

# GEMEINDE WACKERSBERG



## BEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN „ALTWIRT“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

#### PLANVERFASSER



Jocher & Stechl  
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH  
Marienplatz 25  
83512 Wasserburg a. Inn  
Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55  
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24  
E-mail: [architekten@jocher-stechl.de](mailto:architekten@jocher-stechl.de)  
[www.jocher-stechl.de](http://www.jocher-stechl.de)

#### GRÜNORDNUNG



Planungsbüro **F G L**  
**JOSEPH WURM**

Joseph Wurm  
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Univ.  
Rathausplatz 10  
82362 Weilheim  
Tel.: +49 (0)881 – 6 12 34  
Fax: +49 (0)881 – 4 17 94 41  
E-mail: [office@joseph-wurm.de.de](mailto:office@joseph-wurm.de.de)  
[www.joseph-wurm.de](http://www.joseph-wurm.de)

---

11.10.2016

# INHALTSVERZEICHNIS

## 1. Anlass und Ziele der Planung

## 2. Bestand

- 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes
- 2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage
  - Landesentwicklungsprogramm (LEP)
  - Regionalplan
  - Flächennutzungsplan
- 2.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild
- 2.4 Verkehr und Erschließung
- 2.5 Technische Infrastruktur
  - 2.5.1 Wasserversorgung
  - 2.5.2 Abwasserbeseitigung
  - 2.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung
  - 2.5.4 Stromversorgung
  - 2.5.5 Müllbeseitigung
- 2.6 Denkmal

## 3. Bebauungsplankonzept

- 3.1 Städtebauliches Konzept
  - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1.3 Höhenentwicklung, Dachform
  - 3.1.4 Baukörper
  - 3.1.5 Bauliche Gestaltung
  - 3.1.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 3.2 Verkehrliches Erschließungskonzept und Stellplätze
- 3.3 Grünordnungskonzept
  - 3.3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

## 4. Immissionsschutz

## 5. Städtebauliche Daten

## 6. Beteiligte Fachingenieure

## 7. Zusammenfassung

## Anhang

- 
- A Luftbild mit Geltungsbereich
  - B Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte

## **1 Anlass und Ziele der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Erhalt der ortseigenen Infrastruktur, insbesondere die Erhaltung der bestehenden Schank- und Speisewirtschaft am Dorfplatz sowie der Erhalt von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und die Sicherung von deren Entwicklungsmöglichkeiten.

Durch eine Erweiterung des Angebotes des Gasthofs mit einem Anbau eines Saals für größere Veranstaltungen und der Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten in Form einer Pension sollen schwankende Besucherzahlen kompensiert werden, sodass die Existenz der Dorfwirtschaft gesichert wird und Wackersberg ein lebendiger Ort bleibt.

Die Erweiterung hat zur Folge, dass zusätzliche KFZ-Stellplätze für die Besucher der Versammlungsstätte und des Beherbergungsbetriebes benötigt werden.

In diesem Zusammenhang soll auch der bestehende Parkplatz für die zahlreichen Wanderer neu gestaltet werden.

Ein Pferdestall, der einer Pferdezucht zugeordnet ist und derzeit im Nebengebäude der bestehenden Schank- und Speisewirtschaft untergebracht ist, soll westlich des öffentlichen Parkplatzes ausgelagert werden.

An der westlichen Dorfstraße soll die bauliche Entwicklung geregelt werden und gleichzeitig ein sicherer Gehweg für die Bewohner in diesem Bereich entstehen.

Durch Parzellierung einiger landwirtschaftlicher Betriebsgrundstücke wird im westlichen Dorfgebiet neuer Wohnraum geschaffen und mit einer landschaftstypischen Eingrünung ein homogener Ortsrandabschluss angestrebt.

Mit diesem Bebauungsplan soll der gegenwärtige Bestand gesichert und geregelte Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Grundsätzliche Planungsziele sind somit die Weiterentwicklung der dörflichen Struktur durch die Erhaltung insbesondere bestehender landwirtschaftlicher Betriebe sowie der Sicherung entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten sowie dem Entwicklungsziel der Stärkung der Tourismusregion Rechnung zu getragen.

Der Beb.-Plan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie z.B. die Vermessung, Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

## 2 Bestand

### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Wackersberg liegt zentral im Bereich des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen. Sie gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Planungsregion 17 Oberland. Die nächstgelegene Stadt ist Bad Tölz.

