

**Bebauungsplan
„Hotel Straß“,
Gemeinde Wackersberg**

- Begründung -

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg
Tel. 08041 / 79928 - 12



Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540

Fassung vom: 11.09.2018
Geändert: 04.12.2018
08.01.2019
12.03.2019

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	2
3. Darstellung im Flächennutzungsplan	2
4. Städtebauliches Konzept	2
4.1 Standort.....	2
4.2 Art der baulichen Nutzung	3
4.3 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen, Höhenentwicklung	3
4.4 Bauliche Gestaltung	4
4.5 Stellplätze und Nebengebäude.....	5
5. Erschließung.....	6
6. Grünordnung und Artenschutz	6
7. Immissionsschutz.....	7
8. Umweltprüfung.....	7

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Strasserhof wurde bis in das Jahr 2011 als Beherbergungsbetrieb genutzt. Derzeit liegt das Gebäude und dessen Umfeld brach. Innerhalb des gepflegten Golfplatzareals ist über die Jahre auf diese Weise eine städtebaulich unbefriedigende Situation entstanden, die nun aufgelöst werden soll: Vorgesehen ist die Errichtung eines Hotels Garni mit 30 Gästezimmern, das den Gästen als Erholungsort und Ausgangspunkt für Ausflüge in die attraktive Landschaft des Tölzer Landes dient. Insgesamt verfolgt die Planung auf Fl.Nr. 456/1, Gemarkung Oberfischbach damit das Ziel, die Wiederaufnahme des Beherbergungsbetriebes in Form eines modernen Hotels Garni planerisch vorzubereiten. Damit berücksichtigt die Planung auch die Ziele der Regionalplanung, zur Entlastung der südlichen Teilräume im Alpenraum Erholungsmöglichkeiten im Oberland zu schaffen und zu stärken (vgl. Regionalplan Oberland, fachliche Ziele und Grundsätze B VII, 1.4). Zudem werden mit der Wiederaufnahme der Nutzung die Ziele der Fremdenverkehrsgemeinde Wackerberg verwirklicht, Leerstand insbesondere in landschaftlich attraktiven und touristisch genutzten Gegenden zu vermeiden.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,49 ha große Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Wackersberg in ca. 3 Kilometer Entfernung vom Zentrum der Stadt Bad Tölz. Das überplante Grundstück liegt innerhalb des Tölzer Golfclubs.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg vom 07.06.2005 stellt den Planbereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Golfplatz“ und Einzelbäumen dar. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes legt die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen für die Darstellung eines Sondergebietes Hotel.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Standort

Das geplante Hotel soll in dem Bereich errichtet werden, in dem sich bislang der Strasserhof befindet. Nach Abriss der seit Jahren nicht mehr genutzten Gebäude ist das neue Hauptgebäude, welches die Gäste beherbergt, an Ort und Stelle des Strasserhofes geplant. Die bislang genehmigte Beherbergungsnutzung im Bereich des Strasserhofes wird in dem geplanten Hotelgebäude erweitert und umfasst dort auch den Bereich, der im Strasserhof als Tenne genutzt wurde. Auch der südlich an den Strasserhof angrenzende Anbau wird in dem hier vorliegenden Bebauungsplankonzept aufgegriffen, indem in einem dem Hauptgebäude untergeordneten Anbau ein Wellness- und

Fitnessbereich für die Hotelgäste vorgesehen ist. Somit entsprechen Standort, Größe und Charakter der vorliegenden Gebäudeplanung dem Bild der bisherigen gewachsenen Kulturlandschaft.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Flurstück 456/1, Gemarkung Oberfischbach als Sondergebiet Hotel fest, um eine städtebaulich geordnete Nutzung in dem Bereich, in dem der ehemalige Strasserhof steht, zu ermöglichen. Bislang handelt es planungsrechtlich bei dem Gebiet um Außenbereich (§ 35 BauGB), in welchem die dort vorhandenen Gebäude (Strasserhof mit Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen) durch Tekturpläne¹ genehmigt sind.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, am Standort des ehemaligen Strasserhofes ein Hotel Garni zu errichten, welches mit seinem Wellness- und Fitnessbereich den Gästen eine hohe Aufenthaltsqualität bietet und gleichzeitig ganzjährig als Ausgangspunkt für die naturgebundene Erholung (Radtouren, Skilanglauf, Wandern, Golf) dient. Da das Hotelkonzept auf Erholung in ruhiger und ansprechender Atmosphäre, auf Wellness- und Fitnessangebote vor Ort und auf die aktive Erholung in der Natur abzielt, ist die Anlage als Hotel Garni ausgelegt, in dem Beherbergung mit Frühstück im Vordergrund stehen und ein klassischer Restaurantbetrieb für auswärtiges Publikum fehlt. Gleichfalls ist mit Blick auf die Erholungsansprüche der Gäste nicht vorgesehen, Veranstaltungen mit erheblichen Schallimmissionen, die bis nach 22 Uhr andauern, durchzuführen (vgl. hierzu Aussagen zu Immissionen). Neben den Gästezimmern ist in dem Gebäude eine Betriebsleiterwohnung zulässig, um dem Betriebsleiter und dessen Familie die Möglichkeit zu eröffnen, vor Ort Wohnen und Arbeiten zu verbinden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen, Höhenentwicklung

