

Stadt Wolfratshausen

Telefon: 08171 / 214 – 0 Fax: -  
150

Marienplatz 1  
82515 Wolfratshau-  
sen

E-Mail: [info@wolfratshausen.de](mailto:info@wolfratshausen.de)  
Internet: [www.wolfratshausen.de](http://www.wolfratshausen.de)

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

Referat 05 - Planen & Umwelt  
Sebastian Sens  
Tel.: 08171/214-339  
[s.sens@wolfratshausen.de](mailto:s.sens@wolfratshausen.de)  
6102-0087  
18.03.2026

## Bekanntmachung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 „Demenzzentrum“

hier:

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

Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Wolfratshausen hat in seiner Sitzung am 11.03.2026 den Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung gefasst sowie Änderungen am Planentwurf vorgenommen. Unter anderem wurde der Geltungsbereich verkleinert, die Art der baulichen Nutzung zu einem Sondergebiet SO geändert und die zulässigen Nutzungen genau definiert, Aufschüttungen entlang der südlichen Grundstücksgrenze bis 1,30 m Höhe wurden für zulässig erklärt und Festsetzungen zu Einfriedungen sowie Stellplätzen wurden konkretisiert. Zudem wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz teilweise gestrichen und die Grünordnung sowie die Hinweise angepasst.

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

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

Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem nachstehenden Lageplan ersichtlich.

Steuer-Nr.:  
139/114/70092

Bankverbindung  
Sparkasse Bad Tölz Wolfratshau-  
sen  
VR Bank München Land eG  
Raiffeisenbank Isar Loisachtal eG  
HypoVereinsbank

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

SWIFT - BIC  
BYLADEM1WOR  
GENODEF1OHC  
GENODEF1HHS  
HYVEDEMMXXX



Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 87 „Demenzzentrum“ – ohne Maßstab

Der Planentwurf besteht aus einem Planteil, textlichen Festsetzungen, einer Begründung mit Umweltbericht und Anlagen (Gutachten) sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen.

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

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen
Boden/ Fläche	Umweltbericht mit Informationen über <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorliegende Bodentypen, bestehende Nutzung</li> <li>• Keine Altlasten bekannt</li> <li>• Auswirkungen, insbesondere durch Versiegelung &amp; Bodenveränderungen</li> <li>• Hinweise für Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen</li> </ul>

Steuer-Nr.:  
139/114/70092

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

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

**SWIFT - BIC**  
BYLADEM1WOR  
GENODEF1OHC  
GENODEF1HHS  
HYVEDEMMXXX

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

Steuer-Nr.:  
139/114/70092

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

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

**SWIFT - BIC**  
BYLADEM1WOR  
GENODEF1OHC  
GENODEF1HHS  
HYVEDEMMXXX

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87, die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen (Gutachten) sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne liegen in der Zeit vom

**30.03. bis einschließlich 04.05.2026**

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

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

[s.sens@wolfratshausen.de](mailto:s.sens@wolfratshausen.de)

vorgebracht werden.

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

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

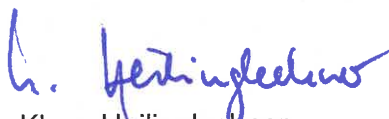
Die Unterlagen können zudem über die **Homepage** der Stadt eingesehen und heruntergeladen werden (<https://www.wolfratshausen.de/stadt-rathaus/amtliches/bekanntmachungen-baureferat>).

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

#### Datenschutz

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

Wolfratshausen, den 18.03.2026



Klaus Heilingelechner  
Erster Bürgermeister

#### Bekanntmachungsvermerk

An den Amtstafeln  
angeschlagen am: \_\_\_\_\_

Abgenommen am: \_\_\_\_\_

Für die Richtigkeit der Angaben:

Wolfratshausen, \_\_\_\_\_

i.A.

Steuer-Nr.:  
139/114/70092

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

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

SWIFT - BIC  
BYLADEM1WOR  
GENODEF1OHC  
GENODEF1HHS  
HYVEDEMMXXX