

Gemeinde Wackersberg

Fassung vom: 18.06.2019  
Geändert am 13.08.2019

## Begründung

zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich  
„Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel“

### 1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet Wackersberg. Die vorliegende 8. Änderungsplanung schließt innerhalb des in der Gemarkung Oberfischbach jeweils Teilflächen der Flurstücke 886 und 878 ein.

Der Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von gesamt ca. 0,29 ha.

### 2. Planwerk

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1 : 2.500 erstellt. Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen stimmen mit der Planzeichenverordnung 90 überein. Der Flächennutzungsplanänderung wird die vorliegende Begründung beigelegt.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die vorliegende Planung dient dem Erhalt und der Sicherung eines bestehenden Betriebes (Firma Mayer). Sie trägt somit grundsätzlich dazu bei, den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Wirtschaftsstruktur Rechnung zu tragen (vgl. Landesentwicklungsprogramm 5.1 G, 1.1.1 G). Der Planbereich liegt derzeit im nicht überplanten Außenbereich, abseits von größeren Siedlungseinheiten und erfüllt somit zunächst nicht das sogenannte Anbindungserfordernis, wonach neue Siedlungseinheiten möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Im Lichte der Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP 5.1 G, 1.1.1 G) kann jedoch der Begriff der neuen Siedlungsfläche so ausgelegt werden, dass eine solche dann nicht vorliegt, wenn sich eine Ausweisung auf einen schon vorhandenen, genehmigten Bestand beschränkt und die Eigenart des Betriebes gewahrt bleibt. Dies umfasst auch eine angemessene (untergeordnete) Erweiterung des Betriebes der Firma Mayer. Damit ist Voraussetzung, dass sich die Nutzung auf den vorhandenen Großhandelsbetrieb beschränkt, gegeben. In der Folge wird dieser nun in der 8. Änderung des Flä-

---

chennutzungsplanes als Sondergebiet „Bäckerei- und Weingroßhandel“ gemäß § 11 BauNVO auszuweisen ist. Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass die geplante Ausweisung mit den Erfordernissen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht werden kann, wobei die Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes des Regionalplanes der Planung nicht entgegenstehen<sup>1</sup>.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2005 stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Norden des Planbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine unterirdische elektrische Leitung eingetragen, die in die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen wird. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich mit der Adresse „Stallau 149“ das folgende Baudenkmal: D-1-73-145-96 Wohnteil eines ehemaligen Bauernhauses, zweigeschossiger übertünchter Blockbau mit Brett- und ver-schalter Giebellaube, Anfang 18. Jahrhundert. Das Baudenkmal ist von der Planung nicht betroffen.

#### 4. Anlass der Planänderung

Bei der in Stallau Nr. 155 ansässigen Firma Mayer handelt es sich um einen inhabergeführten Lebensmittelfachgroßhandel für die backende Branche, die seit über 60 Jahren Bäckereien, Konditoreien und die Gastronomie im Umkreis von ca. 50 km beliefert. Zudem vertreibt die Firma seit 1993 Weine und Feinkost, mit denen die regionale Gastronomie beliefert wird. Der Publikumsverkehr vor Ort ist unerheblich.

Durch das Wachstum der Firma ist das bestehende Lagergebäude zu klein und nicht mehr optimal zu bewirtschaften. Um weiter wettbewerbsfähig zu bleiben, ist eine Umstellung der Kommissionierung erforderlich. Hierfür wird eine größere ebenerdige Fläche erforderlich, auf der alle ca. 2.000 Artikel aufgestellt werden können. Die benötigte Fläche soll daher durch Erweiterung des bestehenden Gebäudes erreicht werden, indem dieses auf der Nordseite durch einen ca. 23 m x 17 m großen Anbau ergänzt wird.

Aus diesem Grund wird der Bereich in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet „Bäckerei- und Weingroßhandel“ ausgewiesen.

---

<sup>1</sup> Die Aussagen zur Beurteilung der Planung mit Blick auf die Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes und den Regionalplan entstammen dem Schreiben der Reg. v. Oberbayern vom 28.01.2019 (Z.: 24.1-8291-TÖL, Hr. Lang).

