigen Bewohner*innen sind ggf. bzw. abschnittsweise bei angrenzenden Verkehrsflächen und öffentlichen Zugängen zum Gebäude auch Mauern oder blickdichte Elemente erforderlich und werden daher begrenzt zugelassen.

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 i.d.R. mittels Bewegungsmelder zu steuern, sofern es sich nicht um sicherheitsrelevante Bereiche handelt. Zu den sicherheitsrelevanten Bereichen gehören für die Bewohner*innen mit Demenz jedoch häufig auch Wegeflächen als Orientierungslinien.

Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen sind bis 1,7 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Diese sind im Bereich der Geländesenke im Südosten erforderlich, um das Gebäude barrierefrei an die Außenanlagen anschließen zu können. In diesem Zuge ist auch eine Aufschüttung an der südlichen Grenze des Baugrundstücks und Geltungsbereichs bis max. 1,3 m Höhe zulässig, die sich in der angrenzende geplanten Wohnbaufläche fortsetzen wird. 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 eine Böschung auf dem angrenzenden Grundstücksteil, die später mit der Bebauung ebenfalls aufgefüllt wird. Die fachgerechte Entwässerung und Notwasserwege sind entsprechend zur Baugenehmigung nachzuweisen.

Abgrabungen sind aus gestalterischen Gründen sowie zur Eingriffsvermeidung sind nur für Lichtschächte und Lichtgräben im Bereich von max. 3 m zur Fassade zulässig.

5.2 Verkehrs- und Bahnflächen

Der Geltungsbereich umfasst im Süden die öffentliche Verkehrsfläche des Gipsenwegs. Dieser wird im Bereich zwischen beiden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs 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.

Daher werden die an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzenden Verkehrsflächen des Teilstücks Gipsenweg und der geplanten Fuß- und Radwegeverbreiterung mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

~~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 an der Ostfassade des geplanten Gebäudes zur Bahn hin, aber auch an den angrenzenden Fassaden des östlichen Gebäudeteils gemäß Berechnungen zur Überschreitungen der Grenz- bzw. Orientierungswerte kommt, sind Vorkehrungen zum passiven Schallschutz erforderlich. Grundlage hierfür ist die Schalltechnische Untersuchung von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Bericht WFH-6826-02 / 6826-02_E01 vom 04.02.2026 11.04.2025, deren Beachtung festgesetzt wird.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z.B. Bewohnerzimmer), die über die blau gekennzeichneten Fassaden gemäß Planzeichen B.7 belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsanlagen/-systemen/-führungen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Zwar wurde im Zuge der Planung bereits darauf geachtet, in den besonders lärmbelasteten Fassadenabschnitten keine Fenster zu den Schlafräumen anzuordnen, allerdings sind Schlafräume, die von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind, mit schallgedämmten Belüftungssystemen auszustatten, um gesunden und ungestörten Schlaf zu gewährleisten, was nachts nicht durch Stoßlüften gewährleistet werden kann. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen als Mindestanforderungen im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens aktuell nachzuweisen ist.

Da insbesondere in der Nachtzeit kritische Pegelüberschreitungen auftreten, sind zudem die dem Gutachten zugrunde liegenden diesbezüglichen Annahmen als Anforderungen an die Betriebsweise des Demenzzentrums wie folgt festzusetzen, **was im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig ist**: ~~±~~ Der Lieferverkehr ist auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 20:00 Uhr zu beschränken.

Darüber hinaus ist die Schalltechnische Untersuchung insbesondere in Bezug auf die Geräuschentwicklung des Demenzzentrums zu beachten. Dies betrifft zum Beispiel den Schalleistungspegel stationärer Anlagen für Wärmepumpen und Lüftungsgeräte. Daher wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen von der diesem Gutachten zu Grunde gelegten Betriebsbeschreibung (insbesondere Liefer- und Ladetätigkeiten sowie der Anlagentechnik) in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde nur mit dem Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit zugestimmt werden kann.

~~2. Die Schalleistungspegel der stationären Anlagen dürfen unter Berücksichtigung eines eventuell notwendigen Zuschlags für Impuls- oder Tonhaltigkeit bei Vollast folgende Werte nicht überschreiten:~~

~~Wärmepumpen (vier Stück): je LW ≤ 68 dB(A)~~

~~Lüftungsgerät Küche: LW ≤ 63 dB(A)~~

~~Lüftungsgerät Nebenbereiche: LW ≤ 59 dB(A)~~

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltenswerter Baumbestand

Der auch das Straßenbild prägende 3-stämmige Berg-Ahorn unweit des Gipsenwegs wird als „zu erhalten“ festgesetzt. Dieser ist bauzeitlich inklusive Wurzelbereich durch Baumschutzzäune zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen. Somit muss er dauerhaft gepflegt und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch ein Gehölz mind. gleicher Wuchsordnung und Pflanzqualität ersetzt werden. Der Standort darf bei Ersatzpflanzungen um bis zu 5,0 m abweichen. **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. Zwar zählt auch die große Esche im Bereich der privaten

Grünfläche als erhaltenswerter Baum, allerdings ist die Vitalität bereits deutlich eingeschränkt, wie abgestorbene Kronenteile zeigen, so dass ein mittelfristiger Erhalt nicht mehr realistisch und eine Festsetzung daher nicht zielführend ist. Insbesondere auch aus Artenschutzgründen stellt Sie einen bedeutenden Bestandsbaum dar, der besondere Habitatstrukturen bietet.

