

# **Begründung mit Umweltbericht**

## **zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans**



Fassung vom 14.10.2025

**Gemeinde: Wackersberg, Bereich „Wackersberg Dorf“**

**Landkreis: Bad Tölz - Wolfratshausen**

## **1. Allgemeine Angaben**

### **Anlass der Flächennutzungsplanänderung**

Als Anlass für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wackersberg ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Altwirt“. Die Bebauungsplanänderung mit einer Fläche von ca. 0,4 ha soll als Dorfgebiet im Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan „Altwirt“ weitergeführt werden. Das Gebiet für den Änderungsbereich ist derzeit im Flächennutzungsplan nicht als Dorfgebiet dargestellt. Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs für das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es soll hier als Dorfgebiet (MD) in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen werden.

Dadurch sollen zukünftig die Flächen als Fläche als Dorfgebiet und Fläche für den Verkehr dargestellt werden.

### **Lage und Bestand**

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich des Plangebiets liegt am westlichen Rand vom Ortsteil Dorf der Gemeinde Wackersberg und umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind im entsprechenden Bereich der Änderungsfläche, die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderungsfläche schließt im Osten an das bestehende Dorfgebiet, im Süden und Norden an bestehende Flächen für die Landwirtschaft an. Im Westen schließt unmittelbar die bestehende Zufahrtsstraße zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen an das Plangebiet an. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von geschützten Gebieten.

### **Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen**

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen benötigte Bauflächen, durch Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen, geschaffen werden. Für die Umwandlung dieser Flächen spricht insbesondere die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit. Auf die innerörtlichen Baulandpotentiale besteht aufgrund der besitzrechtlichen Situation derzeit keine Zugriffsmöglichkeit. Die Flächenauswahl und die damit verbundene Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Entwicklung eines neuen Dorfgebiets ist damit unvermeidbar. Zur Umsetzung der geplanten Maßnahme ist eine Reduktion der landwirtschaftlichen Fläche notwendig.

**Folgende Standortalternativen wurden im Rahmen der 14.Änderung des Flächennutzungsplans geprüft, letztlich jedoch verworfen:**

**1. Grundstücke im Ortsteil Arzbach:**

Die Flächen befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Versuche dieses seitens der Gemeinde zu erwerben bzw. in Bauland zu entwickeln, scheiterten in der Vergangenheit vielfach aufgrund mangelnder Bereitschaft der jetzigen Eigentümergemeinschaft.

**2. Grundstücke im Ortsteil Arzbach:**

Die Flächen befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Versuche dieses seitens der Gemeinde zu erwerben bzw. in Bauland zu entwickeln, scheiterten in der Vergangenheit vielfach aufgrund mangelnder Bereitschaft der jetzigen Eigentümergemeinschaft.

**3. Grundstücke im Ortsteil Steinbach:**

Die Flächen befinden sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich und sind zum Teil bereits im Eigentum der Gemeinde Wackersberg. Der Bereich befindet sich zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Gewerbegebiet und soll daher nach Willem der Gemeinde als Mischgebiet entwickelt werden. Versuche hierzu fanden in der jüngeren Vergangenheit mehrfach statt, scheiterten jedoch aufgrund mangelnder Bereitschaft der weiteren privaten Eigentümer.

**4. Grundstücke im Ortsteil Oberfischbach:**

Die Flächen grenzen an den bauplanungsrechtlichen Innenbereich an und könnten mittels entsprechender Bauleitplanung entwickelt werden. Versuche, dies seitens der Gemeinde umzusetzen, scheiterten in der Vergangenheit mehrfach aufgrund mangelnder Bereitschaft der jetzigen Eigentümer.

**5. Grundstücke im Ortsteil Oberfischbach:**

Die Flächen grenzen an den bauplanungsrechtlichen Innenbereich an und könnten mittels entsprechender Bauleitplanung entwickelt werden. Versuche, dies seitens der Gemeinde umzusetzen, scheiterten in der Vergangenheit mehrfach aufgrund mangelnder Bereitschaft der jetzigen Eigentümer.

