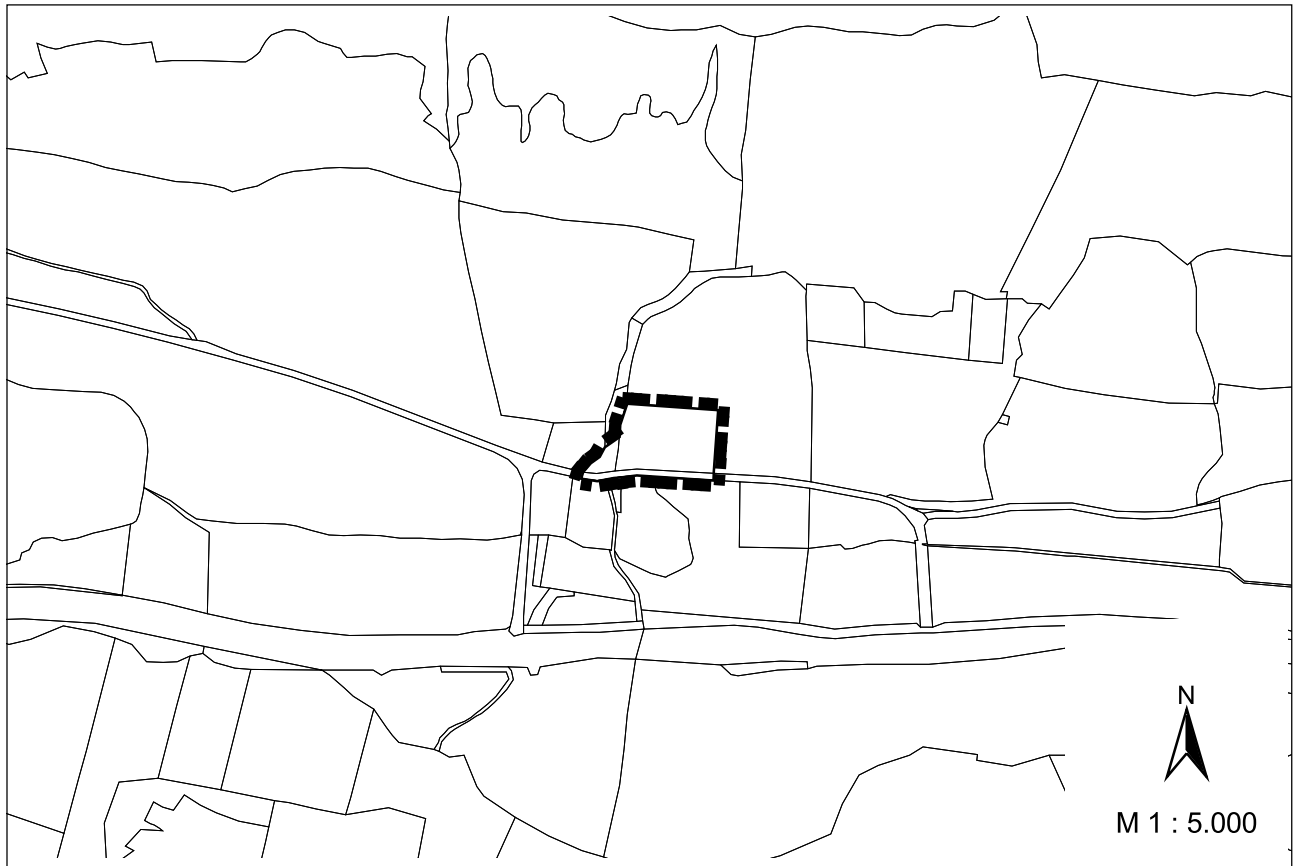


GEMEINDE WACKERSBERG

Bebauungsplan "Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel"

Lageplan



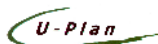
Die Gemeinde Wackersberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB),
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom: 12.11.2019
Geändert am: 30.01.2020

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Auskünfte:

