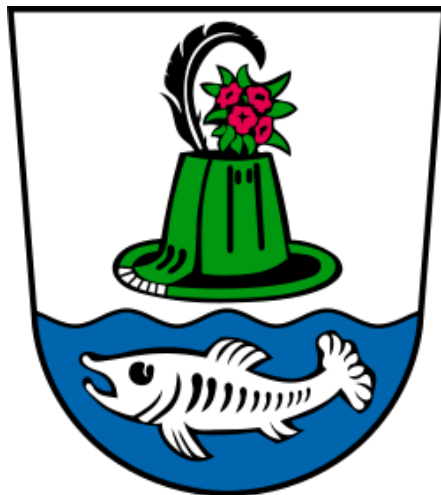


GEMEINDE WACKERSBERG

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

15. Änderung des Flächennutzungsplans für den Erweiterungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Steinbach Nord“

für die Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 1407/10 und 1407/11 der
Gemarkung Wackersberg



Plandatum: 11.11.2025

Begründung

Planfertiger: Flächennutzungsplanänderung
Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle, Part mbB
Linprunstraße 54, 80335 München
Tel.: 089 / 12 15 19-0
mail@plankreis.de
Bearbeitung: Susanne Rentsch

Wackersberg, den
.....

.....
Jan Gözold, Erster Bürgermeister

- 2 -

1. Anlass der Planung und Planungsziele

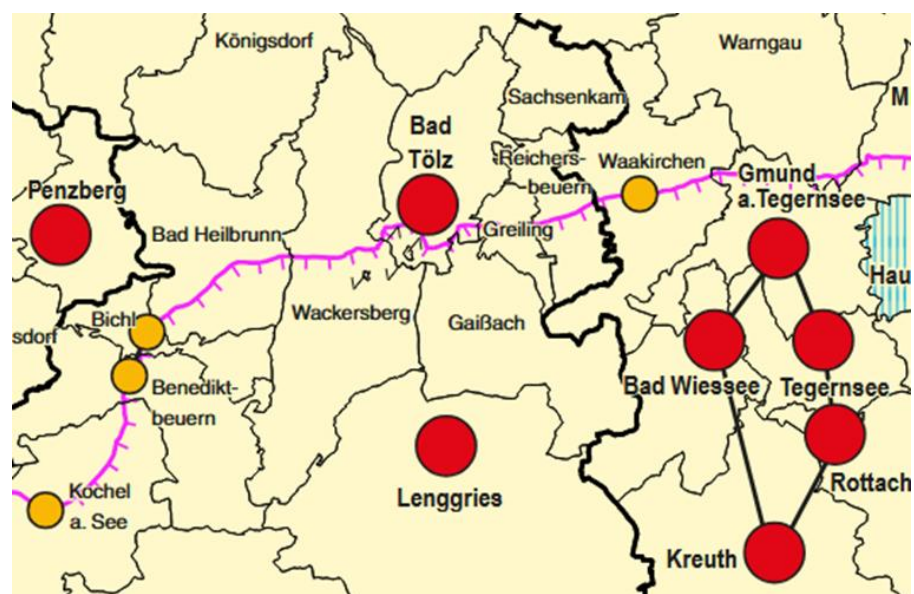
Die im Ortsteil Steinbach ansässige Firma Hans Willibald GmbH und Co KG ist seit 1996 nach der Qualitätsnorm DIN EN 9002 zertifiziert. Zur Sicherung des Gewerbestandortes und der Qualitätsnorm werden bauliche Ergänzungen erforderlich: der Bau einer Hagelschutzhalle von ca. 700 m², der Bau einer Mehrzweckhalle von ca. 200 m² sowie die Schaffung eines überdachten Waschplatzes mit Ölabscheider. Diese Anlagen sind nicht innerhalb des bestehenden Baurechts umsetzbar. Um auch nach Errichtung der erforderlichen Hallen die bislang zugelassenen und für den Betrieb erforderlichen sonstigen Nutzungen wie Ausstellung-, Lager- und Stellplatzflächen unterzubringen, werden zusätzliche Flächen außerhalb des derzeitigen Betriebsgeländes benötigt.

