

Stadt	Wolfratshausen Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen	
Bauleitplanung	5. Änderung des Flächennutzungsplans Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 Gewerbegebiet FINr. 1298/7 – Äußere Beuerberger Straße	
		
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Prells, Dörr	QS
Aktenzeichen	WOH 1-12	
Frühzeitige Beteiligung	09.07.2025	



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Nutzungen.....	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	5
2.4	Erschließung, Verkehr.....	6
2.5	Emissionen	8
2.6	Flora/ Fauna.....	8
2.7	Wasser.....	11
2.8	Boden.....	14
2.9	Denkmäler.....	14
2.10	Sonstiges	15
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	16
3.1	Landes- und Regionalplan.....	16
3.2	Flächennutzungsplan	19
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	21
3.4	Städtebauliche Rahmenpläne	21
3.5	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	21
3.6	Bodenschutz	21
3.7	Verfahren, Auslegungsfrist	22
4.	Zielkonzept	23
5.	Alternativen	23
6.	Planinhalte	24
6.1	Neue Darstellungen.....	24
6.2	Entfallene Darstellungen	24
6.3	Landschaftsplanung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	24
6.4	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	25
6.5	Wasserschutz.....	26
7.	Verwirklichung der Planung	27
7.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	27
7.2	Hinweise zur Umsetzung.....	27

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Wolfratshausen beabsichtigt, auf dem noch gemeindeeigenen Flurstück Nr. 1298/7, Gemarkung Wolfratshausen, im Anschluss an den bestehenden „Gewerbepark An der Loisach“ ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Die im Mai 2021 mit Aufstellungsbeschluss für das Gebiet begonnene Planung für ein „Demenzzentrum“ der AWO hat sich zerschlagen. Nachdem ein ansiedlungswilliger Betrieb mit Bezug zur Stadt Wolfratshausen dringend eine geeignete Fläche sucht, möchte die Stadt die gut erschließbare Fläche nun für die Weiterentwicklung des Gewerbebestandes nutzen.

Dieses Grundstück ist derzeit planungsrechtlich als **Außenbereich** einzustufen, so dass die Schaffung des erforderlichen Baurechts zwingend einer **qualifizierten Bauleitplanung** bedarf. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und damit die Fortführung der im Süden bereits vorhandenen Nutzung vorgesehen. Dies entspricht jedoch nicht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Für die beabsichtigte Entwicklung ist daher neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine FNP-Änderung im Parallelverfahren erforderlich. Für die Bauleitplanung ist das Regelverfahren vorgegeben.

In der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes sollen nach einem ersten Konzeptpapier vom November 2024 entlang der Staatsstraße innerhalb eines größeren, aber gegliederten Komplexes Produktions-, Lager- und Büroeinheiten für einen Betrieb aus der Medizinbranche entstehen, welche die dreieckig zugeschnittene Fläche zwischen bestehender Gewerbebebauung im Süden, Staatsstraße im Westen und Loisach-Radweg im Nordosten besetzen.

Ein entsprechend **aktualisierter Aufstellungsbeschluss** für einen Bebauungsplan sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist am 24.06.2025 vom Stadtrat gefasst worden. **Ziel** ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde abgesehen, stattdessen möchte die Stadt über einen Angebotsbebauungsplan dem zukünftigen Bauherren so viel Spielraum wie möglich geben. Um jedoch nicht an den Zielvorstellungen des zukünftigen Grundstückseigentümers vorbei zu planen, hat dieser ein Baukonzept erarbeitet. Hierbei handelt es sich lediglich um ein Konzept und nicht um einen Entwurf. Der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages erfolgt vor Satzungsbeschluss.



Abb. 1 Konzeptskizze, o. Maßstab, nicht genordet, Stand 11/2024
Quelle: Krämmel GmbH, Wolfratshausen

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das annähernd dreieckig zugeschnittene Plangebiet liegt am linken Loisachufer zwischen der Staatsstraße 2370 (Äußere Beuerberger Straße) im Westen und dem Gewerbegebiet am Bürgermeister-Finsterwalder-Ring im Süden.



Abb. 2 Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11/2021

Der Geltungsbereich umfasst das knapp 14.300 qm große **Grundstück FI. Nr. 1298/7**. Die Erschließung erfolgt über den Bürgermeister-Finsterwalder-Ring (FI. Nr. 1298/43).



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11/2021

Das Gebiet liegt westlich oberhalb der Loisach auf etwa 575 m üNN und ist selbst **weitgehend eben**; jenseits der Staatsstraße, die rd. ein bis zwei Meter höher liegt, steigt das Gelände stark an. Zur Loisach hin fällt das Gelände jenseits des Uferweges, der noch im Umgriff enthalten ist, ab. Das bestehende Gewerbegebiet am Bürgermeister-Finsterwalder-Ring befindet sich auf einer aufgeschütteten Fläche auf rund 577 m üNN.

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als **Grünland** genutzt. An seinem östlichen Rand verläuft der **Loisach-Uferweg**.

Südlich grenzt das vollständig bebaute Gewerbegebiet an, im bewaldeten Hangbereich westlich der Staatsstraße sind vereinzelte Wohnhäuser vorhanden.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Fl.Nr.1298/7 ist im Besitz der Stadt und soll an den Gewerbebetrieb verkauft werden. Die im Südwesten angrenzenden Flurstücke Fl. Nr. 1298/43 (Bürgermeister-Finsterwalder-Ring) und 1298/17 sind im Eigentum der Stadt.

2.4 Erschließung, Verkehr

Das Gebiet grenzt im Süden an den Bürgermeister-Finsterwalder-Ring, im Westen wird es von der **Staatsstraße 2370** (Äußere Beuerberger Straße) begrenzt. Die **verkehrliche Anbindung** muss ausschließlich über den Bürgermeister Finsterwalder-Ring erfolgen, da die Staatsstraße in diesem Bereich als **freie Strecke** und damit anbaufrei klassifiziert ist. Für die Zufahrt in das Gebiet muss soweit wie möglich vom Einmündungsbereich abgerückt werden.