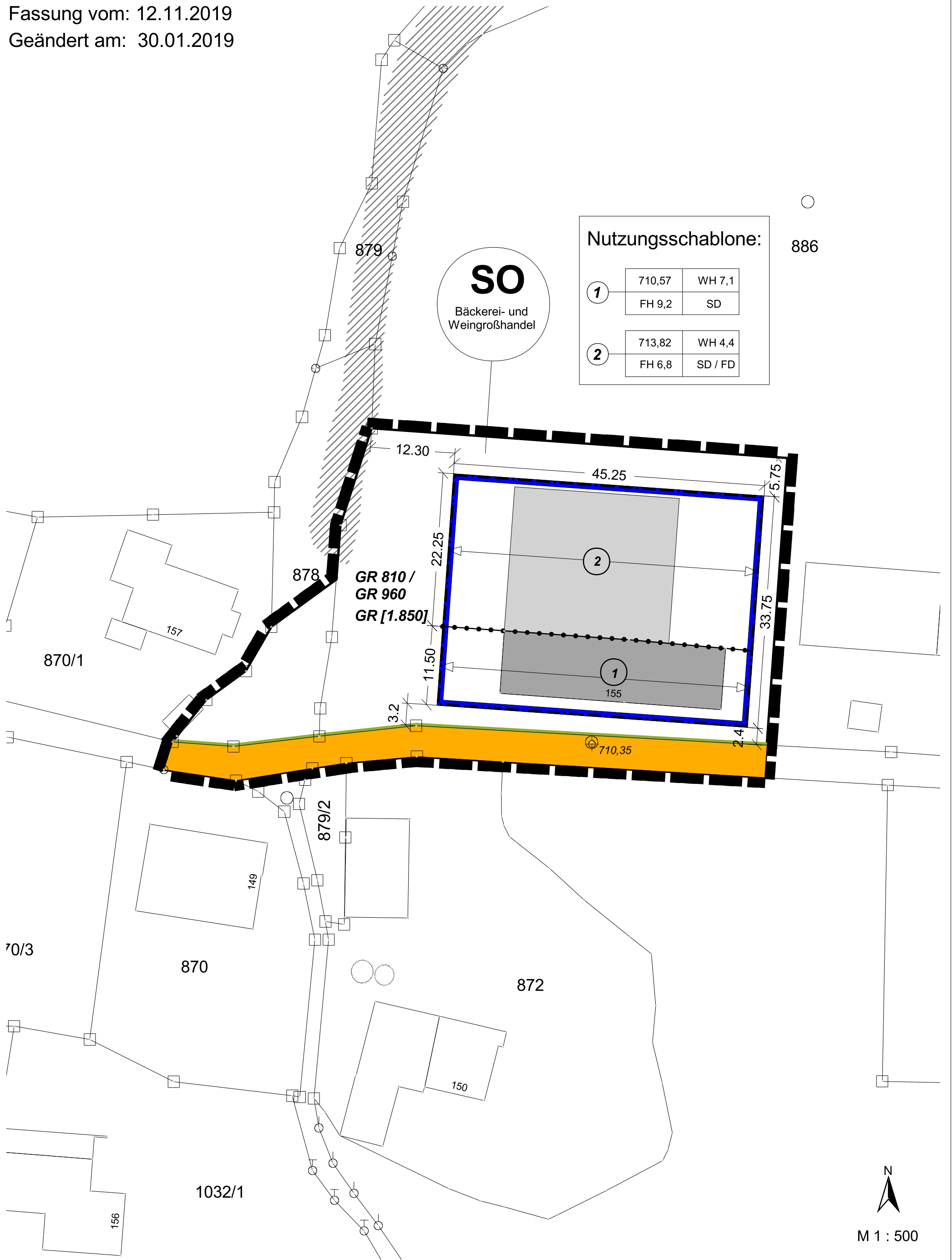
Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg
Tel.: 08041/79928-0 Fax: 08041/79928-2!
E-Mail: info@wackersberg.de
Internet: www.wackersberg.de



Bebauungsplan "Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel"



Fassung vom: 12.11.2019
Geändert am: 30.01.2019



Nutzungsschablone: 886

1	710,57	WH 7,1
	FH 9,2	SD
2	713,82	WH 4,4
	FH 6,8	SD / FD

SO
Bäckerei- und
Weingroßhandel

GR 810 /
GR 960
GR [1.850]



M 1 : 500

Bebauungsplan „Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel“

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1



Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel § 11 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung eines Gewerbebetriebes mit Büroeinheit, die dem Lebensmittelfachgroßhandel für die backende Branche sowie dem Vertrieb von Weinen und Feinkost für die Gastronomie dient.

3. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und Höhenentwicklung

3.1



Baugrenze

3.2

*GR 810 /
GR 960*

Maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück in Quadratmeter, z. B. 960, davon 810 Quadratmeter für das Hauptgebäude ohne Terrassen und ohne überdachten Anfahrbereich.

3.3

[GR 1.850]

Maximal zulässige Grundfläche unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, z. B. 1.850.

3.4

710,57	

Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens für das Hauptgebäude in Meter über NN, z. B. 710,57 m ü. NN (vgl. Schemaschnitte unter B. Hinweise Nr. 1)

3.5

	WH 4,4

Maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, gemessen von der festgelegten Oberkante des fertigen Fußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, z. B. 4,4 m

3.6

FH 6,8	

Maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude mit Satteldach in Meter, gemessen von der festgelegten Oberkante des fertigen Fußbodens bis zum First, z. B. 6,8 m

3.7

Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Baugestaltung

4.1



Hauptfirstrichtung

4.2



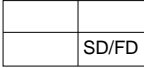
Grenze zwischen unterschiedlichen Baubereichen

4.3



	SD

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude:

Als Dachform für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 24° bis 27° zulässig.

- 4.4  Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude:
Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 24° bis 27° zulässig. Darüber hinaus sind begrünte Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 5° zulässig.
- 4.5 Dacheindeckungen der Hauptgebäude:
Für Satteldächer der Hauptgebäude sind nur Dacheindeckungen als Dachziegel oder Dachpfannen in roten oder rotbraunen Grundtönen zulässig. Unzulässig sind glänzende oder reflektierende Dachziegel und Dachpfannen.
- Für begrünte Flachdächer ist der Einbau eines Oberlichtbandes aus Glas zulässig. Das Oberlichtband ist mittig, in symmetrischer Anordnung innerhalb des Flachdaches zu positionieren. Es verläuft in der festgesetzten Firstrichtung und darf eine maximale Breite von 3 m nicht überschreiten.
- Für Überdachungen von Anfahrt- und Terrassenbereichen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind auch andere als die genannten Dachformen und Dacheindeckungen zulässig.

5. Verkehrsflächen und Stellplätze

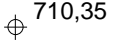
- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Private Stellplätze
Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrassen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem). Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.

6. Grünordnung und Zulässigkeit von Geländeänderungen

- 6.1 Auf dem Baugrundstück sind je angefangene 300 m² Fläche, die nicht durch Stellplätze, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen überbaut sind, je 1 Baum und 2 Sträucher zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise).
- 6.2 Zulässigkeit von Geländeänderungen
Innerhalb der Baugrenze sind im Westen der Hauptgebäude Abgrabungen des natürlichen Geländes bis zu maximal 120 cm, im Übrigen bis zu maximal 50 cm unter die jeweils festgesetzte Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens zulässig. Innerhalb eines Abstandes von 2 Meter um die festgesetzte Baugrenze sind Abgrabungen bis zu der jeweils festgesetzten Höhe des Fertigfußbodens zulässig. Darüber hinaus gilt die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Wackerberg vom 01.01.2018.
- 6.3 Zulässigkeit von Stützmauern
Im „Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel“ ist die Errichtung von Stützmauern, die über 1,0 Meter hoch sind, nur mit folgenden Charakteristika zulässig: Die Mauerflächen sind als Natursteinmauern oder als mit Naturstein oder mit Holz verblendete Betonmauern auszubilden und mit Rankpflanzen und/oder Vorpflanzungen zu versehen.

