



Planausschnitt M 1:1000

## BEGRÜNDUNG

### I. Planungsvoraussetzungen

Diese Planung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt, somit entfallen die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung sowie die Umweltprüfung.

Für den Umfangsbereich dieser Planung sollen die baulichen Nutzungen neu geordnet werden. Der hauptsächliche Anlass der Planung ist die Erfordernis, für das angrenzende Plangebiet „Am Hoheneck“ ein Biomasse-Heizwerk (Holz-Hackschnitzel) mit Biomasselager zu errichten. Für den relativ dicht besiedelten Bereich der benachbarten Bauflächen soll im Norden der Umfassung ein Ballspielplatz errichtet werden. Auf den Flurstücken 393/5 und 393/6 wird ein kleines Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sowie der Nutzungsumfang neu definiert.

### II. Flächennutzungsplan

Die Planung widerspricht dem aktuellen Flächennutzungsplan. Lt. § 13a BauGB, Abs. 2 Satz 2 wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst. Die Gemeinde Wackersberg begründet dies mit dem einfacheren Verfahren, das bei einer Zusammenfassung mehrerer kleiner Änderungen möglich wird.

### III. Ziele und voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Als Planungsziele hat der Gemeinderat folgende Kriterien entwickelt:

- Belassen des Bereichs um das geplante Heizwerk als öffentliche Grünfläche mit der Nutzung als Ballspielplatz für einen Teil des Geländes.
- Höhenentwicklung und Maß der Nutzung des Allgemeinen Wohngebiets als Abstufung hinsichtlich des Plangebiets „Am Hoheneck“
- Teilweise Nutzung des Grünbereichs mit seiner imissionsschutztechnisch günstigen Lage unterhalb des Isar-Hochufers als Ballspielplatz
- Sicherung der Neubauten gegen Hochwasser durch eine entsprechende Höhenlage und weiteren Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan.

Als Auswirkungen der Planung sind zu erwarten:

- Die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Bebauung mit dem Heizwerk und der Nutzung Ballspielplatz
- Neuordnung der Nutzungsintensität des Allgemeinen Wohngebiets in Anpassung an die benachbarte Baufläche
- Ein Beitrag zum Umweltschutz durch das Belassen der öffentlichen Grünfläche sowie die Nutzung als Biomasse-Heizwerk - deutliche Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes gegenüber einer Beheizung des Gebiets „Am Hoheneck“ mit fossilen Energieträgern, auch gegenüber Wärmepumpen.

### IV. Beschaffenheit

Das Baugebiet grenzt an den Isar-Stausee an und weist eine ebene bis leicht geneigte Fläche auf. Es wird als öffentliche Grünfläche, Sondergebiet Biomasse-Heizwerk und Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Entlang der Isar führt ein Rad- und Fußweg mit guter Frequentierung. Es sind zahlreiche erhaltenswerte Bäume vorhanden, von denen nur eine kleine Gruppe für den Ballspielplatz entfernt werden muss. Für den Ballspielplatz ist zur Isar hin ein Zaun vorgesehen, dass die Spaziergänger nicht von Bällen getroffen werden. Die vorhandenen Oberflächen werden weitestgehend

erhalten, nur in unmittelbarer Nähe des Heizwerks sind Asphaltflächen zum Manipulieren des Hackguts notwendig.

#### V. Bodenordnende Maßnahmen

Diese sind nicht notwendig, da die Eigentumsverhältnisse im Umfassungsbereich, was die Ordnung der zu bebauenden Grundstücke betrifft, bereits als geklärt angesehen werden können.

#### VI. Bauliche Nutzungen

Die baulichen Nutzungen sind in folgender Tabelle mit Ihrer Dichte aufgeführt:

	Grundfläche	Grundfläche gesamt (inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)	Wandhöhe max.
Sondergebiet Heizwerk	500m <sup>2</sup>	600m <sup>2</sup>	7,50m
Wohngelände Fl. Nr. 393/5	180m <sup>2</sup>	330m <sup>2</sup>	7,50m
Wohngelände Fl. Nr. 393/6	210m <sup>2</sup>	580m <sup>2</sup>	8,70m
Ballspielplatz	1360m <sup>2</sup>		

#### VII. Stellplätze, Anzahl von Wohnungen

Die Anzahl von Wohnungen ist durch die Anzahl der möglichen Stellplätze sowie durch den auf die Wohnflächen der Nutzungseinheiten bezogenen Stellplatzschlüssel definiert.

