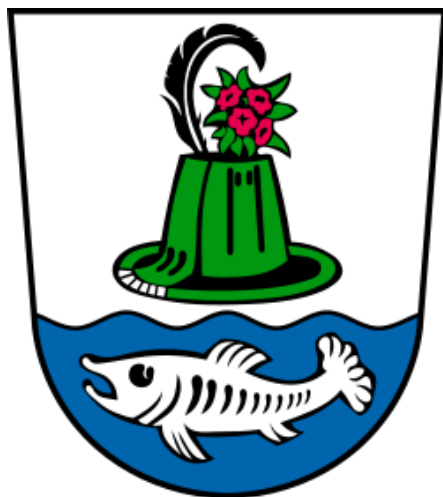


Vorabzug November 2025

## GEMEINDE WACKERSBERG Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

### Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Wackersberg – Steinbach - Nord“ 3. Änderung und Erweiterung

für die Grundstücke Fl. Nrn. 1049/1+/2, 1378/1+/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 311/7, 1380, 1407, 1407/10+11, 1409 der Gemarkung Wackersberg



Plandatum: 1. Fassung 11.11.2025

### **Begründung**

Planfertiger:

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

Grünordnungsplanung  
U-Plan  
Büro für Umweltberatung & angewandte Landschaftsplanung GbR  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel.: 08179 / 925540  
Bearbeitung: Uwe Feickert

Vorabzug November 2025

## Inhaltsverzeichnis

### **TEIL I – Städtebauliche Begründung**

|   |    |
|---|----|
| 1. Räumliche Einordnung   | 3  |
| 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen<br>und allgemeine Ziele der Planung | 4  |
| 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes                    | 6  |
| 4. Festsetzungen  | 7  |
| 5. Erschließung   | 10 |
| 6. Grünordnung und Artenschutz  | 10 |
| 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung                                | 11 |
| 8. Immissionsschutz   | 11 |
| 9. Flächenaufteilung  | 12 |

### **TEIL II – Umweltbericht**

### **ANLAGE**

Schalltechnische Untersuchung  
Handwerkskammer für München und Oberbayern, 29.07.2015