Der Gemeinderat daher in seiner Sitzung am 18.02.2025 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Steinbach – Nord“ beschlossen.

Da die vorgesehene Nutzung in der Erweiterungsfläche nicht der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entspricht erfüllt der Bebauungsplan nicht das Entwicklungsgebot nach § 8 Satz 2 BauGB und der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Steinbach Nord“ erfolgen gem. § 8 Satz 3 BauGB im Parallelverfahren.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landes- und Regionalplanung



Ausschnitt Karte Raumstruktur, Regionalplan 2020, ohne Maßstab

- 3 -

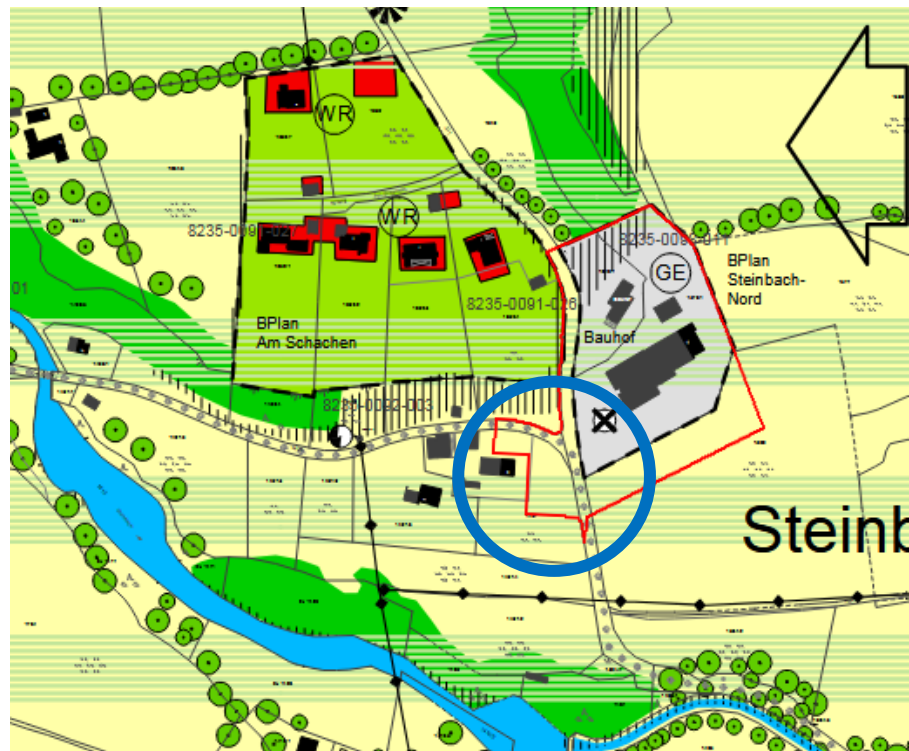
Die Gemeinde Wackersberg liegt im Allgemeinen ländlichen Raum, unweit der beiden Mittelzentren Bad Tölz und Lenggries in der Region 17 „Oberland“. Der südliche Teil der Gemeinde, in dem auch der Ortsteil Steinbach und das gegenständliche Plangebiet liegen liegt im Alpenraum gem. Alpenplan.

Der Bebauungsplan dient der Standortsicherung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes und damit der bedarfsgerechten Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen (LEP 1.1.1 G).

Mit der Planung werden die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung: Raumordnerische Erfordernisse der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) berücksichtigt.