#### VIII. Erschließung

Das Gebiet ist durch die Straße „Am Hoheneck“ von der TÖL 7 her erschlossen, direkt angrenzend sind die Flurnummern 393/5 und 393/6. Für die Zufahrt ist geplant, zu asphaltieren. Sichtdreiecke nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95), Tabelle 14, sind einzuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig.

#### IX. Umweltschutz und Landschaftsplanung

Es ist in der Planung vorgesehen, den Bereich größtenteils als öffentliche Grünfläche zu belassen. Somit werden die naturschutzfachliche Funktion des Plangebiets sowie dessen Erholungsfunktion weitestgehend erhalten. Überdies war auf der Flur Nr. 393 früher ein Klärwerk vorhanden. Laut einer Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Bad Tölz-Wolfratshausen ist jedoch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hier anzuwenden, da es sich baurechtlich um eine Außenbereichslage handelt. Die Ausgleichsfläche wird wie folgt geplant:

##### 1. Für die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung steht am Anfang die Bewertung der Schutzgüter:

###### 1.1 Boden

###### Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich geologisch im Bereich einer nacheiszeitlichen Schotterterrasse der Isar, die im westlichen Bereich durch eine postglaziale Stufe begrenzt wird.

Davon abgesehen ist Gelände nahezu eben.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereich lag ein ehemaliges Klärwerk, im südlichen Teil befindet sich bestehende Bebauung.

Durch diese bestehende Bebauung und die ehemalige Nutzung sind die natürlichen Bodenstrukturen anthropogen überprägt, ein natürlicher Bodenaufbau ist nur mehr im Bereich der Isarstufe vorhanden.

Jedoch sind nach der Liste 1c im Eingriffsleitfaden zur Bauleitplanung "Bereiche, die unmittelbar an flächenhafte Schutzgebiete nach dem BayNatSchG angrenzen (hier LSG Isarauen), mit der Kategorie III, hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild" einzustufen.

### **Ergebnis**

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft  
hoch, unterer Wert

## **1.2 Wasser**

### **Beschreibung**

Das Gebiet grenzt an die Isar, Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

### **Ergebnis**

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft  
hoch

## **1.3 Klima/Luft**

### **Beschreibung**

Das Gebiet wird im nördlichen und westlichen Bereich von der TÖL 7 begrenzt, im Osten von der Isar. Im Süden grenzt bestehende Bebauung an. Aufgrund dieser Gegebenheiten hat das Planungsgebiet keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und Luftaustauschbahn.

### **Ergebnis**

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft  
gering, oberer Wert

## **1.4 Arten und Lebensräume**

### **Beschreibung**

Die Isarstufe ist mit Gehölzen bestanden und ist als Biotop kartiert (8235-0064-001 „Hecken und Ufergehölze im Westteil und westlich von Bad Tölz).

Auf den Flächen des ehemaligen Klärwerks befinden sich Wiesen, auf denen Einzelbäume wie Birken, Eschen, Mehlbeeren und Bergahorn stehen. Im nördlichen Teil werden die Wiesen feuchter.

### **Ergebnis**

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft  
mittel, oberer Wert

## **1.5 Landschaft**

### **Beschreibung**

Das Ortsbild ist geprägt von den einzelnen Bäumen bzw. Baumgruppen auf den Wiesen und der dicht bewachsenen Isarstufe. Es gibt enge Sichtbeziehungen zwischen dem Gebiet und der Isar.

Es sind nach der Liste 1c im Eingriffsleitfaden zur Bauleitplanung "Bereiche, die unmittelbar an flächenhafte Schutzgebiete nach dem BayNatSchG angrenzen (hier LSG Isarauen), mit der Kategorie III, hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild" einzustufen.

### Ergebnis

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft  
hoch, unterer Wert

## 1.6 Gesamtbewertung

In der Zusammenführung der Bewertungen der einzelnen Schutzgüter ergibt sich insgesamt folgende Bewertung.

Die Gesamtbewertung eines Teilbereichs wird nach den jeweils vorherrschenden Wertstufen der Schutzgüter vorgenommen.

