

# **Bebauungsplan „Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel“, Gemeinde Wackersberg**

**- Begründung -**

Fassung vom: 12.11.2019  
Geändert am: 30.01.2020  
01.04.2020

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 Auflagenvorschläge formuliert, die in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen wurden und als Auflagen in der Baugenehmigung zu beachten sind, um die nachbarschaftlichen Schutzansprüche zu wahren. Um den Vollzug der Hinweise sicherzustellen, ist die

---

Genehmigungsfreistellung nach § 58 Satz 1 BayBO ausgeschlossen.

### **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 m<sup>2</sup> 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.