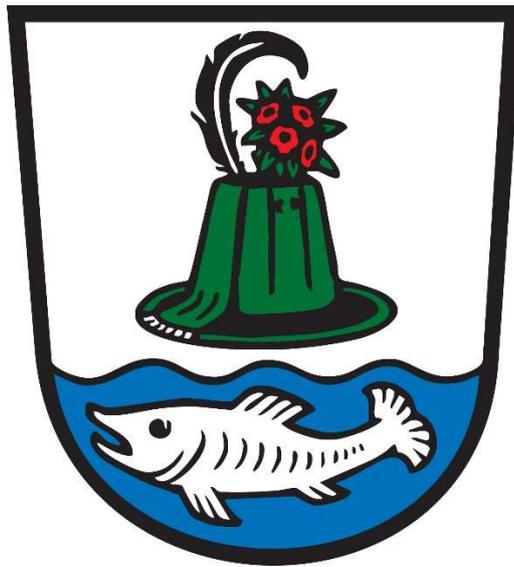


# Gemeinde Wackersberg

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



## 2. Änderung Bebauungsplan "Blomberg"

# Begründung

Dietramszell, 11.05.2021

Entwurf und Planung:

Beham Architekten

Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413

E-Mail: [info@beham-architekten.de](mailto:info@beham-architekten.de)

Homepage: [www.beham-architekten.de](http://www.beham-architekten.de)

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Lage im Gemeindegebiet .....	3
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur .....	3
1.2.2	Orts- und Landschaftsbild .....	3
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP).....	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 7).....	3
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg (FNP).....	3
2.2	Naturschutz.....	3
2.3	Wasserschutz .....	3
<b>3</b>	<b>Ziele dieses Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
3.1	Siedlungsentwicklung .....	4
3.1.1	Erschließung .....	4
3.1.2	Infrastruktur .....	4
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild .....	4
3.2	Landschaftsplanung .....	4
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>4</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.2	Bauweise .....	4
4.3	Gestaltung .....	4
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>4</b>
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	4
5.2	Planstraßen.....	4
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>5</b>
6.1	Schmutzwasser .....	5
6.2	Oberflächenentwässerung .....	5
6.3	Brandschutz .....	5
6.4	Abfallbeseitigung .....	5
6.5	Versorgungsanlagen .....	5
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz .....	5
<b>7.</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	<b>5</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>5</b>
<b>9.</b>	<b>Flächen- und Kostenbilanz</b> .....	<b>5</b>
9.1	Flächen .....	5
<b>10.</b>	<b>Anlagen / Sonstiges</b> .....	<b>5</b>
<b>11.</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>12.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>6</b>

## **1 Allgemeines**

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

### **1.1 Anlass der Planung**

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, um im östlichen Bereich (Bauraum 1) des Sondergebietes für Freizeit und Erholung (Errichtung von Jurten ((Nomadenzelten) die Errichtung einer weiteren Jurte zu ermöglichen, Die Zulassung einer weiteren Jurte soll die gastronomische Attraktivität erhöhen, ohne dass damit eine Erhöhung der Bewirtungsfläche gegeben ist.

Damit stellt die Planung die zukünftige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sicher und dient somit der zukünftigen Entwicklung des Gebietes.

### **1.2 Lage im Gemeindegebiet**

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich liegt am westlichen Gemeinderand (nördlich der B 472) und hat eine Fläche von ca. 0,12 ha. Es umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 893 der Gemarkung Oberfischbach.

#### **1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur**

Der Bereich insgesamt ist charakterisiert durch die bestehende Freizeitanlage "Blomberg".

Im Norden grenzen zwei Wohngebäude (ehemalige landw. Anwesen) an.

#### **1.2.2 Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild ist charakterisiert durch die bestehende Gewerbebebauung und Parkplatzflächen.

## **2 Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Ohne Relevanz im Zusammenhang mit der Änderungsplanung.

#### **2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)**

Ohne Relevanz im Zusammenhang mit der Änderungsplanung.

#### **2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wackersberg**

Der rechtswirksame FNP stellt eine der Änderungsplanung entsprechende Nutzung dar.

### **2.2 Naturschutz**

Die Festsetzungen aus der Urplanung sind

übernommen. In Augenscheinahme der Erweiterungsfläche wurden keine bedrohten Arten angetroffen.

Die Erweiterung des Baufeldes in westliche Richtung um 8,00m erstreckt sich vollumfänglich auf einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche. Ein ausreichender Abstand zum bestehenden Ufersaum, des im Geltungsbereich befindlichen Bachlaufes ist gewährleistet.

### **2.3 Wasserschutz**

Ohne Relevanz im Zusammenhang mit der Änderungsplanung. Die Festsetzungen aus der Urplanung sind übernommen.

