

Begründung mit Umweltbericht

zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Altwirt“



Fassung vom 27.01.2026

Gemeinde: Wackersberg, Ortsteil Dorf
Landkreis: Bad Tölz – Wolfratshausen

1. Allgemeine Angaben

Voraussetzungen

Die Gemeinde Wackersberg möchte am Ortsteil Dorf das Angebot für Wohnbauflächen ergänzen und Baurecht für die steigende Nachfrage an Wohnraum entgegen wirken und durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Altwirt“ zusätzliche Wohnmöglichkeiten schaffen. Durch die Planungsmaßnahme wird eine Fläche für Wohnen, Fläche für den öffentlichen Verkehr und für den privaten Verkehr geschaffen.

Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs für das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Lage und Bestand

Umgeben ist die Fläche im Westen mit der Zufahrtsstraße zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen. Im Norden grenzt direkt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Süden und im Osten grenzt die Fläche an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altwirt“ an.

Die Erschließung des Bebauungsplans erfolgt über den bestehenden Wiegenfeldweg.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von geschützten Gebieten. Durch die Planungsmaßnahme wird eine Teilflächen der Fl.Nr. 380; in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Altwirt“ aufgenommen.

2. Planungsziele und Zweck

Für die ausreichende Erschließung der geplanten Gebäude soll der bestehende Wiegenfeldweg als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von ca. 5m um ca. 13m verlängert werden. Es soll im Plangebiet ein Dorfgebiet, Öffentliche Verkehrsfläche und private Verkehrsfläche festgesetzt werden. In der Planung sind ein Doppelhaus, zwei Garagengebäude, sowie die Verlängerung vom Wiegenfeldweg vorgesehen.

Das Hauptgebäude (Doppelhaus) kann als E+1 mit Satteldach und einer Dachneigung von 18° bis 25°, sowie einer Wandhöhe von max. 5,80m gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss errichtet werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Altwirt" erfolgt die Angliederung an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altwirt“ Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen zusätzliche Wohnmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Ergebnis werden keine negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Plangebiet bei Durchführung der Planung zu erwarten sein.

3. Flächennutzung, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagengebäuden vorgesehen.

Es sind überbaubare Grundflächen und entsprechende Bauräume für Hauptgebäude, Garagen und Stellplätze festgesetzt.

Das Gebiet ist über den Wiegenfeldweg angebunden, Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über die öffentlichen Leitungsnetze sichergestellt.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung des Versorgungsunternehmens vorzulegen.

Anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenschicht nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern. Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. In diesem Fall ist eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen.

Das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA M 153 sind zu beachten.

4. Grünordnung

An den Grenzen des Plangebiets sind zum Teil einige Bestandsbauten, bestehende Zufahrtsstraßen und innerhalb des angrenzenden Bebauungsplans einige Bestandsbäume. Dadurch ist das Plangebiet in die angrenzende Landschaft eingebunden.

Durch die Festsetzung zu pflanzender Bäume wird die gewünschte gestalterische Wirkung des Bebauungskonzeptes und seine Integration in das Orts- und Landschaftsbild unterstützt. Einzelbaumentnahmen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Betroffen sind zwei zu entfernende Bestandsbäume welche sich innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche befinden.

Die Baumfällung darf nur in den Wintermonaten (von Anfang Oktober bis Ende Februar), also nur außerhalb der Brutzeit, durchgeführt werden.

Der im Plangebiet bestehende Obstbaum wird als Obstbaum Bestand festgesetzt. Zusätzlich werden 3 zu pflanzende Obstbäume im Bereich der Ortsrandeingrünung festgesetzt. Von den 3 zu pflanzenden Obstbäumen im Bereich der Ortsrandeingrünung dienen 2 Bäume mit ihren entsprechenden Flächen als Ersatz für die zu entfernenden Bestandsbäume, welche sich innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche befinden. Folglich kann 1 Baum mit seiner entsprechenden Fläche als Ausgleichsmaßnahme (A_2) mit angesetzt werden. Zur Minderung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofeinfahrten mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind.

5. Umweltbericht mit Eingriffsregelung

Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan für die bestehende Teilfläche vom Wiegenfeldweg bleiben unverändert und eingriffsneutral, da diese bereits unveränderter Bestand ist.

Hinsichtlich des Bestandes wird auf die Ermittlung eines Eingriffsfaktors verzichtet und in der Tabelle der Bestandserfassung die obige Fläche ohne Eingriffsfaktor bewertet.