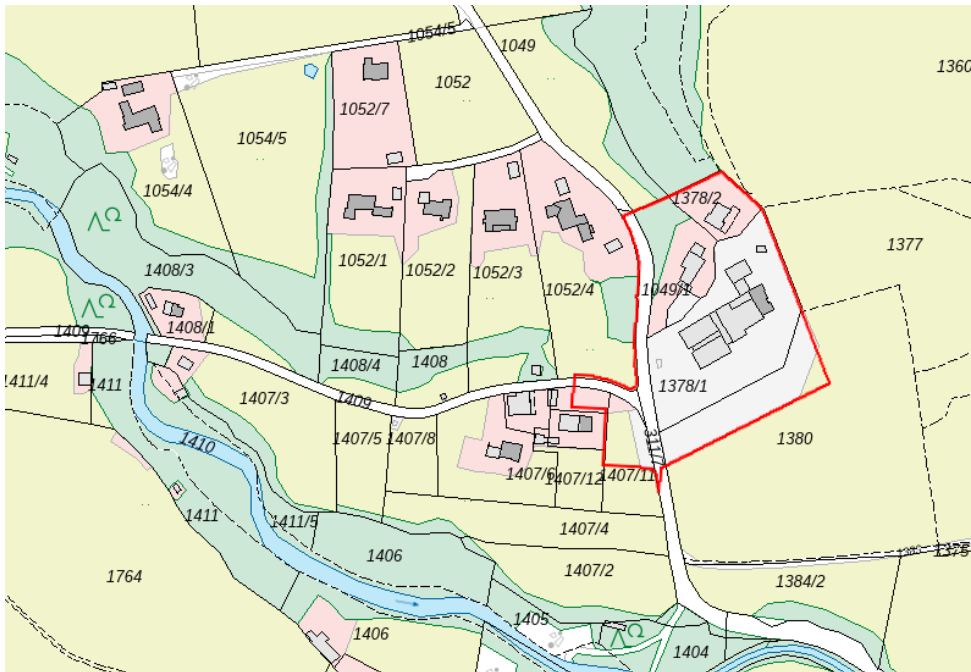
Vorabzug November 2025

## STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1. Räumliche Einordnung



Lage im Luftbild, ohne Maßstab



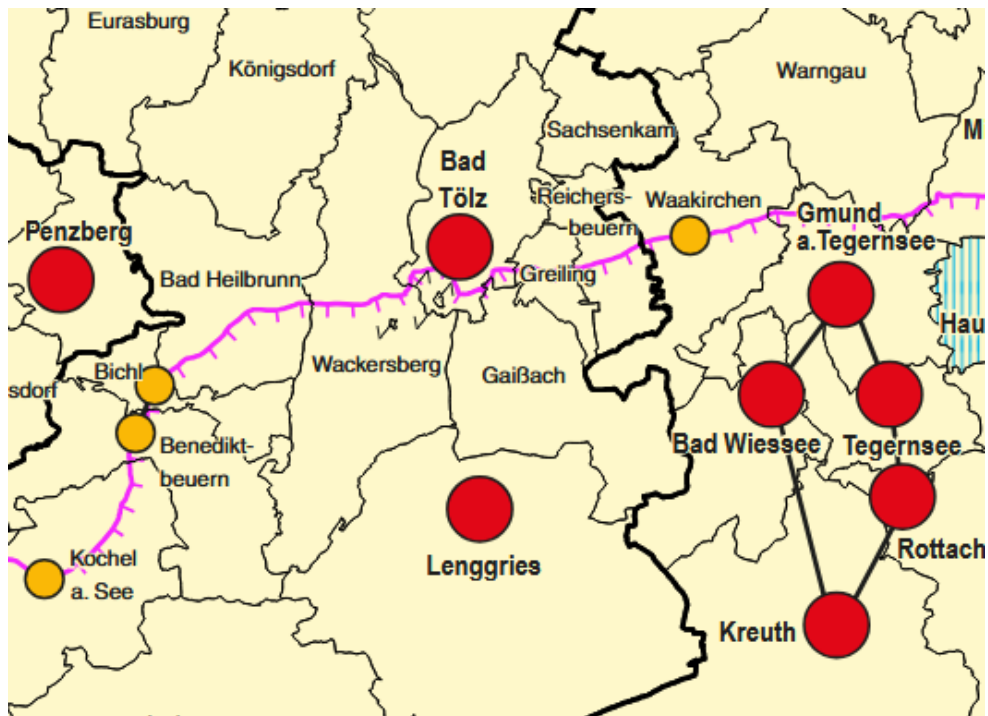
Übersicht Geltungsbereich, ohne Maßstab

Vorabzug November 2025

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und allgemeine Ziele der Planung

### Landes- und Regionalplanung, Entwicklungsziele

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 sich auch das gegenständliche Plangebiet befindet liegt im Alpenraum gem. Alpenplan.



Ausschnitt Karte Raumstruktur, Regionalplan 2020, ohne Maßstab

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

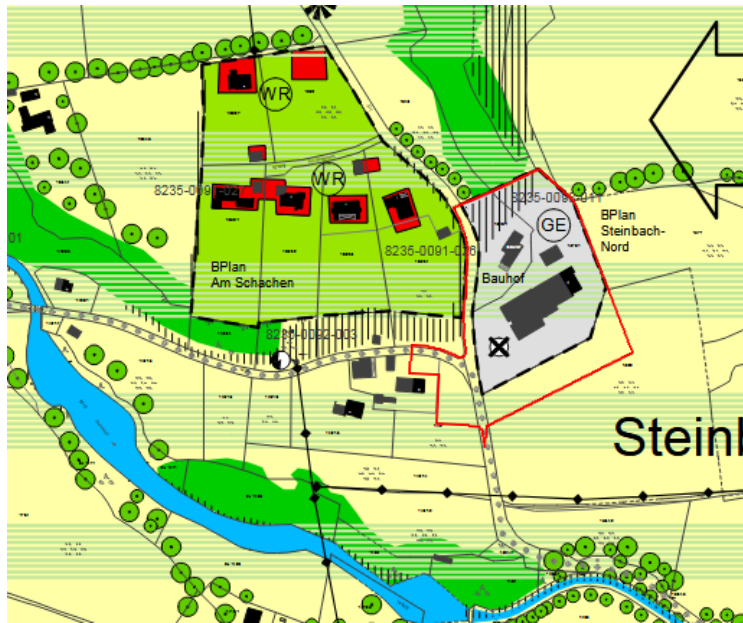
Mit der Planung werden die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung: Raumordnerische Erfordernisse der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) berücksichtigt.

### Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (2005, 2018)

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 Bereich der gegenständlichen Bebauungsplanerweiterung ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Vorabzug November 2025



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, 2005



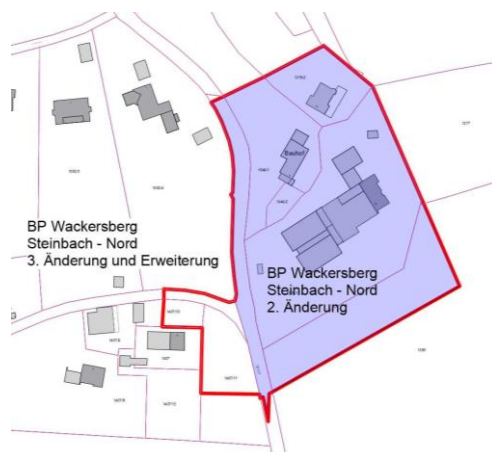
2. Änderung, 2018

Durch erforderliche bauliche Ergänzungen auf dem Firmengelände sind die Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen und Lagerflächen nicht mehr ausreichend. Das Firmengelände soll daher auf Bereiche westlich der Straße (St 2072) erweitert werden.

Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Satz 2 BauGB. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Satz 3 BauGB im Parallelverfahren.

### Rechtskräftiger Bebauungsplan

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Steinbach – Nord“ 2016 wurde der komplette Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1995 einschließlich seiner 1. Änderung von 1997 überschrieben und alle Festsetzungen wurden ersetzt. Damit ist diese Bebauungsplanänderung planinhaltlich einer Neuaufstellung gleichzustellen und Bezüge auf die ersetzten Planfassungen werden nicht erforderlich.



Die gegenständliche 3. Änderung umfasst ebenfalls den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und ergänzt diesen noch um eine Fläche im Südwesten.

Vorabzug November 2025

### Allgemeine Ziele und Planungsanlass

Die Firma Hans Willibald GmbH und Co KG ist seit 1996 nach der Qualitätsnorm DIN EN 9002 zertifiziert. Zur Sicherung der Qualitätsnorm und des Gewerbestandortes werden bauliche Ergänzungen erforderlich: der Bau von zwei Hagelschutzhallen 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.

### Aufstellung Bebauungsplan

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

Für die Einbindung und Überplanung der privaten Grundstücke im Erweiterungsbereich wurden bereits die Zustimmungen von den Grundstückseigentümern zur Planung eingeholt.

Zugunsten einer übersichtlicheren und im Vollzug praktikableren Bauleitplanung werden einzelne Festsetzungen und Hinweise, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht erforderlich sind, gestrichen oder thematisch neu sortiert.

Um die Änderungen und Ergänzungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Steinbach Nord“ klar erkennbar zu machen, sind diese in der gegenständlichen Planfassung Vorentwurf entsprechend hervorgehoben.

## **3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche im südlichen Gemeindegebiet im Nordwesten des Ortsteils Steinbach mit einer Fläche von knapp 2 ha.

Im Wesentlichen umfasst die Fläche das bestehende Gewerbegebiet „Steinbach Nord“ mit dem Betriebsgelände des Autohauses Willibald, dem gemeindlichen Bauhof sowie einem betriebsbezogenen Wohngebäude.