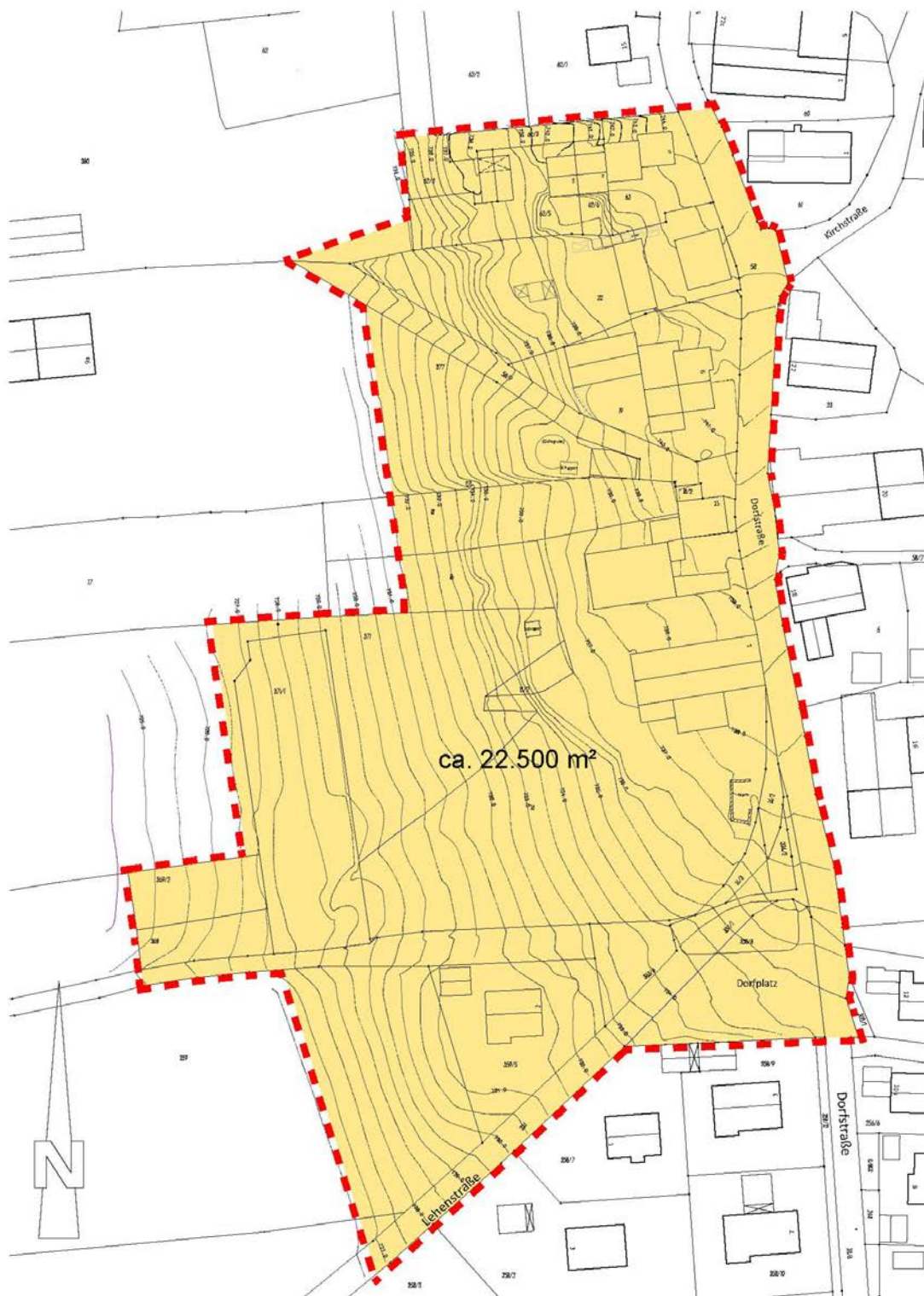
Das Planungsgebiet liegt im Zentrum des Dorfes Wackersberg.



Luftbild (Quelle: maps.google.de)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,25 ha und befindet sich westlich der Dorfstraße.