Abb. 4 Kartenausschnitt Ortsdurchfahrt/ Freistrecke, ohne Maßstab, Quelle: BaySIS, © Datenquellen Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06/2025

Entlang der Staatsstraße besteht gem. Art. 23 f BayStrWG zunächst **eine Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone** von 20 bzw. 40 m Tiefe, die bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens Geltung hat (Art. 23 Abs. 3 bzw. Art. 24 Abs. 4 BayStrWG). In dessen Verfahren sind die straßenrechtlichen Baubeschränkungen und die Anlage von Zufahrten mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

Rd. 250 m südlich der Anbindung an die Staatsstraße befindet sich die **Bundesstraße 11**, zu der ein kreuzungsfreier Anschluss besteht. In weiteren 1,5 km wird die **Autobahn A 95** erreicht.

Der **Anschluss an den ÖPNV** erfolgt derzeit über die MVV-Regionalbuslinie 372 (Wolfratshausen – Beuerberg), deren **Haltestelle „Degerndorf Abzweig“** rd. 450 m südlich des Plangebietes an der Staatsstraße gelegen ist.

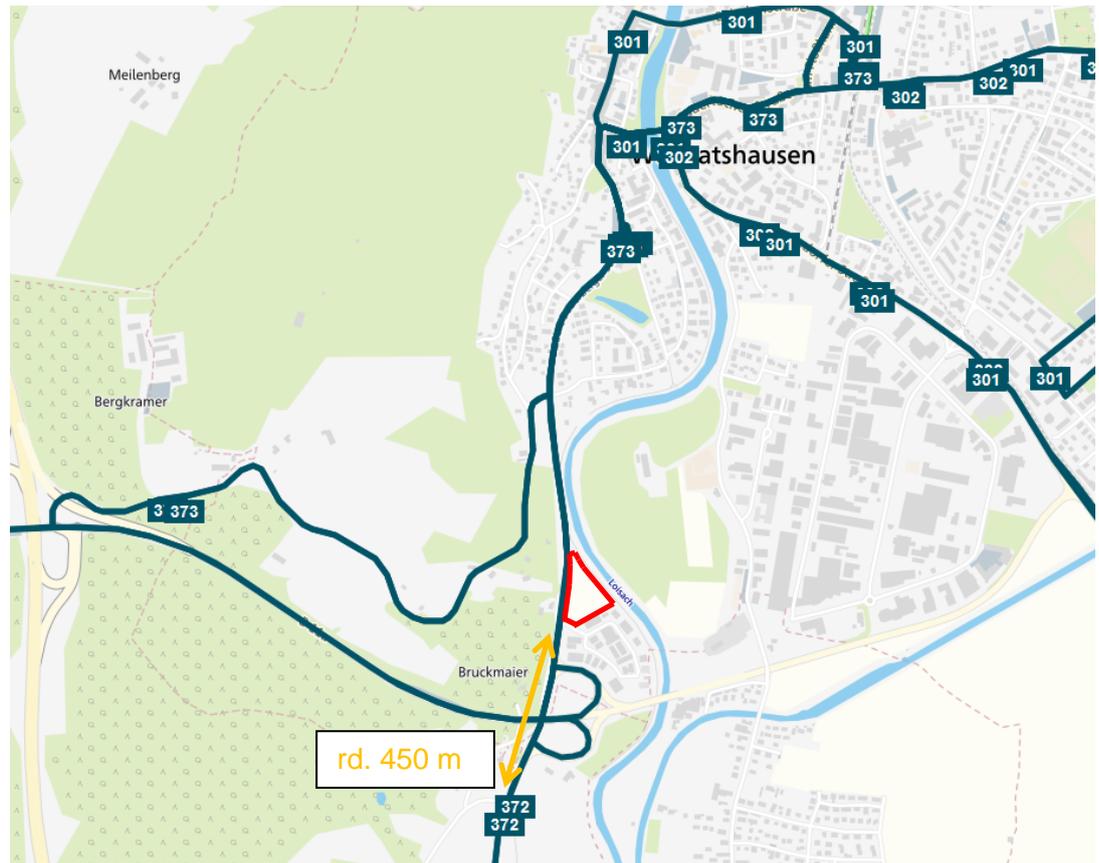


Abb. 5 Busliniennetz, ohne Maßstab, Quelle/ © MVV, Stand 11/2021

Entlang des Loisachufers verläuft der **Loisachradweg**, der als Fernradweg auch für den Freizeit- und Erholungsverkehr bedeutsam ist. Zum Bürgermeister-Finsterwalder-Ring im bestehenden Gewerbegebiet besteht ein direkter Anschluss.



Abb. 6 Loisachuferweg am nördlichen Ende des Plangebietes (links), Anschluss aus dem bestehenden Gewerbegebiet (rechts), Quelle: PV 02/25

Das südlich angrenzende Gewerbegebiet am Bürgermeister Finsterwalder-Ring ist technisch voll erschlossen. Wasserversorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sowie Abwasserkanal sind dort vorhanden.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche des Plangebietes ist insofern **verkehrlich und technisch erschlossen bzw. erschließbar**.

2.5 Emissionen

Auf das Plangebiet, v.a. dessen südlichen Bereich, wirken die **Emissionen der gewerblichen Nutzung und die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen**.

Für das südlich angrenzende, mit dem **Bebauungsplan Nr. 63** errichtete Gewerbegebiet ist für die dem gegenständlichen Plangebiet zugewandte Teilzone pro Quadratmeter ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von tagsüber max. 68 dB (A) und nachts 53 dB (A) festgesetzt.

Von der geplanten gewerblichen Nutzung selbst sind ebenfalls Emissionen zu erwarten, deren Konfliktpotenzial aufgrund der geringen Empfindlichkeit der umgebenden Nutzungen allerdings beherrschbar erscheint.

Ein Fachgutachten zur Bewertung der Immissionsbelastung wird daher als verzichtbar angesehen.

2.6 Flora/ Fauna

Die für die bauliche Nutzung vorgesehene Fläche ist derzeit als Grünland genutzt und im Wesentlichen ohne Gehölze. Einzelne Baumgruppen finden sich in der nördlichen Spitze des Plangebietes.