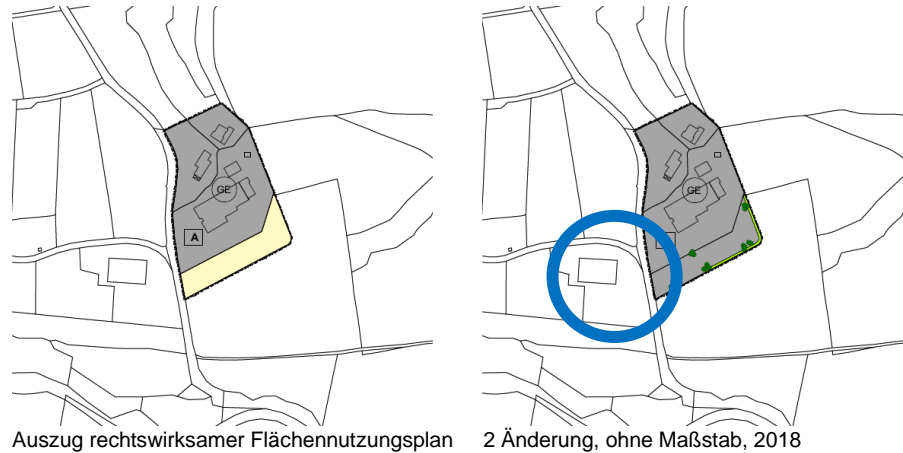
Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar – die südliche Erweiterungsfläche aus der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinbach-Nord“ wurde 2018 mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in gewerbliche Baufläche geändert. Der Erweiterungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, 2005

- 4 -



Für die erforderlichen baulichen Ergänzungen auf dem Firmengelände soll zur Unterbringung von Stellplätzen und Lagerflächen das Firmengelände auf Bereiche westlich der Straße (St 2072) erweitert werden.

Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Satz 2 BauGB und der Flächennutzungsplan ist zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Steinbach Nord“ erfolgen gem. § 8 Satz 3 BauGB im Parallelverfahren.

3. Umfang und Auswirkung der Planung

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Wackersberg im Nordwesten des Ortsteils Steinbach, westlich des bestehenden Gewerbegebiet „Steinbach Nord“ mit dem Betriebsgelände des Autohauses Willibald und dem gemeindlichen Bauhof.

Nördlich grenzt das Wohngebiet „Am Schachen“ an.

Die Flächen im Erweiterungsbereich sind ein bestehender Parkplatz und Wiesenflächen, die zu Wohngebäuden im Außenbereich gehören. Für die Überplanung der privaten Grundstücke im Erweiterungsbereich und Einbindung in den Betriebsstandort wurden bereits die Zustimmungen von den Grundstückseigentümern eingeholt.

Die Fläche berührt keine Schutzgebiete.

Die Gewerbefläche östlich der Staatsstraße ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche (ABuDIS Nr. 17300049, Altablagerung) aufgrund einer ehemaligen Hausmülldeponie der Gemeinde Wackersberg gelistet. Im Erweiterungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

- 5 -

Umfang der Planung

Entsprechend der sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanänderung wird nun mit der gegenständlichen 15. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung des FNP auch für den Erweiterungsbereich in gewerbliche Bauflächen geändert.

Der Änderungsbereich ist nahezu eben und umfasst eine Fläche von ca. 0,16 ha.

Auswirkungen der Planung

Zu den Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Steinbach Nord“ verwiesen.

Alternative Planungsmöglichkeiten



Die geplante Erweiterungsfläche liegt eingeschlossen zwischen Verkehrsflächen und bereits bebauten und zur Bebauung vorgesehen Flächen. Eine Erweiterung des Betriebsgeländes im direkten Anschluss an das bestehende Gelände würde weit mehr in den Landschaftsraum eingreifen und wird daher nicht weiterverfolgt.

4. Umweltbericht

Die Ausweisung von Bau- und Erschließungsflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar. So unterliegt auch die Flächenausweisung der 15. Flächennutzungsplanänderung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Diese wird im parallellaufenden verbindlichen Bauleitplanverfahren abgearbeitet.

Ausführlichere Angaben zu Natur und Landschaft sowie der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind dem nachfolgenden Umweltbericht (in tabellarischer Form) zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Steinbach Nord“ zu entnehmen.