Eine etwaige Fällung von Bäumen und Gebüschern darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Es ist sicher zu stellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen von Quartieren). Dies betrifft insbesondere die Beseitigung der Esche bei Ausfall.

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 direkt nördlich der Baufläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier sind Extensivgrünland sowie Gehölze zu entwickeln, im Übergang zur Baufläche ist eine Obstbaumwiese 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, auf Fl. Nr. 1667 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.

Private Grünfläche

Der westliche Teil des Grundstücks, zum Stich des öffentlichen Geh- und Radweges hin, wird derzeit nicht für die bauliche Entwicklung des Demenzzentrums benötigt. Zudem wird die Fläche von einer Niederschlagswasserleitung gequert. Daher wird die Fläche als private Grünfläche festgesetzt, auf der aber wasserwirtschaftliche Anlagen bzw. entsprechend Anlage zur Entsorgung zulässig bleiben, außerdem Wege und Elemente der Gartengestaltung, z.B. Bänke. Die Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen, kann somit aber ggf. auch als erweiterter Außenbereich (Naturgarten) mit genutzt werden. Durch Integration in die private Grünfläche kann nach Möglichkeit auch die alte Esche als Habitatbaum noch weiter erhalten werden. Auf diese ist im Rahmen der Tiefbauplanungen ebenfalls Rücksicht zu nehmen. Daher werden die an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzenden Grün- und Ausgleichsflächen mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

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 400 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, die Höhenentwicklung im Geltungsbereich sowie den möglichen Baukörper und vorgeschlagene Grundstücksgrenzen hingewiesen. Nachrichtlich sind die Grenzen des FFH-Gebiets „Loisach“ sowie kartierter Biotope verzeichnet.

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.

Eine bestehende Regenwasserleitung der Stadt Wolfratshausen quert den Geltungsbereich im Bereich der privaten Grünfläche und angrenzendem Teil des Baulands. Da künftig eine Verlegung der Leitung in den Bereich des Geh- und Radwegs zwischen Gipsenstraße und Loisachuferweg geplant wird, wird eine mögliche künftige Lage ebenfalls dargestellt, sowie die Lage für eine ebenfalls künftig erforderliche Sedimentationsanlage im Bereich der privaten Grünfläche, die in einem wasserwirtschaftlichen Verfahren beantragt werden muss. **Die bestehende Wasserleitung wird dann stillgelegt und verfüllt.** Dargestellt werden neben vorhandenem Baumbestand auch beispielhaft geplante Baumpflanzungen, die sich aus den textlichen Festsetzungen ergeben.

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 Immissionschutzes.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, darf eine etwaige Fällung von Bäumen und Gebüsch nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Es ist dabei sicher zu stellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch artenschutzfachliche Untersuchungen von Quartieren).

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Bodenordnung

Die planungsbegünstigte Bauherrin sichert sich als Vorhabenträgerin den hier überplanten Teil des Grundstücks Fl. Nr. 234/2 der Gemarkung Weidach durch Pacht bzw. **Erbbauberechtigung**, das Grundstück verbleibt in Privatbesitz. Alle rechtlichen Aspekte werden darüber hinaus im Durchführungsvertrag sowie ergänzenden privatrechtlichen Verträgen geregelt. **Darin wird auch geregelt, dass die geplante Verbreiterung des Geh- und Radwegs zur bzw. an der Loisach lastenfremd an die Stadt Wolfratshausen übergeben wird.**

6.2 Bauflächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich folgende Flächenverteilung.

Tab. 1: Bauflächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in m ²	Verteilung in %
Sonstiges Sondergebiet-Allgemeines Wohngebiet	7.035	58-66
Öffentliche Verkehrsfläche	494	4-5
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“	255-246	2
Bahnanlage	1.416	12
Private Grünfläche	972	8-9
Fläche mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.919	16-18
Geltungsbereich gesamt	12.081 10.666	100

6.3 Vorhaben und Erschließungsplan

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Höss Amberg + Partner vom 11.03.2026 ~~10.04.2025~~ zu Grunde. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 S. 1 BauGB). Vorliegend findet § 12 Abs. 3a BauGB (sogenannte gelockerte Vorhabenbindung) Anwendung. Diese Festsetzung ermöglicht es, im Rahmen der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen eine Anpassung des Vorhabens im Rahmen des Nachtrags zum Durchführungsvertrag zu ermöglichen. ~~Dieser ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dieser umfasst im Maßstab 1:200 die Grundrisse aller Geschosse sowie Schnitte und Ansichten für das Gebäude.~~

6.4 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. Für die Flachdächer wird eine klimaausgleichende Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substrat vorgeschrieben. Auf Dachflächen kann somit eine auch insektenfreundliche Begrünung entstehen.

