

# **Bebauungsplan „Am Saumweg (Mehrgenerationenhaus)“, Gemeinde Wackersberg**

**- Begründung -**

Gemeinde Wackersberg  
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg  
Tel. 08041 / 79928 - 12  
Fax 08041 / 79928 - 10  
Internet: [www.wackersberg.de](http://www.wackersberg.de)



Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925540  
Fax 08179/925545  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)



Fassung vom: 16.02.2016  
Geändert am: 17.05.2016

**Inhalt**

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	2
3. Darstellung im Flächennutzungsplan .....	2
4. Städtebauliches Konzept .....	3
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen, Höhenentwicklung .....	3
4.3 Bauliche Gestaltung.....	4
4.4 Öffentlicher Parkplatz, Tiefgarage, Stellplätze und Nebengebäude.....	4
5. Erschließung .....	5
6. Grünordnung.....	5
7. Umweltprüfung.....	6

---

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Burgsteinstraße und dem westlich anschließenden, bewaldeten Hangbereich geschaffen werden. Zentraler Bestandteil der geplanten Entwicklung stellt dabei das nördlich gelegene Mehrgenerationenhaus dar, für welches die Gemeinde im März 2015 einen Ideenwettbewerb auslobte, dessen Siegerentwurf im hier vorliegenden Bebauungsplan seine Umsetzung finden soll. Die Gemeinde Wackersberg berücksichtigt damit in besonderer Weise den demographischen Wandel der Gesellschaft, indem hier die verschiedenen Ansprüche von Jung und Alt zusammengeführt und gemeinschaftlicher Raum für das Miteinander der verschiedenen Generationen bereitgestellt wird.

Im Weiteren soll mit dem Bauleitplan die Wohnbebauung zwischen Mehrgenerationenhaus und dem südlich gelegenen Peterbauernbach zum Abschluss gebracht werden, indem auf den dort gelegenen Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser für die nachwachsende Bevölkerung vorgesehen werden.

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

Das ca. 1,32 ha große Plangebiet liegt nördlich des Peterbauernbaches zwischen den steilen Isarleiten im Westen und der Wohnbebauung um die Burgsteinstraße im Osten. Die bewaldeten Hangbereiche im Westen Osten fallen dabei steil zu einem davor gelegenen Schotterweg ab. Das teils nach Norden und nach Süden zum Peterbauernbach abfallende Gelände ist derzeit weitgehend als Grünland genutzt.

## **3. Darstellung im Flächennutzungsplan**



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg (vgl. Ausschnitt linke Seite) ist der zentrale Teil des Plangebietes sowie der südöstlich gelegene Bereich am Peterbauernbach als Reines Wohngebiet dargestellt. Zwischen den Baugebieten und den hängigen Waldflächen stellt der Flächennutzungsplan Grünfläche dar. Eine zentral gelegene Biotopfläche ist in Natura nicht mehr vorhanden (vgl. hierzu Umweltbericht). Im bewaldeten Hangbereich (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) ist ein größeres

Bodendenkmal („Burgstall“) ausgewiesen.

## **4. Städtebauliches Konzept**

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest, um den anhaltenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Zudem soll auch die Möglichkeit zur Ansiedlung nicht störender Handwerksbetriebe gegeben sein. Westlich der Erschließungsstraße wird die bestehende Darstellung „Wald“ weitgehend beibehalten bzw. um die Festsetzung „Waldrand“ ergänzt, um den Übergang in die Landschaft harmonisch zu gestalten.

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

Im Umfeld der vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäude in der Burgsteinstraße setzt das städtebauliche Konzept für das nördlich gelegene, größte Baugrundstück (Fl.Nr. 371/11) mit dem fünfgeschossigen Mehrgenerationenhaus einen dazu vergleichbaren, markanten Abschluss der Bebauung.

Die Geschossigkeit nimmt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Süden ab, indem an das Mehrgenerationenhaus zunächst ein zweigeschossiges Einzel- bzw. Doppelhaus und im Weiteren ein eingeschossiges Einzelhaus anschließt. Auf diese Weise wird eine harmonische Höhenstufung zur insgesamt niedrigeren Bebauung am alten Saumweg bzw. am Peterbauernbach erreicht. Entsprechend ordnen sich auch die beiden traufseitig zum Peterbauernbach angeordneten Gebäude mit zwei Geschossen in die Umgebungsbebauung ein.

