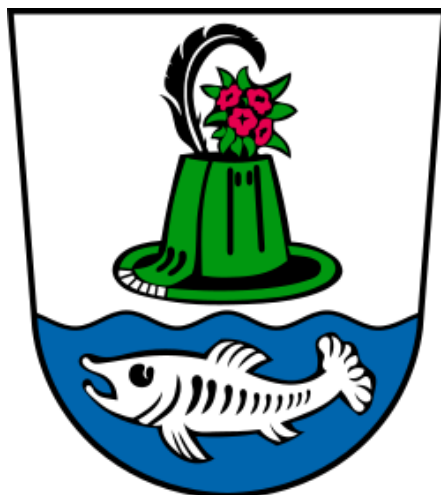


Entwurf April 2026

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: Fassung Vorentwurf: 11.11.2025
Fassung Entwurf: 07.04.2026

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

Entwurf April 2026

Inhaltsverzeichnis

TEIL I – Städtebauliche Begründung

1. Räumliche Einordnung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und allgemeine Ziele der Planung	4
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
4. Festsetzungen	7
5. Erschließung	11
6. Grünordnung und Artenschutz	11
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
8. Immissionsschutz	12
9. Flächenaufteilung	13

TEIL II – Umweltbericht

ANLAGE

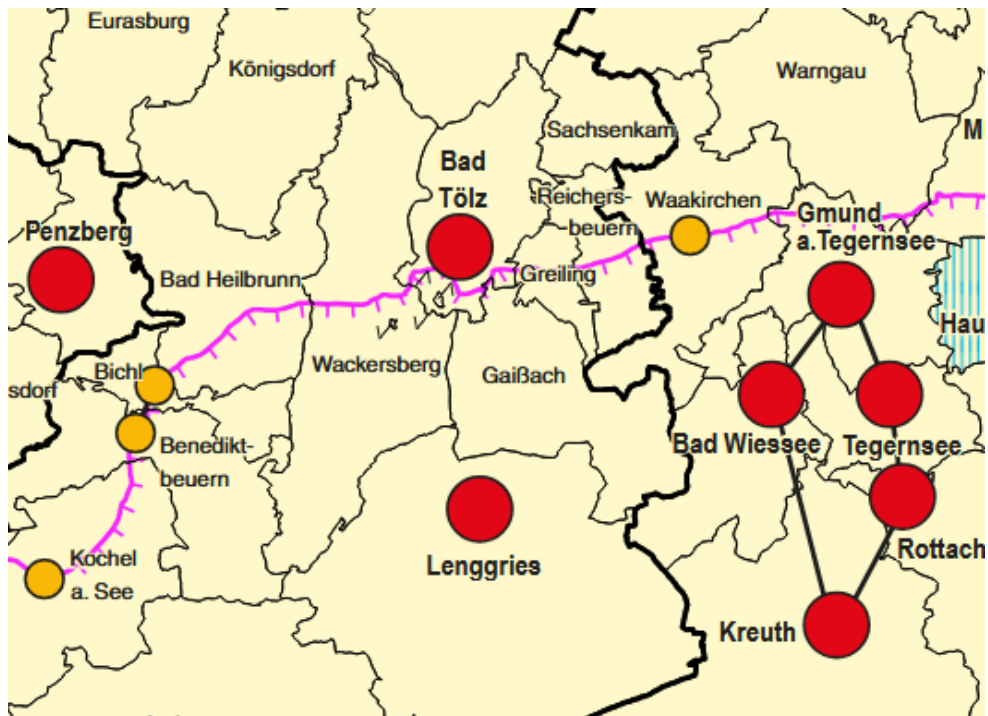
[Schaltechnische Verträglichkeitsuntersuchung](#)
[Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 226009/3, 27.03.2026](#)

Entwurf April 2026

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).

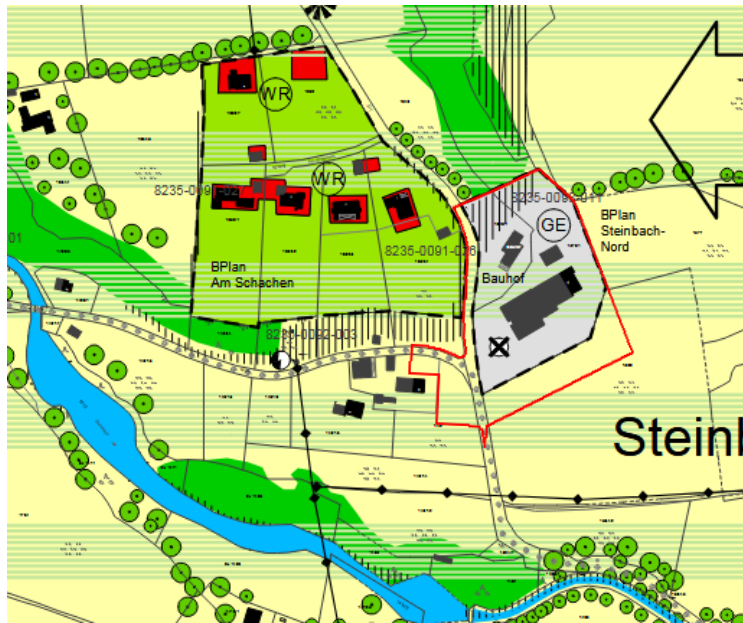
Mit der Planung werden die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung: Raumordnerische Erfordernisse der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) berücksichtigt.