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 Starkregeneignissen bereits in den Fachgutachten einkalkuliert.

Der Standort unweit der Loisach wird dahingehend berücksichtigt, dass Uferstreifen freigehalten werden und als grüner Puffer entwickelt werden, der auch Habitatfunktionen erfüllen kann. 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 nach verzögerter Ableitung von den Flachdachflächen 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 ergibt sich bereits aus den gesetzlichen Vorgaben.

7. Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 234/2 der Gemarkung Weidach soll der Neubau des Demenzzentrums der AWO Oberbayern entstehen. Unweit der Loisach soll dieser am nördlichen Ortsrand der Stadt Wolfratshausen zwischen Gipsenweg und S-Bahnstrecke als 3-geschossiges Gebäude mit zugehörigen Außenanlagen entstehen. Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen 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 Eingriffe in gemäß § 61 BNatSchG geschützte Gebiete verbunden, nicht aber in gemäß Wasser- und Waldgesetze geschützte Flächen. Im Westen grenzt das FFH-Gebiet 8234-372 „Loisach“ mit biotopkartierten Ufergehölzen unmittelbar an. Dieses sowie gemäß § 30 BNatSchG oder Art. 23 BNatSchG gesetzlich geschützte oder amtlich kartierte Biotope sind jedoch nicht betroffen. Zur Dokumentation wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt und als Anlage beigefügt.

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

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

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
- Auswirkungen auf gehölzbrütende Vogelarten
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb

Anlagebedingt

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

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

Betriebsbedingt

- Ggf. Erhöhung Verkehrsaufkommen
- Ggf. Emissionen Haustechnik

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung

Geologisch ist das Planungsgebiet aus alt- bis mittelholozänen Flussschottern aufgebaut. Erst westlich der Loisach grenzen die würmzeitlichen Moränenwälle an. Der 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.

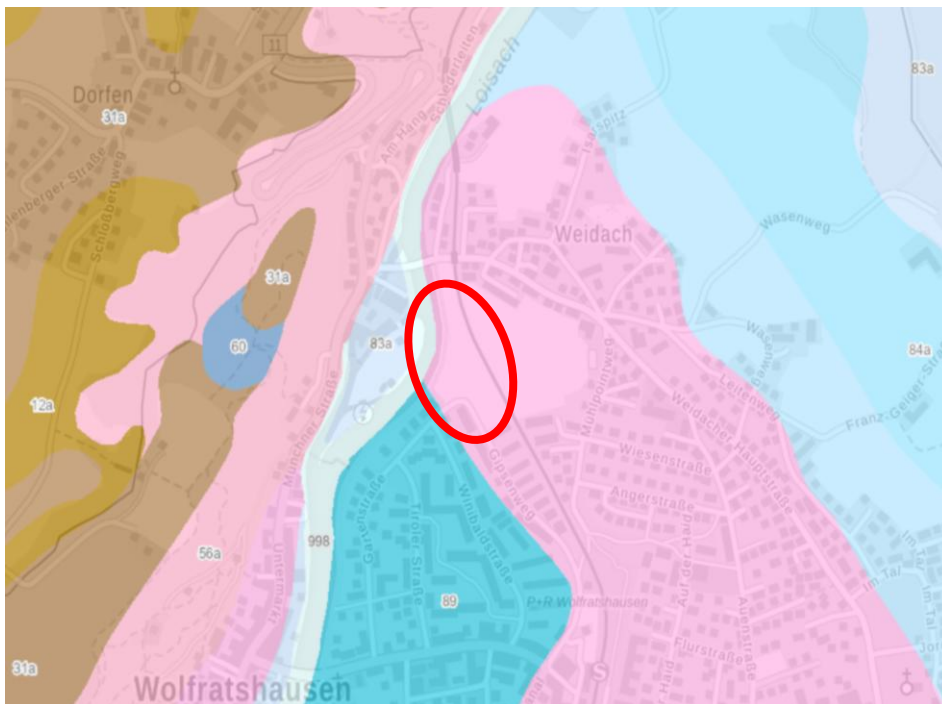


Abb. 9: Auszug Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 via BayernAtlas

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

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

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Planungsbereich liegen nicht vor. Der 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. 4.300 m² (entspricht Gesamt-GRZ 0,61 des Baulands) für Hauptgebäude und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken zu rechnen. Darüber hinaus werden die private Grünfläche im Westen sowie Ausgleichsflächen im nördlichen Anschluss als unversiegelte Flächen gesichert.