In dem vorliegenden Bebauungsplan sind Wandhöhen mit Bezug zur definierten Oberkante des fertigen Fußbodens festgesetzt, die eine städtebaulich sinnvolle Einpassung der möglichen Gebäudekörper zur Erschließungsstraße und in das wohnbauliche Umfeld sicherstellen.

Für das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 17 BauNVO die für allgemeine Wohngebiete maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Mit dem vorliegenden Nutzungs- und Wohnungskonzept werden Garagen und Kfz-Stellplätze, Nebengebäude und Zuwegungen erforderlich, die die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen durch Nebenanlagen von 50 % im Baubereich 3 übersteigt, jedoch innerhalb der in der BauNVO genannten Obergrenze der GRZ einschließlich Nebenanlagen von 0,8 liegt. Mit dem Ziel, die dargelegte Nutzung in dem beschriebenen Maß zu ermöglichen, wird der Umfang der Nebenanlagen, der hier insbesondere durch die Garagen, Zufahrten und die oberirdischen Stellplätze bedingt ist, für vertretbar erachtet, zumal die genannten Nebenanlagen wasserdurchlässig auszubilden sind.

Für das Mehrgenerationenhaus sind Nebengebäude nur bis zu einer maximal festgelegten Größe zulässig. Hierdurch soll den künftigen Bewohnern ausreichend Raum für z. B. das Abstellen von

---

Fahrrädern oder für gemeinschaftliche Aktivitäten (z.B. Grillhütte) gegeben werden.

#### 4.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen das Ziel, das charakteristische Ortsbild zu erhalten und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt zu ermöglichen. Für das Mehrgenerationenhaus wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bewusst ein weiterer Rahmen gesteckt, der einen größeren Gestaltungsspielraum für die Bauausführung lässt.

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 bis 28 Grad auszubilden. Mit dieser Festsetzung werden die tatsächlich realisierten Dachneigungen in dem östlich anschließenden Gebiet aufgegriffen, in welchem der Bebauungsplan Nr. 5c „Am Hoheneck“ Dachneigungen bis 27 Grad zulässt. Abweichend davon werden für Vorbauten des Mehrgenerationenhauses zusätzlich Flachdächer als architektonisches Mittel zugelassen.

Um regenerative Energien zu fördern, ist die Nutzung von flach auf dem Dach aufliegenden Solaranlagen (ohne Aufständering) zugelassen.

Die Gemeinde Wackersberg verfügt über eine örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung vom 06.09.1994, in der unter anderem Regelungen zu baugestalterischen Aspekten (z. B. Dachüberstände und Dacheindeckung, Zulässigkeit von Gauben, Einfriedungen) enthalten sind, die, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Aussagen trifft, verbindlich anzuwenden sind. Insofern kann im vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung weiterer gestalterischer Aspekte zu den Gebäuden verzichtet werden.

#### 4.4 Öffentlicher Parkplatz, Tiefgarage, Stellplätze und Nebengebäude

Für das Mehrgenerationenhaus wurde bewusst auf die Anlage einer Tiefgarage verzichtet, da diese bei dem nach Osten abfallenden Gelände sehr tief in den Untergrund eingegraben werden müsste und im näheren Umfeld kostengünstigere Möglichkeiten für die Anlage von Garagen und oberirdischen Stellplätzen gegeben sind.

So sind westlich der geplanten Erschließungsstraße Garagen sowie ein offener Stellplatz vorgesehen. Geplant ist hier die platzsparende Integration der Garagen in den Hangbereich. In Bezug auf die Positionierung der Garagen wurde ein im Vergleich zu den umliegenden Hängen weniger steiler Abschnitt des Hanges ausgewählt, damit die notwendigen Abgrabungen minimiert werden. Die Dächer der Garagen, die mit zum Hang geneigtem Pultdach auszustatten sind, werden begrünt und sind so in die Landschaft eingebunden.

Die in der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 sowie die in der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde vom 06.09.1994 vorgeschriebenen Aufstellflächen zwischen

---

Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche können im vorliegenden Fall nicht eingehalten werden. Diese Abweichung wird in Abwägung mit den höheren Kosten, die beim Bau einer Tiefgarage entstehen würden, und der Tatsache, dass eine weitere Verschiebung der Garagen nach Westen wegen des dort steilen Hangbereiches ausscheidet, akzeptiert, zumal in der verkehrsberuhigten Sackgasse eine gute Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche besteht. Weitere zum Mehrgenerationenhaus zugeordnete offene Stellplatzflächen befinden sich auf dem Baugrundstück und nördlich davon im direkten Anschluss an die Erschließungsstraße.