7. Sonstige Festsetzungen

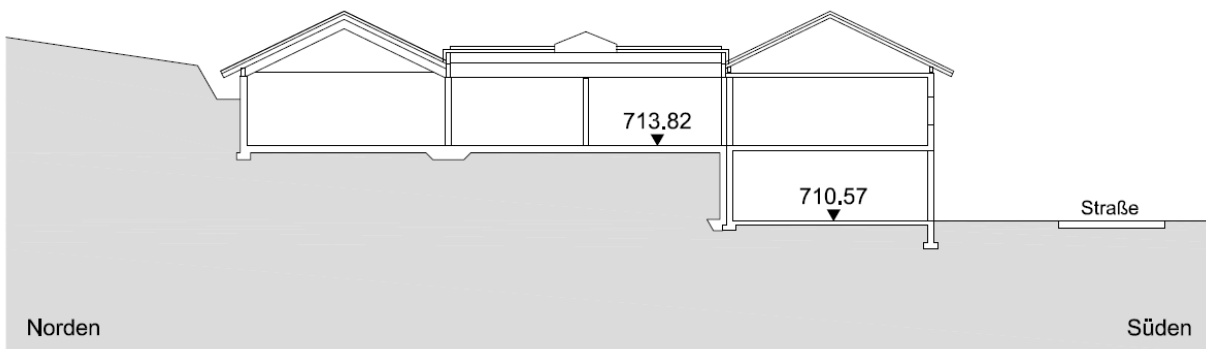
7.1  Maßzahl, z. B. 2,4 m

7.2  Höhenbezugspunkt in Meter über NN, z. B. 710,35

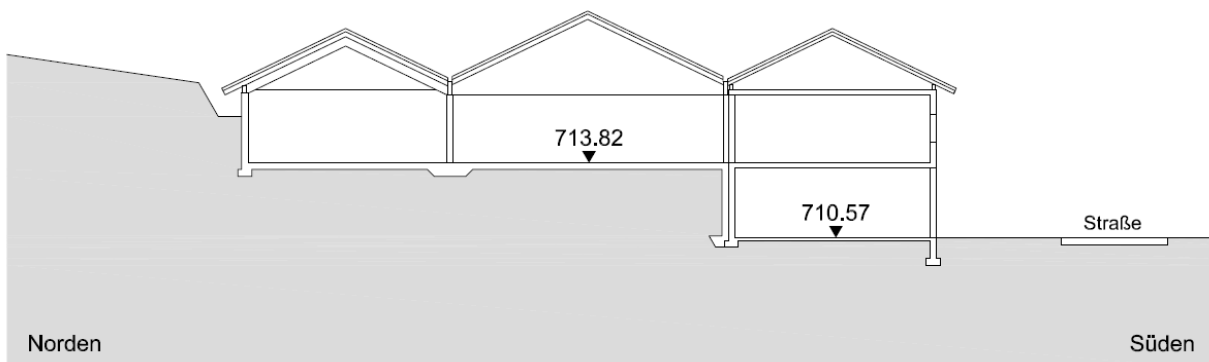
B) Hinweise






1. Schemaskizze: Ansicht von Westen

Ausbildung mit Flachdach



Ausbildung mit Satteldach



2. 868 Flurstücksnummer, z. B. 868
3.  Flur- und Nutzungsgrenzen
4.  Bestehendes Hauptgebäude
5.  Vorschlag für die Lage des Erweiterungsbaus
6.  Baubereich mit Bezeichnung, z.B. 1
7.  Biotop gemäß amtlicher Kartierung

8. **Grundwasser**
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen eine entsprechende Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. Art. 70 BayWG einzuholen.
9. **Niederschlagswasserbeseitigung**
Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig.

Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis über die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers vorzulegen. Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.
10. **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
11. **Altlastenverdachtsflächen**
Für den Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung (Altlast) hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).
12. **Pflanzliste**
Als standortgerechte und heimische Laubbäume und Sträucher gelten beispielsweise:

Bäume
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Frangula alnus (Faulbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)

Bäume
Salix spec. (Weiden) Obstbäume
Sträucher
Berberis vulgaris (Berberitze) Corylus avellana (Hasel) Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Crataegus spec. (Weißdorn) Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen) Ligustrum vulgare (Liguster) Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt) Lonicera xylosteum (Geißblatt) Prunus avium (Vogel-Kirsche) Prunus padus (Traubenkirsche) Prunus spinosa (Schlehe) Rosa arvensis (Feldrose) Rosa canina (Hundsrose) Salix caprea (Salweide) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Sambucus racemosa (Trauben-Holunder) Sorbus aria (Echte Mehlbeere) Sorbus aucuparia (Eberesche) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

13. **Schutz bestehender Gehölze**
Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Die in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Gehölzbestände (vgl. Hinweis Nr. 7) sind bei Durchführung der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen, indem in einem Radius von 2,5 m um die Baumkrone keine Abgrabung, kein Befahren und keine Lagerung von Materialien erfolgt.
14. **Schutz bestehender Gehölze**
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
15. Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege sowie der Stellplätze, Nebengebäude und die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
16. **Immissionsschutz**
Um lärmimmissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen dem Gewerbebetrieb und bestehenden bzw. potenziell möglichen schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, wird empfohlen, sinngemäß die folgenden Schallschutzauflagen in die Baugenehmigung des Erweiterungsvorhaben mit aufzunehmen:
1. Die Beurteilung der gewählten Immissionsorte im Sinne von Lärmbelästigungen, die mit dem Betrieb Mayer in unmittelbarem Zusammenhang stehen, ist nach der Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm „TA Lärm“ vorzunehmen.
Demnach sind an allen schutzwürdigen Nutzungen folgende schalltechnische

