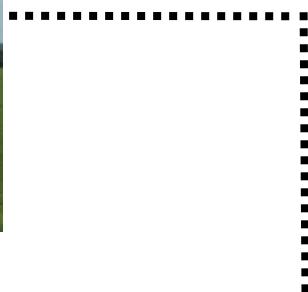


BEBAUUNGSPLAN WACKERSBERG – STEINBACH NORD – 3. ÄNDERUNG, GEMEINDE WACKERSBERG

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Okttober 2025



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Wackersberg

U - P l a n

Inhalt

1. Einleitung	1
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	1
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	1
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	1
2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt (vgl. Karte 1)	1
2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs (vgl. Karte 2)	5
2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2 b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	6
2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)	7
2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)	7
2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)	7
2.3.4 Veränderung des lokalen Klimas (anlagebedingt)	7
2.3.5 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung (anlagebedingt)	7
2.3.6 Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern (anlagebedingt)	7
2.3.7 Mehrung des Verkehrs und der daraus resultierenden Immissionen (betriebsbedingt)	8
2.3.8 Wechselwirkungen	8
3. Artenschutzrechtliche Prüfung	8
4. Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	8
Schutzwert Tiere, Pflanzen und Lebensräume.....	8
Schutzwert Boden und Wasser	8
Schutzwert Klima / Luft.....	8
Schutzwert Landschaftsbild.....	9
5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	11
6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	11
7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	11
7.1 Verfahren und Methodik	11
7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken	11
8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	11
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	11

Anlagen

Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1: 1.500

Karte 2: Eingriffsermittlung, M 1: 1.500

Karte 3: Ausgleichsplan, M 1: 2.000

1. Einleitung

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: der Bau einer Hagelschutzhalle, der Bau einer Mehrzweckhalle sowie die Schaffung eines überdachten Waschplatzes mit Ölabscheider. Diese Anlagen sind auf dem bestehenden Firmengelände auf bislang genutzten Fahr- und Ausstellungsfächern, aber nicht mit dem bestehenden Baurecht umsetzbar. Um auch nach Errichtung der erforderlichen Hallen die bislang zugelassenen und für den Betrieb erforderlichen sonstigen Nutzungen wie Ausstellungs-, Lager- und Stellplatzflächen unterzubringen, werden zusätzliche Flächen außerhalb des derzeitigen Betriebsgeländes benötigt (= Erweiterung des Betriebsgeländes).

Die Gemeinde Wackersberg beabsichtigt, mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Wackersberg – Steinbach Nord, die planerischen Voraussetzungen für die oben genannten Zielsetzungen zu schaffen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst ca. 1,9 ha, die Erweiterungsfläche westlich der Straße am Steinbach ca. 1.600 m².

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Mit der 3. Änderung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Wackersberg das Ziel, das Baurecht im bisherigen Bebauungsplanumgriff anzupassen, um den Bau von 2 Hagelschutzhallen und einer Waschanlage zu ermöglichen. Zugleich sollen der Firma Hans Willibald GmbH & Co. KG die für die Betriebserweiterung erforderlichen Flächen im Westen der Straße bereitgestellt werden, um den Wirtschaftsstandort und die damit verbundenen Arbeitsplätze langfristig zu sichern. Gleichzeitig sollen im Rahmen der 3. Änderung die grünordnerischen Maßnahmen zur Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft festgesetzt werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den bisherigen Planungsumgriff als Gewerbegebiet (GE) und die Erweiterungsfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan geändert (15. Flächennutzungsplanänderung).

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt (vgl. Karte 1)

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume:

Für den östlich der Straße am Steinbach gelegenen Bereich des Bebauungsplanes Wackersberg – Steinbach Nord, 3. Änderung gilt bereits derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Wackersberg – Steinbach Nord (vom 09.05.1995) und dessen 2. Änderung (vom 17.05.2016). Insofern skizziert Karte 1 „Bestand und Bewertung“ für diesen Bereich das in der 2. Änderung festgesetzte Baurecht.

Demgegenüber stellt Karte 1 „Bestand und Bewertung“ für den Erweiterungsbereich westlich der Straße „Am Steinbach“ Geltungsbereich den in Natura vorhandenen Bestand dar.

Auf der Basis des Luftbildes und einer durchgeföhrten Bodenreferenzkartierung ist der Bestand im Planbereich wie folgt charakterisiert:

Geltungsbereich des bestehenden B-Planes und seiner 3. Änderung:

Östlich der Straße „Am Steinbach“:

Der Planbereich des bestehenden B-Planes und seiner 2. Änderung ist durch intensive Nutzung geprägt. Der zentrale Bereich ist mit Gebäuden bestanden, deren Umfeld größtenteils versiegelt bzw. teilversiegelt, d.h. als gepflasterte Fläche bzw. als Schotterfläche ausgebildet ist. Nur im Osten der teilweise auch wohnbaulich genutzten Gebäude liegen Grünflächen, die als Hausgärten zu werten sind. Entlang der Straße „Am Steinbach“ findet sich kleinflächig Straßenbegleitgrün. Einzelne, vorwiegend junge Laubbäume sind über den Planbereich verteilt (vgl. Darstellung in Karte 1). 2 ältere Obstbäume im Osten des Planbereiches sollen per Festsetzung erhalten werden.