- 6 -

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
	<p>2. Änderung des FNP</p> 	<p>15. Änderung des FNP</p> 
Verbale Beschreibung		
	<p>Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt in der Gemeinde Wackersberg im Bereich Steinbach Nord (westlich und östlich (=Erweiterungsbereich) der Straße „Am Steinbach“).</p> <p>Die Flächen östlich der Straße „Am Steinbach“ werden bereits derzeit durch den gemeindlichen Bauhof und die Firma Hans Willibald GmbH und Co KG genutzt. Entsprechend stellt die 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (vgl. Abbildung oben) den Bereich als Gewerbegebiet dar.</p> <p>Der geplante Erweiterungsbereich westlich der Straße „Am Steinbach“ wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. nachfolgende Abbildung).</p>	<p>Da die unter Zielsetzung (vgl. nächste Zeile unten) beschriebenen und vorgesehenen Nutzungen in der Erweiterungsfläche nicht der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entspricht, ist die Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. Abbildung oben) und die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Steinbach Nord“ im Parallelverfahren erforderlich. Entsprechend soll nun die Erweiterungsfläche westlich der Straße ebenfalls als Gewerbegebiet dargestellt werden. Auf die Übernahme der kleinteiligen grünordnerischen Darstellungen (Einzelbäume, Grünfläche) innerhalb der 2. FNP-Änderung soll in der 15. FNP-Änderung verzichtet werden, da diese für die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes zu detailliert sind und inhaltlich im Bebauungsplan aufgegriffen werden.</p>

- 7 -

	Bestand	Planung
		
Zielsetzung der Plandarstellung		
	<p>Die im Ortsteil Steinbach ansässige Firma Hans Willibald GmbH und Co KG ist seit 1996 nach der Qualitätsnorm DIN EN 9002 zertifiziert. Zur Sicherung des Gewerbestandortes und der Qualitätsnorm werden bauliche Ergänzungen erforderlich: der Bau einer Hagelschutzhalle von ca. 700 m², der Bau einer Mehrzweckhalle von ca. 200 m² sowie die Schaffung eines überdachten Waschplatzes mit Ölabscheider. Diese Anlagen sind nicht innerhalb des bestehenden Baurechts umsetzbar. Um auch nach Errichtung der erforderlichen Hallen die bislang zugelassenen und für den Betrieb erforderlichen sonstigen Nutzungen wie Ausstellungs-, Lager- und Stellplatzflächen unterzubringen, werden zusätzliche Flächen außerhalb des derzeitigen Betriebsgeländes benötigt.</p> <p>Mit der hier vorliegenden 15. Flächennutzungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen für die oben beschriebene Planung geschaffen werden.</p>	
Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan		
	<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg ist der östlich der Straße gelegene Planbereich als Gewerbegebiet und der westlich der Straße gelegene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. dazu auch ausführlichere Ausführungen unter verbale Beschreibung).</p>	

- 8 -

	Bestand	Planung
<p>Schutzgut Tiere / Pflanzen</p>	<p>Die Flächen westlich der Straße „Am Steinbach“ werden derzeit als Grünland (G11) intensiv bzw. entlang der Straße bereits als Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge genutzt. Innerhalb der vorgesehenen Erweiterungsfläche befinden sich 2 Laubbäume (vgl. Foto unten). Die Flächen östlich der Straße</p>  <p>sind bis auf den als Biotop ausgewiesenen Bereich intensiv gewerblich genutzt und weitgehend befestigt und überbaut. Im Übergang zur freien Landschaft im Osten finden sich zudem private Gartenflächen.</p>	<p>Mit der geplanten Erweiterung wird die planerische Grundlage für eine gewerbliche Nutzung geschaffen. In dem Bereich gehen ca. 1.600 m² Lebensraum von geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen (intensiv genutztes Grünland, bereits veränderte Flächen) sowie 2 Laubbäume verloren. Unter Beachtung des Fällungsverbot für Gehölze innerhalb Vegetationsperiode ist davon auszugehen, dass mit der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände ausgelöst werden.</p>
<p>Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft</p>	<p>Die Übersichtsbodenkarte M 1: 25.000 des Bodeninformationssystems Bayern weist im Plangebiet Braunerde mit gering verbreiteter Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton als charakteristischen Bodentyp aus (hohe natürliche Ertragsfunktion). Der Planbereich ist östlich der Straße als Fläche mit Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.</p> <p>Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (WSG Höfen Biburg Quellen, Nr. 2210823500051) grenzt außerhalb des Geltungsbereiches östlich der Ortsstraße zwischen Wackersberg und Höfen an. Im Geltungsbereich liegen keine Oberflächengewässer. Der Planbereich ist im BayernAtlas als wassersensibler Bereich dargestellt.</p>	<p>Mit der Realisierung der Planung gehen in den überbaubaren Bereichen Braunerden durch Überbauung verloren, weitere Bereiche werden ggf. aufgrund einer Nutzungsänderung in ihrer jetzigen Ausprägung verändert. Mit der Versiegelung und den Nutzungsänderungen ist der Verlust versickerungsaktiver Flächen verbunden.</p> <p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Im vorliegenden Fall wird die Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes der gesetzlichen Vorgabe gerecht, indem das Biotop, welchem auch eine Funktion zur Frischluftproduktion</p>