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

Die unversiegelt bleibenden Flächen werden teilweise bauzeitlich befahren und ggf. das Relief angeglichen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird auf den nicht überbauten oder befestigten Flächen eine bedingt naturnahe Entwicklung erfolgen, Gärten gestaltet und zusätzlich Gehölze gepflanzt werden. Für Zufahrten, oberirdische Stellplätze, Terrassen und Wege 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 angrenzend an die 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 Teilbereichen bis zu 1,0 m überflutet werden. Weitere Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Infolge der beschriebenen Bodenverhältnisse ist von einer grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit auszugehen, was im Ingenieurgeologischen Gutachten der ifMU GmbH bestätigt wurde. Der Grundwasserstand ist durch die räumliche Nähe und dem relativ gut wasserdurchlässigen Boden eng an das Niveau der Loisach gekoppelt. Es ist von einem mittlerem Grundwasserstand bei ca. 568,5 m NN auszugehen, zzgl. einer Schwankungsbreite von 1,5 m nach oben. Daher ist von einem höchsten Grundwasserstand 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 10 m zur Böschungsoberkante des Fließgewässers als Pufferstreifen eingehalten. Beeinträchtigungen der Loisach sind daher nicht zu erwarten. Allerdings wird die Unterkellerung bis ca. 570,0 m NN tief reichen, so dass der

Schwankungsbereich des Grundwassers bei Hochständen gerade noch berührt wird (vgl. Anlage 8). 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.

Durch die Überbauung der Bodenfläche wird 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 (vgl. Anlagen 1 und 3).

Die Geländemulde, die bei HQ Extrem eingestaut würde, wird weitgehend durch das geplante Gebäude überbaut. Infolge der Anforderungen u.a. an Barrierefreiheit im Gebäude und auch in den Außenbereichen müssen auch die Gartenflächen angeglichen und hierfür aufgefüllt werden. Im Rahmen des Notwasserwegs und Überflutungsnachweises ist daher um das Gebäude herum die schadlose Rückhaltung und Abführung bei Starkregen- und Überschwemmungsereignissen nachzuweisen, die noch außerhalb der Aufschüttungen entlang der Bahnlinie erfolgen kann. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann in Bereichen mit Versickerungsmulden oder in Bereichen von Rigolenkörpern nachgewiesen werden (vgl. Entwässerungskonzept IB Ott in der Anlage).

Es ist von einer mittleren Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

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

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

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die geplante Versiegelung und Bebauung der Fläche wird das Mikroklima zunächst verschlechtert, da Freiflächen mit dauerhafter Vegetation verloren gehen und sich bebaute und versiegelte Flächen künftig aufheizen können. Allerdings 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. Zudem beeinträchtigt das vergleichsweise große Gebäude die Luftzirkulation. Da jedoch das Gehölz- und Offenland im näheren Umfeld des Planungsgebiets bestehen bleibt, und zur Loisach hin ausreichend Abstand gehalten wird, so dass dort und entlang der Bahnstrecke weiter ein Luftaustausch stattfinden kann, muss nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden.

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

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgüter Vegetation, Tierwelt und biologische Vielfalt

Beschreibung

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



Abb. 10: Esche innerhalb der Grünlandfläche sowie 3-stämmiger Berg-Ahorn an der Gipsenstraße bei Blick Richtung Südosten (Aufnahmen Nov. 24)



Abb. 11: Birken und Kiefer am südlichen Rand des Geltungsbereichs

Erst ca. 50 m südlich des Planungsgebiets und südlich der bisherigen Grenze der Fl. Nr. 234/2 stocken 4 größere Birken (StU. ca. 80 bis 120 cm) und eine Kiefer (StU. 105 cm). Im Westen ist die Uferböschung der Loisach ist von einem Gehölmantel mit heimischen Laubbäumen bis mittleren Alters und Sträuchern bestockt. Die Ufergehölze sind als Nr. 8034-1123-009 amtlich biotopkariert und gehören bereits zum FFH-Gebiet 8234-372 „Loisach“. Nördlich des Planungsgebiets findet sich auch am westlichen Fuß des Bahndamms Laubbaumbestand, vorwiegend aus Ahornen.



Abb. 12: Blick Richtung Süden auf Loisach-Ufergehölze

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

Am Bahndamm ist von Vorkommen der Zauneidechse auszugehen.