Mit einer mittleren Bedeutung für Natur und Landschaft ist der im Norden des Planbereiches gelegene junge Gehölzbestand zu bewerten. Dabei handelt es sich um einen Mischwaldbestand, der in einer ehemaligen Kiesgrube aufgewachsen ist. Die amtliche Biotoptkartierung aus dem Jahr 1994 charakterisiert den Bestand noch als Magerrasen in einer Ausprägung, wie er westlich der Straße (außerhalb des B-Plangebietes) und im näheren Umfeld noch anzutreffen ist. Heute ist das Biotop an dieser Stelle durch einen dichten Baum- bzw. Gehölzbestand ersetzt. Nur randlich, sehr kleinflächig sind aktuell noch Flächen artenreichen Grünlandes anzutreffen.

Auszug aus der Beschreibung der amtlichen Biotoptkartierung (Biotopt Nr. 8235-0098) vom 22.07.1994:

Durch Nutzungsintensivierung - v.a. stärkere Beweidung, vermutlich auch Düngung – aus Kalkmagerrasen hervorgegangene Extensivwiesen und -weiden in der reich strukturierten Landschaft zwischen Bocksleiten und Steinbach, wo sie häufig als kleinflächige Biotope auf mäßig bis steil geneigten, flachgründigen Terrassenkanten erhalten sind. Miterfasst wurden durch Beweidung stark beeinträchtigte Quellmoore oder Nasswiesen sowie magere Altgrasfluren in einer ungenutzten Kiesgrube südwestlich von Ott. Die elfrel. verstreut liegenden Bestände werden v.a. von intensiv genutztem Grünland und mehrschichtig aufgebauten Mischwäldern umgeben, z.T. grenzen Straßen unmittelbar an.

Tf.11, südwestlich Ott: Magere Altgrasflur und trockene Initialvegetation auf der steil nach Südost geneigten Böschung einer ehemaligen Kiesgrube. Der vermutlich seit mehreren Jahren sich selbst überlassene Hang ist bereits größtenteils mit Altgrasbeständen bewachsen, zudem haben sich stellenweise Gehölze angesiedelt: Purpur-Weide, Hartriegel, Fichte, Hänge-Birke und Brombeere. In den Altgrasfluren zeigen sich Glatthafer, Aufrechte Trespe, Wilde Möhre, Acker-Kratzdistel, Wiesen-Knäuelgras, Pyramiden-Schillergras, Bunte Kronwicke, Große Braunelle u.a.. Stellenweise finden sich noch lückig bewachsene Kiesflächen mit Vogelfuß-Segge, Weidenbl. Ochsenauge, Gew. Nachtkerze, Hufeisenklee, Weißem Mauerpfleffer, Aufrechter Trespe und Florentiner Hainichtskraut. Maßnahmen: Gelegentliche Entbuschung.



Foto in der Reihe oben, linke Seite: Blick nach Süden; der größte Teil des Planbereiches ist bereits derzeit versiegelt. Foto oben, Mitte: Neben gewerblicher Nutzung werden die Gebäude im Planbereich zum Teil auch als Betriebswohnung genutzt. Im Osten des Planbereiches befinden sich die zugehörigen Gartenflächen. 2 ältere Obstbäume sind im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt. Foto oben, rechte Seite: Nördlich der Zufahrt zum Bauhof befindet sich die ehemalige Biotopfläche, die sich zum Wald entwickelt hat (vgl. linke Seite).



Foto in der Reihe oben: bei den auf dem gewerblich genutzten Gelände befindlichen Bäumen handelt es sich ausschließlich um junge Anpflanzungen.

Westlich der Straße „Am Steinbach“:

Die westlich an die Straße „Am Steinbach“ angrenzende Fläche liegt außerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Der Bereich wird derzeit teils landwirtschaftlich intensiv als Grünland (G 11, 3 WP) genutzt. Hier befindet sich eine Bushaltestelle. Zudem wurde der Bereich bereits verändert und wird aktuell teilweise als Parkfläche für Kraftfahrzeuge genutzt. Zwei ca. 6 m hohe Laubbäume stehen in der Nähe der Straße. In der Eingriffsermittlung wird dieser Bereich, unabhängig von der aktuellen Stellplatznutzung (ohne vorliegende Genehmigung), als intensiv genutztes Grünland mit 2 Bäumen gewertet.



Fotos in der Reihe oben: Blick von der Straße „Am Steinbach“ auf den Erweiterungsbereich westlich der Straße.

Boden und Geologie:

Die Übersichtsbodenkarte M 1: 25.000 des Bodeninformationssystems Bayern weist im Plangebiet „Braunerde mit gering verbreiteter Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton als charakteristischen Bodentyp“ aus. Den Böden kommt gemäß BayernAtlas eine mittlere natürliche Ertragsfunktion (Bodenschätzung 41-60) zu. Da große Teile des Plangebietes anthropogen überformt sind, kommen natürliche Böden nur noch im Bereich des Grünlandes vor.

