

# **Bebauungsplan „Bauhof Steinsäge“, Gemeinde Wackersberg**

**- Begründung -**

Fassung vom: 11.05.2021

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.....	3
3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan .....	3
4. Städtebauliches Konzept .....	3
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen, Höhenentwicklung	
4.3 Bauliche Gestaltung .....	4
5. Erschließung .....	5
6. Grünordnung, Umweltprüfung und Artenschutz.....	5
7. Immissionsschutz.....	6

---

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Der Bauhof der Gemeinde ist derzeit im Gewerbegebiet Steinbach Nord untergebracht. Die vielfältigen Aufgaben des Bauhofes, die u.a. den Betrieb des Wertstoffhofes, die Grünflächenpflege und den Winterdienst umfassen, verlangen einen umfangreichen Maschinenpark und entsprechende Stellflächen. Schon derzeit reicht der Platz beim bestehenden Bauhof nicht mehr aus, um den gesamten Maschinenpark vor Ort unterzubringen. Eine Erweiterung am Standort Gewerbegebiet Steinbach Nord ist nicht möglich, da der Bauhof hier zwischen einem bestehenden Betrieb für Landmaschinen und geschützten Biotopflächen liegt. Insofern sind Hol- und Bringfahrten der Mitarbeiter zu den sonstigen Abstellflächen unvermeidbar. Dies ist nicht nur unwirtschaftlich, sondern belastet auch die Umwelt. Aus diesem Grund ist geplant, Wertstoff- und Bauhof am Standort Steinsäge, der zentral im Gemeindegebiet liegt, zusammenzuführen. Hierdurch wird der komplette Maschinenpark an einem zentralen Standort gebündelt und Arbeitsabläufe effektiviert. Der neue Standort für den Bauhof mit Wertstoffhof wurde in der 6. FNP-Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf (Bauhof / Wertstoffhof) dargestellt, da dies der neuen Funktion entspricht.

Die Flächen, die am Standort Steinsäge nun für den Bauhof beansprucht werden, wurden zwischenzeitlich als Standort für Wohncontainer für Asylsuchende genutzt. Für die genannte Asylunterkunft bestanden eine befristete Genehmigung bis 01.12.2020 sowie eine Rückbauverpflichtung mit Herstellung der vormals dort vorhandenen Biotopflächen aus dem Jahr 2016. Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zu diesem Zweck die Voraussetzungen für eine Befreiung von dem gesetzlichen Biotopschutz behandelt: Als Gründe für das Vorliegen eines öffentlichen Interesses wurden im vorliegenden Fall die Erforderlichkeit, die Aufgaben des Bauhofes wirtschaftlich effizient und möglichst umweltschonend durchzuführen, vorgebracht. Hier ist aus Sicht der Gemeinde nur die vorliegende Erweiterung des Standortes bei der Steinsäge möglich, was im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung auch durch eine Prüfung von Standortalternativen nachgewiesen wurde. Insofern wurde die Möglichkeit einer Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 67 BNatSchG bereits im Rahmen der vorlaufend durchgeführten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Voraussetzung für die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes geprüft. Indem nun auf die Rekultivierung des überdeckten Biotopes verzichtet wird, werden der Bebauungsplanung umfassende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Darüber hinaus ist es Zielsetzung der vorliegenden Planung, die im Umfeld der neu auszuweisenden Flächen für den Gemeinbedarf noch vorhandenen artenreicheren Wiesenflächen, denen ein erhebliches Potential zur Wiederherstellung von Streu-/Nasswiesen ergibt, naturschutzfachlich zu entwickeln.

Die hier vorliegende Planung dient somit der Umsetzung der mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Planung innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung. Aus diesem Grund stellt die Gemeinde Wackersberg den Bebauungsplan „Bauhof Steinsäge“ auf.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Der Planbereich umfasst auf das Flurstück 530/19, Gemarkung Oberfischbach, auf dem sich aktuell der Wertstoffhof der Gemeinde Wackersberg, eine Asylbewohnerunterkunft sowie Biotopflächen befinden. Gleichfalls wird ein Teil der angrenzenden Straße, die nördlich der B 472 liegt und den Planbereich verkehrlich erschließt, mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,8 Hektar.

## **3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan**



Mit der rechtswirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bekanntmachung am 04.01.2021, vgl. Abbildung linke Seite) wurde die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanerstellung gelegt. Entsprechend wurde in der 6. Änderung der Planbereich, in dem nun der Bauhof vorgesehen ist, als Gemeinbedarfsfläche (Bauhof / Wertstoffhof) dargestellt. Die nicht beanspruchten Wiesenflächen im Norden und Osten sollen naturschutzfachlich entwickelt werden. Sie sind im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanung wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Wie in der Flächennutzungsplanung durch Planzeichen angelegt, wird der überwiegende Teil des Planbereiches als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Gemeindebauhof“ festgesetzt. Die im Norden und im Osten gelegenen Wiesenflächen werden als Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft festgesetzt. Nachrichtlich übernommen werden die vorhandene Trafostation und die davon abgehende elektrische Freileitung. Mittelfristig soll ein Rückbau erfolgen und das betreffende Grundstück in den Gemeindebesitz übergehen.