Um den Charakter der gewachsenen Kulturlandschaft zu erhalten, wurde eine Positionierung der Baugrenzen gewählt, die das geplante Hotelgebäude weitestgehend auf den Standort des Gebäudealtbestandes festlegt. Wie beim aktuellen Bestandsgebäude sieht der Bebauungsplan ein 2-geschossiges Gebäude in Ost-Westausrichtung vor, an welches ein eingeschossiger Anbau südlich angrenzt.

Für das Sondergebiet Hotel wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GR)² festgesetzt, die die Errichtung der Hauptgebäude und zudem, angrenzend an das Hauptgebäude im Süden und Südwesten großzügige Terrassen mit Blick auf das Isartal bei Bad Tölz ermöglicht.

Zur Realisierung des vorliegenden Nutzungskonzeptes werden Kfz-Stellplätze, Nebengebäude für

¹ Tekturplan vom 30.04.1997 Bpl.Nr. 1996/0074 Tektur II Nutzungsänderung EG, Nutzungsänderung OG, Nutzungsänderung DG, Außenanlagenplan mit Terrasse und Gartenteich, Stellplatznachweis mit Neubau von Garagen und Nebengebäuden.

² Entspricht einer GRZ von 0,29 für die Hauptgebäude sowie einer GRZ von 0,39 für die Hauptgebäude mit Terrassen bzw. einer GRZ mit Nebenanlagen von 0,75.

Sportgeräte (Fahrräder, Ski) und die Müllaufbewahrung, ein unterirdischer Anbau (Lagerraum im Baubereich 1c) sowie Zuwegungen erforderlich, die die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen durch Nebenanlagen von 50 % übersteigt, jedoch innerhalb der in der BauNVO genannten Obergrenze der GRZ einschließlich Nebenanlagen von 0,8 liegt.

Mit dem Ziel, die dargelegte Nutzung in dem beschriebenen Maß zu ermöglichen, wird der Umfang der Nebenanlagen für vertretbar erachtet, zumal Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze wasser-durchlässig auszubilden sind und der als Lagerraum genutzte unterirdische Anbau begrünt ist. Zudem ist anzumerken, dass auf dem Baugrundstück umfassend private Grünflächen festgesetzt sind und dass bereits derzeit ein vergleichbar hoher Anteil des Grundstücks versiegelt bzw. baulich³ genutzt ist.

In dem vorliegenden Bebauungsplan sind Wandhöhen mit Bezug zur definierten Oberkante des fertigen Fußbodens festgesetzt, die eine eindeutige und städtebaulich sinnvolle Einpassung der möglichen Gebäudekörper in das Umfeld sicherstellen. Die sich aus der festgesetzten Wandhöhe in der Zusammenschau mit der Dachneigung ergebende Firsthöhe des Gebäudes weicht nicht erheblich von dem vorhandenen Gebäudebestand⁴ ab, so dass sich aus der geplanten Bebauung keine nachteilige Fernwirkung ergibt. Zudem ist die maximale Firsthöhe mit 741 m ü. NN festgesetzt. Um im Dachgeschoss besser nutzbare Zimmer zu gestalten, sind auf beiden Gebäudeseiten Standgiebel mit Wandhöhen von bis zu 8,7 Meter zulässig. Diese sind mit einem Abstand von mindestens 0,4 m zur Firstlinie angeordnet. Auf diese Weise sind ein harmonisches Gesamtbild und die Durchgängigkeit des Dachfirstes sichergestellt.