Die Flächen im Erweiterungsbereich sind ein bestehender Parkplatz und Wiesenflächen, die zu Wohngebäuden im Außenbereich gehören.

Das Betriebsgelände des Autohauses befindet sich in Tieflage zur erschließenden Staatsstraße St 2072. Zur Staatsstraße hin wird das Gelände durch eine Böschung begrenzt. Im Böschungsbereich liegt der Bauhof der Gemeinde Wackersberg. Das Betriebsgelände selbst ist weitgehend eben.

Im nördlichen Randgebiet des Geltungsbereichs liegen Flächen mit starkem Gehölzbestand, die als Biotopflächen kartiert sind und sich nach Norden

Vorabzug November 2025

weiter fortsetzen. Diese schützenswerten Bereiche bleiben von den Änderungen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung unberührt.

Abgesehen von dem Biotopbereich im Norden ist der Planbereich durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen deutlich überprägt: so ist ein Großteil des Planbereiches bereits derzeit versiegelt oder zumindest als geschotterte, vegetationsfreie Fläche ausgeprägt. Als Privatgarten genutzte Flächen schließen östlich an das zentrale Gebäude an. Weitere kleinere Grünflächen mit teilweise jungem Baumbestand sind inselhaft in die gewerblich genutzten Flächen eingestreut. Westlich der Straße „Am Steinbach“ finden sich intensiv genutzte Grünlandflächen, die zur Straße hin als Fahr- bzw. Stellplatzflächen genutzt werden.

Ein Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (bestehendes Betriebsgelände östlich der Staatsstraße) ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche (ABuDIS Nr. 17300049, Altablagerung) aufgrund einer ehemaligen Hausmülldeponie der Gemeinde Wackersberg gelistet. Bei Baumaßnahmen sind daher im Vorfeld rechtzeitig Baugrundgutachten und Schadstoffanalysen zu erstellen.

Westlich der Staatstraße grenzt das Wohngebiet „Am Schachen“ an.

#### **4. Festsetzungen**

##### Allgemein

- Im Wesentlichen wird die Fläche des Gewerbegebietes vergrößert und das Maß der Nutzung wird angehoben, um die erforderlichen Ergänzungsbauten auf dem bestehenden Betriebsgelände ergänzen zu können.
- Zugunsten einer flexibleren und bedarfsgerechteren Nutzung und Gestaltung des Betriebsgeländes wird auf die bisherige sehr detaillierte Festsetzung der verschiedenen Nutzungsbereiche wie Stellflächen für Fahrzeuge, Ausstellungsflächen und Wendebereiche verzichtet. Diese Nutzungen können unter Einhaltung des zulässigen Nutzungsmaßes frei auf dem Gelände angeordnet werden. Bauliche Anlagen als Gebäude sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Die Abgrenzungen zwischen den einzelnen Baubereichen werden im Hinblick auf die neuen Nutzungsaufteilungen etwas verschoben.
- Durch die neuen Gebäude reduzieren sich die Flächen für notwendige Stellplätze und Ausstellungsflächen auf dem derzeitigen Betriebsgelände. Aus diesem Grund wird das Betriebsgelände für diese Nutzungen auf die gegenüberliegende Straßenseite erweitert.
- Die Gliederung in Baugebiete und Baubereiche wird grundsätzlich aus dem rechtskräftigen Plan übernommen und leicht modifiziert. Die Erweiterungsfläche westlich der Straße wird als Baubereich 5 dem Baugrundstück 2 zugeschlagen, da es nutzungsrechtlich in direktem Zusammenhang mit diesem steht.

Vorabzug November 2025

Im Einzelnen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Festsetzungen geändert oder ergänzt:

Festsetzung A 1.1 – Art der baulichen Nutzung

- Die Festsetzung als allgemeines Baugebiet wird übernommen.
- In Baubereich 2 ist in Verbindung mit einem Waschplatz die Anlage eines unterirdischen Ölabscheiders zulässig. Die Bestimmungen des Deutschen Instituts für Bautechnik sind zu beachten.

