

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Hotel Straß“ der Gemeinde Wackersberg

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB gibt darüber Auskunft, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall waren die Einwände von Fachbehörden (Sachgebiet Planungsrecht im Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen) vorwiegend redaktioneller Art und konnten berücksichtigt werden, ohne dass sich hieraus erhebliche inhaltliche Änderungen an der Bebauungsplanung ergaben. So wurden auf Empfehlung der Fachstelle kleinräumige Versprünge der Baugrenzen geglättet. Dadurch wurde das Risiko, im späteren Planungsverlauf Befreiungen beantragen zu müssen, gemindert.

Im Weiteren wurden durch eine Privatperson, welche durch eine Anwaltskanzlei vertreten wurde, Einwände vorgebracht: So wurde bemängelt, dass die vorliegende Planung das Anbindegebot nicht berücksichtige. Der Einwand wurde zurückgewiesen, da im vorliegenden Fall die Grundlage für die Erteilung einer Ausnahme gemäß Landesentwicklungsprogramm vorlag, was auch durch die Antwort der Regierung von Oberbayern auf die Voranfrage der Gemeinde Wackersberg in Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes Hotel Strasserhof und Golfareal um Straß (AZ: 24.1-8291-TÖL vom 03.05.2018) bestätigt wurde.

Im Weiteren wurde bemängelt, dass das geplante Hotel zu groß und massiv sei und das benachbarte Baudenkmal schädige. Richtig ist, dass sich das geplante Hotel in seiner Lage und seinen Ausmaßen an dem Bestandsgebäude „Strasserhof“ orientiert und nicht näher an das genannte Baudenkmal heranrückt. Insofern wurde der Einwand, ohne dass sich hieraus eine Änderung an der Planung ergab, zurückgewiesen, zumal die Planung auch von der für den Denkmalschutz zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) nicht bemängelt wurde.

Dem Einwand, dass einige der vorgesehenen Stellplätze unmittelbar an die vorhandene Straße angrenzen und beim Aus- und Einfahren eine Gefahrenquelle darstellen, konnte entgegnet werden, dass es sich bei der Straße um eine untergeordnete gemeindliche Erschließungsstraße (für die Landwirtschaft ohne Durchgangsverkehr, da als Sackgasse endend), die ausschließlich von Anrainern der dort wenigen angrenzenden Hofstellen/Wohnhäuser sowie den Besuchern des Golfplatzes genutzt wird, handelt. Eine besondere Gefährdung durch die Anordnung der Stellplätze wird nicht gesehen, zumal in dem fraglichen Bereich aufgrund des dort befindlichen Gebäudebestandes mit Einfahrten und der Kurve sehr langsam gefahren wird. Insofern war auch hier keine Änderung der Planung veranlasst.

Fragen zur ausreichenden Berücksichtigung des Immissionsschutzes wurden mit Verweis auf die erstellten Gutachten des Ingenieurbüros Greiners beantwortet, ohne dass sich hieraus ein Änderungsbedarf für den vorliegenden Bebauungsplan ergab.