Ermittlung der Eingriffsschwere aus zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Grundstücksgröße für das Doppelhaus (Eingriffsfaktor)

Gebäudegrundfläche 11,5m x 15m	= 172,5m ²
Garagen	= 72m ²
Stellplätze	= 50m ²
Terrassen	= 40m ²
Zufahrt und Zuwegung	= 191m ²

Zulässige Grundflächen: $172,5\text{m}^2 + 72\text{m}^2 + 50\text{m}^2 + 40\text{m}^2 + 191\text{m}^2 = 525,5\text{m}^2$

Zur Ermittlung der Eingriffsschwere kann die Versiegelung die mit $525,5\text{m}^2$ in Ansatz gebracht werden.

Die anzusetzende Grundstücksfläche beträgt 1007m^2 .

$525,5\text{m}^2 / 1078\text{m}^2 = 0,487$; daraus folgt ein Eingriffsfaktor von 0,49.

Es wird ein Eingriffsfaktor von 0,49 angesetzt.

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Da für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Altwirt“ die Anwendung der Eingriffsregelung für die vereinfachte Vorgehensweise nicht zur Anwendung kommt, ist hier das Regelverfahren anzuwenden.

Der vorliegende Bestand wird erfasst und bewertet. Hierbei wird die Erfassung von Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer, mittlerer und hoher naturschutzfachlicher Bedeutung bewertet.

Für die geringe und mittlere naturschutzfachliche Bedeutung kann die Schwere der Beeinträchtigung über die Grundflächenzahl (GRZ) oder ein Eingriffsfaktor als Beeinträchtigungsfaktor ermittelt werden.

Für die hohe Bedeutung wird die Schwere mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1 ermittelt.

Für die flächenbezogenen Biotop- und Nutzungstypen mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung wird eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung anhand der Listen 1a und 1b erfolgen.

Für die flächenbezogenen Biotop- und Nutzungstypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung muss eine flächenscharfe Erfassung vorgenommen werden.

Die Bewertung des Ausgangszustandes für mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt anhand des Mittelwertes der entsprechenden Grundwerte der Biotop- und Nutzungstypen.

BNT ohne naturschutzfachlicher Bedeutung werden mit 0 WP bewertet.

BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (1–5WP nach Biotopwertliste) werden pausch. mit 3 WP bewertet.

BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (6–10WP nach Biotopwertliste) werden pausch. mit 8 WP bewertet.

BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten nach Biotopwertliste mit 11, 12, 13, 14 oder 15WP bewertet.

Entsprechende Biotop- und Nutzungstypen sind als Eingriff in der Bestandserfassung und als Ausgleichsumfang entsprechend nachfolgend erfasst und bewertet.

Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Berücksichtigte Vermeidungsmaßnahmen in der Planung

Schutzgut: Tiere und Pflanzen

- **Beschreibung:**

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet und in der betroffenen näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete und keine geschützten Biotope. Durch die geplante Obstbaumpflanzung für die Ortsrandeingrünung wird ein neuer Lebensraum für Vögel und Kleintiere geschaffen.

- **Geplante Minimierungsmaßnahmen:**

- Gehölzbeseitigung nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar
- Nur Sockellose Einfriedungen

- **Auswirkungen:**

Es sind nur geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut: Wasser

- Beschreibung:

Im Geltungsbereich vom Bebauungsplan sind keine Gewässer vorhanden und es sind keine Wasserschutzgebiete verzeichnet. Für den Bereich wird ein ausreichend großer und intakter Grundwasserflurabstand angenommen. Durch die geringe Versiegelung erscheint im Plangebiet eine Regenwasserversickerung der freien Flächen ohne negative Auswirkungen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für unverschmutztes Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen ist durch ein Gutachten nachzuweisen. Die Bodenfunktion verbleibt weiterhin erhalten.

- Geplante Minimierungsmaßnahmen:

- versickerungsfähige Beläge für oberirdische Stellplätze
- versickerungsfähige Beläge für Zufahrten
- geringe Versiegelung

- Auswirkungen:

Es sind durch die Minimierung nur geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

Schutzgut: Boden

(siehe Schutzgut Wasser)

Schutzgut: Klima/Luft

- Beschreibung:

Der Bebauungsplanbereich liegt westlich vom Ortsteil Wackersberg Dorf. Im Osten und Westen vom Plangebiet grenzt eine Bestandsbebauung teils locker bebaut an. Im Westen handelt es sich um bestehende landwirtschaftliche Hofstellen. Innerhalb des Plangebiets ist nur ein Baugrundstück mit einem Neubau eines Wohngebäudes (Doppelhaus) mit Garagen vorgesehen. Die Wirkung auf Klima und Luft wird durch die geplanten Gebäude nicht maßgeblich verändert.