Festsetzung A 1.2 – Maß der baulichen Nutzung

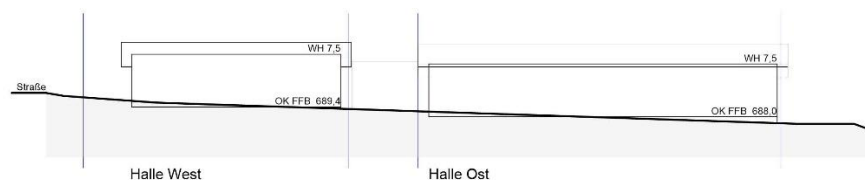
- Die Festsetzung wird aufgegliedert und unterscheidet künftig in eine maximal zulässige Grundfläche (A 1.2.1), die bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (A 1.2.2) für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden darf.
- In die zulässige Grundfläche für den **Baubereich 2** wird ein Anbau an das bestehende Gebäude in Baubereich 1 für einen Waschplatz mit Ölabscheider aufgenommen. Da das Baufenster für eine bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene kleine Halle durch die Verschiebung der Abgrenzungen zwischen den einzelnen Baubereichen von Baubereich 2 in Baubereich 4 verschoben wird ändert sich an der Gesamtsumme der zulässigen Grundfläche für Baubereich 2 jedoch nichts; diese liegt unverändert bei max. 2.200 m<sup>2</sup>. Das kleine Baufenster im westlichen Bereich an der Straße wird entsprechend der topografischen Situation vor Ort etwas verkleinert.
- Auch an der maximal zulässigen GR in den **Baubereichen 1 und 3** ändert sich nichts.
- Durch die Aufgliederung in Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ) ändert sich die GR für **Baubereich 4** von 1.510 m<sup>2</sup> auf 1.360 m<sup>2</sup>. Diese festgesetzte maximale GR regelt im Gegensatz zu der Festsetzung aus der 2. Änderung des Bebauungsplans jetzt nur die geplanten hochbaulichen Ergänzungen. Für weitere Anlagen richtet sich das zulässige Nutzungsmaß nach der maximal zulässigen GRZ, so dass auch in diesem Bereich ausreichend Parkplatz- und Ausstellungsflächen möglich sind, um einen geordneten Betriebsablauf zu sichern. Die zulässige Grundfläche wird auf zwei Hallen aufgeteilt, für die eine Maximalgröße festgelegt wird, um die Ansichtsfläche aus dem Landschaftsraum zu begrenzen.
- Die Erweiterungsfläche (**Baubereich 5**) dient als dem Betrieb zugehörige Parkplatz, Lager- und Ausstellungsfläche. Hochbaurelevante Baumaßnahmen sind hier nicht vorgesehen weshalb hier ausschließlich eine GRZ festgesetzt wird und keine GR.
- Die maximal zulässige GR darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximal zulässigen GRZ überschritten werden. Diese wird für die einzelnen Baubereiche gestaffelt festgesetzt. Der zentrale Bereich des Betriebsgeländes (Baubereich 2) ist im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Es wird daher hier eine GRZ von bis zu 1,0 zugelassen. Im Ausgleich dazu wird für die Baugrundstücke im Randbereich die maximal zulässige GRZ niedriger festgesetzt. So gibt sich in der Summe über alle Baugrundstücke eine GRZ von ca. 0,8 was dem Orientierungswert für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO entspricht.



