

Gemeinde Wackersberg

Fassung vom: 09.04.2024

Geändert am: 15.10.2024

## Begründung

zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg  
für den Bereich „Höfen“

### 1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet Wackersberg. Die vorliegende 10. Änderungsplanung umfasst den Bereich um den Weiler Höfen.

Der Geltungsbereich der 10. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 4,15 ha.

### 2. Planwerk

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1:2.500 erstellt. Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen stimmen mit der Planzeichenverordnung 90 überein. Der Flächennutzungsplanänderung wird die vorliegende Begründung beigelegt.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Gemeinde Wackersberg im „allgemeinen ländlichen Raum. Im Regionalplan für die Region Oberland liegt die Gemeinde Wackerberg im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume sowie im Alpengebiet.

Den Anforderungen der Landesentwicklungsplanung und den Anforderungen der Gemeindeentwicklung wird unter den derzeit ortsplanerischen Möglichkeiten hinsichtlich des Umgriffs Rechnung getragen, indem die vorliegende Planung auf die Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Infrastruktureinrichtungen (RP, 1.3 G) (hier: Kindertagesstätte) abzielt.

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2005 stellt den Planbereich im Norden als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ (mit Ortsrandeingrünung) dar. Daran schließt ein allgemeines Wohngebiet (mit Ortsrandeingrünung) an, welches nach Süden und nach Südwesten von Flächen für die Landwirtschaft (teils mit Baumbestand) eingerahmt wird. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte 20 KV-Leitung wurde zwischenzeitlich abgebaut und in der Straße verlegt. Insofern muss die Leitung nicht mehr dargestellt werden.

#### 4. Anlass der Planänderung:

Aktuell bieten im Gemeindegebiet von Wackersberg 2 Kinderkrippen<sup>1</sup> 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 Kindergärten<sup>2</sup> 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 Planung 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 sieht 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 können<sup>3</sup>: 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

---

<sup>1</sup> Eine Kinderkrippe ist im Kindergarten Oberfischbach, eine im Kindergarten Arzbach untergebracht.

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

<sup>3</sup> 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.

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. Konsequenterweise wird das Flurstück 1002, Gemarkung Wackersberg in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, „Schule“ und Soziale Einrichtung“ dargestellt.

Die im Norden auf Flurnummer 1009, Gemarkung Wackersberg „frei“ werdende Fläche wird entsprechend der aktuellen und zukünftigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die nördlich und östlich der neuen Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ und „Schule“ befindlichen Darstellungen „Fläche für die Landwirtschaft“ werden an die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten angepasst: Da es sich hier um private Gartenflächen handelt, sollen diese Flächen zukünftig als Grünflächen mit z. T. Baumbestand dargestellt werden. Ebenso wird die 20 KV-Leitung in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr dargestellt, da sie rückgebaut und in der Straße verlegt wurde. Auch die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Trafostation ist an dieser Stelle nicht mehr erforderlich und kann daher entfallen.

Das Baugebiet wird über die Straßenverbindung vom Hauptort Wackersberg erschlossen, wobei für den Schulstandort auch ein ÖPNV Anschluss vorhanden ist. Insofern ist eine ausreichende Erschließung des Baugebietes durch Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz gewährleistet.

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines nach Naturschutzrecht geschützten Gebietes. Eine landschaftsgerechte Einbindung des Planbereiches ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen. Von der Planung der Kindertagesstätte sind keine gesetzlich geschützten Biotopflächen betroffen: Die auf Flurnummer 1060, Gemarkung Wackersberg vorhandene Hecke, die teilweise als Biotop Nr. 8235-0091-032 in der amtlichen Kartierung des Landkreises erfasst ist, kann als Randeingrünung der geplanten Kindertagesstätte erhalten werden.