### **4.2 Maß baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen und Höhenentwicklung**

Die geplante Erweiterung soll unmittelbar nördlich an das vorhandene Betriebsgebäude des Wertstoffhofes anschließen und sich als hufeisenförmiges Gebäude um einen großzügigen Hofraum gruppieren. Auf diese Weise wird bereits durch die Anordnung der Gebäude dem Immissionsschutz Rechnung getragen. Dennoch wird anstelle der konkreten Verortung einzelner Baufenster das für den Bauhof zur Verfügung stehende Areal komplett mit einer Baugrenze eingefasst. Auf diese Weise wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die genaue Lage und Ausdehnung der

Einzelgebäude sowie zukünftige Entwicklungen und Erfordernisse des Bauhofes nicht exakt vorhersehbar sind. In der Konsequenz bleibt nun genügend Spielraum für die Positionierung der erforderlichen Gebäude und Fahrflächen, wobei die städtebauliche Ordnung innerhalb des nach allen Seiten eingegrünten Baufensters gewahrt bleibt. Auf die gesonderte lagegenaue Festsetzung von Nebenanlagen (z. B. Fläche für Stellplätze) kann aufgrund der nun großzügigeren Fassung der Baugrenze verzichtet werden.

Da die Nutzung „Bauhof“ in ihrem Erscheinungsbild am ehesten mit einer gewerblichen Nutzung vergleichbar ist, und da von der Gemeinde eine größtmögliche Nutzbarkeit des Baufensters beabsichtigt ist, wird als Maß der baulichen Nutzung, vergleichbar einem Gewerbegebiet, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, um das anspruchsvolle Raumprogramm für den Bauhof realisieren zu können. Mit Zulässigkeit der weitreichenden Bebaubarkeit der Fläche können zukünftig alle Gemeinbedarfsnutzungen auf dem Grundstück untergebracht werden. Auf diese Weise hat die Gemeinde größere gestalterische Freiheiten unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung. Darüber hinaus trägt die Gemeinde Wackersberg auch § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da durch die verdichtete Bauweise Neuausweisungen von Bauflächen an anderer Stelle nicht notwendig werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass durch die zulässige Errichtung einer Tiefgarage auf die Beanspruchung weiterer oberirdischer Flächen verzichtet werden kann.

Die generelle Wandhöhe wird mit Bezug zu einem im Planbereich befindlichen Höhenbezugspunkt auf maximal 6,5 Meter festgesetzt. Damit orientiert sie sich an den sachlichen Erfordernissen für die Unterbringung des gemeindlichen Maschinenparks und sonstiger Materialien. Nur für Fahrsilos ist es aufgrund der Funktionsweise und einer wirtschaftlichen Nutzung notwendig, Gebäudehöhen bis 13 Meter zulassen.

#### 4.3 Bauliche Gestaltung

Um der Entwurfsplanung für die Gebäude noch ausreichend Spielräume zu zubilligen, sollen bei dem durch Gemeinde Wackersberg zu realisierenden Projekt keine zu weitreichenden Details zur baulichen Gestaltung festgesetzt werden, zumal diesbezüglich die Regelungen der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung gelten. Damit das im Osten gelegene Gebäude, welches mit einer Breite von 15 Metern vorgesehen ist, auch unter dem Dach z. B. als Büroraum gut nutzbar ist, sollen entlang des Firstes Oberlichtbänder aus Glas zugelassen werden. Zusätzlich zu den Satteldächern, die bereits gemäß Ortsgestaltungssatzung definiert und zulässig sind, werden auch Pultdächer erlaubt, da diese Dachform für die an Kippboxen heranfahrenden und abladenden LKW's besser geeignet sind.

---

Weitere Regelungen sind nicht vorgesehen, da sie in dem von der Gemeinde für die Bauhofnutzung entwickelten Gebiet für die Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung nicht notwendig sind. Zugleich soll dadurch die Notwendigkeit, zukünftig Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gewähren zu müssen, um einzelnen betrieblichen Erfordernissen gerecht zu werden, vermieden werden. Insofern wird mit der hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauhof Steinsäge“ auch eine Beschränkung der Festsetzungen auf die unbedingt notwendigen Festlegungen erfolgen, um der von der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern postulierten Vorgabe einer „schlanken Bebauungsplanung“ Rechnung zu tragen.

## **5. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist, wie bisher, über die Bundesstraße 472 und die hiervon nach Norden abzweigende Gemeindestraße (= öffentliche Verkehrsfläche) gesichert. Der vorhandene Feld- und Waldweg ist im südlichen Abschnitt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da diesem Abschnitt eine Verbindungsfunktion nach Bad Tölz zum Zeilerfeldweg zukommt. Der davon nach Nordosten abzweigende Wegabschnitt, dem ausschließlich Erschließungsfunktion für die beiden Wohngebäude auf den Flurnummern Nr. 527/2 und 527/3, Gemarkung Oberfischbach zukommt, wird aus diesem Grund als private Verkehrsfläche festgesetzt. Insofern bleiben die bisherigen Wegeverbindungen zu den Hinterlegern (Steinsäge Nr. 141 und Nr. 142) unverändert bestehen.