Schutzgut	Bewertung
Boden	hoch, unterer Wert
Wasser	hoch
Klima/Luft	gering, oberer Wert
Arten und Lebensräume	mittel, oberer Wert
Landschaftsbild	hoch, unterer Wert
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Mittel, oberer Wert</b>

## 2. Als nächster Schritt ist die Eingriffsschwere zu ermitteln:

### 2.1. Bewertung durch die Grundflächenzahlen

Vom Sondergebiet mit einer Umfassung von genau 1000m<sup>2</sup> können höchstens 500m<sup>2</sup> überbaut werden, was einer GRZ von 0,5 entspricht und damit in der Bewertungsmatrix des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ eine hohe Eingriffsschwere darstellt. Allerdings ist auch faktisch zu berücksichtigen, dass die maximal möglichen Gebäude des Sondergebiets im Verhältnis zum gesamten Grundstück von 6445m<sup>2</sup> eine sehr geringe Grundflächenzahl von 0,07 aufweisen. So ergibt sich eine geringe Eingriffsschwere des Typs, jedoch mit Tendenz zum Typ A.

## 3. Es ist die anzusetzende Fläche sowie aus den vorhergehenden Erwägungen der Ausgleichsfaktor zu ermitteln:

Vom Sondergebiet können lt. Bebauungsplan **max. 600m<sup>2</sup>** bebaut und/oder versiegelt werden. Diese Fläche ist anzusetzen. Der Ausgleichsfaktor wird mit **0,75** angesetzt.

## 4. Nunmehr sind die Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen anzurechnen:

- Entfernen des Kiesbetts beim Weg entlang der Hangkante im Bereich Ballspielwiese
- Belassen der Baumgruppe beim Isarwanderweg

Mit diesen zusätzlichen Maßnahmen kann der Faktor um 0,1 verringert werden; somit ergeben sich insgesamt ein **Ausgleichsfaktor von 0,65** und ein Umfang der erforderlichen **Ausgleichsfläche von 390m<sup>2</sup>**.

## 5. Die Ausgleichsmaßnahme ist festzulegen:

Im Norden der Flurnummer ist eine Streuwiese mit 390m<sup>2</sup> mit einmaliger Mahd pro Jahr auszuweisen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Grünlandwiese/Streuwiese
- Pflege: regelmäßige Herbstmahd (ab 01.09.)
- Abfuhr des Mähgutes
- Verzicht auf jegliche Düngung

Bewertungsmatrix aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I <b>Gebiete geringer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerflächen</li> <li>• Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen</li> <li>• Verrohrte Gewässer</li> <li>• Ausgeräumte Agrarlandschaften</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 a)</li> </ul>	Feld A I  <b>0,3 – 0,6</b>	Feld B I  <b>0,2 – 0,5</b>  (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II <b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder</li> <li>• Bauminselfen, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege</li> <li>• Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst</li> <li>• Auenstandorte</li> <li>• Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 b)</li> </ul>	Feld A II  <b>0,8 – 1,0</b>	Feld B II  <b>0,5 – 0,8</b>  (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III <b>Gebiete hoher Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten</li> <li>• Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder</li> <li>• Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte</li> <li>• Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche</li> <li>• Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 c)</li> </ul>	Feld A III  <b>1,0 – 3,0</b>  (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III  <b>1,0 – 3,0</b>  (in Ausnahmefällen darüber)

\* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

## X. Immissionsschutz

Im Gutachten von Möhler + Partner Ingenieure GmbH vom Juli 2012 wird für das Sondergebiet ein flächenbezogenes Emissionskontingent von 62 dB(A) tagsüber sowie 47dB(A) nachts festgesetzt (siehe Festsetzung 8.1. des Plans). Für den im Plan dargestellten Sektor erhöht sich das Kontingent jeweils bei Tag und Nacht um weitere 6db(A).

### Gewerbe- und Anlagenlärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen wird für das gewerblich genutzte Sondergebiet Heizwerk eine Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691:2006-12 festgeschrieben. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (M+P Bericht Nr. 700-3722 vom Juni 2012) dargestellt.

Die Höhe des Emissionskontingents wird für das angrenzende Reine Wohngebiet (WR) im Westen (maßgeblicher Immissionsort Burgsteinstraße 14) bemessen. Für das geplante Allgemeine Wohngebiet südlich des Sondergebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (maßgeblicher Immissionsort Am Hoheneck 78) mit höher liegenden Immissionsgrenzwerten wird ein Richtungssektor mit erhöhtem Emissionskontingent vorgesehen.