Wasser:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Gleichfalls wurden keine Indikatoren für hoch anstehendes Grundwasser (-> Vegetation) festgestellt. Der Planbereich liegt gemäß BayernAtlas in einem wassersensiblen Bereich. Das Plangebiet ist für das Schutzgut Wasser aufgrund intakter Grundwasserflurabstände von mittlerer Bedeutung.

Klima und Luft:

Dem im Norden gelegenen Gehölzbestand (-> ohne Beeinträchtigung) kommt eine Bedeutung für die Frischluftproduktion zu. Landwirtschaftliche Nutzflächen stellen grundsätzlich Kaltluftentstehungsgebiete dar. In dem weitgehend ebenen Gelände finden sich jedoch keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Insofern kommt dem Planbereich für das Schutzgut Klima eine geringe Bedeutung zu.

Landschaftsbild/Erholungseignung:



Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung/Nutzung sowie durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Eine Einsehbarkeit besteht insbesondere für von Süden kommende Besucher (vgl. Foto linke Seite), weshalb hier in dieser Richtung auch die zum Verkauf stehenden Kraftfahrzeuge ausgestellt werden. Markante landschaftsbildwirksame Strukturen sind im Planbereich nicht vorhanden. Dem bebauten und dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Planbereich kommt eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Mensch¹:

Das im Nordwesten an das Plangebiet angrenzende Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Weitere aus Immissionsschutzsicht schützenswerte Nutzungen finden sich im Außenbereich auf Fl.Nr. 1407 und 1412/1, die schalltechnisch wie ein Mischgebiet (MI) zu bewerten sind. Südöstlich des geplanten Erweiterungsbereiches liegen zwei planungsrechtlich als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesene Quartiere. Die Wohngebäude innerhalb des Plangebietes befinden sich im Besitz des Betriebsinhabers. Im Gebäude des kommunalen Bauhofs auf Fl.Nr. 1049/1 ist keine Wohnnutzung vorhanden. Neben der Firma Willibald wird dieser als weiterer, potentieller, nach Maßgabe der Bewer-

¹ Nachfolgende Angaben zum Immissionsschutz entstammen der schalltechnischen Untersuchung der Handwerkskammer München und Oberbayern, Dipl. Dipl.-Ing. (FH) Günter Puzik, vom 29.07.2015, die zur 2. Änderung des Bebauungsplanes angefertigt wurde. Es wird davon ausgegangen, dass die Aussagen grundsätzlich auch für die hier vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Gültigkeit besitzen. Eine entsprechende Anpassung des Gutachtens ist vorgesehen, lag aber zum Redaktionsschluss des Umweltberichtes noch nicht vor.

tungsvorschrift TA-Lärm zu bewertender, lärmemittierender Kommunalbetrieb bewertet. Aufgrund dieser Tatsachen ist mit erhöhter Schallemission zu rechnen. Wegen der Nähe des reinen Wohngebietes „Schachen“ ist bei allen Bauvorhaben durch ein schalltechnisches Einzelgutachten nachzuweisen, ob durch den geplanten Erweiterungsbereich die Richtwerte der aktuellen allg. Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) für den jeweils vorliegenden Gebietstyp eingehalten werden können.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs (vgl. Karte 2)

Geplante Änderungen östlich der Straße „Am Steinbach“:

Das im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1995 bestehende Baurecht ist im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB² zu berücksichtigen. Im Vergleich zur rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes ist im Baubereich 2 zwischen Bauhofgebäude und dem Hauptgebäude des Gewerbegebietes (am Fuß der Böschung) auf Flurnummer 1049/2 ein Waschplatz mit unterirdischem Ölabscheider vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bereich bereits als versiegelte Fahrfläche genutzt wird und bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes zum großen Teil innerhalb der dort festgesetzten Baugrenze liegt, ist hier nicht von einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.

Im Baubereich 4, innerhalb dessen bislang Fahr- und Ausstellungsflächen vorgesehen waren, soll nun die Möglichkeit zur Errichtung von 2 Hallen (Hagelschutz- und Mehrzweckhalle) im Flächenumfang von 1.310 m² auf bislang versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

- der gesamte Bereich bereits bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung als Typ A (hoher Versiegelungsgrad mit bisheriger Festsetzung GR 1310 m² und neuer Festsetzung GR 1360 m²) gewertet wurde³ (vgl. Abbildung unten linke Seite),
- die betroffenen Flächen aktuell weitgehend versiegelt bzw. zumindest als vegetationsfreie Schotterfläche ausgeprägt sind (vgl. Abbildung unten Mitte),
- die nun im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Eingrünung deutlich über die im Rahmen der 2. Änderung vorgesehene Eingrünung (vgl. Abbildung unten rechte Seite) hinausgeht,