Richtwerte für den Außenbereich (AB), der schalltechnisch wie ein Mischgebiet (MI) behandelt wird, in der Tages- und Nachtzeit einzuhalten:

	Mischgebiet (Mi) - Außenbereich
Tag: 6:00 Uhr – 22:00 Uhr	90 dB(A)
Nacht: 22:00 Uhr – 6:00 Uhr	65 dB(A)

- Die Tageszeit erstreckt sich dabei von 6:00 bis 22:00 Uhr, die Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr. Maßgebend für die Beurteilung der Nachtzeit ist dabei die volle Nachtstunde mit dem höchsten Immissionsbeitrag am dafür maßgeblichen Immissionsort.
- Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als verletzt, wenn einzelne kurzzeitige Pegelmaxima den gebietstypisch geltenden Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet (MI) tagsüber um mehr als 30 dB(A) und nachtsüber um mehr als 20 dB(A) übersteigen (Spitzenpegelkriterium).

Zur Konkretisierung dieser Vorgaben dienen die nachstehenden Auflagen für die Einzelgenehmigung:

Das Bauvorhaben ist antragsgemäß als Erweiterung eines bestehenden Bäckerei- und Weingroßhandels auf den Flur-Nummern 886 Tf. und 878 Tf. auszuführen und zu betreiben.

Der Betrieb des Lebensmittelgroßhandelsbetriebes Mayer, einschließlich der An- und Auslieferungen von Gütern mittels Kraftfahrzeugen sowie deren Be- und Entladung, ist ausschließlich auf die Tageszeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt.

Sämtliche Fahrzeuge und Geräte sowie lärmemittierenden Anlagen und Anlagenbestandteile (Verflüssiger, Klimaaggregate etc.) sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu warten und zu betreiben.

Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zur Erweiterung eines bestehenden Bäckerei- und Weingroßhandels im Zuge der Bebauungsplanausweisung „Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel“ der örtlich zuständigen Kommune Wackersberg, Projekt Nr. 08/0120/GP-LP des Büros Kirchner, Bauphysik – BKK – Berater-Kreis vom 30.01.2020 wird verwiesen.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung, zu Abstandsflächen und Stellplätzen der Gemeinde Wackersberg in der Fassung vom 01.01.2018 ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

D) Ordnungswidrigkeiten

- Zuwerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
- Zuwerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Bebauungsplan „Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel“, Gemeinde Wackersberg

- Begründung -

Fassung vom: 12.11.2019
Geändert am: 30.01.2020

Auskünfte:
Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg
Tel. 08041 / 79928 - 17



Planfertiger:
Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540



Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	2
3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan	2
4. Städtebauliches Konzept	3
4.1 Standort.....	3
4.2 Art der baulichen Nutzung	3
4.3 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen, Höhenentwicklung	3
4.4 Bauliche Gestaltung	4
5. Erschließung.....	4
6. Grünordnung, Geländeänderungen und Artenschutz	4
7. Immissionsschutz.....	5
8. Umweltprüfung.....	6

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die vorliegende Planung dient dem Erhalt und der Sicherung eines bestehenden Betriebes (Firma Mayer). 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. Daher ist geplant, im Norden einen Erweiterungsbau, der an das bestehende Betriebsgebäude unmittelbar anschließt, zu errichten.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,34 ha große Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Wackersberg im Bereich Stallau (Adresse: Stallau 155), in ca. 125 m Entfernung zur Bundesstraße 472. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 886 (= Bestandsgebäude und Erweiterungsbereich), 878 (= westlicher Zufahrtbereich) sowie 1045/2 (= öffentliche Verkehrsfläche), alle Gemarkung Oberfischbach.