## **6. Grünordnung, Umweltprüfung und Artenschutz**

Grünordnung: Im vorliegenden Bebauungsplan sind Festsetzungen vorgesehen, die eine landschaftsgerechte Einbindung des Bauhofes sicherstellen: Im Westen und Süden finden sich entlang der Flurgrenze bereits ausgedehnte naturnahe Laubbaumbestände, die als zu erhalten festgesetzt, das Grundstück in dieser Richtung abschirmen. Zusätzlich wird unmittelbar entlang der Baugrenze eine private Grünfläche (Eingrünung Bauhofgebäude) mit Pflanzgeboten für heimische Bäume und Sträucher festgesetzt, die unmittelbar der Eingrünung der dortigen Gebäudefassaden dienen. Auf diese Weise können die bis ca. 50 m langen Traufseiten der geplanten Bauhofgebäude grünordnerisch gegliedert und in die Umgebung eingebunden werden.

Um eine ansprechende Einbindung des Planbereiches nach außen sicherzustellen, werden gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen: So sind die zulässigen Arten von Einfriedungen nach Material und Höhe definiert. Um eine Durchlässigkeit für Tiere sicherzustellen, sind 10 cm Freiraum zwischen Zaun und Boden vorgeschrieben.

Neben den durch die Planung beanspruchten Flächen sind im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung weitere Biotopbestände vorhanden, die aus Feucht- und Nasswiesen unterschiedlicher Qualität und ökologischer Wertigkeit bestehen. Für diese nicht durch die Planung beanspruchten Flächen wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel verfolgt, die wertvol-

---

len Biotopflächen zu erhalten und gestörte Biotopflächen naturnah weiter zu entwickeln. Aus diesem Grund werden die Flächen als „Flächen oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, was einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung und der notwendigen Pflegemahd nicht entgegensteht. Zudem sind die verbliebenden Biotope während der Bauphase durch einen Bauzaun vor Zerstörung zu schützen.

Umweltprüfung: Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (vgl. Umweltbericht des Planungsbüros U-Plan vom April 2021) und hier in der Zusammenfassung wiedergegeben sind: Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche durch die geplante Bebauung vorwiegend Flächen mit aktuell geringer bis mittlerer Wertigkeit, die bereits derzeit teilweise bebaut sind, betroffen sind.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass für den Bereich der Wohncontainer wegen der dort bestehenden Rückbauverpflichtung für im Jahr 2016 überbaute Biotopflächen hohe Wertigkeiten anzusetzen ist. Zudem ist davon auszugehen, dass die benachbart gelegenen Feuchtbiootope trotz der während der Bauzeit vorzunehmenden Schutzmaßnahmen beeinträchtigt werden (z. B. Entwässerung durch Anlage der Baugrube und der Errichtung der Tiefgarage). Insgesamt ergeben sich auf diese Weise Ausgleichserfordernisse im Umfang von 5.426 m<sup>2</sup>, die im Bereich von Haunleiten durch Wiederaufnahme der Nutzung auf brachgefallenen Streuwiesen kompensiert werden. Neben den Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume gehen mit der Realisierung der Planung kleinflächig naturnahe Böden durch Überbauung verloren. Gleichfalls führen die Neuversiegelung und die geplanten Nutzungsänderungen zu einer Verminderung versickerungsaktiver Flächen sowie zu Veränderungen des lokalen Klimas. Mit Ausnahme der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellten Flächen geht mit Umsetzung der Planung eine generell intensivere Nutzung einher, was zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führt.

Artenschutz: Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung besteht nicht. Die potentiell in Feuchtwiesen vorkommende Art „*Apium repens*“ („kriechender Sellerie“) wurde im Planbereich nicht nachgewiesen. Zudem sind die durch Baumaßnahmen beanspruchten Flächen fast ausschließlich bereits derzeit verändert (-> Wohncontainer). Bei den wenigen zu fällenden Gehölzen im Umfeld des Wertstoffhofes handelt es sich um junge Bäume und Sträucher. Insofern ist es, um den gesetzlichen Artenschutz Rechnung zu tragen, ausreichend, wenn die notwendige Fällung nur im Winterhalbjahr stattfindet.

## **7. Immissionen**

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro Greiner, Bericht Nr. 221027 / 2 vom 22.04.2021) durchgeführt. Im Ergebnis wurden Auflagenvorschläge

---

formuliert, die in die Festsetzungen und die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen wurden und als Auflagen in der Baugenehmigung zu beachten sind, um die nachbarschaftlichen Schutzansprüche zu wahren.

---