Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Steinbach“

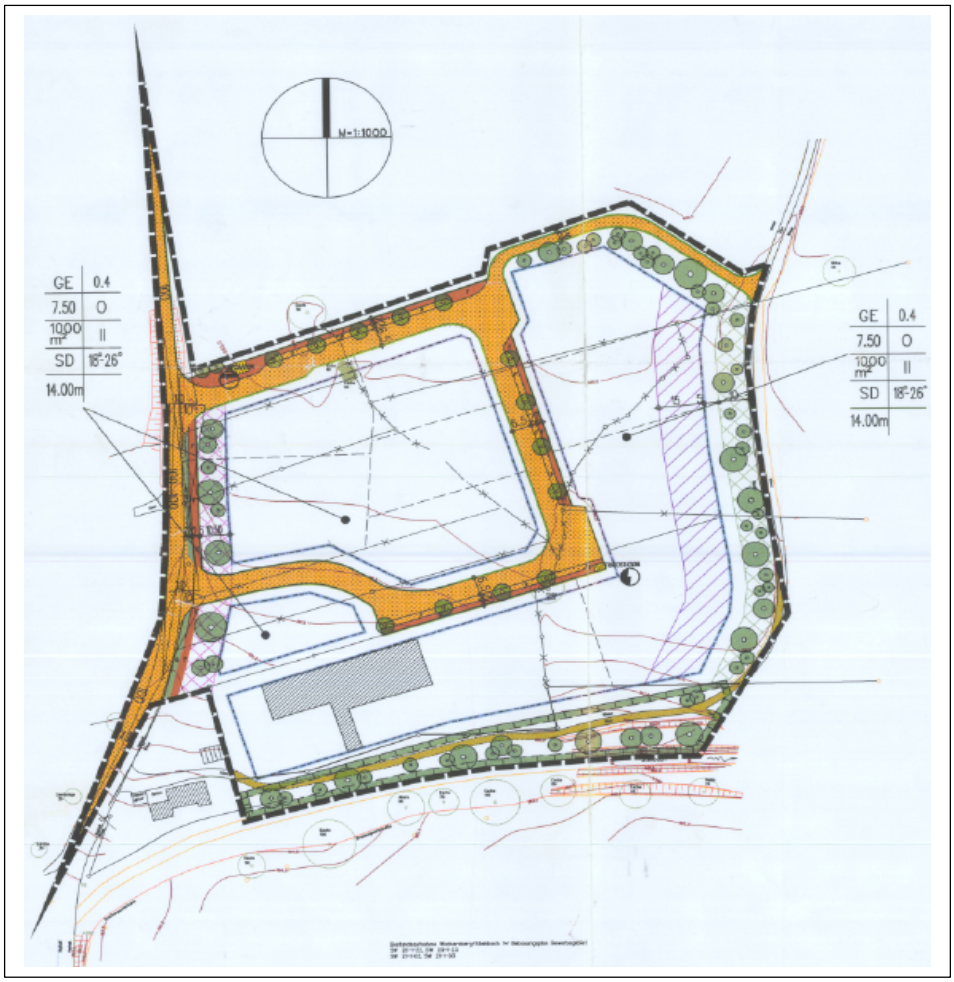
Fassung vom 09.10.2026

Gemeinde: Wackersberg
Landkreis: Bad Tölz – Wolfratshausen

1. Allgemeine Angaben

Voraussetzungen

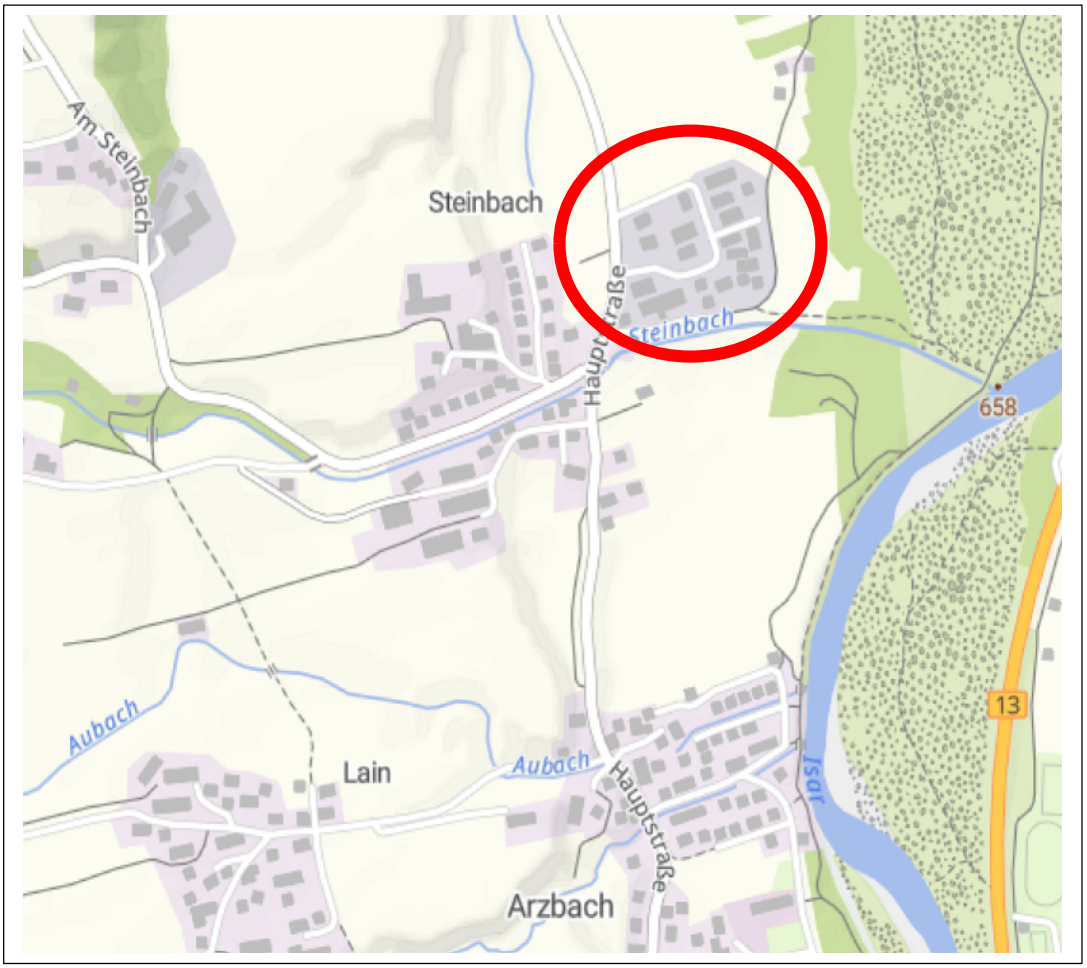
Die Gemeinde Wackersberg möchte im Gewerbegebiet Steinbach, mit dem dazugehörigen bestehenden Bebauungsplan, für die ansässigen Betriebe die Entfaltungsmöglichkeiten ergänzen und das Baurecht entsprechend anpassen und sichern. Am 14.10.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Mit der Bebauungsplanänderung des rechtsgültigen Bebauungsplan mit Datum vom 25.04.2000 werden nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen und Hinweise angepasst sowie vorhandene Baufenster bemaßt. Des Weiteren soll das Maß der baulichen Nutzung erhöht werden. Die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Steinbach“ betrifft nur das Plangebiet innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans vom 25.04.2000.



Lageplan vom zu ändernden Bebauungsplan (ohne Maßstab).

Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Steinbach.
Im Westen wird das bestehende Plangebiet über die vorbeiführende Staatsstraße St 2072 erschlossen und abgegrenzt. Im Norden und Osten grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche an.
Im Süden grenzt der Steinbach an das Gewerbegebiet an und grenzt somit das Plangebiet zu den weiter im Süden gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen ab.



BayernAtlas Webkarte: Auszug (ohne Maßstab)

2. Planungsziele und Zweck

Im Zusammenhang mit einer Nachverdichtung für ein derzeit bereits bebautes Grundstück wurden Festsetzungen des Bebauungsplans hinterfragt. Ziel der Gemeinde Wackersberg ist es, das Gewerbegebiet Steinbach als Gewerbestandort weiterzuentwickeln und für die vorhandenen Gewerbebetriebe zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.
Bisher ist im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von max. 0,4 festgesetzt, diese soll zukünftig mit max. 0,5 festgesetzt werden. Die max. festgesetzte Gebäudebreite soll, wegen der in der Vergangenheit mehrfach zugestimmter Befreiungen, entfallen.
Die zum Großteil fehlende Bemaßung der Baugrenzen im rechtsgültigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2000, wird im Zuge der Bebauungsplanänderung für das gesamte Plangebiet ergänzt.