Bedeutsame **Grünstrukturen** bestehen entlang des Loisachufers jenseits der östlichen Begrenzung des Plangebietes. Am nördlichen Rand des Gewerbegebietes und entlang der Staatsstraße sind einzelne Bäume gepflanzt worden.



Abb. 7 Loisachuferweg, im Hintergrund das bestehende Gewerbegebiet, Quelle: PV 02/25

Der Uferstreifen entlang der Loisach ist als **Biotop** kartiert (Galerieauwälder und Gewässer-Begleitgehölze der Loisach um und in Wolfratshausen, Teilflächen Nr. 8034-1123-001, Biotoptyp Auwälder (91E0)).

Die Loisach mit ihren Uferstreifen ist als europarechtliches Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (**FFH-Gebiet** ID 8234-372 - Loisach) festgesetzt.

Gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele:

Erhalt des voralpinen Flusssystemes der Loisach als repräsentativer Abschnitt einer bedeutenden Auelandschaft.
1. Erhalt der Natürlichen eutrophen Seen mit einer Vegetation des <i>Magnopotamions</i> oder <i>Hydrocharitions</i> , insbesondere der Altgewässer und ihren – im Kontakt zur Loisach stehenden – Habitatqualitäten.
2. Erhalt der Loisach als Alpiner Fluss mit Ufergehölzen von <i>Salix elaeagnos</i> . Erhalt der natürlichen gewässertypischen Abfluss- und Geschiebedynamik mit entsprechenden auetypischen Grundwasserstandsschwankungen.
3. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe , insbesondere im Umfeld der Loisach mit ihrem natürlichen Wasser- und Nährstoffhaushalt.
4. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Mageren Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i>) , unter anderem der Aue-Talwiesen der Loisach, mit ihrem spezifischen Nähr- und Mineralstoffhaushalt in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungen.
5. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>) sowie der natürlichen Auwaldabfolge mit einem entsprechenden Anteil an Alt- und Totholz. Erhalt ggf. Wiederherstellung der prägenden Standortbedingungen (vor allem eines naturnahen Wasserhaushalts).
6. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Populationen von Groppe und Huchen sowie ihrer Lebensräume, insbesondere durch Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts und der Gewässerqualität der Loisach.

Daher war eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung durchzuführen. Bereits vorliegend ist eine Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz (s.u.).

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie **Ökoflächen** bestehen im Plangebiet und dessen Umfeld nicht.



Abb. 8 Biotopkartierung (enge waagerechte Schraffur) und FFH-Gebiet Loisach (weite diagonale Schraffur), ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11/2021

Teile des Gebietes liegen innerhalb des **naturschutzrechtlichen 50 m-Bereichs von der Uferlinie**, in dem bauliche Anlagen nur mit Zulassung einer **Ausnahme** nach § 61 Abs. 3 BNatschG errichtet werden dürfen, wenn 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 dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf **europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten** zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Die zunächst durchgeführte **Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz** kommt zu dem Ergebnis, dass sich folgende Arten im Untersuchungsgebiet nicht ausschließen lassen: Vögel, Fledermäuse, Säugetiere (ohne Fledermäuse), Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln. Die im weiteren Verlauf **vorgeschlagenen Erhebungen zur Ermittlung von Betroffenheiten potenziell vorkommender Arten mit Prüfrelevanz** umfassen Brutvögel (tag-

aktive Arten), Tag- und Nachtfalter, Nachtkerzenschwärmer (Nachtfalter), Zauneidechse und Amphibien. Der Gutachter merkt allerdings an: „Aufgrund der Vorbelastungen durch bereits vorhandene, benachbarte Gebäude und des kleinen Wirkungsbereichs ist zu prüfen, ob tiefer gehende Erhebungen einen relevanten zusätzlichen Erkenntnisgewinn bringen. Die Bewertung bzw. Prüfung auf Basis einer Worst-Case-Annahme führt möglicherweise zu einem ähnlichen Ergebnis und kann im Rahmen der behördlichen Abwägung zumindest in Betracht gezogen werden.“¹

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um artenarmes Grünland. Lebensstätten von Arten des bewirtschafteten Offenlandes sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zu allen Seiten von hohen Gehölzbeständen bzw. Bebauung eingegrenzt ist.

Entlang des Loisach-Radweges sind naturnahe Gehölzbestände vorhanden. Sie sind aufgebaut aus Ahorn, Esche, Hartriegel, Liguster, Traubenkirsche, Weiden, Weißdorn und Brombeeren. Im Rahmen einer Übersichtsbegehung konnte in einer Astgabel einer Esche ein relativ großes Nest entdeckt werden. Ansonsten weisen die Gehölze kleinere Spalten auf.



Nest in Astgabel



Spalten im Stamm

Die Bedeutung der Gehölze als Lebensraumstrukturen wird als relativ hoch eingeschätzt. Sie grenzen an biotopkartierte Ufergehölze entlang der Loisach. Sie sind daher zu erhalten und zu ergänzen. Durch die Schutzabstände und den Erhalt potenzieller Lebensraumstrukturen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf geschützte Arten bei Umsetzung des Vorhabens zu erwarten.

2.7 Wasser

Das Plangebiet ist durch die **Nähe zur Loisach (Gewässer 1. Ordnung)** geprägt. Als weiteres oberirdisches Gewässer quert ein wasserführender Graben die nördliche Spitze der Fläche. Von der Münsinger Straße kommend wird das Wasser unter der

¹ Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz (Ersteinschätzung) vom 03.04.2025, NATURGUTACHTER Landschaftsökologie - Faunistik – Vegetation, Freising

Staatsstraße hindurchgeführt, quert als kleiner Bachlauf das Plangebiet und fließt dann in die Loisach.