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

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung geht vor allem Intensivgrünland sowie durch die Erweiterung des Geh- und Radwegs ggf. randlicher Strauchbestand verloren. Der Erhalt des 3-stämmigen Bergahorns ist durch Festsetzung gesichert. Auch die nicht mehr vitalen Esche (pot. Habitatbaum) wird in die private Grünfläche integriert und somit von der Bebauung nicht bedroht. 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 von privaten Grünflächen sowie der baurechtlichen Ausgleichsflächen mit naturnaher, artenreicherer Vegetation im direkten Umfeld fördert das Lebensraumangebot für Insekten und Vögel und somit die biologische Vielfalt. Auf Belange des Brutvogelschutzes sowie Insektenschutzes wird durch die Festsetzungen zu Vogelschutz an Glasflächen sowie insektenfreundlicher Beleuchtung ebenfalls Rücksicht genommen.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

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

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. Es handelt sich um einen bisherigen Ortsrand mit vor allem randlich bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).



Abb. 13: Südlicher Bereich, rechts im Bild Schnitthecke und Ufergehölze der Loisach



Abb. 14: Nördlicher Bereich mit Schnitthecke entlang des Fußwegs und Gehölzen am Bahndamm

Auswirkungen

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

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

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

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Immissionen bestehen im Planungsgebiet 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 Geruchsbelastigung durch Gülle, Maschinenlärm und Nährstoffeintrag.

Auswirkungen

Durch die Errichtung des Demenzzentrums sind geringe Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Es tritt lediglich Anliegerverkehr der Angestellten und Besucher des Demenzzentrums **sowie wenige Fahrten zur Anlieferung** auf. Dieser wird auch gemäß verkehrlicher Einschätzung in der Anlage 6 nicht zu erhöhten Belastungen des Gipsenwegs führen.

Die verkehrlichen Vorbelastungen durch die S-Bahnstrecke überschreiten gemäß Schallgutachten vom 04.02.2026 ~~11.04.2025~~ im Bereich der Bahn-zugewandten und angrenzenden Fassaden die Orientierungs- und Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete, was im Rahmen der Planung insbesondere nachts zu schalltechnischen Konflikten bezüglich Schlafräume führt. Gewerbliche Vorbelastungen führen nicht zu relevanten Konflikten.

Im Rahmen der Planung wird auf die Vorbelastung durch bauliche Maßnahmen reagiert. Freianlagen zum Aufenthalt wie Terrassen, Balkone und nutzbare Gartenflächen werden auf der Bahnabgewandten Seite angeordnet, so dass diesbezüglich keine weiteren Vorkehrungen erforderlich sind. Bzgl. der Schlafräume werden fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungssysteme vorgeschrieben. Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet durch haustechnische Anlagen etc. werden ebenfalls geprüft, führen jedoch nicht zu Konflikten mit der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung. Auch das südlich unbebaute Grundstück kann in Abstimmung mit der Planung für das Demenzzentrum für Wohnbauzwecke entwickelt werden, sofern bauliche Vorkehrungen festgesetzt werden.

Inwieweit auch Erschütterungen durch den Bahnverkehr hervorgerufen werden, ~~ist noch zu prüfen~~ wurde 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. Baustellenbedingt kommt es temporär zu Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen sowie weitere Erschütterungen.

Insgesamt sind dadurch im Geltungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und keine über die gewählten Festsetzungen hinaus gehenden Vorkehrungen erforderlich.

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 beschilderter Fuß- und Radweg, der im Südwesten des Planungsgebiets auch eine Verbindung zur Gipsen- und Gartenstraße aufweist. Das Planungsgebiet ist zum Geh- und Radweg hin eingezäunt bzw. mit Sträuchern bepflanzt und somit nur eingeschränkt erlebbar.

Auswirkungen

Bestehende Wegeverbindungen werden nicht beeinträchtigt, vielmehr werden diese durch Verbreiterung und Ergänzung begleitender Grünstrukturen gestärkt. 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 Bahntrasse 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. Neben den herzustellenden Anschlüssen für das neue Gebäude sind keine größeren Anpassungen erforderlich.

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

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die 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
- Rückhalt des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und gedrosselte Ableitung
- Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen als zulässige Geländeänderungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene

- Erhalt von Bäumen und Gehölzen
- Begrünung von Flachdächern
- Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze mit Mindestvorgaben für Wuchsordnung und Pflanzqualität
- Berücksichtigung des Baumschutzes und von Zauneidechsen während der Bauzeiten
- Gehölzfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1.10. und 29.2
- Berücksichtigung von Vogelschutz an Glasflächen
- Höhenbegrenzung der Wandhöhe der Baukörper

Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

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

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m²)	Wertpunkte Pausch. (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf (WP)
Niedriger Biotopwert/Kat. I: Intensivgrünland	7.035	3	0,6	12.663
Summe				
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Dachbegrünung bei Flachdächern	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
Naturnahe Gestaltung privater Grünfläche	Grünflächen können mit ihren Wiesen, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen. Die urbanen Grünflächen stellen außerdem vielfältige Ökosystemleistungen für den Menschen bereit. Sie sorgen für frische Luft, bieten Möglichkeit zur Naturerfahrung oder dienen der Stadtbevölkerung zur Erholung			Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 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 & 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		
Planungsfaktor (Fortsetzung)	Begründung	Sicherung		
Begrenzung von Aufschüttungen und von Stützmauern	Verringerung Auswirkungen auf Boden und Landschaftsbild	Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB		
SUMME (max. 20%)		-15 %		
SUMME Ausgleichsbedarf Bauland		10.765		
Niedriger Biotopwert/Kat. I: Schnitthecke, überwiegend heimische Arten (B141) Für Verbreiterung Geh- und Radweg	246	5	0,8	984
SUMME Ausgleichsbedarf Gesamt				11.784