Linke Seite: Eingriffsregelung des Jahres 2016: Wertung Typ A (hoher Versiegelungsgrad), Mitte: aktueller Zustand der überplanten Flächen, Rechte Seite: Grünordnung aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes, die nun in der 3. Änderung unter Berücksichtigung der beiden geplanten Hallen erweitert und neu konzipiert wurde.

ist östlich der Straße „Am Steinbach“ durch die vorliegende Planung nicht von einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen. Hinzuweisen ist zudem auf die Vergröße-

² Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

³ Diese Wertung (Typ A – hoher Versiegelungsgrad) wäre in gleicher Weise für die nun vorliegende Planung, die hier 2 neue Hallen vorsieht, erfolgt.

rung der privaten Grünfläche im Baubereich 4, indem diese nun durchgängig als 5 m breiter Streifen zur Ortsrandeingrünung den Baubereich umschließt. Durch Festsetzung von 14 pflanzenden Bäumen ist sichergestellt, dass der östliche Planbereich nun mit einer umfassenderen Eingrünung (im Vergleich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes) besser in die Landschaft eingebunden wird.

Geplante Änderungen westlich der Straße „Am Steinbach“:

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Wackersberg – Steinbach Nord wird der Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Wackersberg – Steinbach Nord (vom 09.05.1995) und dessen 2. Änderung (vom 17.05.2016) in den Bereich westlich der Straße „Am Steinbach“ erweitert. Geplant ist die Anlage von Stellplätzen, Ausstellungs- und Lagerflächen mit einer festgesetzten GRZ von 0,8. Sowohl die Ausstellungsflächen als auch die KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Hierdurch wird ein kompensationspflichtiger Eingriff ausgelöst. Zur Landschaft nach Süden ist, wie östlich der Straße, eine 5 m breite Ortsrandeingrünung mit Pflanzung von 2 gebietsheimischen Laubbäumen vorgesehen.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2 b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzwerte zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Im Anschluss an die Tabelle werden die Bewertungen verbal erläutert. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

Schutzwert	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			Baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen / Lebensräume	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●	○
Boden	2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung	○	●	○
Wasser	2.3.3	Verminderung der Grundwassererneuerung durch Bodenversiegelung	○	●	○
Klima/Luft	2.3.4	Veränderung des lokalen Klimas	○	○	○
Landschaftsbild / Erholung	2.3.5	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung	○	●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.6	Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern	○	○	○
Mensch	2.3.7	Mehrung des Verkehrs und der daraus resultierenden Immissionen	○	○	○ ⁴
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.8	Wechselwirkungen	○	○	○

Bewertung der Umweltauswirkungen:

⁴ Unter Berücksichtigung der im Schallschutzbüro U-Plan Gutachten genannten Auflagen.

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Mit der geplanten Erweiterung des Bebauungsplangebietes werden ca. 1.600 m² Lebensraum von geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen (intensiv genutztes Grünland) sowie ggf. 2 Bäume einer neuen gewerblichen Nutzung (Flächenversiegelung und Umnutzung) zugeführt. Innerhalb der Anwendung der Eingriffsregelung werden die Flächen als intensiv genutztes Grünland mit 3 WP und als 2 Einzelbäume (B312, 9 WP), unabhängig davon, ob sie bereits als nicht genehmigte Stellplatzflächen genutzt werden, gewertet. Demgegenüber stehen 164 m² Fläche, die als Ortsrandeingrünung mit 2 Einzelbäumen neu gestaltet werden.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Mit der Überbauung geht westlich der Straße „Am Steinbach“ ein Verlust an landwirtschaftlich genutzten Böden (Braunerde) mit mittlerer Ertragsfähigkeit einher. Auch wenn die dort geplanten Stellplatz- und Lagerflächen ohne Versiegelung auskommen, ist mit einer Minderrung der Funktionsausprägung bei Umnutzung des Bodens im Bereich der nicht versiegelten Ausstellungs- und KFZ-Stellplatzflächen, die wasserdurchlässig auszubilden sind, zu rechnen.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Die ermöglichte Bodenversiegelung und die Umnutzung der landwirtschaftlichen Böden führen zu einem erhöhten Abfluss des Regenwassers und zu einer geringeren Grundwasserneubildung. Gemindert wird diese nachteilige Auswirkung durch die im Bebauungsplan vorgesehenen wasserdurchlässigen Belagsflächen für Ausstellungs- und KFZ-Stellplatzflächen sowie durch Maßnahmen der Eingrünung, die ebenfalls positiv auf die Niederschlagsversickerung wirken.

2.3.4 Veränderung des lokalen Klimas (anlagebedingt)

Mit der Bebauungsplanung gehen keine klimawirksamen Flächen verloren. Der Verlust der als Kaltluftentstehungsflächen wirkenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Bezug auf das lokale Klima als nicht erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

2.3.5 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung (anlagebedingt)

Mit der Errichtung von 2 Hallen im Anschluss an die bestehende Gewerbefläche östlich der Straße „Am Steinbach“ ist auch deren Sichtbarkeit aus Richtung Süden verbunden. Unter Berücksichtigung, dass das Gewerbegebiet bereits derzeit von Süden kommend (vgl. Fotos unter Pos. 2.1) sichtbar ist und unter Berücksichtigung der nun geplanten umfassenderen Eingrünung mit Bäumen ist die Auswirkung als gering zu werten.