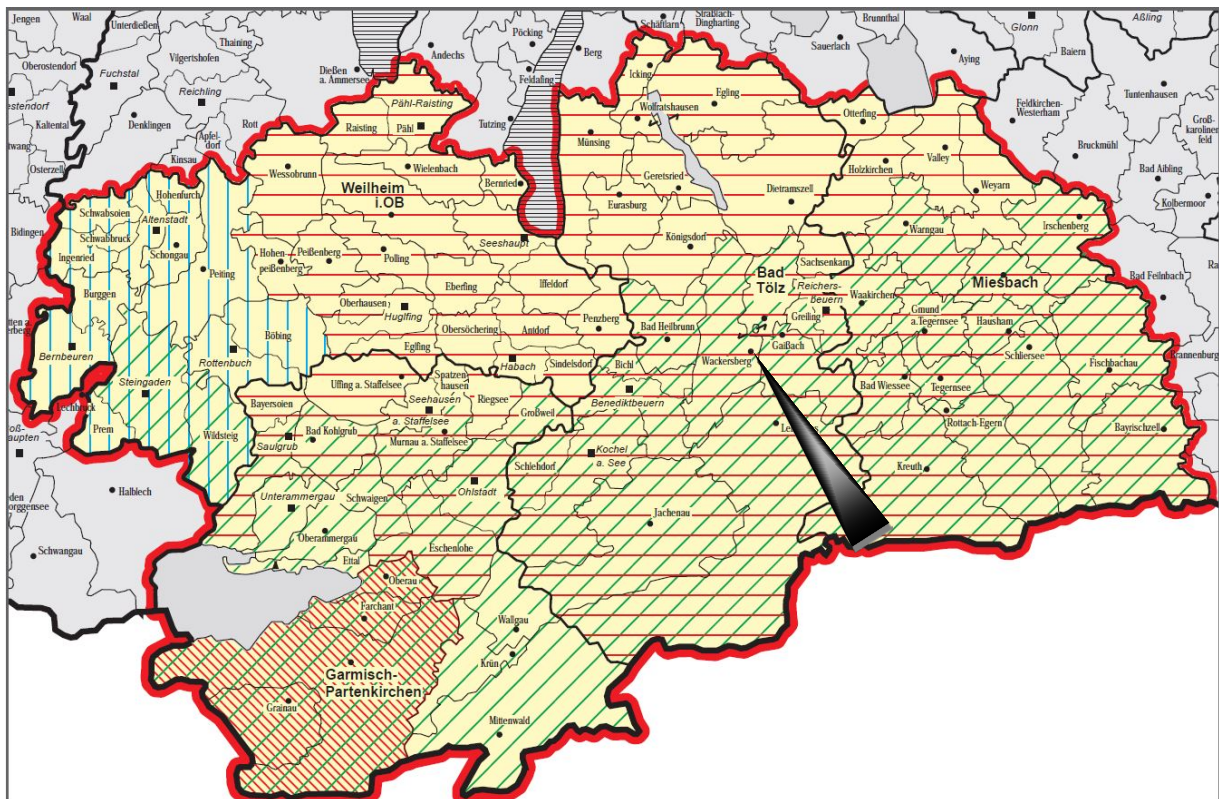


Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 14, 14/2, 14/3, 15, 15/2, 16 Tfl, 18 Tfl., 18/1, 18/2, 19, 22, 58, 58/9 Tfl., 58/56, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 63, 334 Tfl., 334/1, 334/2, 358/8, 359 Tfl., 359/5, 363/6, 368, 369/2, 371 Tfl., 371/1, 377 Tfl., 380 Tfl.

## 2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist Wackersberg als "ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume im Alpengebiet" dargestellt.