### **3 Ziele dieses Bebauungsplanes**

#### **3.1 Siedlungsentwicklung**

Der Städtebaulicher Hintergrund ist die gesetzlich gewünschte Intensivierung von touristischen Ballungsgebieten und der damit verbundene Schutz der Natur und Landschaft in anderen Teilen der Gemeinde Wackersberg. Das am Bodensee-Königssee-Radweg gelegene Sondergebiet „Blomberg“ soll daher dahingehend geändert werden, dass die nah- und fernerholungssuchenden Besucher im Gemeindegebiet besser kanalisiert werden. Dem Gemeinderat ist zudem wichtig, den vorhandenen gewerblichen bzw. gastronomischen Betrieben die Möglichkeit einer geordneten Weiterentwicklung zu geben.

##### **3.1.1 Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über einen Eigentümerweg.

##### **3.1.2 Infrastruktur**

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst.

##### **3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild**

Das Ortsbild ist charakterisiert durch die bestehende Gewerbebebauung mit Parkplatzflächen. Durch die Planung wird der Charakter nicht verändert.

#### **3.2 Landschaftsplanung**

Ohne Relevanz im Zusammenhang mit der Änderungsplanung. Alle grünordnerischen Festsetzungen aus der Urplanung sind übernommen. Der Bereich der Jurtenstandorte wird nicht versiegelt. Definierte Wegeführungen werden als Rieselflächen ausgeführt.

### **4 Städtebauliches Konzept**

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- a) Das Gebiet wird als Sondergebietsfläche für Freizeit und Erholung festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von 1 Jurte zur gastronomischen Nutzung.
- b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt.
- c) Die vorgenommenen Festsetzungen der maximal zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit den Festlegungen zur Dachneigung gewährleisten die erforderliche Höheneinfügung unter Berücksichtigung der Struktur des Geländes.

#### **4.2 Bauweise**

Entsprechend der Typologie von Jurten werden diese mit Kegeldach errichtet. Die Grundkonstruktion der Wände und des Daches bestehen aus einer Holzscheregitterkonstruktion. Die Bekleidung der Wände und Dächer besteht aus gewachstem Mischgewebe (Polyester und Baumwolle).

#### **4.3 Gestaltung**

Ohne Relevanz im Zusammenhang mit der Änderungsplanung.

### **5. Erschließung**

#### **5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz**

Das Plangebiet wird über die Bundesstraße 472 erschlossen.

#### **5.2 Planstraßen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand gegeben durch eine vorhandene Privatstraße (Eigentümerweg). Der Bau weiterer Straßen ist nicht erforderlich.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Schmutzwasser**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Wackersberg. Der Anschluss ist sofort möglich.

### **6.2 Oberflächenentwässerung**

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen wird über ein Mulden- und/oder Rigolensystem dem Untergrund zugeführt. Es ist zu berücksichtigen, dass es sich, bedingt durch die Dachflächengrößen nur um geringe Wassermengen handelt.

Die Verkehrs- und Stellplatzflächen werden nicht befestigt. Die Oberflächen aus Kiesflächen ermöglichen eine direkte Versickerung in den Untergrund.

### **6.3 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene gemeindliche Trinkwasserleitung gesichert.

### **6.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch das vom Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen betriebene Entsorgungsunternehmen (WGV Quarzbichl).

### **6.5 Versorgungsanlagen**

Die Versorgung kann durch die in der Gemeinde Wackersberg vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayernwerk AG

Wasserversorgung: Gemeinde Wackersberg

Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Wackersberg.

### **6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz**

Ohne Relevanz im Zusammenhang mit der Änderungsplanung. Die Thematik ist in der Urplanung abgehandelt.

## **7. Naturschutz und Landschaftspflege**

Ohne Relevanz im Zusammenhang mit der Änderungsplanung. Die Thematik ist in der Urplanung abgehandelt.

## **8. Umweltbericht**

Entfällt

## **9. Flächenbilanz**

### **9.1 Flächen**

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)

1.254,00 m<sup>2</sup>

## **10. Anlagen / Sonstiges**

Keine

## **11. Grundlagen**

Keine

## 12. Verfahren

### 12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.02.2021 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 24.02.2021 bis 29.03.2021 durchgeführt.

### 12.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2021 wurde in der Zeit vom 24.02.2021 bis 29.03.2021 durchgeführt (§ 13 Abs. 2 § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

### 12.2a ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.05.2021 wurde in der Zeit vom 20.05.2021 bis 10.06.2021 durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.3 BauGB).

Dietramszell, den 03.08.2021

Geändert am: 13.08.2019

09.02.2021

11.05.2021

Wackersberg, den .....

Entwurf und Planung:

Gemeinde Wackersberg

.....  
Sebastian Beham,  
Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch.  
**Beham Architekten**

.....  
Jan Göhzold  
1. Bürgermeister