Es ist vorgesehen, den Planbereich an die Abwasserentsorgung der Gemeinde Wackerberg anzuschließen und so eine den Regeln der Technik (RDT) entsprechende Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

**5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:**

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Graphische Darstellung</b>		
<b>Verbale Beschreibung</b>	Das ca. 4 ha große Plangebiet liegt in der Gemeinde Wackersberg und umspannt den südlich vom Hauptort gelegenen Weiler Höfen. Im Osten wird der Planbereich von der Straße zwischen Wackersberg und Höfen, im Süden von einem in westlicher Richtung abzweigenden Weg begrenzt.	Für den Planbereich wird eine Verlegung eines Teiles der bislang im Norden gelegenen Gemeinbedarfsfläche „Schule“ nach Süden als Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“, „Schule“ und „Soziale Einrichtung“ vorgesehen. Die nördlich und östlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ und „Schule“ befindlichen Darstellungen „Fläche für die Landwirtschaft“ werden an die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten angepasst: Da es sich hierbei um private Gartenflächen handelt, sollen diese Flächen zukünftig als Grünflächen mit z. T. Baumbestand dargestellt werden. Ebenso wird die 20 KV-Leitung in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr dargestellt, da sie abgebaut und in der Straße verlegt wurde.
<b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>	Mit der hier vorliegenden 10. Flächennutzungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kinderkrippe sowie eines Kindergartens mit ganztägiger Betreuung vorgesehen. Darüber hinaus sollen in der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und „Schule“ Mitarbeiterwohnungen für Angestellte der genannten Betreuungseinrichtungen errichtet werden. Hintergrund für die Planung ist der dauerhaft hohe Bedarf an Betreuungsplätzen sowie das Ganztagsförderungsgesetz, welches die Gemeinden ab dem Jahr 2026 verpflichtet, Ganztagsbetreuungsstätten für Kinder im Grundschulalter anzubieten. Zusätzlich möchte sich die Gemeinde die Option offenhalten, hier zusätzlich eine Tagesbetreuung für Senioren zu entwickeln. Konsequenterweise wird das Flurstück 1002, Gemarkung Wackersberg in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, „Schule“ und Soziale Einrichtung“ dargestellt.	
<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg ist der nördliche Planbereich als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dargestellt. Mit der Verlagerung der Fläche in den Süden als Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ und „Schule“ soll der „frei“ werdende Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Darüber hinaus sollen bislang als landwirtschaftliche Flächen dargestellte Bereiche zukünftig als Grünflächen dargestellt werden, da dies der tatsächlichen Nutzung als Privatgarten besser entspricht.	
<b>Schutzgut Tiere / Pflanzen</b>	Die Vegetation im durch die Planung beanspruchten Bereich besteht aus intensiv genutztem Grünland (Wert: Kat. I). Wertvollere Strukturen bilden der auf Fl.Nr. 1002/5 und auf 1060 (= außerhalb des Geltungsbereiches), Gem. Wackersberg vorhandene Baumbestand (Wert: Kat. II), der teilweise als Biotop Nr. 8235-0091-032 erfasst ist. Im	Mit der Planung ist in den Bereichen, die zukünftig als Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ und „Schule“ dargestellt sind, mit dem Verlust der Vegetationsdecke zu rechnen. Es ist ausschließlich intensiv genutztes, artenarmes Grünland mit einer geringen ökologischen Wertigkeit betroffen. Die benachbart stehenden Gehölzbestände und das