Die den sonstigen Einzelhäusern und dem Doppelhaus zugeordneten Garagen finden demgegenüber auf den zugehörigen Baugrundstücken Raum und orientieren sich hinsichtlich Dachform, -neigung und Firstausrichtung an dem jeweils zugehörigen Hauptgebäude.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan bietet sich zudem die Möglichkeit, Abhilfe hinsichtlich der angespannten Stellplatzsituation im Bereich der Burgsteinstraße zu schaffen, indem die auf Flurnummer 372/12, Gemarkung Oberfischbach befindliche Tiefgarage in den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes auf das gemeindeeigene Flurstück 371/28, Gemarkung Oberfischbach ausgedehnt wird.

Um die bisherige Nutzung des Flurstückes 371/28, Gemarkung Oberfischbach als Wanderparkplatz im vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen, werden im Süden beidseitig der Erschließungsstraße öffentliche Parkplatzflächen mit insgesamt 19 Stellplätzen vorgesehen.

## **5. Erschließung**

Das allgemeine Wohngebiet ist über die Straße „Am Hoheneck“, die in den „Alten Saumweg“ übergeht, erschlossen. Für die Baubereiche 1a bis 4 wird der vorhandene Kiesweg als Erschließungsstraße ausgebaut. Dazu kann es erforderlich werden, den im Westen gelegenen unteren Hangbereich anzuschneiden. Aus diesem Grund werden entgegen der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde vom 06.09.1994 auch Stützmauern größer 0,5 m Höhe zugelassen, die aus gestalterischen Gründen aus Naturstein oder aus mit Naturstein verblendetem Beton ausgebildet sein müssen.

Der Baubereich 5 wird, da deutlich unter dem Niveau der neuen Erschließungsstraße liegend, durch eine Überfahrt über den ausgebauten Peterbauernbach erschlossen.

## **6. Grünordnung**

Das grünordnerische Konzept zielt darauf ab, das Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen

---

grünordnerisch zu strukturieren. So werden insbesondere zwischen den Stellplätzen und entlang der Erschließungsstraße, aber auch nördlich des Peterbauernbaches und innerhalb der privaten Grünflächen Pflanzgebote für heimische Bäume festgelegt. Für die öffentlichen Grünflächen, die vornehmlich Stellplatzflächen einrahmen, sind Strauchpflanzungen vorgesehen.

Im westlichen Anschluss an die Erschließungsstraße wird durch Anlage eines Waldrandes, bestehend aus ein Strauch- und Krautsaum ein gestalterisch ansprechender und ökologisch wertvoller Übergang in den bewaldeten Hangbereich geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Anlage des vorwiegend durch Strauchbewuchs geprägten Hangbereiches ein Beitrag zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Planbereich geleistet.

## **7. Umweltprüfung**

In Zusammenhang mit der Bebauungsplanerstellung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargelegt sind. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in der Zusammenfassung wiedergeben:

Als wesentliche Umweltauswirkung ist die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Überbauung und Umnutzung von bislang vorwiegend als Grünland genutzter Flächen. Daneben gehen in geringerem Umfang unbestockte Waldflächen im Hangbereich, sowie vegetationsfreie Kiesflächen (z. B. im Bereich der Erschließungsstraße) durch Überbauung verloren. Auf der Südseite des Peterbauernbaches muss die dort befindliche Baumreihe für die zu errichtende Überfahrt auf kurzer Länge entfernt werden.

Um dem gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gerecht zu werden, werden für die Art „Gelbbauchunke“ Maßnahmen zu deren Schutz und zur Sicherung ihrer Lebensräume festgelegt. Mit der Versiegelung gehen auch Auswirkungen auf die Schützgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild einher. Insgesamt lassen sich die Umweltauswirkungen der Planung als gering einstufen, zumal im Plangebiet umfassende Maßnahmen zur Durchgrünung (Pflanzung von Einzelbäumen, Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen) festgesetzt sind.

Der erforderliche Ausgleich im Umfang von 2.504 m<sup>2</sup> wird auf Teilflächen der Flurstücke 351/7, 351/8, 351/11, Gemarkung Oberfischbach innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert.

Wackersberg, den

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

(Siegel)