- 1 Ortsteil Arzbach
- 2 Ortsteil Arzbach
- 3 Ortsteil Steinbach

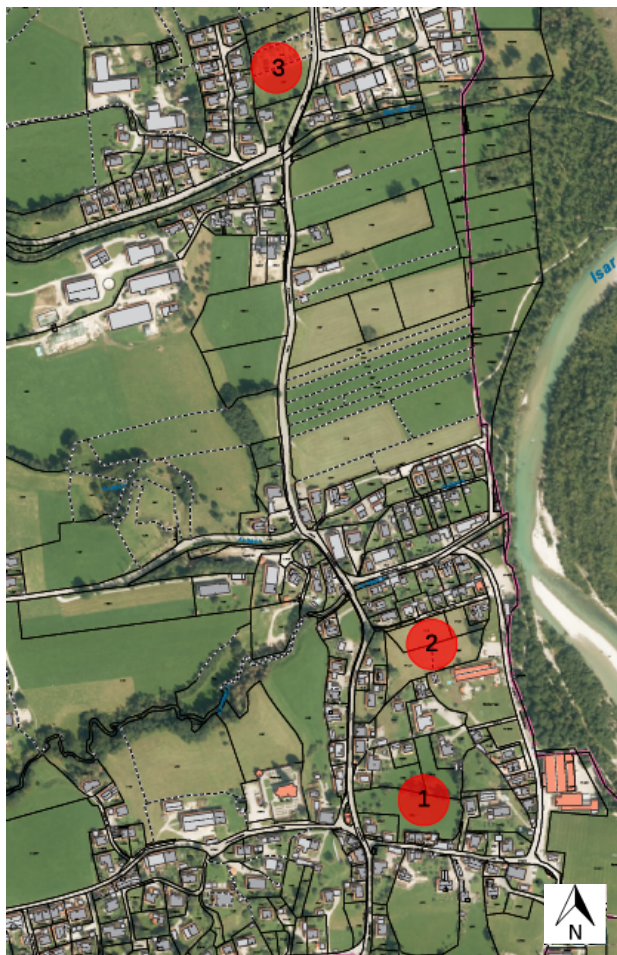


Abb.1: Übersichtskarte oh. Maßstab

- 5 Ortsteil Oberfischbach
- 6 Ortsteil Oberfischbach