Abb. 9 Graben zwischen Verrohrung unter der Staatsstraße und Loisachufer, Quelle: PV, 02/25

2.7.1 Grundwasser

Aussagen zum Grundwasser können auf ein Ingenieurgeologisches Gutachten gestützt werden. „Zum Zeitpunkt der Bodenuntersuchungen am 03.12.2024 wurde kein Grundwasser (GW) bzw. Schichtwasser angetroffen. Das angetroffene Bodenmaterial war ab ca. 2,5 m unter GOK jedoch deutlich durchnässt. Diese[s] Höhenniveau entspricht in etwa dem der Loisach zum Zeitpunkt der Erkundung. Grundsätzlich ist der Grundwasserstand für dieses BV durch die räumliche Nähe und dem relativ gut wasserdurchlässige[n] Boden eng an das Niveau der Loisach gekoppelt.“²

„Bei einer maximalen Schwankung von etwa 1,6 m (vgl. Grundwassermessstelle) befindet sich der höchste Grundwasserstand für das BV bei ca. 0,9 m unter GOK (ca. 574,6 m NN). Mit einem Sicherheitszuschlag von 0,5 m ist der Bemessungswasserstand bei 574,1 m NN (ca. 0,4 m unter GOK) anzusetzen.“³

2.7.2 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt im **wassersensiblen Bereich** (über die Ufer tretende Flüsse, hochanstehendes Grundwasser etc.).

Die beabsichtigten Bauflächen liegen, basiert auf dem Informationsdienst des LfU, innerhalb der **Hochwassergefahrenflächen HQ extrem**. Das HQ 100 (Betroffenheit von einem 100-jährlichen Hochwasser/ mittleres Hochwasser) berührt das Plangebiet jedoch nicht. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Eine diesbezügliche Darstellung im Flächennutzungsplan ist überholt.

² Ingenieurgeologisches Gutachten Flurnummer 1298/7, 82515 Wolfratshausen, Projekt Nr.: B24-21117, 10.02.2025, INGENIEURBÜRO FÜR MATERIALREPORTS UND UMWELTANALYTIK GmbH, Wolfratshausen, S.7

³ Ebenda, S.8f



Abb. 10 Hochwassergefahren HQ 100 (mittelblau) und HQ extrem (hellblau), ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11/2021

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wird festgestellt, dass sich das Plangebiet zu wesentlichen Teilen in einer Geländesenke / Aufstauereich befindet, in der bei Starkregenereignissen der oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers sich sammeln kann.⁴

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des wasserrechtlichen **60 m-Bereichs der Loisach** (Gewässer 1. Ordnung), sodass dort gem. Art. 20 BayWG eine wasserrechtliche Genehmigung für Anlagen gem. § 36 WHG – auch für nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen – erforderlich ist. (Der 5 m- Uferstreifen ist von baulichen Nutzungen nicht betroffen.)

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden. Nächstgelegenes Schutzgebiet ist das WSG Wolfratshausen – Bergkramerhof, oberhalb des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 850 m.

⁴ Ebenda, S.6

2.8 Boden

2.8.1 Bodenaufbau

Zum Bodenaufbau liegen Erkenntnisse aus fünf Rammkernbohrungen und fünf Rammsondierungen jeweils bis 3 m unter Geländeoberkante vor. „Die angetroffenen Lagerungsdichten der natürlich anstehenden stark sandigen, schluffige[n] Kiese sind im Durchschnitt im Gründungsbereich als gering bis mittel zu bewerten.“⁵ Die Frostempfindlichkeitsklasse wird mit F2 angegeben. Im Gutachten werden Empfehlungen für die Gründung und Gebäudeabdichtung ausgesprochen.

2.8.2 Versickerungsfähigkeit

Den Durchlässigkeitsbeiwert hat der Gutachter mit k_f (m/s) = $4,04 \times 10^{-6}$ ermittelt.⁶

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen des hohen Grundwasserstandes (vgl. Abschnitt 2.7.1) mutmaßlich stark eingeschränkt.

2.8.3 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Stadt bislang nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Erkenntnisse werden aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren erwartet.
[fachbehördliche Informationen im Verfahren nach § 4 (1) BauGB:

- Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABU-DIS): gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereichen einwirken können
- im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand xxxxxx aufgeführte Grundstücksflächen, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.]

2.9 Denkmäler

2.9.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld **nicht vermutet**. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.)

2.9.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung sind **keine Baudenkmäler** vorhanden. Nächstgelegenes Baudenkmal ist der rd. 500 m entfernte Einfirsthof „Bruckmair“ (D-1-73-137-33), zu

⁵ Ebenda, S.11

⁶ Ebenda, S.11

dem vom Plangebiet jedoch keine Sichtbeziehung besteht. Für die zahlreichen Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des historischen Stadtkerns ist von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten.



Abb. 11 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 11/2021

2.10 Sonstiges

Weitere einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nach Kenntnis der Stadt nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Die wesentlichen, einschlägigen Aussagen des **Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)** finden sich in den Abschnitten 3 zur Siedlungsstruktur und 5 zur Wirtschaft. Für die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen bedeutsam sind v.a. die siedlungsstrukturellen Vorgaben zum Flächensparen, zum Vorrang der Innenentwicklung und das Anbindegebot.

So heißt es in Abschnitt 3.1.1 „**Integrierte Siedlungsentwicklung** und Harmonisierungsgebot“

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

In Abschnitt 3.2 „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**“ wird ausgeführt:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Begründung zu Abschnitt 3.2 besagt:

Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

*Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Folgende Flächen kommen als **Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit** in Betracht:*

- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Flächen, die der Naherholung, dem lokalen Klima, dem Arten- und Naturschutz oder der räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind oder als Entwicklungsfläche, beispielsweise für vorhandene Betriebe, genutzt werden sollen, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen. Potenziale der Innenentwicklung sind dann begründet nicht ausreichend, wenn ein über die vorhandenen und verfügbaren Potenziale hinausgehender Siedlungsflächenbedarf besteht, der sich im Wesentlichen aus den zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen oder Gewerbeansiedlungen und -erweiterungen ergibt. Der Bedarf an Flächen für Neuausweisungen ist in der Begründung zum Bauleitplan plausibel darzustellen. Für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, deren Bedarf bereits begründet wurde, ist keine erneute Bedarfsbegründung im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich.