- 9 -

	Bestand	Planung
	Das Untersuchungsgebiet liegt am Ortsrand im Umfeld landwirtschaftlich genutzter Flächen. Der Planbereich weist keine besondere lokalklimatische Funktion auf, wenngleich dem Biotop der amtlichen Kartierung aufgrund des dort vorhandenen Gehölzbestandes eine gewisse lokalklimatische Funktion (Frischluffproduktion) zukommt.	zukommt, erhalten wird. Weitere Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Niederschlagswasserversickerung und weitere grünordnerische Maßnahmen) sind im Bebauungsplan festzusetzen.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Plangebiet ist mit Blick auf das Landschaftsbild insbesondere durch die vorhandene Bebauung und die gewerbliche Nutzung sowie durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Für die als Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge dienenden Flächen ist eine Sichtbarkeit von außen erwünscht. Eine Einsehbarkeit des Gebietes besteht insbesondere von Süden. Markante landschaftsbildwirksame Strukturen sind mit Ausnahme des flächigen, gehölzbestandenen Biotopbereiches nicht vorhanden. Im Planbereich sind nur wenige zumeist junge Bäume vorhanden.	Mit Blick auf die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild kommt den im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine besondere Bedeutung im Sinne der Vermeidung/Minderung zu.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.	Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das hier betrachtete Schutzgut zu erwarten.
Schutzgut Mensch	Generell ist anzunehmen, dass von gewerblichen Nutzungen Lärmemissionen ausgehen können.	Die vorhandenen und die geplanten gewerblichen Nutzungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf mögliche Konflikte mit den umliegenden Nutzungen (insbesondere die Gebäude im planungsrechtlichen Außenbereich westlich der Straße) zu prüfen.
„Nullvariante“		
	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen		

- 10 -

	Bestand	Planung
	<p>Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass das Plangebiet an die bestehende Straße angrenzt und die betroffenen Flächen von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Wertvollere Strukturen, wie das vorhandene Biotop können vollständig erhalten werden (vgl. dazu auch konkrete Festlegungen innerhalb des Bebauungsplanes).</p>	
Planungsalternative		
	<p>Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben. Die Entscheidung der Gemeinde, das hier ausgewiesene Areal für die 15. Flächennutzungsplanänderung und nachfolgend für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu wählen, basiert darauf, dass die geplante Betriebserweiterung eine räumliche Nähe zum vorhandenen Standort aufweisen muss.</p>	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)		
	<p>Mit der Ausweitung der gewerblichen Flächen innerhalb der FNP-Änderung und der späteren Umsetzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert ermittelt werden. Ausgehend von einer Erweiterung um 1.588 m² Fläche, der eine Wertigkeit von 3 WP zuzuordnen ist, ist von einem Kompensationsbedarf von ca. 4.800 WP auszugehen.</p>	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse		
	Keine	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen		
	Keine	
Schwerpunkte der Umweltauswirkungen		
	<p>Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Nutzungen im Bereich Steinbach Nord neu geordnet. Insbesondere sollen die planerischen Grundlagen für die Erweiterung des Gewerbegebietes auf Flurnummer 1407/10 und 1408/11 Gemarkung Wackersberg geschaffen werden.</p> <p>Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen ist die Versiegelung und die Umnutzung von bislang als Grünland genutzter Fläche zu nennen. Mit der Planung gehen auch Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes einher.</p> <p>Die 15. Flächennutzungsplanänderung führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren sind und für die konkrete Ausgleichsflächen zuzuordnen sind.</p>	

- 11 -

Die FNP-Änderung besteht aus Planteil und Begründung.