4.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen das Ziel, das charakteristische Ortsbild zu erhalten und zugleich hinreichend Spielräume für eine geplante Hotelnutzung zu ermöglichen: So entsprechen die festgelegte Hauptfirstrichtung, die vorgeschriebene Dachform „Satteldach“ mit Neigungen zwischen 24° und 27° sowie die zulässige Dacheindeckung für das Hauptgebäude der Bestandssituation, welche auch für die benachbarten Gebäude auf dem Golfplatz charakteristisch ist. Für die Standgiebel, die aus funktionalen Gründen (Nutzbarkeit) erforderlich sind, sind Festlegungen hinsichtlich ihrer maximalen Breite, ihres Abstandes zur Firstlinie sowie ihres Abstandes untereinander getroffen, die eine ansprechende bauliche Gestaltung sicherstellen. Dachgauben, wie sie im abzureißenden Bestandsgebäude noch vorhanden sind, sind zur Sicherstellung einer ruhigen Dachlandschaft zukünftig nicht mehr zulässig (vgl. örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Wackersberg vom 01.01.2018). Demgegenüber wird für das Hauptgebäude im Bereich des Firstes der Einbau von Oberlichtbändern aus Glas in definiertem Umfang zugelassen, um eine bessere Belich-

³ Gemäß Bestandsvermessung ist derzeit eine Fläche von 1.859 m² versiegelt. Insgesamt 2.737 m² Fläche sind baulich genutzt (= versiegelte Fläche mit Nebenanlagen, wie bspw. Stellplätze, Wege etc.).

⁴ Gemessene Firsthöhe des Bestandes: 740,65 m ü. NN.

tung und Nutzbarkeit des unter dem First gelegenen Ganges zu ermöglichen.

An das zweigeschossige Hauptgebäude schließt im Süden ein eingeschossiger Anbau (= Baubereich 1b) an, der innerhalb des Hotels als Wellness- und Fitnessbereich gestaltet werden soll. Für die niedrigeren Anbauten ist ein begrüntes Flachdach oder ein Zeltdach zugelassen, wodurch auch gestalterisch deutlich wird, dass es sich hier ein Gebäude mit eigenständiger Funktion handelt.

Im Weiteren schließt im Nordosten des Hauptgebäudes ein unterirdisch gelegener Anbau (= Baubereich 1c) an, der zum einen als Lagerraum und zum anderen als direkter Zugang vom Parkplatz zum Hauptgebäude dient. Indem dieser Eingang unterhalb des Erdgeschosses liegt, ist er auch für Rollstuhlfahrer, die auf diese Weise den Fahrstuhl barrierefrei erreichen, nutzbar.

Im Baubereich 1d, der zwischen den im Nordosten gelegenen Stellplätzen und dem unterirdisch gelegenen Anbau liegt, ist ein behindertengerechter, teilweise in das Gelände eingegrabener und mit einem Glasdach versehener Zugang zum Hotel vorgesehen.

Um regenerative Energien zu fördern, ist die Nutzung von flach auf dem Dach aufliegenden Solaranlagen (ohne Aufständigung) zugelassen.

Die Gemeinde Wackersberg verfügt über eine örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung vom 01.01.2018, in der unter anderem Regelungen zu baugestalterischen Aspekten enthalten sind, die, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Aussagen trifft, verbindlich anzuwenden sind. Insofern kann im vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung weiterer gestalterischer Aspekte zu den Gebäuden verzichtet werden.

4.5 Stellplätze und Nebengebäude

Für das Sondergebiet Hotel sind die erforderlichen Stellplätze im nördlichen Teil des Grundstückes in der Nähe der Erschließungsstraße, von der sie angefahren werden, angeordnet: Von den insgesamt 35 Stellplätzen liegen 24 Stellplätze im nordöstlichen Bereich, in dem bislang auch für den Strasserhof die Parkmöglichkeiten vorgesehen waren. 2 Stellplätze sind zentral in dem Bereich angeordnet, in dem sich derzeit noch ein abzureißendes Nebengebäude mit Garagen und überdachtem Durchgang befindet. Weitere 9 Stellplätze, die zum Teil für das Hotelpersonal vorgesehen sind, sind im Nordwesten des Grundstückes unmittelbar an der Straße positioniert. Für alle Stellplätze ist die Ausbildung mit wasserdurchlässigen Belägen vorgeschrieben, um eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück zu ermöglichen.