*Ein geeignetes Instrument zur systematischen **Erfassung und Aktivierung vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale** und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen kann z.B. ein kommunales Flächenmanagement sein. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist. Wesentliche Aspekte eines kommunalen Flächenmanagements sind zudem mittel- bis langfristige Strategien, Maßnahmen und Beteiligungsverfahren für die Aktivierung der ermittelten Flächenpotenziale sowie der regelmäßige Versuch der Kontaktaufnahme und soweit möglich die Einbeziehung von Eigentümern. Wenn die Gemeinde ein kommunales Flächenmanagement oder ein vergleichbares Instrument entwickelt und umgesetzt hat, diese Bemühungen jedoch erfolglos blieben, ist dies ein Indiz, dass Innenentwicklungspotenziale begründet nicht zur Verfügung stehen.*

Die Vorgaben zur **Vermeidung von Zersiedelung** und zum **Anbindegebot** in Abschnitt 3.3 lauten:

G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Zur **Wirtschaftsstruktur** wird in Kap. 5.1 ausgeführt:

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Dies wird wie folgt begründet:

Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei (vgl. auch Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG).

Im **Regionalplan für die Region 17 (Oberland)**, Stand: 27.06.2020, werden zum Themenblock IV „**Gewerbliche Wirtschaft**“ folgende Ziele formuliert:

2 Gewerbliche Entwicklung

2.1 Z Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen sollen insbesondere in den zentralen Orten sowie in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen durch die Bereitstellung geeigneter Standorte und durch den Ausbau der Infrastruktur verbessert werden. Dabei soll vorhandene Infrastruktur möglichst effizient genutzt werden. Wo immer möglich, sollen Interessenten auf bereits ausgewiesene Flächen hingelenkt werden. Die Anlage von interkommunalen Gewerbegebieten soll angestrebt werden, um einen sparsamen Flächenverbrauch sowie eine Verringerung der Erschließungs- und Infrastrukturkosten zu erreichen.

2.2 Z Gewerbegebiete sollen nur in begründeten Ausnahmefällen abgesetzt von der bestehenden Bebauung ausgewiesen werden. Die Möglichkeit des Gütertransports mit der Bahn soll, wo dies möglich ist, genutzt werden.

2.3 Z Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden.

Daneben wird im Abschnitt II zum Siedlungswesen auf den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (II 1.1) und die bevorzugte Orientierung der Siedlungstätigkeit am ÖPNV-Angebot (II 1.2) verwiesen.

Als Ziele werden u.a. die Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf die bauliche Tradition des Oberlandes (II 1.4) und die Minimierung der Versiegelung des Bodens bei allen

Planungen und Maßnahmen (II 1.8) genannt. Zur gewerblichen Siedlungsentwicklung wird ausgeführt:

3 Gewerbliche Siedlungstätigkeit

3.1 Z Großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf sollen vorrangig auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte (...) Wolfratshausen/Geretsried (...) gelenkt werden.

3.2 Z Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

4 G Bauflächensicherung

Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.

Bewertung:

Zu LEP 3.1.1: Die Entwicklung einer begrenzten gewerblichen Baufläche folgt dem **Bedarf** der Stadt Wolfratshausen: im Allgemeinen, da der Nachfrage nach gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten keine bzw. nur äußerst geringe Flächenpotenziale gegenüberstehen und im Konkreten, da ein konkreter Ansiedlungswunsch besteht. Die grundsätzliche **städtebauliche Erforderlichkeit** ist daher gegeben, die notwendigen gewerblichen Bauflächen für eine Gewerbeansiedlung bereit zu stellen. Die im Anschluss an eine bestehende Gewerbefläche gelegene Fläche ist allseits von hohem Bewuchs umgeben. Das Gewerbegebiet stellt sich insgesamt somit als **abgeschlossene Siedlungseinheit** im Loisachbogen dar. Neue Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes können so vermieden werden. Die gegebene gute Anbindung an das klassifizierte Straßennetz (St 2370/ B 11/ A 95) sichert eine verhältnismäßig **sparsame Erschließung** ohne weite Wege durch besiedeltes Gebiet. Der abgeschlossene Gewerbestandort abseits der Wohngebiete begünstigt eine konfliktarme, **abgestimmte Siedlungsentwicklung**.

Zu LEP 3.2: Die Stadt Wolfratshausen hat entsprechend den siedlungsstrukturellen Anforderungen bestehende **alternative Flächenpotenziale**, darunter bevorzugt die **Potentiale der Innenentwicklung**, bezogen auf ihr Gemeindegebiet, überprüft. Dazu wurden 13 Flächen auf ihre Eignung hin bewertet. Neben der Größe und der Verfügbarkeit wurden mögliche Nutzungskonflikte und fachliche Restriktionen sowie mögliche planerische Zielkonflikte bewertet. Die Bewertung ist als Anhang beigegeben.

Während mehrere Flächen, die eine ausreichende Größe für die angestrebte Nutzung aufweisen zwar an die Siedlungsfläche angrenzen, können sie aber nicht das Kriterium der Innenentwicklung erfüllen, da sie ebenfalls als Außenbereichsflächen und damit nicht per se als vorzugswürdig zu bewerten sind (Nr. 6, 7, 8, 9, 10, 11). Weitere Flächen müssen als Außenbereich im Innenbereich bewertet werden (Nr. 1, 3, 12, 13). U.a. aufgrund von **Konflikten mit angrenzender Wohnbebauung**, z.T. mit Erschließungsnotwendigkeit durch bestehende Wohngebiete (Nr. 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13) sind zahlreiche Flächen auszuschneiden. Die durch die angrenzende Gewerbenutzung geprägte Fläche Nr. 6 – gleichfalls eine Außenbereichsfläche – ist aufgrund ihrer Lage jenseits der Bundesstraße **nicht mit vertretbarem Aufwand erschließbar** und muss zudem zunächst für nicht abgeschlossene Planungen des Freistaats zur **Verlegung der B11/11a vorgehalten** werden. Schließlich ist die Fläche Nr. 3 – in vergleichbarer Lage zur letztlich weiterverfolgten Fläche Nr. 2 im Umfeld der Loisach

gelegen – deutlich ungünstiger zu erschließen und fügt sich weit weniger ungezwungen in den **Siedlungszusammenhang** ein.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass für das hiesige Planungsziel **keine anderen geeigneten und ausreichend großen Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten**, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen. (Aufgrund des Bedarfs des ansiedlungswilligen Betriebes nach einem zusammenhängenden Standort kommen Nachverdichtung und die Umnutzung leerstehende Bausubstanz nicht ernsthaft in Betracht.) Die Stadt sieht daher keine Möglichkeit, den Bedarf auf dem Wege der Innenentwicklung zu erfüllen. Die geplante Neuausweisung entspricht deshalb der Zielfestlegung.