3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Planung trägt 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, wie im vorliegenden Fall, auch eine angemessene Erweiterung des Betriebes der Firma Mayer, zumal sich die Nutzung auf den vorhandenen Großhandelsbetrieb beschränkt. Die geplante Ausweisung steht somit mit den Erfordernissen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nicht entgegen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2005 stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Vorlaufend zum hier vorliegenden Bebauungsplan wurde der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg geändert, indem der Planbereich in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet „Bäckerei- und Weingroßhandel“ gemäß §

11 BauNVO ausgewiesen wird. Insofern ist der hier vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Standort

Die geplante Erweiterung schließt unmittelbar nördlich an das vorhandene Betriebsgebäude an, um eine größere ebenerdige Fläche zur effizienteren Kommissionierung der Artikel zu schaffen. Auf diese Weise kann die Zufahrt, wie bisher, von Westen erfolgen. Weiterer Vorteil dieser Lösung ist, dass der Erweiterungsanbau, da er durch das Bestandsgebäude und das im Westen gelegene Gehölzbiotop abgeschirmt wird, kaum sichtbar ist. Alternativen zu dieser Lösung sind nicht vorhanden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung „Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel“ gemäß § 11 BauNVO fest, um die gewünschte, städtebaulich geordnete Nutzung in dem Bereich zu ermöglichen. Im Weiteren sind die im Planbereich zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzung konkretisiert.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und Höhenentwicklung

Um die erforderliche Erweiterung des Betriebsgebäudes zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan für die Hauptgebäude eine maximal zulässige Grundfläche definiert, die die Errichtung des vorgeschlagenen Erweiterungsbaus ermöglicht. Da die Zufahrt im Westen teilweise überdacht und das bestehende Bürogebäude im Osten ggf. mit ebenerdiger Terrasse versehen werden soll, wurde zusätzlich eine maximal überbaubare Grundfläche für Hauptgebäude mit den genannten Anbauten definiert. Die Baugrenze gibt ausreichend Spielraum für die Lage der geplanten Betriebserweiterung durch Hauptgebäude und berücksichtigt die darüber hinaus die genannten Anbauten (Überdachung, Terrasse).

Zur Realisierung des vorliegenden Nutzungskonzeptes werden unter anderem Kfz-Stellplätze, Nebengebäude für die Müllaufbewahrung sowie eine Zufahrt für Lkw's bzw. Transporter erforderlich. Um die notwendigen Anlagen realisieren zu können, wird eine auf das Gesamtgrundstück bezogene maximale Grundfläche unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen definiert.

Generell stellt das Bestandsgebäude (Baubereich 1), welches erhalten werden soll, den Maßstab für die Höhenentwicklung des Erweiterungsbaus dar. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass sich die geplante Erweiterung (Baubereich 2) an den Ausprägungen des Bestandes orientiert und diese vergleichbar fortführt.

Dabei ist zu beachten, dass der Fußboden des Bestandsgebäudes in etwa auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, während der Fußboden des geplanten Erweiterungsbaus 3,25 Meter höher, bündig an den Fußboden des Bestandsgebäudes in dessen Obergeschoss anschließt. Entsprechend werden die Festsetzungen zu den Wand- und Firsthöhen so gewählt, dass die in den Schemaschnitten unter B) Hinweise dargestellte Höhenentwicklung und Dachlandschaft umsetzbar ist.

4.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen das Ziel, das charakteristische Ortsbild zu erhalten und zugleich hinreichend Spielräume für die Betriebserweiterung zu zulassen: So entsprechen die festgelegte Hauptfirstrichtung, die mögliche Dachform „Satteldach“ mit Neigungen zwischen 24° und 27° sowie die zulässige Dacheindeckung für das Hauptgebäude der Bestandssituation, welche auch für die Gebäude der Umgebung charakteristisch ist.

Als städtebaulich verträgliche Alternative zur Ausbildung mit ausschließlich Satteldach ist auch ein Gebäude denkbar, welches im zentralen Teil ein begrüntes Flachdach, das von 2 Satteldächern eingerahmt ist (vgl. Schemaschnitt „Ausbildung mit Flachdach“ unter B) trägt. Hier ist der Einbau eines Oberlichtbandes aus Glas in definiertem Umfang zugelassen, um eine bessere Belichtung (mit Tageslicht) und Nutzbarkeit des zentral gelegenen Raumes zu ermöglichen.

Die Gemeinde Wackersberg verfügt über eine örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung vom 01.01.2018, in der unter anderem Regelungen zu baugestalterischen Aspekten enthalten sind, die, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Aussagen trifft, verbindlich anzuwenden sind. Insofern kann im vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung weiterer gestalterischer Aspekte zu den Gebäuden verzichtet werden.