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.

Entwurf April 2026



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, 2005



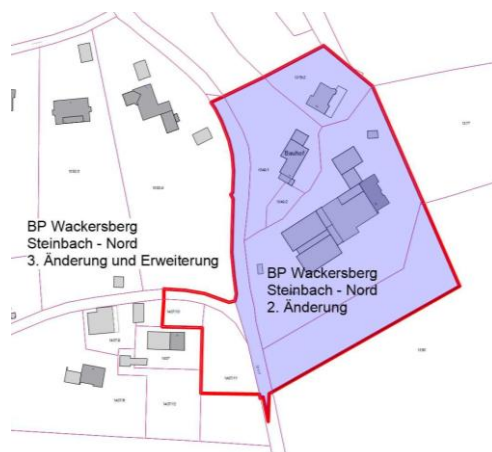
2. Änderung, 2018

Durch erforderliche bauliche Ergänzungen auf dem Gelände sind die Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen und Lagerflächen nicht mehr ausreichend. Das Gelände soll daher auf Bereiche westlich der [Gemeindeverbindungsstraße](#) 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.

Entwurf April 2026

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 Geländes 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 [Gemeindeverbindungsstraße „Steinberg-Höfen“](#). Zur Straße 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

Entwurf April 2026

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 „[Steinberg-Höfen](#)“ 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 [Gemeindeverbindungsstraße](#)) 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 [Gemeindeverbindungsstraße](#) 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 Gelände. Aus diesem Grund wird das Gelände auf die gegenüberliegende Straßenseite erweitert.
Die Erweiterungsfläche [dient als Parkplatz, Lager- und Ausstellungsfläche](#).
- Die Gliederung in Baugebiete und Baubereiche wird grundsätzlich aus dem rechtskräftigen Plan übernommen und leicht modifiziert.

Entwurf April 2026

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

Festsetzung A 1.1 – Art der baulichen Nutzung

- Die Festsetzung als **Gewerbegebiet gem. § 8 BauGB** 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.
- **Um der eigentlichen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nicht entgegenzuwirken, werden in Baubereich 4 Wohnnutzungen und alle weiteren nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.**

Festsetzung A 1.2 – Maß der baulichen Nutzung

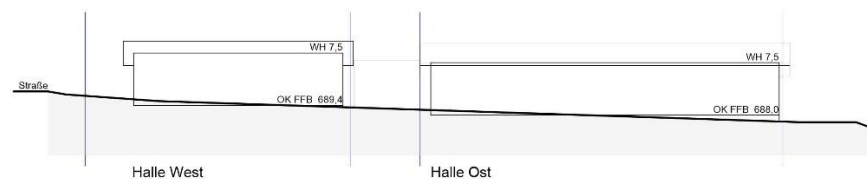
- Die Festsetzung wird aufgegliedert und unterscheidet künftig in eine maximal zulässige Grundfläche (**GR 1**) für die **hochbaulichen Anlagen** (A 1.2.1), die **in Summe** bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche (**GR 2**) für **nicht überdachte Ausstellungsflächen, Lagerflächen sowie für bauliche Anlagen** gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (A 1.2.2) überschritten werden darf. **Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zählen, sind darin eingeschlossen.**
- In die zulässige **GR 1** 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 **GR 1** für Baubereich 2 jedoch nichts; diese liegt unverändert bei max. 2.200 m². Das kleine Baufenster im westlichen Bereich an der Straße wird entsprechend der topografischen Situation vor Ort etwas verkleinert.
- Auch an der maximal zulässigen **GR 1** in den **Baubereichen 1 und 3** ändert sich nichts.
- Durch die Aufgliederung der GR ändert sich die GR für **Baubereich 4** von 1.510 m² auf 1.360 m². Diese festgesetzte maximale **GR 1** 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 **GR 2** einschließlich Überschreitungen (A.1.2.2), so dass auch in diesem Bereich ausreichend Parkplatz- und Ausstellungsflächen möglich sind, um einen geordneten Betriebsablauf zu sichern. Die zulässige **GR 1** wird auf zwei Hallen aufgeteilt, für die eine Maximalgröße festgelegt wird, um die Ansichtsfläche aus dem Landschaftsraum zu begrenzen.
- Die Erweiterungsfläche (**Baubereich 5**) dient **ausschließlich** als Parkplatz, Lager- und Ausstellungsfläche. Hochbaurelevante Baumaßnahmen sind hier nicht vorgesehen, weshalb hier ausschließlich eine **GR 2** festgesetzt wird und keine **GR 1**.