Ausgleichsmaßnahmen

Der **Ausgleichsbedarf für das Bauland** wird direkt nördlich angrenzend an die Bauflächen am Ortsrand erbracht. Zugeordnet wird ein Flächenanteil der 234/4 Gemarkung Weidach von 1.923 m². Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung von artenreichem Grünland in Verbindung mit Gehölzpflanzungen als Feldgehölz entlang der Bahn sowie als Streuobstwiese im Süden.

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 ein ca. 10 m breites heimische Feldgehölz entwickelt (ca. 310 m²). Hierfür wird 1 Gehölz je 4 m² angesetzt und 5-reihig gepflanzt. 10 % der Gehölze sind als Laubbäume II. oder III. Ordnung zu pflanzen, dürfen jedoch infolge der Sicherheitsabstände zur Bahn und ausreichend Entwicklungsraum erst in der von Osten gesehen 4. Reihe gepflanzt werden. Die Gehölzpflanzung ist für die Entwicklungsdauer von mind. 5 Jahren einzuzäunen, sofern nicht die Gesamtfläche eingezäunt verbleibt. [Vorschläge für gebietsheimische, standortgerechte Arten sind in den Hinweisen enthalten.](#)

Im Süden wird als Übergang vom Bauland mit Gartenflächen zum Grünland zudem eine Obstwiese angelegt, für die auf ca. 860 m² 10 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/>.](#)

Tab. 3: Bilanzierung Ausgleichsumfang – Teil 1 für Bauland Fl. Nr. 1234/2

Lage	Ausgangszustand			Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
	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	749	5	3.745
	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuo Obstbestände mit extensiv genutztem Grünland	10 *	860	6	5.160
	G11	Intensivgrünland	3	B212	Heimisches Feldgehölz, bis mittleren Alters	10*	310	6	1.860
Summe Ausgleichsumfang							1.919		10.765

Für den ermittelten Ausgleichsumfang des Baulands von 10.765 WP sind somit bei einer Aufwertung von 5 bzw. 6 WP/m² 1.919 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Der **zusätzliche Ausgleichsbedarf für die Verbreiterung des Geh- und Radwegs** von 984 Wertpunkten wird im Rahmen des kommunalen Ökokontos „Quarzbichl“ 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.**