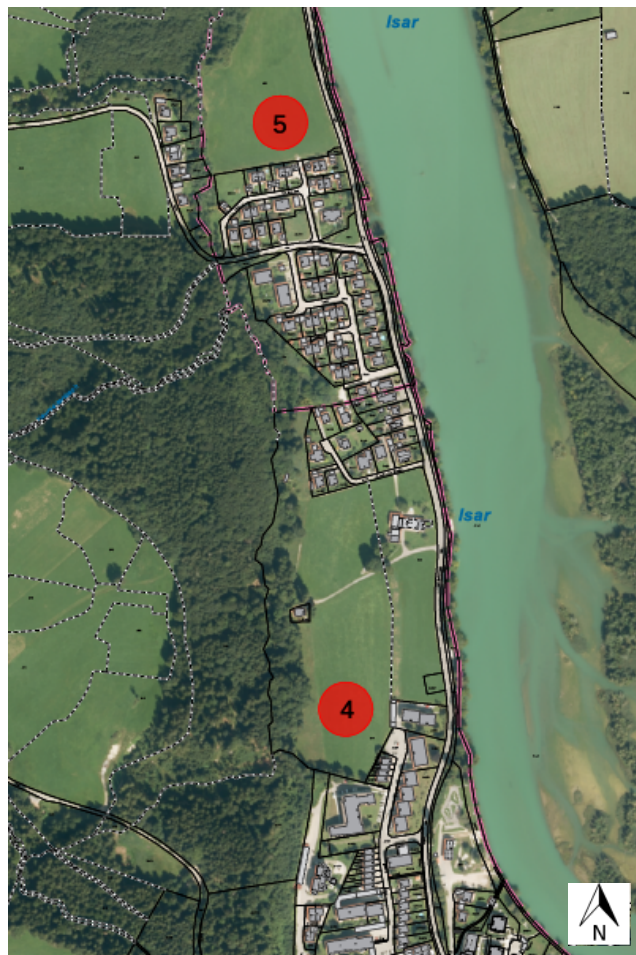


Abb.2: Übersichtskarte oh. Maßstab

## Übersichtskarte

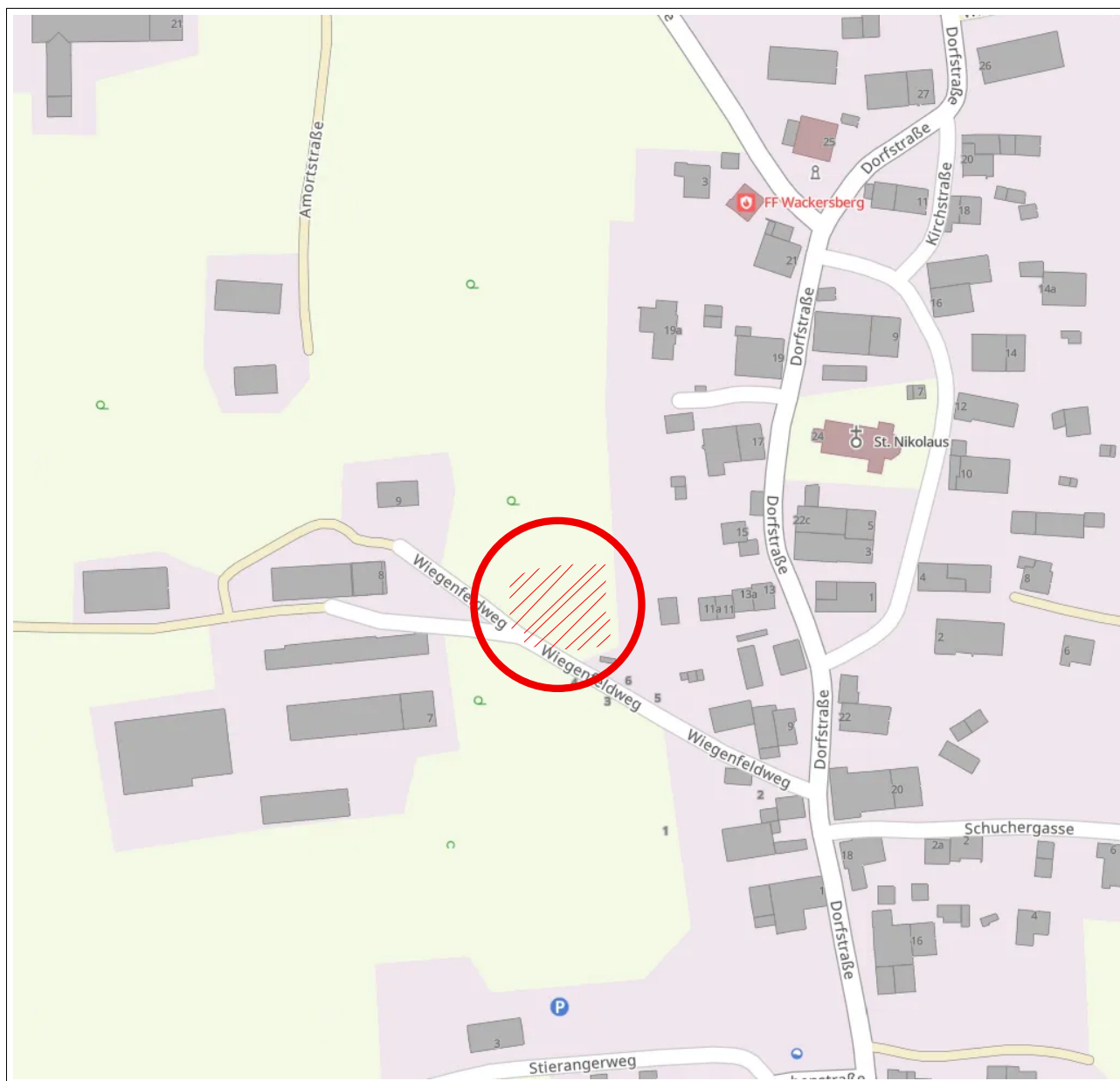


Abb.3: Übersichtskarte oh. Maßstab (Quelle BayernAtlas)