---

## 5. Erschließung

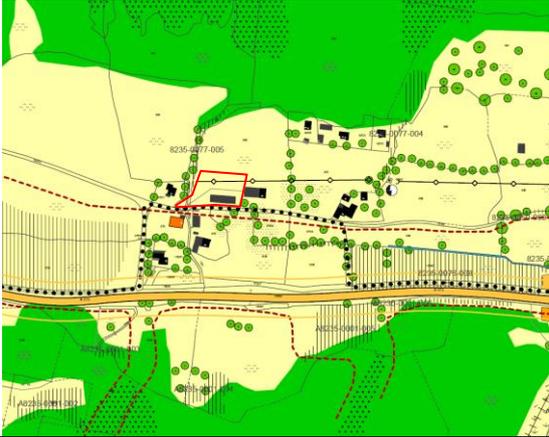
Die verkehrliche Erschließung ist, wie bisher, über die Bundesstraße 472 und die hiervon nach Norden zum Campingplatz Stallau abzweigende Stichstraße gesichert.

## 6. Schallimmissionen

Im Umfeld des geplanten Bäckerei- und Weingroßhandels befindet sich Wohnbebauung, weshalb im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Planung auf mögliche Nutzungskonflikte zu prüfen ist.

## 7. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

	Bestand	Planung
<b>Graphische Darstellung</b>		
<b>Verbale Beschreibung</b>	<p>Der Planbereich liegt östlich des Stallauer Weihers und nördlich der B 472 im Umfeld einer lockeren Einzelhausbebauung im nicht überplanten Außenbereich.</p> <p>Der ca. 0,29 ha umfassende Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine unterirdische elektrische Leitung dargestellt.</p>	<p>In der hier vorliegenden 8. Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bäckerei- und Weingroßhandel gemäß § 11 BauNVO gewählt, um die derzeitige Nutzung zu sichern und die planerische Grundlage für eine maßvolle Erweiterung des vorhandenen Betriebes zu legen. Die Darstellung „unterirdische elektrische Leitung“ wird nachrichtlich übernommen.</p>

Zielsetzung der Plandarstellung	Bestand	Planung
<p><b>Zielsetzung der Plandarstellung</b></p>		<p>Mit der hier vorliegenden 8. Flächennutzungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen für den Erhalt und die maßvolle Erweiterung des vorhandenen Betriebes und damit für die dessen Wettbewerbsfähigkeit geschaffen werden.</p>
<p><b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b></p>	<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerhalb des Planbereiches, jedoch an diesen angrenzend findet sich innerhalb einer Geländevertiefung die Darstellung Einzelbäume, die auch innerhalb der amtlichen Biotopkartierung erfasst ist.</p>	
<p><b>Schutzgut Tiere / Pflanzen</b></p>	<p><u>1. Fläche für die Landwirtschaft:</u> Bereits derzeit findet sich im Plangebiet ein Gebäude der Firma Mayer, welches von Südwesten erschlossen ist. Im Norden grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an. Das im Westen gelegene, biotopkartierte Gehölz liegt außerhalb des Planbereiches. Im Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung befinden sich somit keine Biotope der amtlichen Kartierung und keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen.</p>	<p><u>1. Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel:</u> Mit der späteren Fortführung der Planung ist eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes nach Norden vorgesehen, wodurch intensiv genutztes Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen ist. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Biotopflächen (Biotop Nr. 8235-0077-005, Gehölzreihe) sind durch die Planung nicht betroffen.</p>
<p><b>Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft</b></p>	<p>Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1 : 25.000) handelt es sich bei den im Planbereich vorherrschenden Böden um Braunerden (Einheit 30a) in geringerem Umfang auch Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff bis Lehm Kies. Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab und ist leicht hängig.  Im Planbereich gibt es keine Oberflächengewässer. An der Vegetation sind keine Anzeichen für oberflächennah anstehendes Grundwasser abzulesen.  Das Untersuchungsgebiet liegt auf ca. 700 m ü. NN. Der Planbereich weist keine besondere lokalklimatische Funktion auf.</p>	<p>Mit der Realisierung der Planung gehen im Umfeld der vorhandenen Bebauung kleinflächig naturnahe Böden verloren.  Mit der Überbauung (Versiegelung) und den Nutzungsänderungen, geht eine Verminderung versickerungsaktiver Flächen einher.  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). Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Niederschlagswasserversickerung und weitere grünordnerische Maßnahmen) sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes festzusetzen. Aufgrund der Kleinflächigkeit werden die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als geringfügig bis unerheblich eingeschätzt.</p>
<p><b>Schutzgut Landschaftsbild</b></p>	<p>Bei dem Planbereich handelt es sich in großräumiger Sichtweise um eine reliefierte, eiszeitliche geprägte Moränenlandschaft. Der zwischen Blomberg und Buchberg gelegene Bereich ist im Westen durch den Stallauer Weiher geprägt. Die umliegenden, nicht vernässten landwirtschaftlich genutzten Flächen werden intensiv als Grünland genutzt und sind durch Gehölzreihen (Hage)</p>	<p>Mit der Ausweisung des Sondergebietes „Bäckerei- und Weingroßhandel“ angrenzend an die bestehende Bebauung wird die Landschaft in geringem Flächenumfang beansprucht, ohne dass bislang vorhandenen Größenordnungen gesprengt würden. Eine Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ist nicht gegeben, zumal der im Westen gelegene Hag als Eingr-</p>

