

Bebauungsplan „Kinderbetreuung Höfen“, Gemeinde Wackersberg

- Begründung -

Fassung vom: 26.01.2026
Geändert am: 14.04.2026

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	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 baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen und Höhenentwicklung	4
4.3 Bauliche Gestaltung	5
5. Erschließung.....	5
6. Grünordnung, Umweltprüfung und Artenschutz	6

1. Planungsanlass und Planungsziele

Aktuell bieten im Gemeindegebiet von Wackersberg 2 Kinderkrippen¹ 24 Kleinkindern einen Betreuungsplatz. Alleine in den Jahrgängen 2022 / 2023 waren 81 Geburten- und Zuzugskinder zu verzeichnen, so dass die Schaffung zusätzlicher Krippenplätze dringend erforderlich ist. Zudem werden in der Gemeinde Wackersberg derzeit 3 Kindergärten² mit 6 Gruppen und 150 Kindern betrieben. Die Kindergärten sind seit Jahren vollständig ausgelastet, so dass bereits in der Vergangenheit nicht alle Anfragen positiv beschieden werden konnten. Insofern ist schon derzeit ein hoher Bedarf für weitere Kinderkrippen- und Kindergartenplätze gegeben.

Mit dem Ganztagsfördergesetz wird zudem ab 2026 der Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Kinder im Grundschulalter schrittweise eingeführt. Die Gemeinde Wackersberg möchte mit der vorliegenden Bebauungsplanung dem bereits vorhandenen Bedarf sowie dem genannten Gesetz und den daraus erwachsenden, gemeindlichen Pflichten gerecht werden, indem in Höfen die planerische Grundlage geschaffen wird, dringend benötigte neue Betreuungsplätze errichten zu können. Der Standort Höfen ist, da er räumlich in der Mitte zwischen den bereits bestehenden Kindergartenstandorten im Norden (Oberfischbach) und Süden (Arzbach) liegt, in besonderer Weise geeignet, die Nachfrage vor Ort zu decken. Zudem besteht hier bereits eine Grundschule, für deren Schüler zukünftig auch Angebote zur Ganztagsbetreuung vor Ort angeboten werden sollen. Insofern ist die vorliegende Planung räumlich und funktional eng an den Schulstandort in Höfen gebunden.

Bislang sah der rechtswirksame Flächennutzungsplan auf Flurnummer 1009, Gemarkung Wackersberg, benachbart zur bestehenden Grundschule eine größere Gemeinbedarfsfläche „Schule“ vor. Die Versuche der Gemeinde, diese Fläche für die anvisierte Nutzung durch Ankauf zu sichern, schlugen jedoch fehl. Insofern sah sich die Gemeinde aufgrund der nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit gezwungen, die Planung auf das nahegelegene, gemeindeeigene Grundstück 1002, Gemarkung Wackersberg zu verlagern, da dort die mit der Planung beabsichtigten Zielsetzungen sicher erreicht werden können³: So ist auf dem Grundstück 1002, Gemarkung Wackersberg die Errichtung einer Kinderkrippe mit voraussichtlich 2 Gruppen für insgesamt 24 Kinder sowie eine Kindergartengruppe mit 25 Kindern vorgesehen und möglich. Darüber hinaus sollen in der neu dargestellten Gemeinbedarfsfläche 3 Gruppen mit Ganztagesbetreuung für maximal jeweils 30 Kinder sowie Mitarbeiterwohnungen etabliert werden. Zusätzlich möchte sich die Gemeinde die Option offenhalten, hier zusätzlich eine Tagesbetreuung für Senioren zu entwickeln.

¹ Eine Kinderkrippe ist im Kindergarten Oberfischbach, eine im Kindergarten Arzbach untergebracht.

² Kindergarten Oberfischbach (kirchlicher Träger), Waldkindergarten Bürg (Träger ist die Albert-Schweizer-Stiftung), Kindergarten Arzbach (Träger ist die Gemeinde).

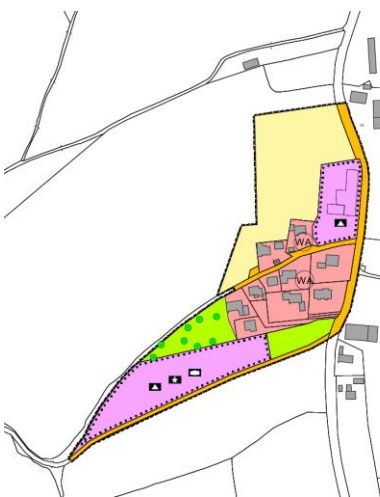
³ Demgegenüber wäre eine Situierung der Gemeinbedarfsfläche östlich der Ortsverbindungsstraße von Höfen nach Wackersberg mit städtebaulichen Nachteilen verbunden, da hier die amtliche Biotopkartierung umfängliche Biotopflächen ausweist, nördlich der Grundschule das Trinkwasserschutzgebiet Höfen, Biburg Quellen (Festsetzungsdatum vom 28.11.1995) und in Höfen 12 ein denkmalgeschütztes Bauerhaus (Baudenkmal D-1-73-145-55) liegt.