# Flächennutzungsplan-Ausschnitt Bestand

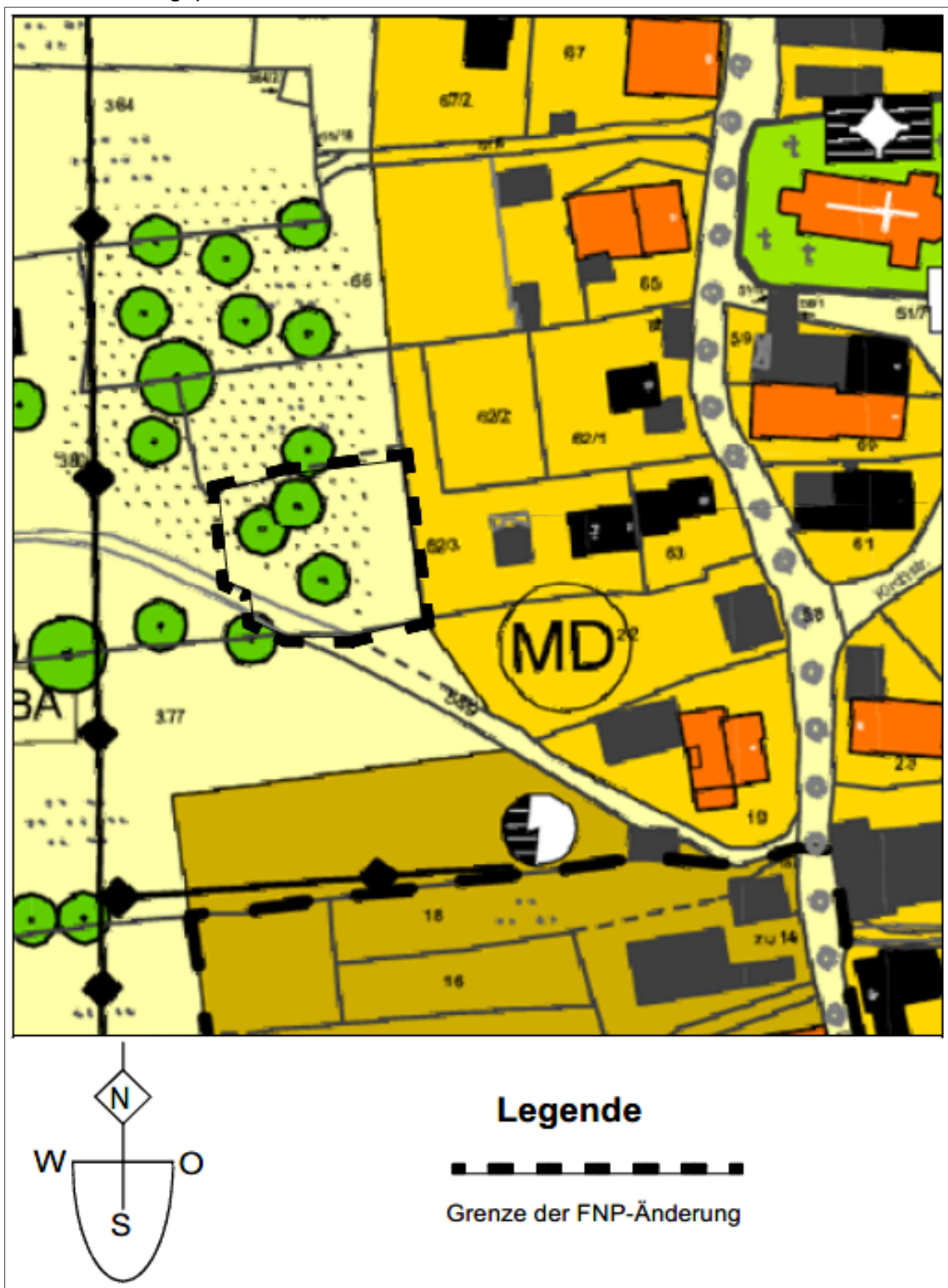


Abb. 4: Bestehender FNP-Ausschnitt mit Geltungsbereich für die 14. Flächennutzungsplanänderung

## **2. Planungsziele und Zweck**

Ziel ist es, für das Gebiet die städtebauliche Grundlage für eine spätere Bebauung zu ermöglichen. Durch die Änderung zum Dorfgebiet wird einer Weiterentwicklung der bestehenden Struktur Rechnung getragen. Eine mögliche Weiterentwicklung, für den dörflich geprägten Ortsteil (Wackersberg-Dorf), mit landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen soll das Dorfgebiet planungsrechtlich gesichert werden. Die Gemeinde möchte zur Weiterentwicklung der ländlichen Baustruktur die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich zum Dorfgebiet.

Nach dem Wegfall der Darstellung für die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft soll das künftige Nutzungsspektrum dem der übrigen und angrenzenden Siedlungsflächen (Wackersberg-Dorf) entsprechen. Zudem soll für die bestehende Erschließungsstraße in nördlicher Richtung die Fläche als „Flächen für den Verkehr“ gesichert werden.

Grundlegende oder gar betriebliche Einschränkungen, sowie schädliche Einwirkungen, bei einer Planung zum Dorfgebiet für bestehende Betriebe sind nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet ist eine Immissionsduldungsdienstbarkeit, für zu duldende Immissionen aus den zwei angrenzenden aktiven landwirtschaftlichen Betrieben, als Grunddienstbarkeit einzutragen.