- Geplante Minimierungsmaßnahmen:

- Baumbestand im Umfeld bleibt erhalten
- Festsetzung der Wandhöhe der Gebäude.

- Auswirkungen:

Es sind nur sehr geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut: Landschaftsbild

- Beschreibung:

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an vorhanden Siedlungsflächen und schließt an die vorhandene Bebauung an. Die geplanten Gebäude (Wohnhaus und Garagen) passen sich der angrenzenden Bebauung an.

- Geplante Minimierungsmaßnahmen:

- Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur
- Ortsrandeingrünung wird weitergeführt
- Festsetzung der Wandhöhe der Gebäude

- Auswirkungen:

Es sind nur geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut: Mensch

- Beschreibung:

Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen außerhalb vom Plangebiet bleiben erhalten. Das Umfeld vom Plangebiet ist zudem durch das angrenzende Dorfgebiet vorbelastet. Die Erholungsnutzung wird nicht beeinflusst.

- Geplante Minimierungsmaßnahmen:

- Standortwahl mit Vorbelastung (angrenzende Flächen für die Landwirtschaft, Dorfgebiet)
- Keine Ansiedlung von Gewerbe mit störenden Emissionen.

- Auswirkungen:

Es sind nur sehr geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

Ermittlung Ausgleichsbedarf

Tabelle: Bestandserfassung

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	GRZ /Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland G11 Baugrundstück	940	3	0,49	1382
				0
Verkehrsflächen, befestigt V12 (geschottert, unverändert) Bestandszufahrt, private Verkehrsfläche	67	1	0,49	33
Verkehrsflächen, befestigt V11 (versiegelt, unverändert) Öffentliche Verkehrsfläche Bestand, <u>ohne Eingriff</u>	71	0	0	0
				0
				0
				0
Summe	1078 m²			1415
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
-	-			-
Summe (max 20%)				0%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				1415

Ausgleich

Es ist ein Ausgleich in Höhe von 1415 Wertpunkte somit erforderlich. Der Ausgleich erfolgt teils außerhalb und innerhalb vom Plangebiet der Gemeinde und Gemarkung Wackersberg.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist aufgrund der festgelegten Baugrenzen als Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Nutzungs-, bzw.

Versiegelungsgrad einzustufen. Zudem wird dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen.

Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Tabelle: Kompensation durch Aufwertungsmaßnahme

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume											
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Aufwertungs- umfang in WP
A1	G11	Intensivgrünland	3	B312	Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung	9	-1	258	5	0	1290
A2	G11	Intensivgrünland	3	B312	Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung	9	-1	25	5	0	125
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten								1415	WP		

Bilanzierung			
Summe Ausgleichsumfang		1415	WP
Summe Ausgleichsbedarf		1415	WP
Differenz		+ -	0 WP