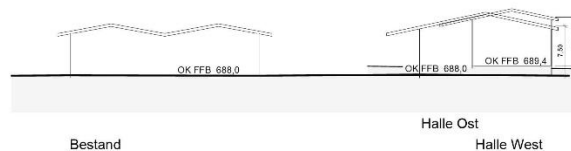
Vorabzug November 2025

### Festsetzung A 1.3 - Wandhöhe

- Die maximal zulässigen Wandhöhen werden in den bebauten Bereichen in Anlehnung an den Bestand etwas modifiziert.
- Für die geplanten Hallen in Baubereich 4 wird eine maximale Wandhöhe von 7,50 m festgesetzt.
- Da es sich um ein bestehendes und erschlossenes Betriebsgelände handelt, wird für den Bestand und die direkt angebaute Waschanlage das vorhandene Gelände als Bezugspunkt für die Wandhöhe herangezogen.
- Für die beiden geplanten Hallen in Baubereich 4 wird als unterer Bezugspunkt die Höhe des Fertigfußbodens angesetzt. Diese entspricht bei der größeren Halle in etwa der des Bestandes. Topografisch bedingt liegt die kleinere westliche Halle etwas höher. Die in die Planzeichnung eingetragenen Höhen für die OK FFB dienen dem Höhenbezug, entwurfsbedingte Abweichungen sind zulässig.



Längsschnitt durch die geplanten Hallen in Baubereich 4 (Schemaschnitt)



Querschnitt durch die bestehenden Hallen im Verhältnis zum Bestand (Schemaschnitt)

### Festsetzung 2.2 – Baugrenze

- Für die Eingliederung des Waschplatzes im Hangbereich sind Erdanker erforderlich, die bei Erfordernis auch über die Baugrenze hinausreichen dürfen. Durch den Bau wird in die bestehende Böschung mit Stützmauer eingegriffen, die Rückwand des Waschplatzes dient künftig als Stützmauer.
- Für die geplanten Hagelschutzhallen in Baubereich 4 werden ergänzend Vordächer bis zu einer Tiefe von 4 m bei der kleineren westlichen und 5 m bei der größeren östlichen Halle zugelassen.

### Festsetzung A 6.8 – Abweichungen zur Ortsgestaltungssatzung

- Nach Abstimmung konkreter Planvorstellungen zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde werden verschiedene Abweichungen bezüglich Dachform und Materialien zugelassen:  
Für den geplanten Anbau eines Waschplatzes an das Bauhofgebäude wird zur Unterordnung der Anlage gegenüber dem Hauptgebäude ein flach geneigtes Pultdach zugelassen.  
Um die Gesamtgebäudehöhe (Firsthöhe) der beiden Hallen im Süden trotz der erforderlichen inneren Höhe und Einfahrtshöhe auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, werden hier – in Anlehnung an das bestehende Betriebsgebäude – auch flacher geneigte Dächer zugelassen.

Vorabzug November 2025

Verschlinkung der Bauleitplanung

Im Laufe des Bauvollzugs des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans haben sich einige Festsetzungen und Hinweise der 2. Änderung (z.T. Übernahmen aus dem Ursprungsplan von 1997) als für die Umsetzung und geordnete städtebauliche Entwicklung nicht erforderlich herausgestellt oder wurden bereits umgesetzt und bedürfen keiner weiteren Regelung mehr. Folgende Festsetzungen und Hinweise werden daher gestrichen:

|          | <b>Inhalt</b>  | <b>Begründung</b>   |
|----------|--|---|
| A 1.4    | Anzahl der Vollgeschoss  | über Bestand und Wandhöhe ausreichend geregelt                    |
| A 2.1    | Bauweise   | Regelung nicht erforderlich                                       |
| A 2.3    | Satteldächer   | Regelung über kommunale Ortsgestaltungssatzung                    |
| A 2.6    | Werbeanlagen   | Regelung über kommunale Satzung                                   |
| A 6.3    | Lage PKW-Stellplätze   | keine gesonderte Festsetzung, Regelung jetzt über GRZ             |
| A 6.4    | Abweichung von Hauptfirst-richtung                               | in A 2.4 integriert   |
| A 6.6    | Nachweis Versickerung und Möglichkeit Anschluss an Abwasserkanal | Versickerung ist gesichert, Anschluss an Kanal nicht erforderlich |
| A 6.7    | Vorlage Entwässerungsplan  | Verschoben in Hinweise  |
| B 1      | Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung                      | Aufnahme unter Festsetzung A 6.8                                  |
| B 2.1    | geplante Grundstücksgrenze                                       | nicht erforderlich, entspricht Grenze Geltungsbereich             |
| B 6      | Unterscheidung Nebengebäude in Grundkarte                        | über B 5 ausreichend beschrieben                                  |
| B 7      | Beschriftungen und Beschreibungen                                | Beschreibungen aus der 2. Änderung sind überholt                  |
| B 10     | asphaltierte Fläche  | keine gesonderte Festsetzung, Regelung jetzt über GRZ             |
| B 11.2   | Übergangslösung für Abwasserbeseitigung                          | Anschluss an Schmutzwasserkanalisation gegeben                    |
| B 12     | Brandschutz  | ausreichend über Bestand geregelt                                 |
| B 14     | Erläuterung Ausstellungsflächen und Stromanschluss               | als Festsetzung A 2.7 aufgenommen                                 |
| B 16     | Erschließung (Merkblatt Bäume, unterirdische Kanäle)             | in B 26 enthalten   |
| B 18     | Nordpfeil  | aktueller Plan ist genordet                                       |
| B 20     | Verweis auf fehlende Maßhaltigkeit                               | überholt, da digitale Flurkarte Grundkarte des Plans              |
| B 21 (2) | Bemaßungshilfslinie  | nicht erforderlich  |

Vorabzug November 2025

## **5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Gewerbegebietes von der Staatstraße ist im östlichen Bereich über die bestehende Betriebszufahrt gesichert. Die Erschließung der Flächen im westlichen Erweiterungsbereich erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße.

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Die Ver- und Entsorgung ist dafür weiterhin gesichert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt bereits im Bestand durch Versickerung auf dem Grundstück. Dies soll fortgeführt werden. Ein Anschluss an die Kanalisation ist nicht vorgesehen.

## **6. Grünordnung und Artenschutz**

Vor dem Hintergrund der vorhandenen und der geplanten gewerblichen Nutzung ist es Ziel der vorliegenden Grünordnungsplanung, den Planbereich in die umgebende Landschaft einzubinden. Aus diesem Grund wurden 2 ältere Obstbäume, die östlich des größten, zentral gelegenen Gebäudes stehen, als zu erhalten festgesetzt. Fehlte im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Änderung) eine durchgängige Eingrünung um den südlich gelegenen Baubereich Nr. 4, wurde nun eine umlaufende private Grünfläche in einer Breite von 5 Metern, die mit gebietsheimischen Bäumen zu pflanzen ist, festgesetzt. Die Lage und Anzahl der festgesetzten Bäume wurde dabei so gewählt, da je 10 laufende Meter ca. ein Baum steht, wobei der genaue Standort der Bäume in einem festgelegten Rahmen flexibel ist. Dadurch wird die Planung dem Anspruch gerecht, das Gebiet und die neu zu errichtenden Hallen einzugrünen und zugleich den Wunsch nach Sichtbarkeit zu berücksichtigen. Konsequenterweise ist auch für die nun geplante Erweiterung des Betriebsgeländes westlich der Straße „Am Steinbach“ ein 5 m breiter Grüngürtel mit Baumpflanzungen nach Süden vorgesehen.

Um die die Niederschlagswasserversickerung zu fördern und die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, sind die Ausstellungsflächen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Um die beiden Hagelschutzhallen und den geplanten Waschplatz in das bestehende Gelände mit der Böschung zur Straße und der leicht abfallenden Grenze nach Südosten einzubinden ist es erforderlich hier in das Gelände einzugreifen. Auf eine adäquate Einbindung dieser Geländeänderungen in die umgebenden Grünstrukturen und die Ortsrandeingrünung ist zu achten.

