

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hoheneck Nordost“

## Gemeinde Wackersberg

- Begründung -

Fassung vom: 12.04.2022

Auskünfte:  
Gemeinde Wackersberg  
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg  
Tel. 08041 / 79928 - 17



Planfertiger:  
Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925541



---

## Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele .....	3
2. Lage und Größe des Plangebietes .....	4
3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan .....	4
4. Art der baulichen Nutzung .....	4
5. Erschließung .....	5
6. Grünordnung und Artenschutz .....	5
7. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Isar .....	5

---

## **1. Planungsanlass und Planungsziele (§ 1 Abs. 3 BauGB):**

Nachdem im Jahr 2021 die Asylcontainerunterkunft am gemeindlichen Heizwerk „Am Hoheneck“ abgebaut wurde, hat sich die Gemeinde Wackersberg als Ziel gesetzt, diese zentral, in attraktiver Lage gelegene Fläche am westlichen Isarufer zu reaktivieren und für die heimische Bevölkerung eine attraktive Begegnungsstätte zu schaffen.

Aus dem ursprünglichen Gedanken, lediglich den vorhandenen Bolzplatz zu ertüchtigen, entwickelte sich im Laufe der Zeit und nach einer Vielzahl von Gesprächen mit Bürgern, Nachbarkommunen und Fachstellen die Idee, einen Ort zu schaffen, der nicht nur eine kleine Zielgruppe anspricht, sondern vielmehr generationenübergreifend einen Mehrwert schaffen soll. Im Rahmen einer in der lokalen Presse bzw. Radio und Internet veröffentlichten Bürgerbeteiligung wurden daher Wünsche und Ideen zur Gestaltung des neuen Bereiches gesammelt. Der Beteiligungsprozess folgte dem Ziel, ein möglichst breites Spektrum an Ideen und Vorschlägen zu sammeln, um ein Gelände zu gestalten, das den Wünschen breiter Bevölkerungsschichten entspricht.

Die Ideen und Planungen wurden in dem gemeindlichen LEADER-Projektantrag „Mehrgenerationen-Begegnungsstätte Wackersberg“ gefasst. Voraussetzung für die Förderung ist, dass für die Planung Baurecht besteht bzw. geschaffen wird. Zu diesem Zweck ändert die Gemeinde Wackersberg den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Hoheneck Nordost“.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind folgende Einzelprojekte, die die Grundlage für die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hoheneck Nordost“ bilden, vorgesehen:

### 1. Errichtung einer Pumptrackanlage

Es soll eine in eine großzügige Grünfläche eingebettete Asphalt-Pumptrack-Anlage errichtet werden, die ein breites Nutzer- und Altersspektrum abdecken kann. Neben der klassischen Nutzung mit Fahrrädern, können – aufgrund der befestigten Oberfläche für die Fahrbahnen - auch andere Geräte wie Roller, Skateboards etc. die Bahn nutzen. Je nach individueller Nutzungsintensität kann die Anlage vom Vorschul- bis ins hohe Erwachsenenalter genutzt werden.

### 2. Errichtung eines Spielplatzgeländes für Menschen unterschiedlichen Alters mit und ohne körperlichen Einschränkungen

Ziel ist die Schaffung von Spielbereichen mit Spielgeräten, die sämtlichen Altersstufen vom Vorschul- bis Heranwachsenden-Alter anspricht. Des Weiteren soll ein besonderes Augenmerk auf die Inklusion gelegt werden, um auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen eine Möglichkeit zu geben, verstärkt am öffentlichen Leben teil zu haben.

---

### 3. Errichtung von Erwachsenenspiel- und Trainingsgeräten

In einem Teilbereich des Areales sollen Erwachsenenspiel- und Trainingsgeräte eingerichtet werden, die zur körperlichen Ertüchtigung unter freiem Himmel anregen, wobei gleichzeitig die in der Nachbarschaft spielenden Kinder beaufsichtigt werden können. Zudem wird davon ausgegangen, dass durch die hohe Frequentierung von Freizeitsportlern am direkt anliegenden Isarweg zusätzliche Nutzer gewonnen werden.