Entwurf April 2026

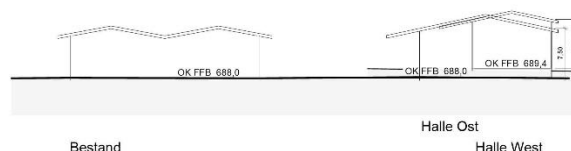
- Die maximal zulässige GR 1 darf bis zu einer maximal zulässigen GR 2 überschritten werden. Diese wird für die einzelnen Baubereiche **gesondert festgesetzt und die jeweilig möglichen Bereiche hierfür – außerhalb der Baumgrenzen - ergänzend durch Planzeichen festgeschrieben.**

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:

Entwurf April 2026

Für den geplanten Anbau eines Waschplatzes an das Bauhofgebäude wird zur Unterordnung der Anlage gegenüber dem Hauptgebäude ein flach geneigtes Pulldach 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.

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:

	Inhalt	Begründung
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 Hauptfirstrichtung	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 13.1 bis 3.9	Immissionsschutz	Die Hinweise werden ersetzt durch Festsetzung A 5.3

Entwurf April 2026

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

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gewerbegebietes von der [Gemeindeverbindungsstraße](#) ist im östlichen Bereich über die bestehende Betriebszufahrt gesichert. Die Erschließung der Flächen im westlichen Erweiterungsbereich erfolgt über die bestehende [Abzweigung von der Gemeindeverbindungsstraße nach Westen](#).

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

[Es wird darauf hingewiesen, dass aktuell in der Gemeinde Wackersberg eine neue Trinkwasserschutzgebietsverordnung ausgearbeitet wird. Die Ausarbeitung steht kurz vor dem Abschluss.](#)

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Bestand durch [2 Versickerungsgruben](#) auf dem Grundstück [sowie eine Mulde am südlichen Rand des Betriebsgrundstücks \(außerhalb der Altlastenverdachtsflächen\)](#). Dieses Prinzip soll fortgeführt werden. [Die festgesetzte Randeingrünung bietet ausreichend Platz, um hier die Muldenversickerung auszubauen.](#) 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 „[Steinbach-Höfen](#)“ ein 5 m breiter Grüngürtel mit Baumpflanzungen nach Süden vorgesehen.

Entwurf April 2026

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 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 m² 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 m² 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

2015 wurde durch die Handwerkskammer für München und Oberbayern eine schalltechnische Untersuchung (Lärmprognoseberechnung) erstellt, deren Hinweise in die 2. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen wurden. Diese Hinweise bezogen sich ausschließlich auf den aktuell bestehenden Betrieb.

Entwurf April 2026

Im Zuge der geplanten Erweiterung wurde im März 2026 eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner erstellt, welches die Situation neu bewertet und eine Emissionskontingentierung vornimmt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Steinbach - Nord“ in der Gemeinde Wackersberg bestehen, sofern die in der Untersuchung unter Punkt 6 genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden. Die aus der Untersuchung übernommenen Festsetzungen ersetzen die betriebsbezogenen Hinweise.

9. Städtebauliche Daten

Flächenaufteilung

Baugrundstücke GE	ca.	14.755 m ²
Baubereich 1:	ca. 1.524 m ²	
Baubereich 2:	ca. 6.877 m ²	
Baubereich 3:	ca. 1.147 m ²	
Baubereich 4:	ca. 3.783 m ²	
Baubereich 5:	ca. 1.424 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1.815 m ²
Fläche für Wald	ca.	1.560 m ²
Private Grünfläche	ca.	1.040 m ²
Planungsgebiet insgesamt	ca.	19.170 m²

Maximale zulässige Grundfläche

	max. zul. GR	inkl. zul. Überschreitung
Baubereich 1:	700 m ²	1.200 m ²
Baubereich 2:	2.200 m ²	6.200 m ²
Baubereich 3:	185 m ²	700 m ²
Baubereich 4:	1.360 m ²	3.700 m ²
Baubereich 5:	-	1.200 m ²
	4.445 m²	13.000 m²

Die in der Summe aller Baubereiche zulässige GR inkl. der zulässigen Überschreitungen entspricht über die Gesamtfläche der Baugrundstücke einer GRZ von ca. 0,9 und liegt damit etwas über dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und dem Höchstwert gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind Abweichungen von Satz 2 jedoch zulässig und werden aufgrund der Tatsache, dass die bestehenden Waldflächen und die geplante Ortsrandeingrünung aus den Buchgrundstücken für die Bezugsgröße Baugrundstück herausgerechnet werden als städtebaulich vertretbar bewertet. Über die Gesamtfläche wird der Orientierungswert von 0,8 GRZ eingehalten.

Entwurf April 2026

Wackersberg, den

.....
Jan Gözold, Erster Bürgermeister