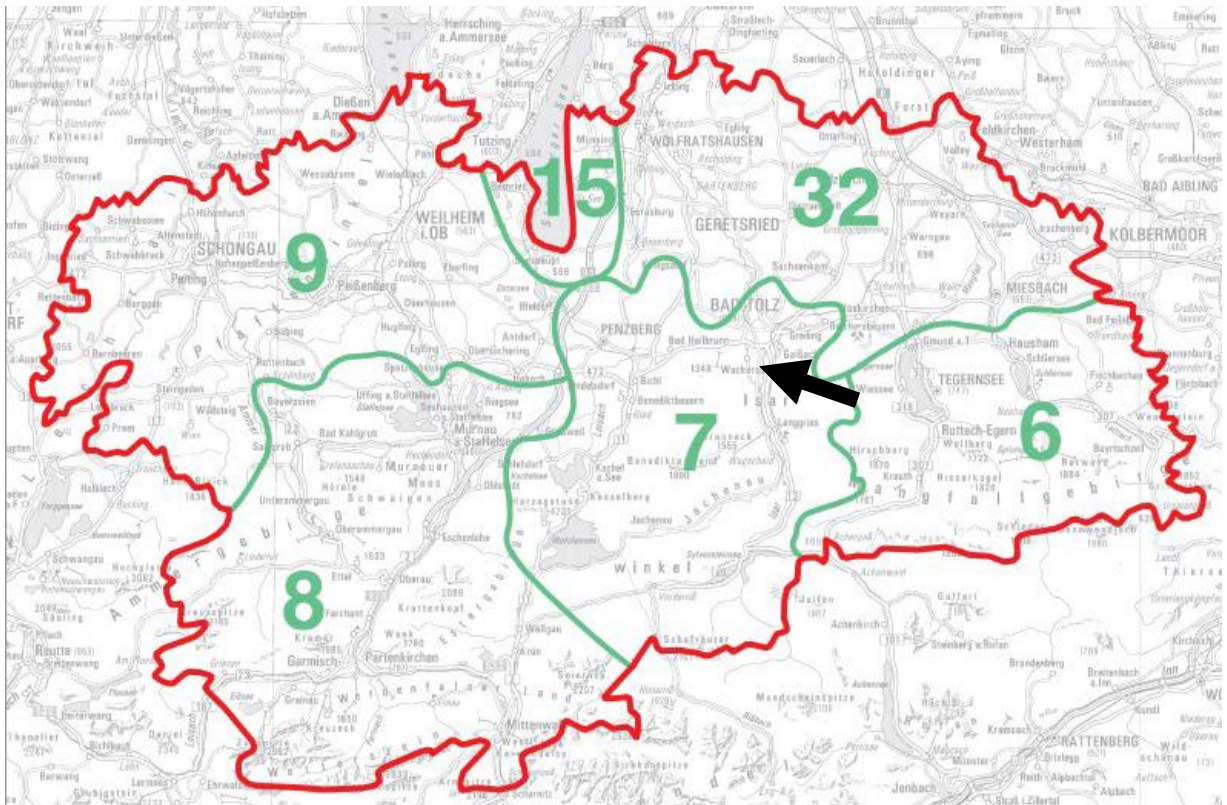


### Regionalplan für die Region Oberland

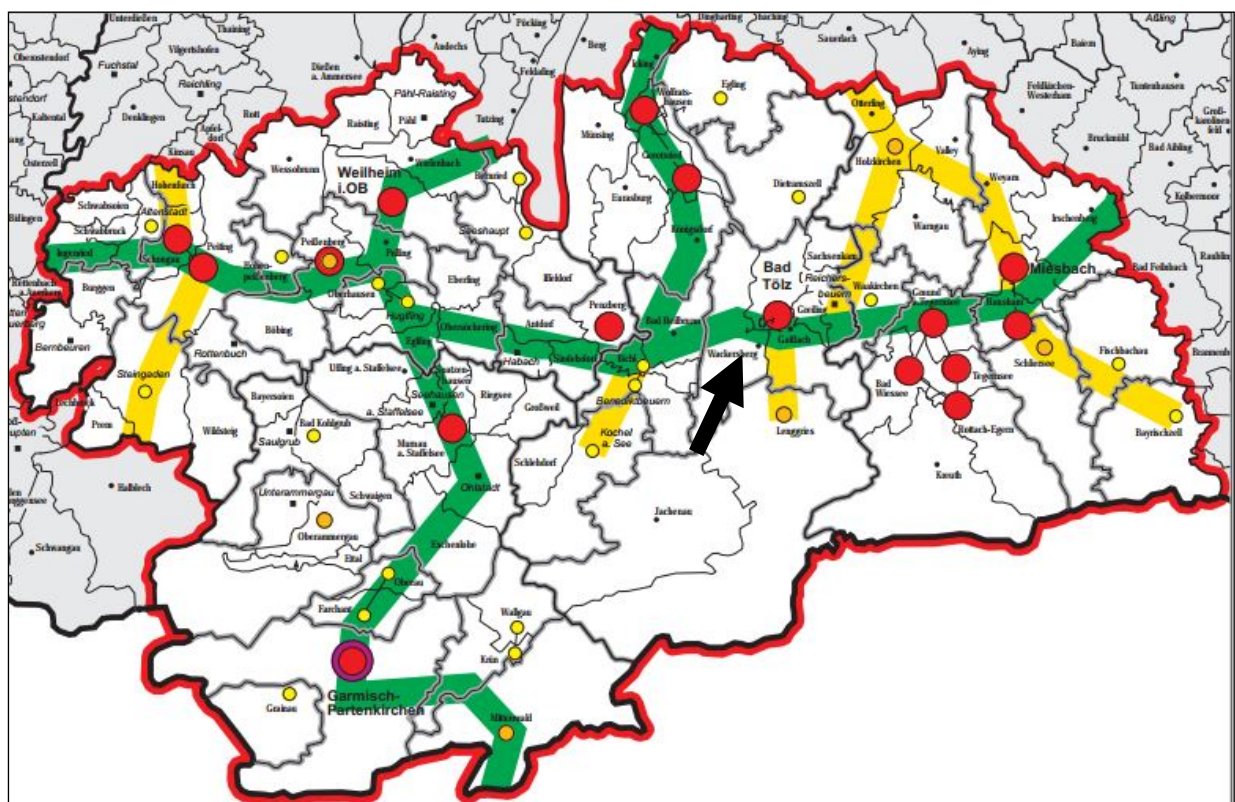
Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wackersberg liegt im Regionalplan Oberland im Tourismusgebiet Nr. 7 Tölzer Land.

Das Plangebiet liegt in Grenznähe zu der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Mittelzentrum Bad Tölz), sowie der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.





Quelle: Regionalplan Oberland Karte zu B IV 3



Quelle: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberland (Stand 2001), Karte 1\_Raumstruktur, mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

## Flächennutzungsplan

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet und z.T. als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird zeitnah angepasst.

### 2.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. +725,0m üNN am südwestlichen Geltungsbereich und steigt bis ca. +744,0m üNN am nordöstlichen Geltungsbereich an.

Westlich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Flächen und einzelne Gebäude, die dem Außenbereich zuzurechnen sind. Im Norden und Süden grenzt Wohnbebauung an, im Osten die Dorfstraße mit angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäuden und Wohnbauten mit Nebengebäuden.

