



BEGRÜNDUNG

I. Entwicklung und Veranlassung

Der Bebauungsplan „Längentalstraße Süd“ in der Fassung vom 16.04.2019 wurde im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 03.07.2019, rückwirkend zum 11.10.2018 rechtsverbindlich in Kraft gesetzt.

Des Weiteren wurde die 1.Änderung des Bebauungsplans „Längentalstraße Süd“ in der Fassung vom 13.08.2019 mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 19.09.2019 rechtsverbindlich in Kraft gesetzt.

Darüber hinaus wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans „Längentalstraße Süd“ in der Fassung vom 09.06.2020 in Kraft gesetzt.

Das Plangebiet ist im nördlichen Teil als Mischgebiet 1 (MI 1) und Mischgebiet 2 (MI 2) im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt und im südlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Der Gemeinderat hat am 14.07.2020 beschlossen, für den genannten Planbereich die 3. Änderung des Bebauungsplans aufzustellen.

Die Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die von der Gemeinde Wackersberg gewünschte städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet gewährleisten zu können. Alternativ würde eine Vielzahl von entsprechenden Befreiungsanträgen des Bebauungsplans notwendig. Des Weiteren sollen einige Festsetzungen konkretisiert werden, um möglichen Fehlinterpretationen der Satzung vorzubeugen.

Es wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB gewählt. Ausfolgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².
- 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.

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

Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

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

II. Planinhalt:

Die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2019, dessen 1. Änderung in der Fassung vom 13.08.2019 sowie dessen 2. Änderung in der Fassung vom 9.6.2020 gelten unverändert.

Die Bebauungsplanänderung betrifft im Wesentlichen folgende Punkte:

1. Für die Balkone, Kelleraußentreppen und Wintergärten wurde ein Bauraum mit 1,25m Tiefe außerhalb der Hauptbaukörper integriert, um zu bewirken, dass auch mit diesen Bauteilen eine Genehmigungsfreistellung möglich ist.
2. Auch im Mischgebiet 1 wurde die Möglichkeit einer Tiefgarage vorgesehen, deren Zufahrt von Nordwesten erfolgt. Dies setzt voraus, dass dann keine Garage errichtet wird.
3. Die Plandarstellung wurde weitestgehend der Planzeichenverordnung (PlanZVO) angepasst.
4. **MI 1**, **MI 2**, **WA 1** und **WA 2** wurden farblich unterschiedlich dargestellt.
5. Die zulässigen Nutzungsarten in **MI 1** und **MI 2** wurden aktualisiert.

III. Ortsplanerische Ziele

Die aufgeführten Änderungen sind vergleichbar mit den in der jüngeren Vergangenheit beschlossenen Festsetzungen bzw. Befreiungen in der Gemeinde Wackersberg.

Die gewünschten Änderungen widersprechen somit nicht dem Entwicklungsziel der Kommune und entsprechen ortstypischen vorhandenen Bebauungen.

Die Notwendigkeit, wegen Balkonen, Kelleraußentreppen und Wintergärten außerhalb der Bauräume, eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB zu beantragen, entfällt durch die für diese Bauteile ausgewiesenen Bauräume.

Auch für das Mischgebiet 1 wird die Möglichkeit einer Tiefgarage geschaffen, um die erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

IV. Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die gewidmete Ortsstraße „Längentalstraße“ erschlossen. Diese mündet ca. 450 m östlich des Plangebietes in die Staatsstraße „St2072“. Die Längentalstraße wurde im Vorfeld dieser Bauleitplanung im Jahr 2018 auf eine nutzbare Breite von 5,50 m ausgebaut und mit einem Straßenbegleitendem Gehweg versehen. Gemäß Klassifizierung der RAST 06 ist die Längentalstraße somit eine dörfliche Hauptstraße und kann mehrere 100 Kfz/h abwickeln.

V. Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das vom Landkreis Bad Tölz- Wolfratshausen betriebene Entsorgungsunternehmen „WGV- Quarzbichl“. Die notwendige Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den aktuell im Bau befindlichen Schmutzwasserkanals der Gemeinde Wackersberg. Der Anschluss ist ab Oktober 2020 möglich.

Die Versorgung kann ebenfalls ab Mai 2020 durch das neue gebaute Versorgungsnetz erfolgen. Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

- Stromversorgung: Bayernwerk AG
- Wasserversorgung: WBV Arzbach-Schlegldorf
- Telekommunikation: Deutsche Telekom

VI. Artenschutz und Umweltprüfung

Durch diese Satzung wird kein Vorhaben begründet, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

VII. Entwurfsverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Längentalstr. Süd“ wurde vom Architekten Josef Singhammer, Arzbach, in Abstimmung mit der Gemeinde Wackersberg gefertigt.

Wackersberg, den 10. November 2020

ARCHITEKT ORTSPLANER ENERGIEBERATER
JOSEF SINGHAMMER

1. BÜRGERMEISTER JAN GÖHZOLD
GEMEINDE WACKERSBERG