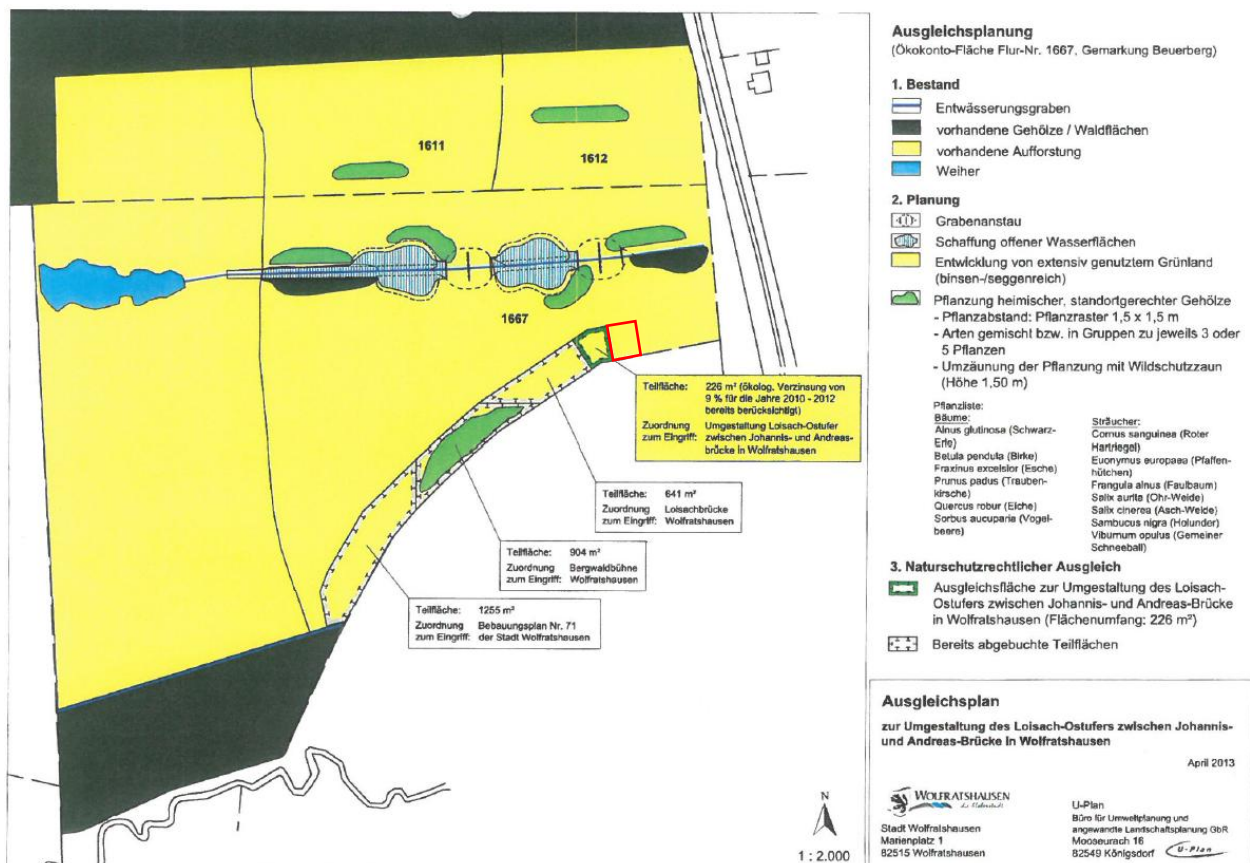


Abb. 15: Ökokontoplanung (Büro U-Plan 2013) mit Abbuchung für Bebauungsplan Nr. 87 in rot

Die Zuordnung der Ausgleichsfläche erfolgt auf Fl.Nr. 1667 im Anschluss an vorhandene Abbuchungen auf 197 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. 4: Bilanzierung Ausgleichsumfang – Teil 2 für Radwegenerweiterung im Ökokonto Fl. Nr. 1667

Lage	Ausgangszustand			Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
1667	G11	Intensivgrünland	3	G221	mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (extensiv genutzt)	8 (9-1)	197	5	985
Summe Ausgleichsumfang							197		985

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.