## **3. Flächennutzung, Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die geändert dargestellten Baugebietsflächen sind wie bisher durch die bestehende Erschließungsstraße (Wiegenfeldweg), sowie den angebundenen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Für das geplante Dorfgebiet sind Strom- und Wasserversorgung, sowie die Entsorgung des Schmutzwassers über die öffentlichen bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Die funktionsfähige Niederschlagswasserbeseitigung ist über ein Entwässerungskonzept im späteren Bebauungsplanverfahren bzw. im Einzelverfahren nachzuweisen und durch die Gemeinde Wackersberg zu genehmigen. Das Konzept ist auf Grundlage hydrogeologischer Untersuchungen im Geltungsbereich durch ein fachlich qualifiziertes Büro aufzustellen. Für das Einleiten in das Grundwasser (Versickerung) müssen die Voraussetzungen der NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sein.

## **4. Umweltbericht mit Eingriffsregelung**

### **4.1 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

#### **4.1.1.**

##### **Schutzgut: Wasser**

Im Plangebiet sind keine Quelfassungen und Wasserschutzgebiete verzeichnet. Im Umfeld des Plangebiets sind keine bedeutenden Oberflächengewässer vorhanden.

Um zukünftige Versiegelung möglichst gering zu halten, sollen die Oberflächen für Stellplätze und Zufahrten möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

Es sind nur geringe Erheblichkeiten auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### **4.1.2.**

##### **Schutzgut: Mensch**

Baubedingte Auswirkungen (Lärm, optische Beeinträchtigungen) sind zu vernachlässigen. Das Umfeld vom Plangebiet ist durch das angrenzende Dorfgebiet und die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen vorbelastet. Die Erholungsnutzung wird nicht beeinflusst. Mit Auswirkungen durch potentielle Wohnnutzung ist nicht zu rechnen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit nicht zu erwarten.

#### **4.1.3.**

##### **Schutzgut: Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Hinweise auf mögliche Bodendenkmale im Änderungsbereich sind nicht bekannt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind somit nicht zu erwarten.

#### **4.1.4.**

##### **Schutzgut: Tiere und Pflanzen**

Mit der Versiegelung von Böden geht der Verlust von Lebensräumen für Fauna und Flora einher. Dies ist aufgrund des Entwicklungsziels unvermeidbar und wird aufgrund der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen als gering eingestuft.

Es sind nur geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.



## 4.1.5.

Schutzgut: Boden

Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die geplante Versiegelung des Plangebiets verringert. Unvermeidbar ist der Funktionsverlust unter den versiegelten Flächen. In den nicht bebauten Bereichen sind Bodenverdichtungen und Veränderungen der Bodenstruktur zu vermeiden. Versiegelung ist möglichst gering zu halten.

Durch geringe Versiegelung sind nur geringe Erheblichkeiten auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

## 4.1.6.

Schutzgut: Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt nahe am dörflich geprägten Ortsteil Wackersberg-Dorf, dessen Umfeld durch landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet ist. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, wird jedoch so gering wie möglich gehalten. Der Planbereich schließt unmittelbar an vorhandene Siedlungsflächen an.

Es sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsgebiet zu erwarten.

## 4.1.7.

Schutzgut: Luft und Klima

Der angrenzende dörfliche Ortsteil Wackersberg Dorf ist mit landwirtschaftlicher Nutzung und Bestandsbebauung geprägt und vorbelastet.

Mit vermehrten Luftstaus als bisher wird aufgrund der Lage und Orientierung des Änderungsbereichs nicht gerechnet.

Es sind nur sehr geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

## 4.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche wie aktueller Bestand erhalten bleiben.

### 4.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nachteilige Auswirkungen lassen sich zumindest teilweise durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduzieren. Sie lassen sich bei der Umsetzung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren in ausreichender Konkretisierung bestimmen und festzusetzen.

## 5. Zusammenfassung

Durch die Flächennutzungsplanänderung zum Dorfgebiet und Fläche für den Verkehr ergeben sich nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf die obigen Schutzgüter.

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umweltschutzziele.

Wackersberg, \_\_\_\_\_2026

Planungsbüro Gerg

---

Stefan-Glonner-Str.6 83661 Lenggries

1. Bürgermeister Jan Göhzold

---

Gemeinde Wackersberg Bachstraße 8,  
83646 Wackersberg