Die Ausweitung des Gewerbegebietes auf den Bereich westlich der Straße „Am Steinberg“ beeinträchtigt auch dort das Landschaftsbild, wobei der dort anschließende Bereich bereits bebaut ist und die Auswirkungen durch die festgesetzte Eingrünung nach Süden gemindert werden. Insgesamt wird somit im Vergleich zur aktuellen Situation von einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.

2.3.6 Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern (anlagebedingt)

Im Planbereich und der näheren Umgebung sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.7 Mehrung des Verkehrs und der daraus resultierenden Immissionen (betriebsbedingt)

Mit der Erweiterung der Bebauung ist eine geringfügige Mehrung des KFZ-Verkehrs und der davon ausgehenden Immissionen verbunden. Mit Blick auf die umliegenden immissionsrechtlich relevanten Nutzungen (vgl. dazu Aussagen unter Position Nr. 2.1 Schutzgut „Mensch“) wurde durch die Handwerkskammer für München und Oberbayern, Dipl. Dipl.-Ing. (FH) Günter Puzik (Fassung vom 29.07.2015) ein Schallgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der dort angegebenen Schutzmaßnahmen (z. B. zeitliche Reglementierung von An- und Abfahrt von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen, der Be- und Entladungen und von lärmintensiven Tätigkeiten) die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (vom 09.05.1995) und dessen 1. Änderung (vom 17.02.1998) in keinem Konflikt mit dem Schutzanspruch der Nachbarschaft vor anlagenbezogenen Lärmemissionen des Gewerbebetriebs stehen. Eine Anpassung des Gutachtens an die aktuelle Situation ist vorgesehen, lag aber zum Redaktionsschluss des Umweltberichtes noch nicht vor.

2.3.8 Wechselwirkungen

Über die unter den oben aufgeführten Schutzgütern beschriebenen Auswirkungen hinaus, sind keine weiteren Wechselwirkungen zu erwarten, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Der vorhandene Gehölzbestand im Norden des Planbereichs ist nicht durch die Planung betroffen. Der geplante Erweiterungsbereich besteht ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlichen Flächen. Zudem ist im Planbereich Baumbestand jungen Alters (bis ca. 4 m Höhe) vorhanden, dem in dem stark frequentierten, gewerblich genutzten Bereich wegen der vielfältigen Störungen keine hohe Bedeutung für den Artenschutz zukommt. Generell ist zu beachten, dass die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (zwischen 01. Oktober und dem 28. Februar) erfolgen darf. Aufgrund der geringen Eignung der überplanten Flächen als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten kann sicher davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Bebauung dieser Flächen keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

4. Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind Festsetzungen getroffen, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind. In nachstehender Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zusammengestellt.

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
--

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

- Standortwahl im Anschluss an bestehende Bebauung
- Nutzung von Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft
- Festsetzungen zur Eingrünung des Gebietes (Pflanzgebote)

Schutzgut Boden und Wasser

- Wasserdurchlässige Ausbildung der Ausstellungsflächen und der Anlagen für KFZ-Stellplätzen

Schutzgut Klima / Luft

- Pflanzgebote

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
Schutzgut Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, berücksichtigt. Insbesondere wird geltend gemacht, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitreichende Maßnahmen zur Randeingrünung als noch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen sind. Trotz der oben angeführten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind. Gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)“ ergibt sich aus der Eingriffsfläche (vgl. Karte Nr. 2) folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsforderung in Wertpunkten:

Eingriffsfläche [m^2] x Wertigkeit Eingriffsfläche [WP] x GRZ = Vorläufiger Ausgleichsumfang – 10 % Abschlag aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen [%] = **Finaler Ausgleichsumfang [WP] = 3.480 WP**

Der Abschlag von 10 % von dem zunächst ermittelten Ausgleichsumfang ergibt sich aus den oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung. Dabei ist insbesondere die Randeingrünung berücksichtigt.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Karte 3):

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll unmittelbar an die im Jahr 2016 festgesetzte Ausgleichsfläche anschließen. Im Umweltbericht von 2016 ist nachfolgende Beschreibung der Maßnahme enthalten:

Ausgleichmaßnahme auf Fl.Nr. 1427, Gemarkung Bad Tölz, Gemeinde Bad Tölz (Umfang: 987 m²)

Bei dem Flurstück 1427, Gemarkung Bad Tölz, handelt es sich um ein intensiv landwirtschaftlich genutztes, artenarmes Grünland (Weide) mit nordöstlich exponierter Hanglage. Das Flurstück ist im Besitz des Bauherrn und soll als Ausgleichsfläche im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wackersberg - Steinbach Nord dienen.