Zu 3.3: Die in Aussicht genommene Fläche grenzt unmittelbar an die für das Gewerbegebiet bereits in Anspruch genommene Siedlungsfläche an und ergänzt diese sinnföällig. Auch dem **Anbindegebot** ist insofern entsprochen.

Die Bereitstellung eines geeigneten Standortes auf einer sparsam erschließbaren Fläche am regionalen **gewerblichen Schwerpunkt Wolfratshausen/Geretsried** erfüllt die Forderungen der Regionalplanung. Mit einem ehemals am Standort ansässigen Betrieb, der nun eine Neuansiedlung beabsichtigt, wird ein Beitrag zur **Strukturverbesserung** geleistet, da hochwertige und zukunftsfähige Arbeitsplätze geschaffen und die Gewerbesteuerbasis der Stadt günstig beeinflusst wird.

Für die Ansiedlung besteht damit ein sehr hohes öffentliches Interesse.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Wolfratshausen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.06.2006, wirksam seit 31.08.2006. Seither sind zwei Änderungen wirksam geworden, davon die 3. Änderung auf dem gegenüberliegenden Loisach-Ufer in räumlicher Nähe zum Planungsgebiet.

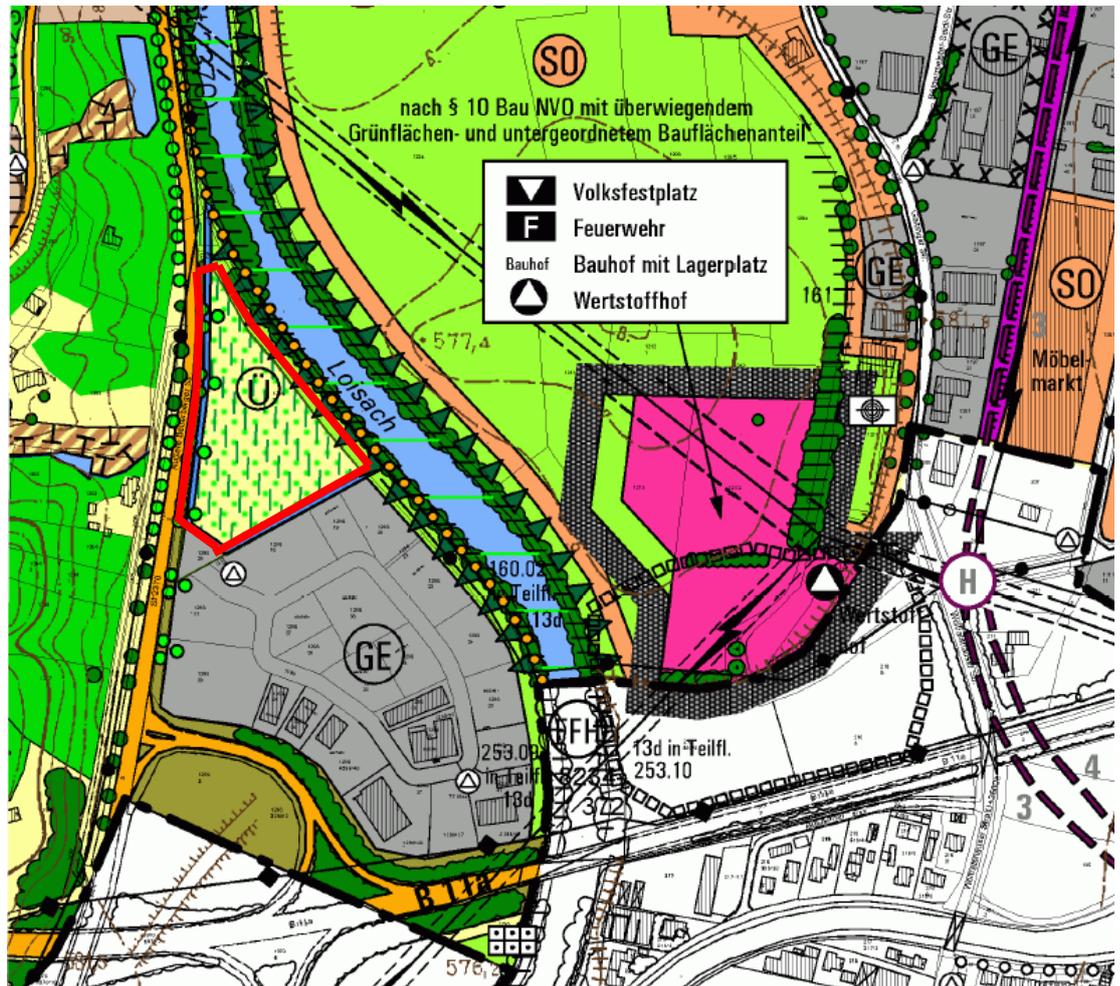


Abb. 12 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit der 3. Änderung, ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan, der „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ hat (§ 5 Abs. 1 BauGB), ist das Plangebiet derzeit dargestellt als

- **„Fläche für die Landwirtschaft“**
sowie im Uferbereich der Loisach als **„Grünfläche“**,
- als **„Überschwemmungsgebiet, festgesetzt“**, sowie
- durch Darstellungen des Landschaftsplans als **„Grünland als standortangepasste Bodennutzung geplant“**
in Kombination mit **„Nutzungsextensivierung geplant“** und
- das Loisachufer ist mit der Signatur **„Verbreiterung von Auwaldsäumen geplant“** versehen.