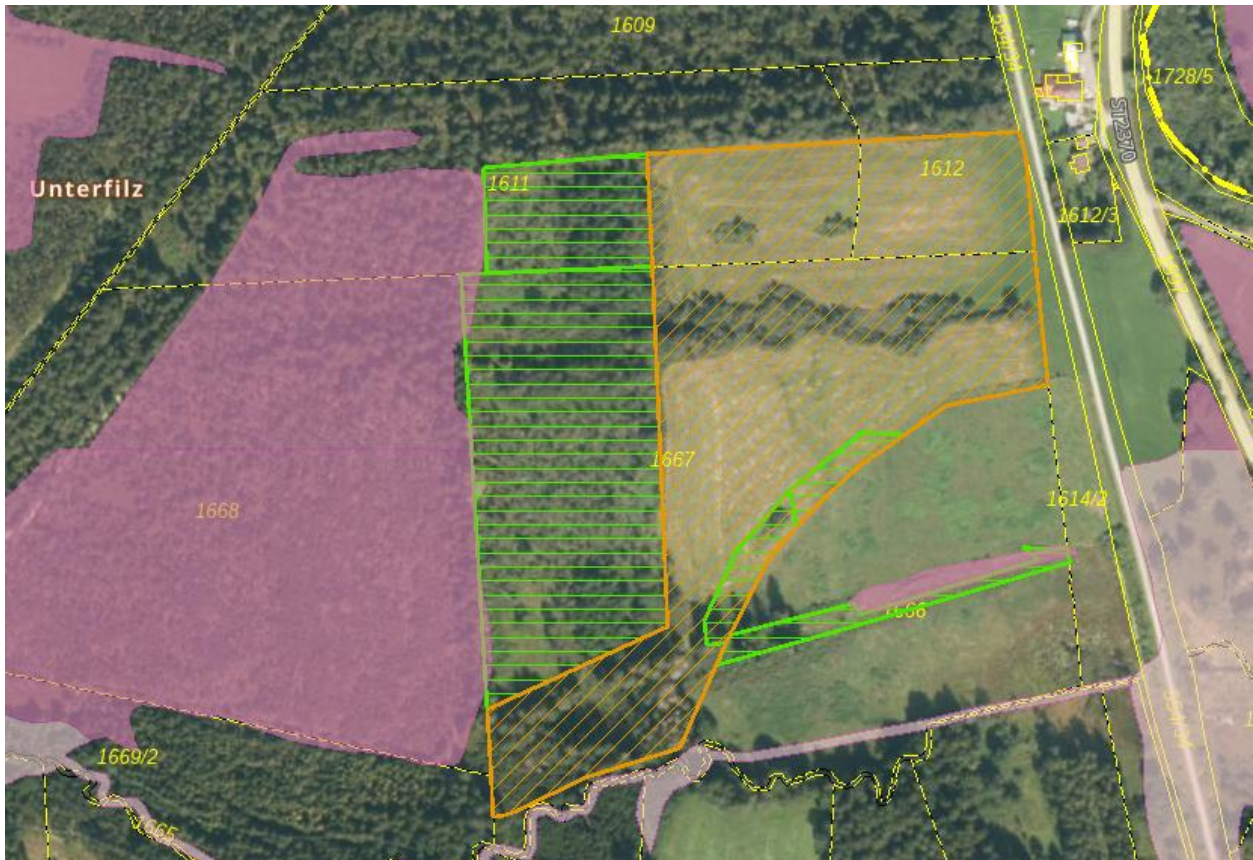


Abb. 16: Auszug Bayernatlas mit Ökoflächenkataster - Ökokontoflächen der Stadt Wolfratshausen (in orange, bereits zugeordnete Ausgleichsflächen in grün (unvollständig), kartierte Biotopkartiere in pink, Stand: Okt. 2025)

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. 4.300 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. Der Neubau des dringend benötigten Demenzzentrums wäre dann an dieser Stelle nicht möglich. Damit wäre die Erfüllung des Versorgungsauftrags diesbezüglich auf absehbare Zeit nicht gewährleistet.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld wurde bereits ein anderes Grundstück hinsichtlich seiner Eignung für den Neubau geprüft, musste infolge einer Unvereinbarkeit von Lärmschutzbelangen neben der dortigen gewerblichen Nutzung und Hochwassergefahren jedoch wieder verworfen werden. Das vorliegende Grundstück steht nun als einzig realisierbare Möglichkeit in ausreichender Größe und geeigneter Lage für den Neubau zur Verfügung. [Der Ersatzbau für die ortsansässige Einrichtung des AWO-Demenzzentrums ist von überwiegend öffentlichem Interesse und dient der regionalplanerischen Zielsetzung zur Versorgungssicherheit der älter werdenden Bevölkerung. Zudem werden wirtschaftliche Belange gestärkt. Weitere, nicht weiterverfolgte Standortalternativen wurden im Rahmen der Alternativenprüfung zum Ausnahmeantrag gemäß § 61 BNatSchG erläutert.](#)

Die organisatorischen Anforderungen an das Gebäude lassen nur einen großen Baukörper zu. Aus gestalterischen wie ökologischen Gründen wurden als Dachform Flachdächer gewählt.

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. Die Anordnung der Anlieferung Richtung Bahn und Zufahrt im Süden mit gemeinsamer Erschließung der südlich geplanten Wohnbebauung trägt dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung und ermöglicht Richtung Norden und Westen durch Anordnung der Gartenflächen einen Übergang in die Landschaft. Gleichzeitig rückt das Demenzzentrum somit nicht unmittelbar an bestehende Wohngebäude heran, im Süden wird aber künftig auch die angrenzende Baulücke als Wohnbaufläche entwickelt.

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. 234/2 sind von den Eigentümern bzw. ggf. gemäß privatrechtlicher Vereinbarung hierfür verantwortlichen Planungsbegünstigten umzusetzen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen. Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch die Stadt Wolfratshausen im Rahmen des Ökokontos. 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. 87 wird der Neubau eines Demenzzentrums im Allgemeinen Wohngebiet (Bauland ca. 7.035 m²) direkt angrenzend an die städtische Siedlungsfläche ermöglicht. Zudem werden eine private Grünfläche und die Verbreiterung des vorhandenen Geh- und Radwegs 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. Die angrenzende Loisach wird mit einem 10 m breiten Pufferstreifen berücksichtigt. 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 sind die Vorgaben gem. § 61 BNatSchG, gemäß der bauliche Anlagen im 50m-Bereich von Gewässern 1. Ordnung nur ausnahmsweise zulässig ist, berücksichtigt. Das Demenzzentrum ist eine Einrichtung überwiegend öffentlichen Interesses (einschließlich der Belange sozialer Art) und es verursacht keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Gewässer und Uferzonen. ~~Im~~Die im Rahmen der Bauleitplanung ~~wird dementsprechend für beantragte Ausnahme~~genehmigung nach § 61 BNatSchG ~~die Ausnahme~~genehmigung beantragt. ~~wurde bereits erteilt.~~

Mit dem geplanten Ausgleich unmittelbar im nördlichen Anschluss an die Baufläche sowie ergänzend aus dem kommunalen Ökokonto 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.

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“.

Stadt Wolfratshausen 2025: Antrag auf Ausnahme gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG für AWO Demenzzentrum der Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH vom 16.04.2025

U-Plan 2003 & 2013: Dokumentation von Flächen für das Ökokonto der Stadt Wolfratshausen.

U-Plan 2023: Ökokontofläche Quarzbichl. Kartierung von 3 Daueraufnahmeflächen (DAF) am 12.09.2023