Das Emissionskontingent gewährleistet, dass in der gesamten schutzbedürftigen Nachbarschaft die Zusatzbelastung des geplanten Heizwerkes nicht relevant auf die Nachbarschaft einwirkt. Zur Vorsorge werden die zulässigen Immissionsrichtwerte durch das Planvorhaben in der Nachbarschaft im Hinblick auf mögliche gemeindliche Entwicklungen nicht vollständig ausgeschöpft, da sonst zukünftig ein näheres Heranrücken an das Sondergebiet oder die Errichtung weiterer gewerblicher Anlagen in der Nachbarschaft unmittelbar zu Konflikten führen können und dann eine Änderung der Kontingentierung des Bebauungsplans – soweit überhaupt möglich – erforderlich wird. Deshalb wurde die Höhe des Emissionskontingents so gewählt, dass die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

Das flächenbezogene Emissionskontingent wird für das Baufeld im Sondergebiet festgesetzt. Die Lage ist aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan erkenntlich. Die aus dem Emissionskontingent resultierenden Immissionskontingente  $L_{ki}$  entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für zukünftig anzusiedelnde Betriebe und Anlagen. Die Immissionskontingente (in der Einheit dB) werden nachfolgend informativ dargestellt.

Teilfläche / Immissionsort	Sondergebiet (SO)	
	Tag	Nacht
IO-1 (WR), 373/3, Burgsteinstraße 16	44,7	29,7
IO-2 (WR), 372/13, Burgsteinstraße 14	46,5	31,5
IO-3 (WR), 372/14, Burgsteinstraße 12	44,0	29,0
IO-4 (WA), 393/5, Am Hoheneck 78	51,2	36,2

Die Errichtung von aktiven oder sonstigen technischen Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Sondergebietes richtet sich nach den konkreten Anforderungen etwaiger Betriebe und Anlagen. Dabei erfolgt der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente unter Berücksichtigung der zum Genehmigungszeitpunkt vorhandenen Randbedingungen, wie z.B. Gebäudeabschirmungen in der Nachbarschaft. Eine Festlegung von konkreten Schallschutzmaßnahmen ist deshalb erst im Rahmen der jeweils einzelnen Baugenehmigungsverfahren sinnvoll und zweckmäßig. Deshalb werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für die geplanten Nutzungen innerhalb des Sondergebietes (Heizwerk) erfolgte eine Abschätzung des Nutzungsumfangs im Rahmen des festgesetzten Kontingents. Zusammenfassend kann erwartet werden, dass - eine ausreichende schalltechnische Planung vorausgesetzt - sich die vorgesehene Gebietsnutzung (SO) im Hinblick auf die damit verbundenen Lärmemissionen entwickeln kann. Einschränkungen des zulässigen Betriebsumfangs können nicht ausgeschlossen werden, jedoch lassen diese keine negativen Auswirkungen für das Heizwerk erwarten bzw. können durch technische Maßnahmen bewältigt werden.

### **Sport- und Freizeitlärm**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung einer Kinder-Ballspielwiese vorgesehen, deren genaue Lage und Dimensionierung derzeit noch nicht bekannt sind.

Grundlage für die Beurteilung des von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen ausgehenden Lärms ist gemäß Art. 3, Abs. 1 des Gesetzes über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) die 18. BImSchV, wobei die besonderen Regelungen und Immissionsrichtwerte für Ruhezeiten keine Anwendung finden. Nach Art. 3, Abs. 3 des Gesetzes dürfen zudem Jugendspieleinrichtungen zwischen 22:00 und 07:00 Uhr nicht betrieben werden.

Im vorliegenden Fall ist eine Kinder-Ballspielwiese mit einer Fläche von 200 m<sup>2</sup> aus schallschutzfachlicher Sicht auch bei einem Dauerbetrieb zulässig. Details sind im Rahmen des Bauvollzugs zu regeln.

### **XI. Folgekosten**

Als Auswirkung der Planung sind keine zusätzlichen Folgekosten für die Gemeinde zu erwarten.

### **XII. Entwurfsverfasser**

Der Bebauungsplan wurde von Josef Singhammer, Architekt · Ortsplaner · Energieberater, Arzbach, in Abstimmung mit der Gemeinde Wackersberg gefertigt.

Arzbach, den 7. August 2012

ARCHITEKT ORTSPLANER ENERGIEBERATER  
JOSEF SINGHAMMER

1. BÜRGERMEISTER ALOIS BAUER  
GEMEINDE WACKERSBERG