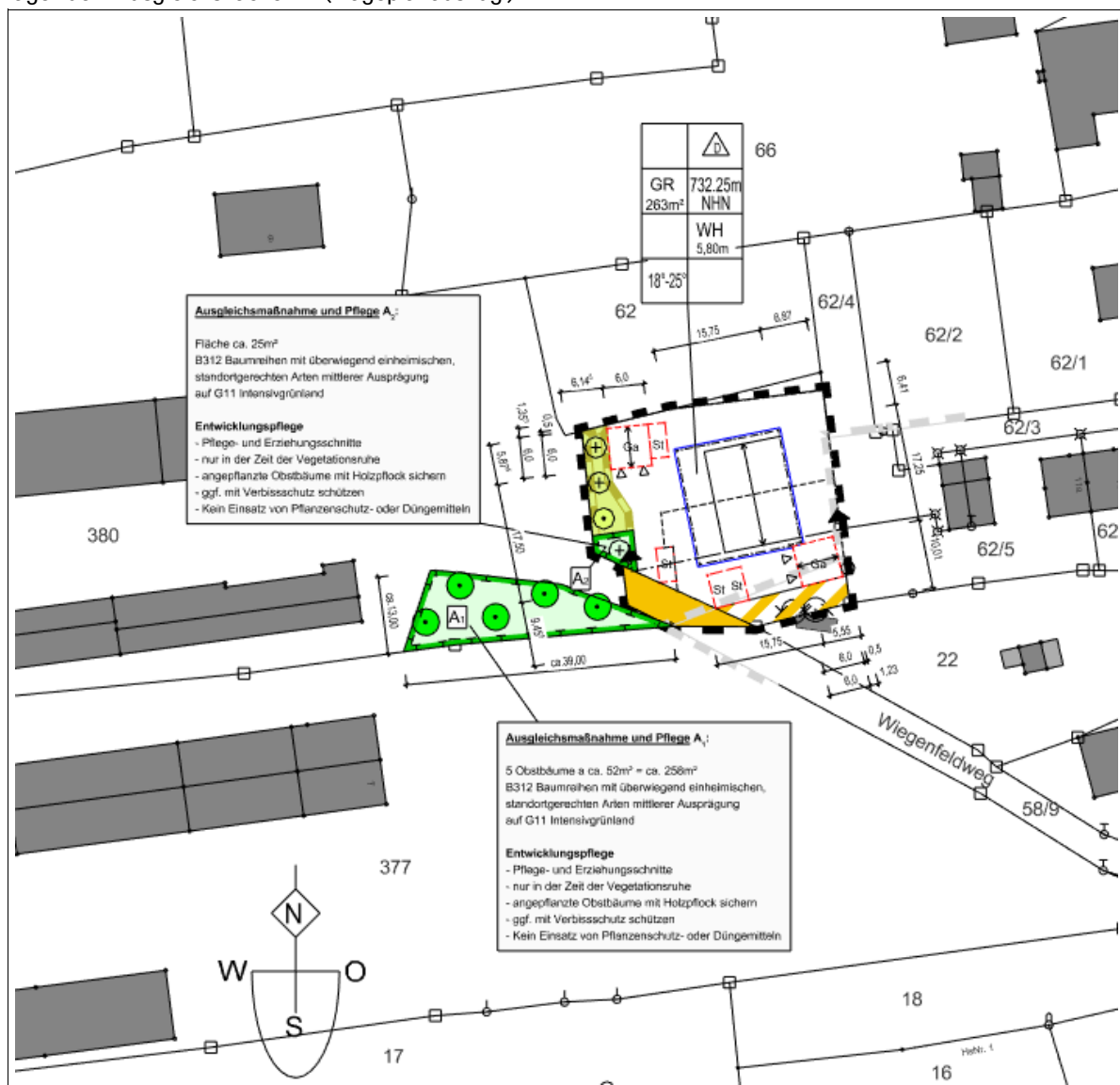
Durch die Aufwertung der Ausgleichsfläche kann der Ausgleichsbedarf **von 1415 WP** vollständig kompensiert werden.

Lage der Ausgleichsflächen A₁ und A₂

Die Ausgleichsfläche A₁ liegt außerhalb vom Plangebiet auf der Fl.Nr. 380 und die Fläche A₂ innerhalb vom Plangebiet. Beide Flächen sind Gemarkung Wackersberg im Ortsteil Dorf in der Gemeinde Wackersberg.

Die Ausgleichsfläche A₁ liegt westlich vom Geltungsbereich, grenzt an den Geltungsbereich der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans „Altwirt“ noch an.

Lage der Ausgleichsflächen: (Lageplanauszug)



Ausgleichsmaßnahmen und Bereitstellung

Zur Deckung des Kompensationsflächenbedarfs, im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Altwirt“, wird eine ca. 258 m² große Teilfläche außerhalb des Geltungsbereichs in Form einer Aufwertung einer Teilfläche der Fl.Nr. 380 und eine ca. 25m² große Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs, beide der Gemarkung Wackersberg, als Ausgleichsmaßnahme erbracht.

Die Flächen soll mit einem Ausgangszustand, Intensivgrünland(G11), in einen Zielzustand, Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung (B312) aufgewertet werden.

Sicherung durch Vertrag und Grunddienstbarkeit.

Auf weitere externe Ausgleichsflächen wird verzichtet.

Die o.g. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach der Baumaßnahme herzustellen. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen nachgepflanzt werden.

Pflanzliste

Heimische Obstbäume

Malus domestica "Topaz"	Apfelbaum
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus	Birnbaum
Prunus	Kirschbaum

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Mit dem Monitoring wird die Entwicklung der Ausgleichsfläche überwacht.

Um die Ziele für Natur und Landschaft zu erreichen, sowie unvorhergesehene Folgen und Auswirkungen entgegen zu wirken.

Wackersberg, _____2026

Planungsbüro Gerg

1. Bürgermeister Jan Göhzold