Zielsetzung für die Ausgleichsfläche und durchzuführende Maßnahmen:

Auf 987 m² Fläche ist die Nutzung zu extensivieren. Angestrebt wird die Entwicklung eines mäßig extensiv bis extensiv genutzten Grünlandes frischer bis mäßig trockener Standorte (G21 gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung). Auf Düngung und Pestizide ist mit dem Ziel zu verzichten, auf der Fläche den Artenreichtum zu fördern, Boden und Wasser vor Nährstoff- und Pestizideinträgen zu schützen. Gleichzeitig werden damit den im näheren Umfeld liegenden Biotopen, die gemäß amtlicher Kartierung aus dem Jahr 1994 als „Streuwiesen und Magerrasen nordöstlich von Fürholzen“ deklariert sind, geeignete Trittssteine im Biotopverbund angeboten.

Die durchgeführte Kartierung des Flurstückes nach BayKompV im August 2025 durch Frau Dipl. Biol. Viola Fohlmeister führt zu folgendem Ergebnis:



Der Untersuchungsraum (vgl. Foto linke Seite) liegt an einem steilen, nord-exponierten Hang auf einer großteils von Wald umgebenen Rinderweide. Der ausschließlich beweidete Bestand weist Trittschäden und eine etwas bucklige Struktur auf. Im erfassten Bereich liegt der Typ **G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland** (6 Wertpunkte, kein Biotopschutz) vor. Prägend sind einerseits Arten der Extensivwiesen wie das Rot-Straußgras, andererseits Arten der Wirtschaftswiesen wie Spitzwegerich oder Fettwiesenarten bzw. Störzeiger wie Weiß-Klee und Efeu-Gundermann. Dazu kommen vereinzelt Nasswiesenarten wie die Bach-Nelkenwurz. Die Grasmatrix ist meist mäßig dicht aus Rot-Straußgras und Wiesen-Kammgras neben z.B. Glatthafer, Wiesen-Rispengras und Wiesen-Goldhafer. Dazu kommt eine teils lockere, teils mäßig dichte Krautschicht aus viel Weiß-Klee und Efeu-Gundermann neben Spitzwegerich, Wiesen-Klee, Großblütigem Wiesenlabkraut und Wiesen-Platterbse. Weitere

Büro U-Plan Tel. 08179/925541 Fax 08179/925545

Arten sind locker bis kleinfleckig gehäuft eingestreut, z.B. Kriechender Günsel, Bach-Nelkenwurz, Echte Schlüsselblume, Blutwurz oder Frauenmantel. Punktuell kommt auch vermehrt Blaugrüne Binse dazu.

Die Entwicklung der im Jahr 2016 festgesetzten 987 m² großen Ausgleichsfläche ist nicht zu unterscheiden von der Entwicklung des angrenzenden Grünlandes. Ob das aktuelle Kartierergebnis die Folge einer Maßnahmenumsetzung ist, bleibt somit unklar.

Aus diesem Grund wird im Rahmen der hier vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes gesamthaft eine neue Ausgleichsmaßnahme „Waldrandentwicklung mit vorgelagertem Saum“ entwickelt, die innerhalb des Weidelandes besser abgrenzbar und besser prüfbar ist. Zugleich ist die Entwicklung eines gestuften Waldrandes im Anschluss an den bestehenden Wald eine Maßnahme, die zur ökologischen Aufwertung und zur Bereicherung des Landschaftsbildes führt.

Es ergibt sich folgende Maßnahmenbeschreibung:

1. Ausgangszustand:

G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (6 Wertpunkte)

2. Zielzustand:

W12 Waldmantel mit Saumbereich frischer bis mäßig trockener Standorte (9 Wertpunkte)

3. Durchzuführende Maßnahmen (vgl. Abgrenzung im Plan Nr. 3):

3.1 Schutz des Bereiches vor Verbiss (Wildschutzzaun),

3.2 Aufforstung mit gebietsheimischen Bäumen II. Ordnung und Sträuchern,

Pflanzliste Bäume II. Ordnung (Auswahl):

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Qualität: Mind. Heister, 100 cm bis 150 cm

Pflanzliste standortgerechte Sträucher (Auswahl):

Corylus avellana (Hasel)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Geißblatt)

Prunus spinosa (Schlehe)

Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

Viburnum opulus (gemeiner Schneeball)

Qualität: Mind. verpflanzte Sträucher, 80 cm bis 100 cm

3.3 Mindestens sporadische (mindestens alles 3 Jahre) Mahd des Saumbereiches zur Verhinderung der Verbuschung.

3.4 Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz.

4. Ermittlung der erforderlichen Größe der Ausgleichsfläche:

4.1 Die Größe der 2016 festgesetzten Ausgleichsfläche bleibt unverändert (987 m²). Das Entwicklungsziel wird in Waldrandentwicklung geändert, so dass in Zusammenhang mit der hier zusätzlich zugeordneten Maßnahme eine Fläche im Gesamtumfang von 2.147 m² entsteht.

4.2 Bei einer Aufwertung von 3 Wertpunkten je m² Fläche (Entwicklung von G 211 zu W 12) ergibt sich eine Größe der Ausgleichsfläche von 3.480 WP / 3 WP = **1.160 m²**, die unmittelbar an die bestehende Ausgleichsfläche anschließt.