### 4. Errichtung einer Ballspielwiese

Der vorhandene Kiesbolzplatz ist derzeit wenig attraktiv. Im Rahmen des Mehrgenerationenkonzeptes soll diese Fläche begrünt werden und als allgemeine Ballspielwiese für eine Vielzahl von Spiel- und Sportarten wie z.B. Fußball, Badminton oder Volleyball nutzbar sein. Auf diese Weise wird die Anzahl der Zielgruppen und Nutzer deutlich erhöht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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

Das ca. 0,37 ha große Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Wackersberg im Bereich nördlich der Straße „Am Hoheneck“ und der Isar. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 393, Gemarkung Oberfischbach.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2005 stellt den Planbereich als Grünfläche dar. Insofern ist die hier vorliegende Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Art der baulichen Nutzung**

Die Gemeinde Wackersberg hat im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung ein Plankonzept erstellt, in der die Lage der Pumptrackanlage sowie das Spielplatz- und Freizeitgelände verortet ist. Die auf dieser Basis erstellte 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hoheneck Nordost“ grenzt innerhalb der öffentlichen Grünflächen die unterschiedlichen Zweckbestimmungen „Pumptrackstrecke“ sowie „Spielplatz- und Freizeitgelände“ voneinander ab. Die dort zulässigen, zur jeweiligen Anlage gehörenden Nutzungen und baulichen Elemente (z. B. Fahrradabstellplätze, Sitzgelegenheiten) sind im Bebauungsplan konkret benannt und festgesetzt.

Um die hügeligen Fahrbahnen innerhalb der Pumptrackstrecke realisieren zu können, muss das natürliche Gelände verändert werden: Entsprechend wurden im Bereich der Pumptrackstrecke Geländeänderungen zugelassen.

---

## **5. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, wie bisher, über die Straße „Am Hoheneck“ sowie den Fußweg entlang der Isar.

## **6. Grünordnung und Artenschutz**

Grünordnung: An der bisherigen, im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünordnung wird, soweit möglich, festgehalten: So wird die im Bereich der Straßenböschung gelegene öffentliche Grünfläche, die in der amtlichen Biotopkartierung als Gehölzbiotop erfasst ist, ebenso wie der vorhandene und festgesetzte Baumbestand in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan im Norden als „Grünland/Streuwiese“ festgesetzte Ausgleichsfläche im Flächenumfang vom 390 m<sup>2</sup> liegt in dem Bereich, in dem die Pumptrackstrecke geplant ist. Aus diesem Grund erfolgt eine Verlegung der Ausgleichsfläche: Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Umfang von 400 m<sup>2</sup> auf Teilflächen des Flurstücke Fl.Nr. 304 und 306, beide Gemarkung Oberfischbach (= Bereich Haunleiten) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt. Die hier festgesetzte Ausgleichsfläche erweitert somit mit gleicher Zielsetzung (-> Wiederaufnahme der Nutzung in einer brachgefallenen Streuwiese) die Ausgleichsfläche, die bereits im Jahr 2021 für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bauhof Steinsäge“ festgesetzt wurde.

Artenschutz: Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des intensiv genutzten Gebietes besteht nicht. Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei etwaigen Rodungsmaßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Aus diesem Grund wird der Hinweis aufgenommen, dass Gehölze nur im Winterhalbjahr gefällt werden dürfen.

## **7. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Isar**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt, gleich dem ursprünglichen Bebauungsplan mit seinem östlichen Teil innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Isar<sup>1</sup>. Wenngleich das auf der Grundlage des Hochwasserereignisses 1954 festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Isar in Bad Tölz nicht mehr aktuell ist und das Grundstück z. B. mit Wohncontainern bestanden war, gilt die die Verordnung weiterhin, weshalb für zukünftige Bauvorhaben vor Genehmigung eine Einzelfallprüfung der Hochwassergefahren erforderlich ist. Entsprechend wird dieser Aspekt in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen. Zudem wird auf die laufenden Untersuchungen zu den in der Nachbarschaft liegenden Gewässern 3. Ordnung hingewiesen, deren Gefährdungsbereiche

---

<sup>1</sup> Vgl. Festgesetztes Überschwemmungsgebietes der Isar im Stadtgebiet Bad Tölz vom 27.09.1955.

ggf. bis in den Planbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes reichen können. Die innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünflächen tragen diesem Umstand besser Rechnung als die frühere Nutzung mit Wohncontainern. Auf diese Weise wird die Planung in einem vielfältig zur Naherholung genutzten Bereich in Isarnähe gestalterischen, wasserrechtlichen und naturschutzfachlichen Ansprüchen gerecht.

---