Entlang der Staatsstraße ist eine **„Siedlungseingrünung geplant“** dargestellt und der Uferweg entlang der Loisach ist als **„Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“** enthalten.

Der Rad- und Fußweg einschließlich der (zu erweiternden) Grünzone ist Teil der Planung. Die Darstellungen der Fläche für die Landwirtschaft mit den landschaftsplane-

rischen Zielen der zu extensivierenden Grünflächen unterliegen dagegen einer **veränderten Zielsetzung**. Die Festsetzung als Überschwemmungsgebiet entspricht nicht der aktuellen Rechtslage.

Letztgenannte Darstellungen werden in einem Verfahren zur **Änderung des Flächennutzungsplans** den aktuellen Zielen angepasst, um damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen und den Bebauungsplan vorzubereiten.

3.3 **Bebauungspläne und Satzungen**

Das benachbarte Gewerbegebiet ist mit dem „**Bebauungsplan Nr. 63** für das Gewerbegebiet zwischen B 11a und Äußerer Beuerberger Straße (Staatsstraße 2370)“ vom 13.07.1999 überplant.

Für das Plangebiet selbst besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Stadtrat hat am 12.05.2021 zunächst einen **Aufstellungsbeschluss** für einen Bebauungsplan sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, um ein dringend benötigtes Pflegeheim zu errichten. Nachdem der Standort nach ersten Planungsschritten für diese Einrichtung jedoch nicht als optimal angesehen wurde und zwischenzeitlich ein anderer Standort gefunden wurde, wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans am 24.06.2025 aktualisiert.

Für das als Außenbereich einzustufende Plangebiet besteht somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kein Baurecht. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist jedoch **verkehrlich und technisch erschlossen bzw. erschließbar** (s. Abschnitt 2.4).

Einschlägig sind für das Plangebiet insbesondere folgende **Satzungen**:

- Stellplatzsatzung (derzeitiger Stand 2025),
- Fahrradabstellplatzsatzung (derzeitiger Stand 2019),
- Garagengestaltungssatzung (derzeitiger Stand 2009)
- Dachgestaltungssatzung (derzeitiger Stand 2023) und die
- Werbeanlagensatzung (derzeitiger Stand 2024).

3.4 **Städtebauliche Rahmenpläne**

Das Plangebiet unmittelbar betreffende städtebauliche Rahmenpläne bestehen nicht. Für die Entwicklung des Gewerbebestands wurden Konzeptüberlegungen angestellt, die in Kap. 1 zusammenfassend wiedergegeben werden.

3.5 **Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften**

(ohne Relevanz)

3.6 **Bodenschutz**

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Verwaltung hat dazu für Flurstücke, die nach ihrer Einschätzung als größere Baulücke einzustufen sind, zusammen mit alternativen Flächenpotenzialen bewertet (s. Abschnitt 3.1).

Daraus resultiert, dass im Gemeindegebiet keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, die für eine Entwicklung von Gewerbebauland wiedernutzbar gemacht werden könnten. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestehen nicht. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Flächen – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Der nach vergleichender Bewertung der alternativen Flächen vorzugswürdige Standort ist verfügbar.

3.7 Verfahren, Auslegungsfrist

Für die Flächen, die als **Außenbereich** anzusehen sind liegen keine Voraussetzungen für Verfahrensvereinfachungen vor. Der Bebauungsplan wird daher **im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet veröffentlicht.⁷

⁷ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

4. Zielkonzept

Konzeptionelles Ziel ist die Weiterentwicklung der **Gewerbefläche** zwischen Loisach und der Staatsstraße. Die Zufahrt erfolgt vom Bürgermeister-Finsterwalder-Ring. Die Bebauung soll einen ausreichenden **Abstand zur Loisach** einhalten. Die Grünzone entlang des Ufers beinhaltet den **Uferweg als Rad und Fußweg**. Auf der flussabwärts gelegenen Spitze des Grundstücks ist die **Fläche beiderseits des Wasserlaufs freizuhalten**. Die dort v.a. im östlichen Randbereich vorhandene Vegetation soll erhalten werden.

5. Alternativen

Angesichts des Flächenbedarfs für den geplanten Betrieb einerseits und der beschränkten Flächenverfügbarkeit in der Stadt Wolfratshausen drängen sich keine Standortalternativen auf (s. Abschnitt 3.1).

Eine anderweitige Nutzung der Fläche verspricht keinen größeren Nutzen. Die Vorprägung durch das Kreuz klassifizierter Straßen und die bereits vorhandene Inanspruchnahme des südlichen Loisachbogens für gewerbliche Nutzung lassen eine Verwendung des restlichen Teils der abgeschlossenen Fläche für andere, störungssensible bauliche Nutzungen als weniger geeignet erscheinen. Allenfalls eine Verwendung für ökologische Aufwertungsmaßnahmen und als Rückhaltefläche erscheinen neben der baulichen Nutzung als denkbare Möglichkeiten. Angesichts des Bedarfs und der günstigen Standortvoraussetzungen gibt die Stadt jedoch der baulichen Entwicklung den Vorzug.

6. Planinhalte

6.1 Neue Darstellungen

Dem Ziel einer weiteren gewerblichen Nutzung entsprechend, wird östlich der Staatsstraße anstelle bisheriger Fläche für die Landwirtschaft ein **Gewerbegebiet** dargestellt. Das Gebiet soll der Unterbringung eines produzierenden Gewerbebetriebes dienen, Einzelhandel, Gastronomie und Beherbergung wie auch Wohnnutzungen sind nicht beabsichtigt. Die Art der Nutzung ist im Bebauungsplan entsprechend zu konkretisieren.