Konsequenterweise hat die Gemeinde Wackersberg das Flurstück 1002, Gemarkung Wackersberg in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, „Schule“ und soziale Einrichtung“ dargestellt. Das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 18.12.2024, (Az. 21-610-31/1-10FNP/Wa-St) gemäß § 6 BauGB genehmigt. Die hier vorliegende Planung dient somit der Umsetzung der mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Planung innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung. Aus diesem Grund stellt die Gemeinde Wackersberg den Bebauungsplan „Kinderbetreuung Höfen“ auf.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 1002, 1058/2, 1061 (Teilfläche) und 1002/5 (TF), Gemarkung Wackersberg, die derzeit noch unbebaut sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst eine Fläche von ca. 1,2 Hektar.

3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan



Mit der rechtswirksamen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (genehmigt am 18.12.2024 (Az. 21-610-31/1-10FNP/Wa-St), vgl. Abbildung linke Seite) wurde die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanerstellung gelegt. Entsprechend wurde in der 10. Änderung der Planbereich, in dem die Kinderkrippe, der Kindergarten, die Ganztagsbetreuung, die Seniorentagesstätte und Mitarbeiterwohnungen situiert sein sollen, als Gemeinbedarfsfläche „Schule, Kindergarten, soziale Einrichtung“ dargestellt. Die gartenbaulich genutzten Grünflächen im Norden sollen in ihrer aktuellen Nutzung erhalten werden. Die hier vorliegende Bebauungsplanung wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die nördlich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche bestehenden Flächen des Grundstücks Fl.Nr. 1002/5, Gemarkung Wackersberg werden als Garten zum Anwesen Höfen 9 genutzt. Der östliche Bereich zu den bestehenden Wohnhäusern hin ist als Rasenfläche gestaltet, im Westen wird die Fläche durch einen Gehölzbestand zur offenen Landschaft hin abgegrenzt und stellt aus Sicht der Gemeinde damit zugleich eine wichtige Ortsrandeingrünung dar. Die Flächen liegen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Aus Sicht der Gemeinde sollen diese Flächen auch künftig als am Ortsrand zum Übergang in die freie Landschaft hin liegend als Grünfläche erhalten bleiben, insbesondere soll hier aus Sicht der Gemeinde keine weitere Bebauung entstehen. Die Gemeinde hat ihre

städtebaulichen Vorstellungen bereits im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans umgesetzt und die Flächen als private Grünfläche dargestellt.

Nachdem aus Sicht der Gemeinde nicht ausgeschlossen ist, dass durch die Realisierung der Bebauung auf der südlich festgesetzten Gemeinbedarfsfläche auf den nördlich angrenzenden Flächen (teilweise) eine Innenbereichslage gem. § 34 BauGB entsteht, werden diese Flächen ihrer Nutzung entsprechend als private Grünfläche – Garten – festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung werden die bestehenden Grünstrukturen aufgenommen und durch bauleitplanerische Festsetzungen in ihrem naturnahen Vegetationsbestand gesichert. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass durch diese Festsetzung möglicherweise nach § 35 Abs. 1 oder 2 BauGB zulässige Nutzungen auf diesen Flächen eingeschränkt werden; sie sieht dies aber lediglich im Hinblick auf privilegierte Nutzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB als gegeben an. Weiter berücksichtigt die Gemeinde auf Seiten des Grundstückseigentümers, dass dieser die Flächen seit Jahrzehnten als Gartenflächen nutzt und es eher unwahrscheinlich ist, dass diese Flächen der ursprünglich im Flächennutzungsplan vorgesehenen landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt werden.

Demgegenüber gewichtet die Gemeinde ihr Ziel, diese Flächen als grünen Ortsrand zu erhalten und eine Ausuferung der Wohnbebauung in diesen Bereich zu verhindern, höher.

Bauliche Anlagen sind jeweils östlich und westlich des zentral geplanten Parkplatzes auf Flurnummer 1002, Gemarkung Wackersberg geplant und mit Baugrenzen gefasst. Hier ist die Errichtung der Kinderkrippe, des Kindergartens, der Ganztagsbetreuung der Schüler sowie ggf. eine Seniorenbetreuung (Tagesstätte) vorgesehen. Zugleich sollen in dem östlich gelegenen Gebäude auch Mitarbeiterwohnungen untergebracht werden. Die gesonderte, lagegenaue Festsetzung der Stellplätze zwischen den beiden Hauptgebäuden dient dem Zweck, die Wege zu den geplanten Gebäuden kurz zu halten und zu der bereits vorhandenen Bebauung im Norden ausreichend Abstand zu halten. Da eine detaillierte Planung für den Bauraum 2 noch nicht abschließend vorliegt, lässt der Bebauungsplan außerhalb der lagegenau festgesetzten Stellplätze auch im Umfeld des Bauraumes Nr. 2 weitere Stellplätze zu.