Die Bebauungsplanänderung dient der Entwicklung innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets mit Berücksichtigung der bestehenden Betriebe.
Die Planung entspricht dem Ziel eines flächensparenden Bauens, entspricht dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Ziel einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.
Städtebauliche Überlegungen zur Nachverdichtung für das Gewerbegebiet stützt mit hinreichendem Gewicht die Änderung des Bebauungsplans.
Aus stadtplanerischer Sicht besteht keine Notwendigkeit die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans aus 2000 aufrecht zu erhalten und werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans neu festgesetzt.

Durch die vorhandene Erschließungsstraße, der bestehenden Ver- und Entsorgung und der vorhandenen Bebauung kann von einer weiterhin geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet ausgegangen werden.

3. Flächennutzung, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Bebauungsplans erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Gewerbegebiet Steinbach“.

Es sind überbaubare Grundflächen und entsprechende Bauräume für Hauptgebäude, Garagen und Stellplätze festgesetzt.
Das Gebiet ist über die Erschließungsstraße angebunden, Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über die öffentlichen Leitungsnetze sichergestellt.
Anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist oberflächig über die belebte Bodenschicht nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern. Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. In diesem Fall ist eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.
Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen.
Das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138-1 ist zu beachten.

4. Planverfahren für die Bebauungsplanänderung

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitiger Beteiligung der Behörden, von der Zusammenfassenden Erklärung und einem Monitoring abgesehen werden. Ausschlussgründe für ein beschleunigtes Verfahren liegen nicht vor.

Wackersberg, _____2026

Planungsbüro Gerg

Stefan-Glonner-Str.6 83661 Lenggries

1. Bürgermeister Jan Göhzold

Bachstraße 8, 83646 Wackersberg