5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Im vorliegenden Fall lässt die mit der Bebauungsplanung verfolgte Zielsetzung keine grundsätzlichen Alternativen zu. Positiv zu werten ist, dass die geplante Bebauung an bebaute Flächen anschließt und auf bereits gewerblich genutzten Flächen bzw. auf Flächen mit geringem ökologischem Wert stattfinden soll.

6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem aktuellen Zustand erhalten bleiben (vgl. Bestandsbeschreibung). Für die Fläche besteht kein besonderes naturschutzfachliches Entwicklungspotential.

7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

7.1 Verfahren und Methodik

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung. Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die vorhandenen Kenntnisse reichen für die im Rahmen der Umweltprüfung zu vollziehenden Beurteilungen aus.

8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, Prognoseunsicherheiten bestehen nicht.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Die Gemeinde Wackersberg beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Wackersberg – Steinbach Nord, die planerische Voraussetzung für erforderliche Nutzungen und die Erweiterung der Betriebsflächen der Firma Hans Willibald GmbH & Co. KG zu schaffen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Bodenversiegelung im Bereich landwirtschaftlicher Nutzfläche (intensiv genutztes Grünland), der eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zukommt, anzusehen. Mit der Versiegelung

gehen auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Landschaftsbild einher. Insgesamt lassen sich die Umweltauswirkungen der Planung als gering einstufen, zumal umfassendere Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes als in der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt sind. Weitere Änderungen des Bebauungsplanes liegen im Bereich des bereits rechtskräftigen B-Planes/2. Änderung und sind nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Die immissionsschutzrechtlichen Aspekte der schutzbedürftigen benachbarten Nutzungen wurden in einem eigenen Fachgutachten beleuchtet. Unter Berücksichtigung der dort aufgeführten Schutzmaßnahmen stehen der geplanten Erweiterung keine immissionsschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Der erforderliche Ausgleich im Umfang von 1.160 m² 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 (vgl. dazu Darstellung in Karte 3).



Umweltbericht

Karte 1: Bestand und Bewertung

1. Bestand

- G11 Intensivgrünland (WP: 3)**
- V12 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt, mit wasser-durchlässiger Decke (WP: 1)**
- B312 Einzelbäume / Baumgruppe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung WP: 9**
- Baurecht gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes**
- Baugrenzen gemäß der 2. Änderung**
- Eingrünung gemäß der 2. Änderung**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß der 2. Änderung**
- GR 700** Grundfläche gemäß der 2. Änderung z. B. 700 m²

2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung**
- Flurkarte mit Angabe der Flurnummer z. B. 1378/1**
- Biotop gemäß amtlicher Kartierung**
- 3** Bewertung nach BayKompV, z. B. 3 Wertpunkte