Die nicht für die baulichen Anlagen benötigten Flächen sind als private Grünflächen festgesetzt: den Grünflächen kommt teilweise eine Funktion als Ortsrandeingrünung zu, teilweise handelt es sich um gestaltete Freiflächen im Umfeld des Kindergartens. Darüber hinaus sind die im Westen gelegenen Flächen als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzt.

4.2 Maß baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen und Höhenentwicklung

Die geplante Bebauung auf dem Flurstück 1002, Gemarkung Wackersberg orientiert sich mit den Traufseiten nach Süden um fasst damit die Erschließungsstraße auf ihrer Nordseite. Um das westlich gelegene Gebäude gibt die Baugrenze etwas mehr Raum, damit bei Bedarf noch Erweiterun-

gen der geplanten Kinderkrippe bzw. des Kindergartens möglich sind. Die zulässige Wandhöhe ist mit maximal 6,6 Metern festgesetzt und orientiert sich an der Höhenentwicklung anderer 2-geschossiger Gebäude im Umfeld. Insofern passt sich die Bebauung in das Umfeld ein.

Um die geplanten Gebäude realisieren zu können, ist die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 notwendig, die unter Einschluss der Nebenanlagen gemäß § 14 BauN-VO bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden darf. Auf diese Weise hat die Gemeinde ausreichende 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, indem für Stellplätze die Versickerungsfähigkeit mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,7$ gefordert wird.

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 örtlichen Regelungen zur Ortsgestaltung in der Fassung vom 10.09.2025 gelten: Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass die städtebauliche Ordnung und das charakteristische Ortsbild gewahrt bleiben. Weitere Regelungen sind nicht vorgesehen, da sie in dem von der Gemeinde 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 Erfordernissen gerecht zu werden, vermieden werden. Insofern wird mit der hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderbetreuung Höfen“ 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

Das Baugebiet wird über die Straßenverbindung vom Hauptort Wackersberg erschlossen, wobei auch ein ÖPNV Anschluss vorhanden ist. Der aktuell vorhandene Feldweg auf Flurnummer 1061, Gemarkung Wackersberg wird durch Hinzunahme des Flurstückes 1058/2, Gemarkung Wackersberg auf 8 m verbreitert und bildet so einerseits die Zufahrt zu dem Parkplatz und andererseits die Zuwegung zu den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen. Insofern ist eine ausreichende Erschließung des Baugebietes durch Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz gewährleistet. Es ist vorgesehen, den Planbereich an die Abwasserentsorgung der Gemeinde Wackerberg anzuschließen und so eine den Regeln der Technik (RDT) entsprechende Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

6. Grünordnung, Umweltprüfung und Artenschutz

Grünordnung: Im vorliegenden Bebauungsplan sind Festsetzungen vorgesehen, die eine landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen sicherstellen: Im Westen finden sich auf Flurstück 1060, Gemarkung Wackersberg (= außerhalb des Geltungsbereiches) naturnahe Laubbaumbestände, die teils biotopkartiert, zu erhalten sind und auf diese Weise das Grundstück in dieser Richtung abschirmen.

Zusätzlich ist südlich der geplanten Gebäude zu deren Einbindung in die Landschaft die Pflanzung von 9 gebietsheimischen Bäumen vorgesehen. Auf diese Weise können die bis ca. 50 m langen Baufenster grünordnerisch gegliedert und in die Umgebung eingebunden werden.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eine Negativliste mit giftigen Pflanzen, die hier keine Verwendung finden sollen.

Umweltprüfung: Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (vgl. Umweltbericht des Planungsbüros U-Plan vom Januar 2026) und hier in der Zusammenfassung wiedergegeben sind: Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Ausweisung des Baugebietes verbundene Flächenverbrauch zu werten. Bei dem beanspruchten Gebiet handelt es sich um Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland. Ökologisch hochwertige Vegetationsbestände oder Tierlebensräume sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die hier insbesondere in der Pflanzung von Laubbäumen als Randeingrünung bestehen (vgl. grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der festgesetzten GRZ von 0,4 wurde ein Ausgleichsbedarf von 10.865 Wertpunkten ermittelt, der durch Anlage einer Streuobstwiese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert werden kann.

Artenschutz: Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung besteht nicht. Zudem sind die durch Baumaßnahmen beanspruchten Flächen intensiver landwirtschaftlich genutzt. Gehölze sind nicht durch die Baumaßnahme betroffen. Das vorhandene Grünland ist nicht als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten geeignet. Insofern ist es, um dem gesetzlichen Artenschutz Rechnung zu tragen, ausreichend, wenn mit Blick auf die Zukunft auf die allgemein gültige Regelung hingewiesen wird, dass notwendige Fällungen nur im Winterhalbjahr stattfinden dürfen und im Falle von zukünftigen Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen ausgeschlossen ist, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.
