

Gemeinde Wackersberg



Bebauungsplan „Am Hoheneck“

1.Änderung

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

-Begründung-

Fassung vom 07.06.2022

Inhalt

- 1. Anlass der Bebauungsplanänderung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Beschreibung der Planänderung**
- 4. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren**
- 5. Berücksichtigung von Umweltbelangen**
- 6. Erschließung**
- 7. Ver- und Entsorgung**

1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Am Hoheneck“ regelt die Bebauung für einen dicht besiedelten Bereich in der Gemeinde Wackersberg. Zwischenzeitlich ist das Gebiet vollständig bebaut. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich von Oberfischbach und befindet sich in der gleichnamigen Gemarkung.

Das Gebiet ist als Reines Wohngebiet festgesetzt (WR) gemäß § 9 BBauG (Bundesbaugesetzbuch) bzw. § 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung).

Das Gebiet ist von folgenden Bebauungsplänen umgeben:

- | | | | | |
|----------|---|---------------------|---|----------------------------|
| - Ost | → | Am Hoheneck Nordost | → | Sondergebiet –SO |
| - Südost | → | Am Hoheneck | → | Allgemeines Wohngebiet –WA |
| - Süd | → | Peterbauernfeld | → | Allgemeines Wohngebiet –WA |
| - West | → | Am Saumweg | → | Allgemeines Wohngebiet –WA |

Zwischenzeitlich haben sich im Geltungsbereich, parallel zu den Umgebungsgebieten, eine Vielzahl von nicht störenden, wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen angesiedelt, die so in einem Reinen Wohngebiet nicht zulässig sind. Diese Entwicklung erfordert eine Anpassung des vorgegebenen Gebietscharakters der vorliegenden Bauleitplanung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, setzt die gegenständliche 1.Änderung des Bebauungsplans „Am Hoheneck“ diesen Bereich - parallel zu den umliegenden Wohnbauflächen - als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.



Übersichtsluftbild des Geltungsbereiches

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplans „Am Hoheneck“ entspricht exakt dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hoheneck“ und kann aus dieser Planung entnommen werden.

3. Beschreibung der Planänderung

Im Plangebiet haben sich zwischenzeitlich eine Vielzahl von wohnverträglichen und nicht störenden Gewerbebetrieben angesiedelt. Diese wären in den meisten Fällen in einem Reinen Wohngebiet grundsätzlich nicht zulässig.

Diese anhaltende Entwicklung erfordert eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung vom bestehenden Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet. Um die grundsätzlich weiterhin notwendige Wohnverträglichkeit in dem Geltungsbereich zu gewähren, sind verkehrs- und immissionsintensive Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

4. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Der Bebauungsplan „Am Hoheneck“ wurde im Jahr 1973 als Satzung beschlossen. Die nun vorliegende 1.Änderung des Bebauungsplans dient der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Siedlungsbereiches (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Der Geltungsbereich wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die detailliertere Darstellung zeigt aktuell noch ein Reines Wohngebiet. Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt in einem folgenden Bauleitverfahren.

Das derzeit festgesetzte Reine Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO dient ausschließlich dem Wohnen und lässt nur in Ausnahmefällen gewerbliche Nutzungen zu. Um den vorhanden Bestand an nicht störenden Gewerbebetrieben zu sichern, wird nun das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Weitere bauplanungsrechtliche Änderungen oder Ergänzungen der Satzung sind nicht vorgesehen.

Im vorliegenden Fall wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt sich um eine Änderung des Bebauungsplans, wodurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Ein Störungsniveau, das eine Umweltprüfung erfordern könnte, wird durch die Änderung eines Reinen Wohngebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet nicht erreicht. Um dies im Geltungsbereich sicherzustellen, werden verkehrs- und immissionsintensive Nutzungen bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

5. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Ändert eine Kommune nicht nur die Festsetzungen für das jeweilige Baugebiet, sondern den Baugebietstyp selbst, werden die Grundzüge der Planung in den meisten Fällen berührt, da dieser die allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben in den jeweiligen Geltungsbereich bestimmt. Die Festlegung der Art der baulichen Nutzungen entscheidet zudem über das Maß der zulässigen Immissionen, denn das Immissionsschutzrecht legt für die verschiedenen Baugebietstypen unterschiedliche Immissionsrichtwerte fest.

Im vorliegenden Fall berührt der Wechsel von einem reinen Wohngebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet die Grundzüge der Planung nicht, da die grundsätzliche Nutzung als Wohnbaufläche erhalten bleibt und durch den Ausschluss von verkehrs- und immissionsintensive Nutzungen den Unterschied noch geringer ausfallen lässt. Die ursprüngliche Festsetzung als Reines Wohngebiet diente nicht dazu, besondere Wohnruhe herzustellen, sondern vielmehr bauplanungsrechtliche Grundlagen zu schaffen, die einen besonders hohen Anteil an Wohngebäuden ermöglicht.

Eine grundlegende Aufgabe, die eine Kommune im Rahmen der Planungshoheit übernehmen muss, ist der Ausschluss von Nutzungskonflikten innerhalb des jeweiligen Gebietes. Zudem müssen die verschiedenen Baugebietstypen, die die Baunutzungsverordnung vorgibt, so aneinander zugeordnet werden, dass auch hier Konflikte vermieden werden.

Die Umweltauswirkungen einer Bebauungsplanänderung, die ein Allgemeines anstatt einem Reinen Wohngebiet festlegt, sind nicht bereits erheblich zu bewerten, weil sich der Immissionsrichtwert zwischen 7.00 – 22.00 Uhr von 50 auf 55 dB(A) und von 22.00 – 7.00 Uhr von 35 auf 40 dB(A) erhöht. Eine Erhöhung um jeweils 5 dB(A) ist für die Bewohner des Gebietes zwar deutlich wahrnehmbar und

damit abwägungserheblich, ein Störungsniveau, das als solches eine Umweltprüfung erfordern könnte, wird mit den genannten Immissionsrichtwerten aber keinesfalls erreicht. Auch in einem Allgemeinen Wohngebiet sind Immissionen, die die Wohnruhe oder Umwelt erheblich beeinträchtigt, von vornherein unzulässig. Daher wurde die Immissionsproblematik im vorliegenden Fall erkannt und als abzuwägen eingestuft. Die Schutzansprüche der Bewohner bleiben ausreichend gewahrt.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Kreisstraße TÖL7 erschlossen. Diese wurde in den Jahren 2020/2021 komplett saniert und verfügt im Geltungsbereich über einen beidseitig vorhandenen Gehweg. In unmittelbarer Nähe ist die Bushaltestelle „Am Hoheneck“ vorhanden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das vom Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen betriebene Entsorgungsunternehmen „WGV Quarzbichl“. Die notwendige Schmutzwasserentsorgung erfolgt über dem vorhandenen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Wackersberg.

Die Versorgung im Plangebiet erfolgt durch folgende Unternehmen:

- Stromversorgung: Bayernwerk AG
- Wasserversorgung: Gemeinde Wackersberg
- Telekommunikation: Deutsche Telekom / Kabel Deutschland

Wackersberg den, _____

Unterschrift 1. Bürgermeister Jan Göhzold

Siegel

Planverfasser:
Gemeinde Wackersberg
Georg Schöffmann
Bachstraße 8
83646 Wackersberg