Bestandsbauten im Geltungsbereich sind eine Schank- und Speisewirtschaft mit Biergarten und zugehörigen Nebengebäuden, Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Wohngebäude und sonst. Garagen- und Nebengebäude, sowie ungeordnete Parkflächen für KFZ und landwirtschaftliche Nutzflächen.

Ortsbildprägend sind die großen Baukörper und die offene Bauweise.

### 2.4 Verkehr und Erschließung

Der Geltungsbereich wird bereits von der Dorfstraße und der Lehenstrasse vollständig erschlossen.

### 2.5 Technische Infrastruktur

#### 2.5.1 Wasserversorgung

Im Plangebiet gibt es eine zentrale Wasserversorgung durch die Gemeinde Wackerberg.

#### 2.5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Schmutzwasserkanal. Dieser liegt im Osten im Bereich der Dorfstraße, sowie im Westen des Geltungsbereiches.

#### 2.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser von Bodenflächen ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. **Die versiegelten und befestigten Flächen werden über den Regenwasserkanal entwässert.**

#### 2.5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die bayernwerk AG.



#### 2.5.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die WGV Recycling GmbH gesichert.



## 2.6 Baudenkmäler

Folgende Baudenkmäler sind gelistet:

Dorfstraße 1 (♾Standort)	Zweigechossiger putzgegliederter Flachsatteldachbau mit Biedermeier-Balkon, um 1850/60	D-1-73-145-3	
Dorfstraße 9 (♾Standort)	Zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit südseitigem Kniestock, zweiseitiger Laube, verschalter Giebellaube und -tenne, im Kern 18. Jahrhundert, Dachaufbau später	D-1-73-145-4	

## **3 Bebauungskonzept**

### 3.1 Städtebauliches Konzept

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzungsstruktur wird das Plangebiet als Dorfgebiet MD ausgewiesen. Gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

Das Dorfgebiet gliedert sich in 3 Teilbaugebiete, MD 1 (Parzellen 1,2 und 12), MD 2 (Parzellen 3-11 u. 13-15) und MD 3 (Parzellen 16-18).

Im Teilbaugebiet MD 1 sind nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes und den Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetrieben zugeordnete Betriebsleiterwohnungen zulässig.

Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass das Planungsziel, die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Erhaltung der Dorfwirtschaft, auch umgesetzt wird.

Derzeit besteht auf Parzelle 10 eine Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes und auf Parzelle 1 wird eine zukünftig mögliche bzw. geplante Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes (Pferdezucht) ermöglicht. Der Betreiber des Pferdestalls hat seit 2 Generationen (45 Jahre) eine Pferdezucht und seit 2003 ein Gewerbe für Pferdeschlittenfahrten bei der Gemeinde angemeldet. Zudem gibt es einen Vertrag mit der Hengstzuchtgenossenschaft Bad Tölz für die Unterbringung der Hengste mit einer Laufzeit bis 2032. Auflagen des Tierschutzes (Boxenhaltung mit freiem Auslauf) können durch diese Auslagerung am neuen Standort erfüllt werden. Das Futter der gehaltenen Tiere wird überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt.

In den Teilbaugebieten MD 2 im nördlichen Geltungsbereich und MD 3 im südlichen Geltungsbereich sind sämtliche Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässig, mit Ausnahme von Ziff. 9 Tankstellen, diese sind unzulässig.

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von:

- Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)  
Die ausgewiesenen Werte orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, der angestrebten Nutzungsstruktur und an der sensiblen landschaftlichen Situation

Die Festsetzung der im MD max. zulässigen Werte (GRZ/GFZ) bietet einen hohen Gestaltungsspielraum, auch hinsichtlich der anrechenbaren Flächen gemäß § 19 (4) BauNVO.

- Höhe der baulichen Anlagen.  
Festgesetzt ist für die einzelnen Parzellen eine max. Wandhöhe bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

### 3.1.3 Höhenentwicklung, Dachform

Die im Ort vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Für die Baukörper im Geltungsbereich werden ebenfalls Satteldächer festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet das Dach der Garage auf Fl.-Nr. 18/2, dies muss aus gestalterischen Gründen in gleicher Dachneigung vom Hauptdach Parzelle 11 abgeschleppt werden.

### 3.1.4 Baukörper

Um den Charakter des Ortes zu bewahren sind im Planungsgebiet nur Einzelhäuser zulässig, mit Ausnahme der Parzellen 13-15 (Vierspänner).

Die Mehrzahl der Gebäude ist traufständig nach Süden orientiert, um eine passive Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen (Solarthermie, Photovoltaik).

### 3.1.5 Bauliche Gestaltung

Die vorherrschenden Materialien im Ortsbild sind Putzflächen und Holz. Für die Außenwände der Gebäude wird somit als Oberfläche Putz in heller Farbe festgesetzt. Außenwandverkleidungen sind in Holz und Naturstein zulässig und die Balkongeländer werden ebenfalls in Holz festgesetzt.