5. Erschließung

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

6. Grünordnung, Geländeänderungen und Artenschutz

Grünordnung: Das bislang auf dem Grundstück befindliche Gebäude grenzt unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche an. Die Eingrünung des Grundstücks ist bislang im Wesentlichen durch die Gehölzreihe im Westen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes), die als Biotop in der amtlichen Kartierung erfasst ist und welche durch die vorliegende Planung nicht berührt wird, gewährleistet. Die nun vorgesehene Erweiterung des Gebäudebestandes nach Norden ist durch das genannte Biotop und das Bestandsgebäude weiterhin gut eingegrünt und kaum sichtbar. Daher werden nördlich an das Bestandsgebäude anschließend keine weiteren Pflanz- bzw. Aus-

gleichsmaßnahmen vorgesehen, zumal der hängige Bereich nicht für Fußgänger erschlossen bzw. einsehbar ist und ausschließlich durch die Landwirtschaft genutzt wird. Trotzdem sind Pflanzmaßnahmen in Form einer quantitativen Festsetzung für heimische Gehölze im Bebauungsplan fixiert. Eine exakte Lagefestlegung erfolgt für das gewerblich genutzte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht, um noch genügend Spielraum für die Konkretisierung der Planung zu wahren. Auf diese Weise ist eine angemessene Durchgrünung des Planbereiches gewährleistet. Weitere Festsetzungen (z. B. zu Einfriedungen) sind mit Blick auf die örtliche Bauvorschrift nicht erforderlich.

Geländeänderungen: Da das Gelände nach Norden ansteigt und sich der Fußboden des Erweiterungsbaus auf dem gleichen Höheniveau wie der Fußboden des Bestandsgebäudes (im Obergeschoss) befindet, sind zur Realisierung der Planung Geländeänderungen erforderlich. Der zulässige Umfang der Geländeänderungen ist mit dem Ziel, diesen auf das notwendige Maß zu beschränken, im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Geländeänderungen finden innerhalb der Baugrenze insbesondere in dem nördlichen Teilbereich statt, da hier der geplante Erweiterungsbau in das natürliche Gelände eingegraben wird (vgl. hierzu Schemaschnitte unter B) Hinweise). Zudem sind im Bereich der Zufahrt von Westen Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,2 Meter unter die Oberkante des fertigen Fußboden erforderlich, damit hier eine Verladestelle für zufahrende Transporter und Sattelschlepper entsteht, die niveaugleich mit dem Fußboden der Gebäude liegt. Aufgrund der notwendigen Geländeänderungen müssen im Übergang von Gebäude zur Umgebung ggf. Stützmauern errichtet werden. Um diese für das Orts- und Landschaftsbild möglichst verträglich zu gestalten, würde für Stützmauern, die über 1 Meter messen, festgeschrieben, dass eine Gestaltung mit Naturschutzsteinen, mit Holzverblendungen und mit Bepflanzungen verpflichtend ist.

Artenschutz: Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des intensiv genutzten Gebietes besteht nicht. Das Bestandsgebäude moderner Bauart wird erhalten. Mit Realisierung der der Planung geht der Verlust eines Obstbaumes im Westen des Bestandsgebäudes einher. Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wird der Hinweis aufgenommen, dass Gehölze nur im Winterhalbjahr gefällt werden dürfen.

7. Immissionen

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro Kirchner, Bauphysik – BKK - Berater-Kreis, Projekt-Nr. 08/0120/GP-LP vom 30.01.2020) durchgeführt. Im Ergebnis wurden Auftragsvorschläge formuliert, die in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen wurden und als Auflagen in der Baugenehmigung zu beachten sind, um die nachbarschaftlichen Schutzansprüche zu wahren.

8. Umweltprüfung

In Zusammenhang mit der Bebauungsplanerstellung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargelegt sind. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in der Zusammenfassung wiedergeben:

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Ausweisung des Baugebietes verbundene Flächenverbrauch in dem nördlich anschließenden hängigen Bereich zu werten. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes (intensiv genutztes Grünland) sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde ein Ausgleichsbedarf von 955 m² ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt östlich des Bebauungsplangebietes durch Anlage einer Streuobstwiese, welche dort neben ökologischen Aspekten auch als charakteristische Ortsrandeingrünung im ländlich geprägten Raum um Stallau wirkt.