

G E M E I N D E W A C K E R S B E R G

Zusammenfassende Erklärung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans

gemäß § 10a BauGB

Beschlussfassung vom 16.06.2026

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Gemeinde: Gemeinde Wackersberg

Landkreis: Bad Tölz-Wolfratshausen

Geltungsbereich: Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinbach – Nord“ sowie einen Erweiterungsbereich westlich der Gemeindeverbindungsstraße im Ortsteil Steinbach der Gemeinde Wackersberg.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:

Fl. Nrn. 1049/1+2, 1378/1+2 sowie Teilflächen der Grundstücke

Fl. Nrn. 311/7, 1380, 1407, 1407/10+11, 1409, Gemarkung Wackersberg

Bearbeitung

Bebauungsplan: Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle Part mbB
Linprunstraße 54, 80335 München

Grünordnungsplan:

U-Plan
Büro für Umweltberatung & angewandte Landschaftsplanung GbR
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf

Vorbemerkung:

Die im Ortsteil Steinbach ansässige Firma Hans Willibald GmbH und Co KG ist seit 1996 nach der Qualitätsnorm DIN EN 9002 zertifiziert. Zur Sicherung des Gewerbestandortes und der Qualitätsnorm werden bauliche Ergänzungen erforderlich. Diese Anlagen sind nicht innerhalb des bestehenden Baurechts umsetzbar und es ist eine kleine Erweiterung der Gewerbeflächen auf die andere Straßenseite der Gemeindeverbindungsstraße erforderlich.
Der Gemeinderat daher in seiner Sitzung am 18.02.2025 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Steinbach – Nord“ beschlossen.

Da die vorgesehene Nutzung und Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nicht der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entspricht erfüllt der Bebauungsplan nicht das Entwicklungsgebot nach § 8 Satz 2 BauGB wird parallel der Flächennutzungsplan geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Steinbach Nord“ erfolgen gem. § 8 Satz 3 BauGB im Parallelverfahren.

Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan ist als „verbindlicher Bauleitplan“ im BauGB beschrieben und unterliegt folglich den entsprechenden Anforderungen und Verfahrensschritten, wie öffentlichen Beteiligungsrunden, Abstimmungen mit Trägern öffentlicher Belange und der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Aufstellungsbeschluss	18.02.2025
Billigung Vorentwurf	11.11.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	18.11.2025 - 19.12.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	18.11.2025 - 19.12.2025
Abwägung der Belange	07.04.2026
Billigung Entwurf	07.04.2026
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	24.04.2026 - 25.04.2026
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	24.04.2026 - 25.04.2026
Abwägung der Belange	16.06.2026
Satzungsbeschluss	16.06.2026

Ziele der Planung

Zur Sicherung des Gewerbestandortes werden auf dem bestehenden Betriebsgelände bauliche Erweiterungen erforderlich. Für die Errichtung der erforderlichen baulichen Anlagen werden auf den bestehenden Gewerbeflächen die entsprechenden Baurechte geschaffen. Um auch nach Errichtung der Gebäude die bislang zugelassenen erforderlichen sonstigen Nutzungen wie Ausstellungs-, Lager- und Stellplatzflächen unterzubringen, werden zusätzliche Flächen außerhalb des bislang bestehenden Geltungsbereichs benötigt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für die oben beschriebene Planung geschaffen werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde der 3. Änderung des Bebauungsplans beigelegt. Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf einzelne Umweltbelange abgearbeitet und dargelegt. Dort wird auf die wesentlichen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung eingegangen.

Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt werden gemäß auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kompensiert.

Der Umweltbericht war Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der abschließenden Abwägung.

Zusammenfassend war festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten sind.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden gem. § 3 BauGB und § 4 BauGB beteiligt.

Innerhalb des Planungsprozesses fand eine Auseinandersetzung mit den Planungsvorstellungen der Gemeinde statt. Die Eignung von Flächen für bauliche Nutzungen sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geprüft. Die vorgenannten Planungsziele waren dabei für die Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplans maßgebend.

Im Folgenden sind die wesentlichen Einwände und ggf. Planänderungen, die im Laufe des Verfahrens erfolgt sind, genannt.

Behörden	Forderung einer schalltechnischen Untersuchung (<i>LRA Immissionsschutz, ROB</i>) Hinweis darauf, dass die gegenständliche Erweiterung nicht zur Anbindung weiterer Entwicklungen nach Westen geeignet ist. (<i>ROB</i>) Hinweis auf bestehende Altlastenverdachtsflächen und Aufnahme von Ergänzungen hinsichtlich der Unzulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Altlastenverdachtsflächen und dem Umgang mit belastetem Bodenaushub (<i>LRA Wasser und Boden, WWA</i>) Erfordernis der Durchführung einer orientierenden Untersuchung im Umgriff der geplanten Hallenstandorte (<i>LRA Wasser und Boden</i>) Aufnahme von Hinweisen zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregen (<i>WWA</i>) Das Biotop aus der amtlichen Kartierung von 1999 ist aktuell als Wald darzustellen. (<i>AELF</i>) Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten. (<i>LRA Naturschutzbehörde</i>) Klarstellung, dass Grünflächen nicht zum Baugrundstück zählen und Überarbeitung der Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche (<i>LRA</i>) Zu erhaltende Gehölze bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen (<i>LRA Naturschutzbehörde</i>) Im Falle von Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss ausgeschlossen werden, dass ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten (<i>LRA Naturschutzbehörde</i>) Die Pflanzungen auf der Ausgleichsfläche sind in den ersten 5 Jahren auszumähen (<i>LRA Naturschutzbehörde</i>) Ergänzende Hinweis zu: Vermeidung von Vogelschlag und Freiflächengestaltungsplänen Die Aktualisierung der Ausgleichsflächen hat in Zuständigkeit der Gemeinde zu erfolgen (<i>LRA Naturschutzbehörde</i>) Verweis auf den Verfahrensstand der neuen TWSG-Verordnung (<i>WWA</i>) Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind einzuhalten. (<i>LRA Brandschutzdienststelle</i>) Prüfung der Möglichkeit von Festsetzungen für eine flächensparende und klimangepasste Bauweise, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine schonende Einbindung der Planung in die Landschaft (<i>ROB</i>) Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen dürfen nicht beeinträchtigt werden. (<i>AELF, Bauernverband</i>)
----------	--

Öffentlichkeit	Hinweise zur Klassifizierung der erschließenden Straße Verallgemeinerung der Zugehörigkeit der gewerblichen Flächen
Fazit	Alle vorgebrachten Stellungnahmen wurden im Gemeinderat behandelt und soweit möglich in die Festsetzungen und Hinweise eingearbeitet. Eine aktuelle Schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und dem Verfahren gem. §§ 3 Abs 2 und 4 Abs. 2 beigelegt.

Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Planungsziel der Gemeinde war es, dem bestehenden Gewerbebetrieb die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Standortsicherung zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben. Das bestehende, bereits weitgehend versiegelte Gewerbeareal wird effizienter genutzt und zur Erweiterung werden Flächen herangezogen, die an den bebauten Bereich anschließen und einen geringen ökologischen Wert besitzen.

Nach Satzungsbeschluss am 16.06.2026 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans „Steinbach-Nord“ am ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung wurde damit rechtskräftig.

Gemeinde Wackersberg, den

.....
Jan Göhzold, Erster Bürgermeister