### 3.1.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Lage der Garagen, Stellplätze und Nebengebäude werden auf den Grundstücken festgeschrieben.

Stellplätze, private Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen.

## 3.2 Verkehrliches Erschließungskonzept und Stellplätze

Die bestehende Dorfstraße wird verbreitert, um den fließenden Verkehr in Korrelation zum Fußgängerverkehr zu verbessern. Die Lehenstraße wird im westlichen Bereich am Wanderparkplatz verbreitert, die erforderliche Grundabtretung erfolgt von Fl.-Nr. 359.

Die bestehende Fläche des derzeitigen Parkplatzes für Wanderer wird neu strukturiert und in Zusammenhang mit dem zu schaffenden Parkplatz für die Gastwirtschaft neu definiert.

Der öffentliche Parkplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. 371 wird öffentlich gewidmet, mit Kaufoption durch die Gemeinde.

Der Bereich der Fl.-Nr. 14/2 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fläche für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzt.

Alle weiteren erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen, hierfür sind auch 2 Tiefgaragen vorgehalten.

### 3.3 Grünordnungskonzept

Im Bereich des Geltungsbereiches gibt es einen großen Baumbestand, der erhalten werden soll. Für einige Bäume die nicht erhalten werden können, werden Ausgleichspflanzungen und im Westen wird eine Ortsrandeingrünung als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

#### 3.3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vom Ingenieurbüro Wurm berechneten erforderlichen Ausgleichsflächen werden mittels Grunddienstbarkeiten auf den jeweiligen Grundstücken gesichert.

## 4 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 4603/B1/hu vom 23.09.2016 des Büros Steger & Partner angefertigt. Sie kommt hinsichtlich der von der Gaststätte "Altwirt" ausgehenden Geräuschimmissionen zu folgenden Ergebnissen:

Auch für einen gegenüber dem derzeitigen Zustand erheblich ausgeweiteten Betrieb der Gaststätte mit einem deutlich nach Süden vergrößerten Bier- und Gastgartenbereich sowie unter Berücksichtigung des zusätzlichen Fahrverkehrs durch die geplanten Pkw-Stellplätze (öffentlich und privat) im westlichen

Bereich des Planungsgebietes werden an allen umliegenden maßgeblichen Immissionsorten für einen typisierenden Betrieb der Gaststätte die zu erwartenden Beurteilungs- und Maximalpegel eingehalten. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung der Sonderregelung für so genannte seltene Ereignisse nach TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz) in Bezug auf einzelne Sonderveranstaltungen (z. B. traditionelle Fronleichnamsveranstaltung).

Für Veranstaltungen, die innerhalb des Regelbetriebes abgewickelt werden, z. B. auch Hochzeitsveranstaltungen, Geburtstagsfeiern etc. in einem noch zu errichtenden Erweiterungsgebäude des Altwirtes können an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte für reguläre Ereignisse nach TA Lärm eingehalten werden.

Hinsichtlich der für die konkrete Planung zu erwartenden Geräuschemissionen und –immissionen des erweiterten Altwirtes ist im Zuge des dann anstehenden Genehmigungsverfahrens eine erneute schalltechnische Untersuchung durchzuführen, in deren Rahmen dann auch die in den Genehmigungsbescheid aufzunehmenden Auflagen und Nebenbestimmungen aus schalltechnischer Sicht formuliert werden.



## 5 Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereiches	ca. 22.500 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraßen öffentl.	ca. 4.400 m <sup>2</sup>
Flächen für Parkplätze öffentl.	ca. 750 m <sup>2</sup>
Garagen, Parkplätze u. deren Zufahrten privat	ca. 3.150 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	ca. 900 m <sup>2</sup>
private Grünflächen	ca. 7.100 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen	ca. 3.000 m <sup>2</sup>
Gebäude Bestand	ca. 1.700 m <sup>2</sup>
Baulandausweisung neu	ca. 1.500 m <sup>2</sup>

## 6 Beteiligte Fachingenieure

### 6.1 Vermessung, Bestands- und Höhenkartierung

Die Höhenkartierungen vom 05.11.2014 und 03.05.2016 wurden vom Büro für Ingenieurvermessung Dipl.-Ing. (FH) Harald Miklautz, Birkhahnstr. 16, 83661 Lenggries erstellt und wurden als Bestandshöhen übernommen.

### 6.2 Natur und Landschaft

6.2.1 Die Bestandserfassung, Bewertung und Grünordnungsplanung wurde durch das Planungsbüro FGL Dipl.-Ing. Univ. Joseph Wurm, Landschaftsarchitekt, Rathausplatz 10, 82362 Weilheim erstellt und in den Bebauungsplan übernommen.