Zur angrenzenden Straße hin schließen die Bauflächen unverändert mit einer „**Siedlungseingrünung geplant**“ ab, welche – als landschaftsplanerisches Element – Grünstrukturen aufnehmen soll und im Bebauungsplan entsprechend zu konkretisieren ist. (Die landschaftsplanerischen Darstellungen (Art.4 (2) BayNatSchG) geben – der Maßstabebene des FNP entsprechend – angestrebte Strukturen vor, ohne detailscharfe Aussagen, z.B. zu Baumstandorten oder gar Regelungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen zu treffen. Die verbindliche Grünordnung wird im Rahmen der Bebauungsplanung festgelegt.

Neu als **Grünfläche** dargestellt wird die nördliche Spitze der dreieckig zugeschnittenen Fläche. Unverändert bleibt eine zur Loisach hin anschließende Grünfläche, welche der „**Verbreiterung von Auwaldsäumen geplant**“ dient.

Unverändert bleiben auch die wichtigen **Fuß,- Rad- und Wanderwegebeziehungen** entlang der Loisach. Die Erschließung der neuen Flächen für Kfz erfolgt vom Bürgermeister-Finsterwalder-Ring. Die gewerblichen Nutzungen sind damit gemeinsam an die klassifizierte Straße angebunden. Die bisher nicht enthaltene **fernstraßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone** östlich der Staatsstraße wird zusätzlich nachrichtlich dargestellt.

6.2 Entfallene Darstellungen

Die Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft mit ihren Konkretisierungen entfällt. Ebenfalls entfernt wird die überholte Eintragung „Überschwemmungsgebiet, festgesetzt“.

6.3 Landschaftsplanung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Mit den Darstellungen zur Eingrünung des Plangebietes werden ein harmonischer Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft und die Verbesserung des Mikroklimas angestrebt. Zum Loisach-Radweg, der entlang des Ufers der Loisach führt, werden **Abstandsflächen** eingehalten und begrünt. Auf diese Weise wird der Erholungsnutzung erforderlicher Raum zugestanden.

Die Bedeutung der vorhandenen Gehölze als Lebensraumstrukturen wird als relativ hoch eingeschätzt (s. Abschnitt 2.6). Sie grenzen an biotopkartierte Ufergehölze entlang der Loisach. Durch die Schutzabstände und den **Erhalt potenzieller Lebensraumstrukturen** sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf geschützte Arten bei Umsetzung des Vorhabens zu erwarten. Sie sind daher

im Bebauungsplan zum Erhalt festzusetzen und im Übergang zum geplanten Baugelände durch Pflanzungen zu ergänzen. Ein Fachgutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) ist beauftragt, eine Ersteinschätzung liegt vor (vgl. Abschnitt 2.6).

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird. Um potenzielle Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des benachbarten natura 2000-Gebietes durch das Vorhaben zu ermitteln, findet derzeit eine FFH-Verträglichkeitsprüfung statt.

Im Rahmen der **Eingriffsregelung** sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen. Diese sowie die erforderlichen Ausgleichsflächen sind im **Bebauungsplan** festzusetzen, letztere dem Eingriff zuzuordnen. Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen überschlägig ermittelt.

6.4 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort wird eine Fläche in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen in Form von Überschwemmungen evtl. eine Funktion als Retentionsfläche erfüllen kann. Das Rückhaltevolumen, das durch die Inanspruchnahme aufgegeben wird, soll ermittelt und an anderer Stelle am gegenüberliegenden Flusssufer ausgeglichen werden.

Im Übrigen sind keine Flächen betroffen, die im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch **Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**, als auch durch solche, die **der Anpassung an den Klimawandel dienen**, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit

Extreme Niederschläge	Gründächer, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Flächen für die wasserwirtschaftliche Nutzung
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	Nutzung der Dachflächen der Gebäude wird ermöglicht; dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen

6.5 Wasserschutz

Aufgrund des Hochwasserrisikos (HQ_{extrem}) und des hohen Grundwasserstandes sind besondere Vorkehrungen empfohlen. Auf das Fachgutachten wird verwiesen (s. Abschnitt 2.7).

Hinzuweisen ist angesichts des wassersensiblen Bereichs auf die **Erlaubnispflicht gem. § 8 (1) WHG** für Benutzungen gem. § 9 (1) Nr.4 WHG (Einbringen von Stoffen in ein Gewässer – hier: Grundwasser), wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 (1) S.2 WHG).

Die Klassifizierung der Loisach als Gewässer 1.Ordnung erfordert gem. Art. 20 BayWG eine **wasserrechtliche Genehmigung für Anlagen gem. § 36 WHG innerhalb des 60m-Bereichs** – auch für nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen.

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Das Baugrundstück ist verfügbar und erschließbar. Zur Schaffung des Baurechts bedarf es einer verbindlichen Bauleitplanung in Form eines qualifizierten Bebauungsplans.

Abgesehen von der kurzen Straßenanbindung sind keine verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Sonstige Maßnahmen zur Bodenordnung und/ oder Grunderwerb sind nicht erforderlich. Die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

7.2 Hinweise zur Umsetzung

Außerhalb der Bauleitplanung zu beachten sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere **fachrechtliche Zulassungsverfahren** (z.B. nach Denkmal-, Wasser-, Immissionsschutzrecht), **fachrechtliche Mitteilungs- und Meldepflichten** (z.B. Denkmal-, Wasser-, Bodenrecht) sowie **vorhandene Infrastruktur**.

Auf die gesetzlichen Vorgaben für den baulichen Brandschutz (BayBO), auf die **artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**, insbesondere die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sowie auf die Vorgaben für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird eigens hingewiesen, da diese in einer frühen Phase der Objektplanung Berücksichtigung finden müssen.

Anlagen:

- Stadt Wolfratshausen, Alternativenprüfung Gewerbeflächenentwicklung
- Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz (Ersteinschätzung) vom 03.04.2025, NATURGUTACHTER Landschaftsökologie - Faunistik – Vegetation, Freising
- Ingenieurgeologisches Gutachten Flurnummer 1298/7, 82515 Wolfratshausen, Projekt Nr.: B24-21117, 10.02.2025, INGENIEURBÜRO FÜR MATERIAL-REPORTS UND UMWELTANALYTIK GmbH, Wolfratshausen

Gemeinde Wolfratshausen, den

.....
Klaus Heilinglechner, Erster Bürgermeister