Für den Planbereich kann angenommen werden, dass die vorliegende Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Artenschutz) auslöst, da die Planung ausschließlich intensiv genutzte Flächen beansprucht. Insofern ist es ausreichend, wenn in Bezug auf den Artenschutz auf das

Vorabzug November 2025

allgemeine Verbot zur Entfernung von Gehölzen außerhalb des Winterhalbjahres (Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar) hingewiesen wird.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, in dem alle Naturschutzbelange sowie die Betroffenheit der Schutzgüter dargestellt werden, ist Bestandteil vorliegender Begründung und liegt bei (Teil II). Im Ergebnis der Ermittlung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3.480 Wertpunkten, der mit einem Flächenumfang von 1.160 m<sup>2</sup> auf Flurnummer 1427, Gemarkung Bad Tölz festgesetzt wurde. Der erforderliche Ausgleich schließt unmittelbar an die Festsetzung der Ausgleichsfläche aus dem Jahr 2016 an (Fl.Nr. 1427, Gemarkung Bad Tölz). Vorgesehen ist die Entwicklung eines an den Wald anschließenden Waldmantelbereiches

Da die hier festgesetzte Ausgleichsfläche unmittelbar an die im Jahr 2016 festgesetzte, 987 m<sup>2</sup> große Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan „Steinbach Nord; 2. Änderung“, anschließt, ergibt sich eine größere Gesamtfläche, für die Zielsetzung „Entwicklung eines gestuften Waldrandes“ festgesetzt wurde. Für detaillierte Ausführungen zur Ausgleichsermittlung und den Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

## 8. Immissionsschutz

Die in den Bebauungsplan aufgenommen Hinweise wurden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (Lärmprognoseberechnung) der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 29.07.2015 bereits in die 2. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Diese gelten auch für die geplanten Erweiterungen und werden übernommen.

Die Hinweise beziehen sich ausschließlich auf den aktuell bestehenden Betrieb. Bei einem ggf. stattfindenden Betriebswechsel sind die erforderlichen Auflagen neu zu ermitteln.

## 9. Städtebauliche Daten

### Flächenaufteilung

|                            |            |                             |
|----------------------------|------------|-----------------------------|
| Baugrundstücke GE          | ca.        | 17.355 m <sup>2</sup>       |
| Baubereich 1:              | ca.        | 2.654 m <sup>2</sup> *      |
| Baubereich 2:              | ca.        | 6.877 m <sup>2</sup>        |
| Baubereich 3:              | ca.        | 1.577 m <sup>2</sup>        |
| Baubereich 4:              | ca.        | 4.659 m <sup>2</sup> *      |
| Baubereich 5:              | ca.        | 1.588 m <sup>2</sup>        |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca.        | 1.815 m <sup>2</sup>        |
| Planungsgebiet insgesamt   | <b>ca.</b> | <b>19.170 m<sup>2</sup></b> |

\* Die als Ortsrandeingrünung und Biotop festgesetzten Flächen sind Bestandteil des Baugrundstücks.

Vorabzug November 2025

Maximale zulässige Grundfläche

|               | max. zul. GR               | inkl. zul. Überschreitung |            |                             |
|---------------|----------------------------|---------------------------|------------|-----------------------------|
| Baubereich 1: | 900 m <sup>2</sup>         | GRZ 0,6                   | ca.        | 1.592 m <sup>2</sup>        |
| Baubereich 2: | 2.200 m <sup>2</sup>       | GRZ 1,0                   | ca.        | 6.877 m <sup>2</sup>        |
| Baubereich 3: | 185 m <sup>2</sup>         | GRZ 0,4                   | ca.        | 630 m <sup>2</sup>          |
| Baubereich 4: | 1.360 m <sup>2</sup>       | GRZ 0,8                   | ca.        | 3.727 m <sup>2</sup>        |
| Baubereich 5: | -                          | GRZ 0,8                   | ca.        | 1.270 m <sup>2</sup>        |
|               | <b>4.645 m<sup>2</sup></b> |                           | <b>ca.</b> | <b>14.066 m<sup>2</sup></b> |

Die in der Summe aller Baubereiche zulässige GR inkl. der zulässigen Überschreitungen entspricht über die Gesamtfläche der Baugrundstücke einer GRZ von ca. 0,8 und entspricht damit dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und dem Höchstwert gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Wackersberg, den .....

.....  
Jan Gözold, Erster Bürgermeister