6.2.2 Die Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden vom Planungsbüro Armin Beckmann, Dipl.-Ing (FH) Landespflege, Hörnleweg 1, 82383 Hohenpeißenberg erstellt. Die Prüfung mit Stand 15.12.2015 wurde am 16.03.2016 mit redaktionellen Änderungen ergänzt.

### 6.3 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung (Prognose und Beurteilung der von der Gaststätte ausgehenden Geräuschemissionen an umliegenden maßgeblichen Immissionsorten) vom 23.09.2016 wurde vom Ing.-Büro Steger & Partner GmbH, Dipl.-Ing. Jens Hunecke u. M.Sc. Tobias Plutka, Frauendorfer Str. 87, 81247 München erstellt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## **7 Zusammenfassung**

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit der derzeitigen Regionalplan-Fortschreibung einer nachhaltigen Regionalentwicklung hinsichtlich ökologischer und sozialer Belange abgestimmt und abgewogen.

Auf der Ebene der Regionalplanung wird das Konzept einer regionalen wirtschaftlichen Entwicklung mit den Umweltbelangen abgestimmt, sodass erhebliche Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nicht abzuleiten sind.

Die Ziele und Grundsätze des regionalen Wirtschaftskonzeptes entsprechen dem im LEP geforderten Leitgedanken eines „umweltgerechten Wohlstandes für Generationen“.

Dem Rahmen einer langfristig tragfähigen, sozial- und umweltverträglichen wirtschaftlichen Entwicklung in der Region Oberland wird Rechnung getragen.

**Aufgestellt:** 11.10.2016

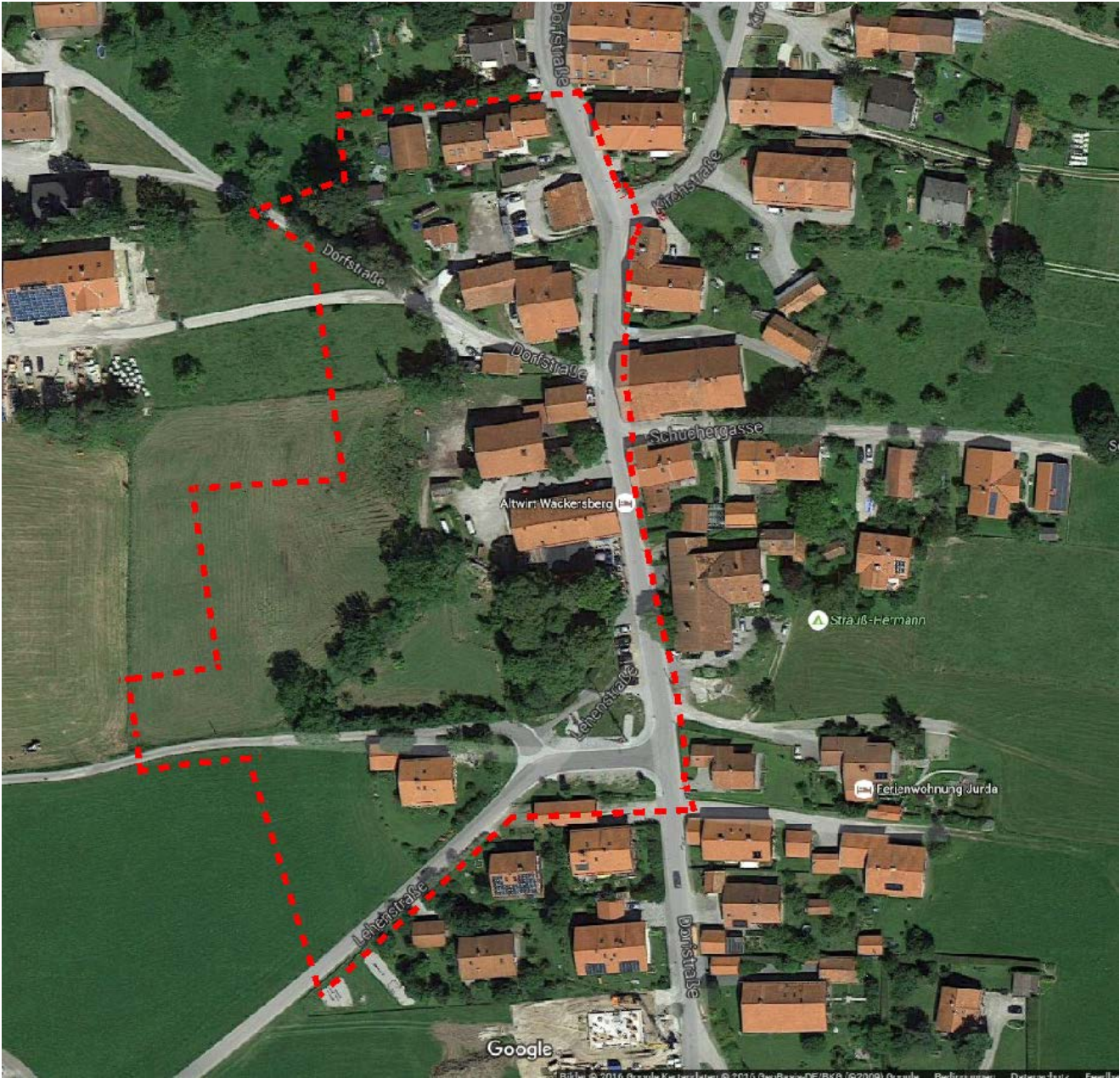
**Planung:** Dipl.-Ing. (FH) Jocher & Stechl  
Architekten + Stadtplaner  
Marienplatz 25  
83512 Wasserburg