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
	Geltungsbereich der Änderung liegen keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.	angrenzende Heckenbiotop können erhalten werden.
<b>Schutzgüter</b> Boden, Wasser, Klima/Luft	<p>Gemäß Übersichtsbodenkarte handelt es sich bei dem vorherrschenden Bodentyp um 30a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).</p> <p>Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (WSG Höfen Biburg Quellen, Nr. 2210823500051) grenzt außerhalb des Geltungsbereiches östlich der Ortsstraße zwischen Wackersberg und Höfen an. Im Geltungsbereich liegen keine Oberflächengewässer.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet liegt am Ortsrand im Umfeld landwirtschaftlich genutzter Flächen. Der Planbereich weist keine besondere lokalklimatische Funktion auf.</p>	<p>Mit der Realisierung der Planung gehen in den überbaubaren Bereichen Braunerden durch Versiegelung verloren, weitere Bereiche werden aufgrund einer Nutzungsänderung (z. B. Stellplätze, Zufahrten, etc.) in ihrer jetzigen Ausprägung verändert. Mit der Versiegelung und den Nutzungsänderungen ist der Verlust versickerungsaktiver Flächen verbunden.</p> <p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Im vorliegenden Fall wird die Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes der gesetzlichen Vorgabe gerecht, indem das Gehölzbiotop, welchem auch eine Funktion zur Frischluftproduktion zukommt, erhalten wird. Weitere Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Niederschlagswasserversickerung und weitere grünordnerische Maßnahmen) sind im Bebauungsplan festzusetzen.</p>
<b>Schutzgut</b> Landschaftsbild	Charakteristisch für das Landschaftsbild ist die ländliche Prägung des Weilers Höfen innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flur. Die vorhandenen Wohnhäuser mit umgebenden Gehölz- und Grünflächen gruppieren sich um die Hauptstraße und die davon nach Westen (Hofstelle Lehen) abzweigenden Wege.	Mit der Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ und „Schule“ erweitert sich die vorhandene Bebauung Höfens nach Süden und auch nach Westen. Für das Grundstück, auf dem die Kindertagesstätte vorgesehen ist, besteht derzeit bereits durch eine Baumhecke eine natürliche Ortsrandeingrünung nach Norden und nach Westen. Insofern wird die Kindertagesstätte vor allem von Süden einsehbar sein. Aus diesem Grund ist es im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens von besonderer Bedeutung, in dieser Richtung das Gebiet landschaftsgerecht einzugrünen, so dass der ländliche Charakter des Weilers insgesamt erhalten bleibt.
<b>Schutzgut</b> Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.	Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das hier betrachtete Schutzgut zu erwarten.
<b>Schutzgut</b> Mensch	<p>Der Planbereich wird außerhalb der vorhandenen Wohnbebauung und der Grundschule intensiv als Grünland bzw. Gartenland genutzt.</p> <p>Gehölzstrukturen im Westen bilden eine natürliche Ortsrandeingrünung für die geplante Kindertagesstätte. Der Planbereich ist über die Ortsverbindungsstraße nach Norden an den Hauptort Wackersberg und nach Süden an den Ortsteil Steinbach angebunden.</p>	In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist durch die anvisierte Nutzung mit einer geringfügigen Verkehrsmehrung zu rechnen.
<b>„Nullvariante“</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
<b>Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen</b>	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass das Plangebiet an die bestehende Bebauung angrenzt und die betroffenen Flächen von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Wertvollere Strukturen, wie die vorhandenen Gehölze können vollständig erhalten werden.	
<b>Planungsalternative</b>	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben. Die Entscheidung der Gemeinde, das hier ausgewiesene Areal für die 10. Flächennutzungsplanänderung und nachfolgend für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu wählen, basiert darauf, dass die die Ganztagesbetreuung an den vorhandenen Schulstandort gebunden ist und die ursprünglich ins Auge gefasste Fläche nicht verfügbar ist.	

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)</b>	Mit der Realisierung von Bauflächen auf bislang nicht versiegelten Flächen (-> intensiv genutztes Grünland) sind Eingriffe in Natur und Landschaft (Neuversiegelung) verbunden. Überschlägig ist von einem Ausgleichsbedarf im Umfang von ca. 0,24 ha für die Überbauung des ca. 0,8 ha großen Flurstückes 1002, Gemarkung Wackersberg auszugehen.	
<b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>	Keine	
<b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	Keine	
<b>Schwerpunkte der Umweltauswirkungen</b>	<p>Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Nutzungen in der Ortslage Höfen neu geordnet. Insbesondere sollen die planerischen Grundlagen für die zukünftige Errichtung einer Kindertagesstätte mit Ganztagesbetreuung auf Flurnummer 1002.Gemarkung Wackersberg geschaffen werden.</p> <p>Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen sind die Versiegelung und die Umnutzung von bislang als Grünland genutzter Fläche zu nennen. Mit der Planung gehen auch Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes einher.</p> <p>Die 10. Flächennutzungsplanänderung führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren sind und für die konkrete Ausgleichsflächen zuzuordnen sind.</p>	