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
	voneinander getrennt. Der kleinflächige Planbereich, welcher vollständig durch Grünlandnutzung geprägt ist. liegt in leichter Hanglage und grenzt im Osten an einen als Biotop erfassten Hag an.	nung der geplanten Erweiterung dienen kann.
<b>Schutzgut</b> Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich mit der Adresse „Stallau 149“ das folgende Baudenkmal: D-1-73-145-96 Wohn- teil eines ehemaligen Bauernhauses, zweige- schossiger übertünchter Blockbau mit Brett- und ver- schalter Giebellaube, Anfang 18. Jahrhundert.	Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das hier betrachtete Schutzgut zu erwarten. Das außer- halb des Geltungsbereiches liegende Baudenk- mal ist von der Planung nicht betroffen.
<b>Schutzgut</b> Mensch	In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind neben der vorhandenen Erschließung die ggf. mit einer Betriebserweiterung einhergehenden Schallemissio- nien/-immissionen relevant.	Entsprechend des Nutzungskonzeptes ist auf der Planungsebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob der Schutzbedürftigkeitsanspruch der umlie- genden Nutzungen gewahrt ist.
<b>„Nullvariante“</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhal- ten. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich dabei um einen negativ zu bewertenden Zustand.	
<b>Vermeidungs-/ Minderungsmaß- nahmen</b>	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall muss die Erweiterung an den vorhandenen Betriebs anschließen. Ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchti- gungen dadurch, dass die Planung Grund und Boden einbezieht, der von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft ist.	
<b>Planungsalternative</b>	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sind keine grundsätzlichen Pla- nungsalternativen gegeben.	
<b>Erwarteter Kompensations- bedarf (ca. in ha)</b>	Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass nur ein Teil des ca.0,29 ha großen Areals bebaut wird. Ggf. kann der geringfügige, hierfür erforderliche Ausgleich im Umfeld der Bebauung als Eingrü- nung (z. B. mit Obstbäumen) erfolgen).	
<b>Hinweis auf tech- nische Lücken / feh- lende Kenntnisse</b>	Keine	
<b>Empfohlene Monitor- ingmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	Keine	
<b>Schwerpunkte der Umweltauswirkungen</b>	Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein ca. 0,29 ha großer Planbereich, in dem sich bereits derzeit das Firmengebäude der Firma Mayer befindet, als Sondergebiet „Bäckerei- und Weingroßhandel“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen, um die für die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes notwendigen Anpassungen der Betriebsabläufe und Erweiterungen planerisch vorzuberei- ten.  Es wird davon ausgegangen, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen gering sind, da das Grundstück für Natur und Landschaft von geringem Wert ist und sich die geplante Be- bauung unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzen soll.	