**Grünordnung:** Dipl.-Ing. Joseph Wurm  
Landschaftsarchitekt  
Rathausplatz 10  
82362 Weilheim

**Gemeinde Wackersberg**

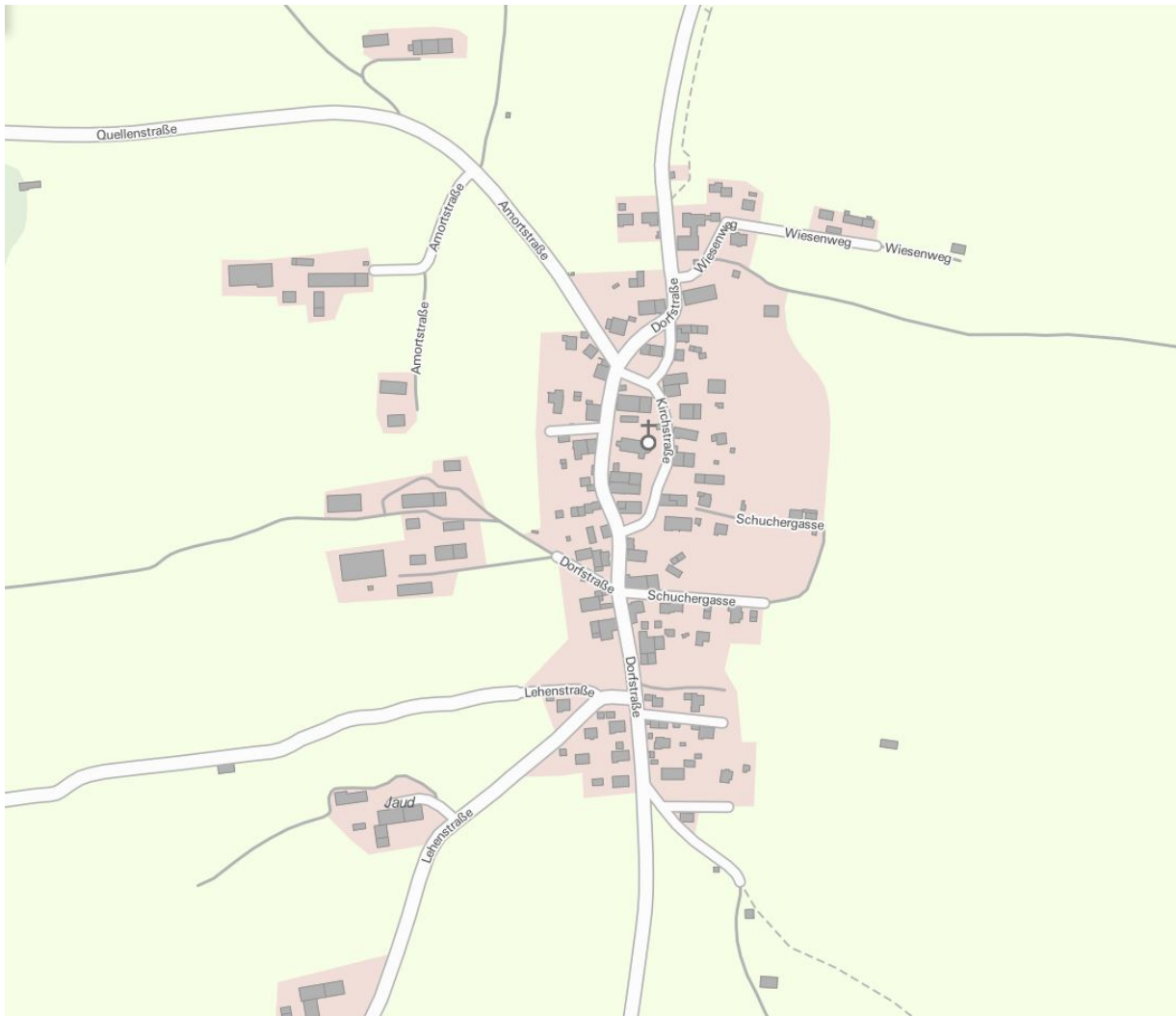
-----  
Alois Bauer  
1. Bürgermeister

A Luftbild mit Geltungsbereich





## B Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte



(Quelle A: Google maps und B: Bayernatlas)