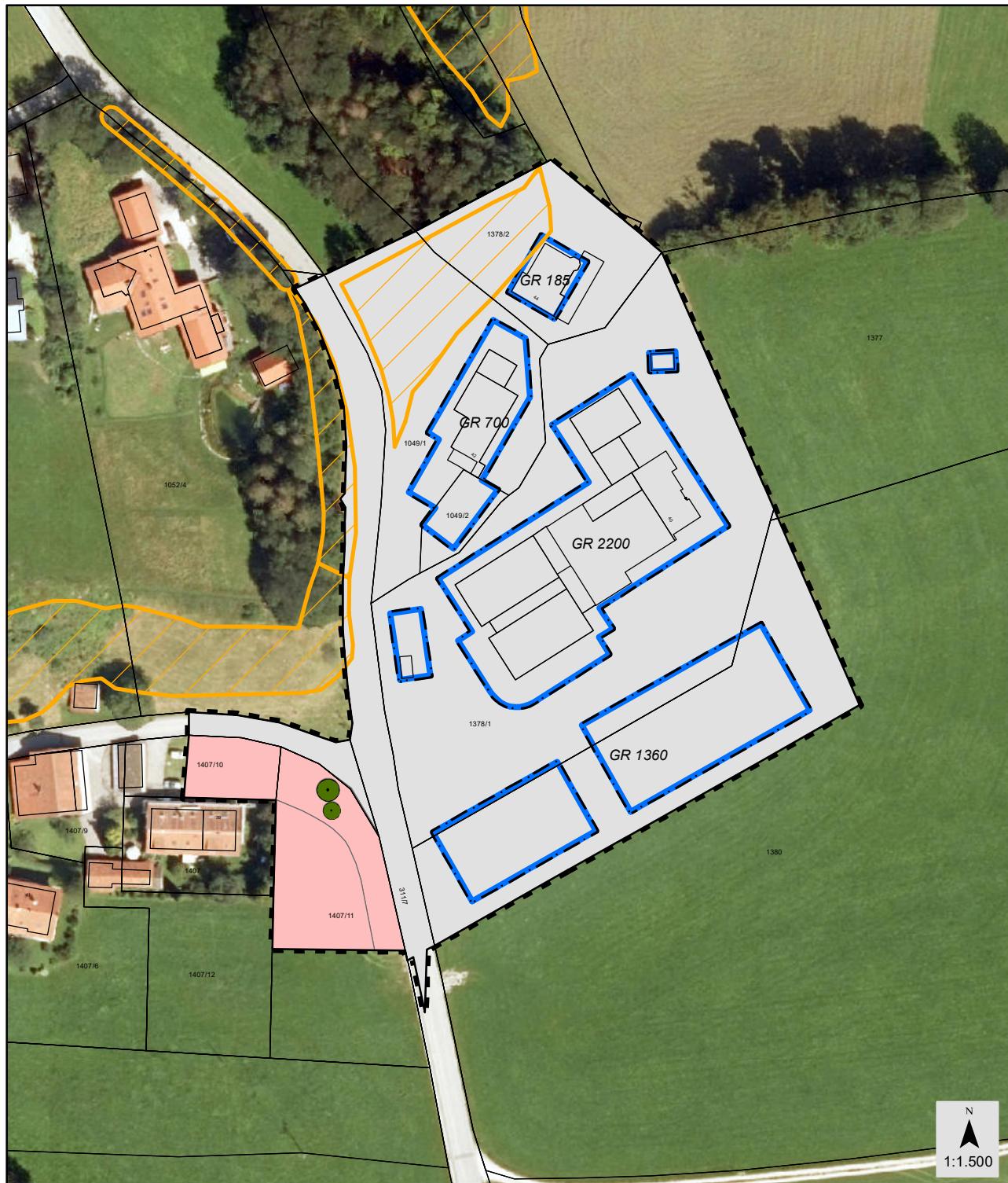
Umweltbericht

zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Steinbach Nord"

Maßstab: 1 : 1.500	Datum: 08.10.2025
Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Wackersberg	Planungsbüro U-Plan
Bachstraße 8 83646 Wackersberg	Mooseurach 16 82549 Königsdorf
Tel. 08041 / 79928 - 12 Fax 08041 / 79928 - 29 www.wackersberg.de	Tel. 08179 / 925541 E-Mail: mail@buero-u-plan.de www.buero-u-plan.de



U-Plan



Umweltbericht

Karte 2: Eingriffsermittlung

1. Einstufung der Beeinträchtigungsintensität

Eingriffsfläche (3 WP x Fläche 1.553 m ² x GRZ 0.8) =	3.727 WP
(9 WP x Fläche 41 m ² x GRZ 0.8) =	140 WP
Summe = 3.867 WP	

Abzüglich 10% für Vermeidungsmaßnahmen: 387 WP

Erforderlicher Ausgleichsbedarf unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung in Wertpunkten: **3.480 WP**

Eingriffsneutrale Flächen

2. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des Plangebietes
- Grundfläche gemäß der 3. Änderung z. B. 700 m²
- Flurkarte mit Angabe der Flurnummer z. B. 1378/1
- Baugrenzen gemäß der 3. Änderung
- Biotope gemäß amtlicher Kartierung

Umweltbericht

zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Steinbach Nord"

Maßstab: 1 : 1.500	Datum: 28.10.2025
Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Wackersberg	Planungsbüro U-Plan
Bachstraße 8 83646 Wackersberg	Mooseurach 16 82549 Königsdorf
Tel. 08041 / 79928 - 12 Fax 08041 / 79928 - 29 www.wackersberg.de	Tel. 08179 / 925541 E-Mail: mail@buero-u-plan.de www.buero-u-plan.de



U-Plan



Umweltbericht

Karte 3: Ausgleichsplan

1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich



Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Flurnummer 1427, Gemarkung Bad Tölz, Fläche 1.160 m²

2. Ziele und Maßnahmen



Entwicklung eines Waldmantels aus standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten und einem vorgelagerten Kraut- und Grassau

2.1. Durchzuführende Maßnahmen:

2.1.1 Schutz des Bereiches vor Verbiss (Wildschutzaun),

2.1.2 Aufforstung mit gebietsheimischen Bäumen II. Ordnung und Sträuchern,

Pflanzliste Bäume II. Ordnung (Auswahl):

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Qualität: Mind. Heister, 100 cm bis 150 cm

Pflanzliste standortgerechte Sträucher (Auswahl):

Corylus avellana (Hasel)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Geißblatt)

Prunus spinosa (Schlehe)

Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

Viburnum opulus (gemeiner Schneeball)

Qualität: Mind. verpflanzte Sträucher, 80 cm bis 100 cm

2.1.3 Sporadische Mahd des Saumbereiches zur Verhinderung der Verbuschung.

2.1.4 Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz.

Umweltbericht

zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Steinbach Nord"

Maßstab: 1 : 2.000	Datum: 10.10.2025
--------------------	-------------------

Auftraggeber:

Gemeinde Wackersberg

Bachstraße 8
83646 Wackersberg

Tel. 08041 / 79928 - 12
Fax 08041 / 79928 - 29
www.wackersberg.de

Auftragnehmer:

Planungsbüro U-Plan

Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925541
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
www.buero-u-plan.de



U-Plan