Zusätzlich zu dem Hotelhauptgebäude wird die Errichtung von Nebengebäuden erforderlich, in denen sowohl Sportgeräte für die Gäste (Fahrräder, Ski, etc.) aufbewahrt als auch die Mülltonnen

untergestellt werden. Eine entsprechende Fläche (Ng1) ist im unmittelbaren Anschluss an die im Nordwesten gelegenen Stellplätze ausgewiesen: An dieser Stelle ist zum einen die gewünschte Nähe zur Straße (Müllabholung⁵, Zugang für Fahrräder) gegeben, zum anderen ergibt sich hier die Möglichkeit, ein Hanggebäude (mit größerer Wandhöhe auf der Nordseite), welches die Stellplätze zum Hotel hin abschirmt, zu errichten. Während auf dem Höheniveau der Stellplätze Sportgeräte und Mülltonnen aufbewahrt werden, wird in dem darüber, auf dem Niveau des Hotels gelegenen Teil des Nebengebäudes weiterer Lagerraum für das Hotel zur Verfügung gestellt.

Ein zweites, unterirdisch errichtetes Nebengebäude (Ng2), welches oberirdisch zu begrünen ist, dient dazu, weiteren, benötigten Stauraum zu schaffen.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen Abzweig von der Staatsstraße 2064 (= Verbindung zwischen dem Ortsteil Oberfischbach und der Gemeinde Königsdorf) in Richtung Buchberg. Die öffentliche Straße nach Buchberg ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg als Rad- und Wanderweg dargestellt. Im Weiteren stellt der Weg (= außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes), der von der öffentlichen Straße nach Osten abzweigt und dann westlich des Flurstücks 456/1, Gemarkung Oberfischbach nach Süden verläuft, ein durch die Öffentlichkeit genutzter Wanderweg dar. Im Zuge der Bebauungsplanerstellung sind die Nutzbarkeit und die Durchgängigkeit der genannten Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit vertraglich sichergestellt. Im Bebauungsplan ist der Wanderweg, der ein kurzes Stück über den zum Hotel gehörenden Parkplatz verläuft, entsprechend dargestellt.

6. Grünordnung und Artenschutz

Das grünordnerische Konzept zielt darauf ab, das geplante Hotel durch entsprechende Festsetzungen in die Landschaft einzubinden, ohne die attraktiven Ausblicke über den Golfplatz zum Isartal nach Bad Tölz und in Richtung Blomberg zu verdecken. Zu diesem Zweck sind zu allen Seiten des Baugrundstückes private Grünflächen festgesetzt, die zu mindestens 50 % mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen sind. Im Weiteren sieht der Bebauungsplan auf dem Baugrundstück zu pflanzende Einzelbäume und weitere quantitative Pflanzgebote ohne genaue Verortung vor. Auf diese Weise ist eine angemessene Einbindung der Gebäude sowie eine Durchgrünung des Grundstückes gewährleistet und zugleich noch ausreichend Spielraum für die Gestaltung des hotelnahen Umfeldes gegeben. Der im Nordosten vorhandene Laubbaumbestand, der die dort gelegenen Stellplätze einbindet, kann erhalten werden und ist entsprechend festgesetzt. Der sonstige Grünbestand auf dem Grundstück wird im Zuge der Überplanung (Gebäudeabriss und Neubau) neu geordnet und angelegt.

Es ist davon auszugehen, dass das natürliche Gelände auf dem Flurstück 456/1, Gemarkung

⁵ Es ist vorgesehen, den Müll nach Osten aus dem Nebengebäude an die Straße zu bringen.

Oberfischbach in der Historie des Strasserhofes in großen Teilen verändert wurde, um auf einer aufgeschütteten, verebneten Fläche den Strasserhof mit großflächigen niveaugleichen Nebenflächen (z.B. gepflasterte Terrassen) errichten. Nach Norden, nach Osten und Südosten fällt das Gelände deutlich ab, was bereits bei der Errichtung des Strasserhofes dazu führte, dass die im Osten gelegene Terrasse mit einer Betonmauer abgestützt wurde. Es ist daher entsprechend § 3 Abs. 5 der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Wackersberg auch für die aktuell vorliegende Hotelplanung erforderlich, an definierten Stellen Mauern in einer größeren sichtbaren Höhe als 0,5 Meter zu errichten: Im Anschluss an den in das Gelände eingegrabenen Zugang zum Hotel (= Baubereich 1d) dienen die höheren Stützmauern zur Einfassung einer Pflanzinsel und zur Gestaltung einer repräsentativen Eingangssituation mit Darstellung des Hotelnamens. Wie bereits im Bestand vorhanden, kann es erforderlich werden, die an das Hotel anschließenden Terrassen zumindest teilweise durch Mauern abzustützen. Insofern wurden für diesen Bereich ebenso wie für 2 zentral gelegene Stellplätze höhere Stützmauern, die mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild vertretbar sind, zugelassen: Die sonstigen Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind vertretbar, da die Mauerflächen als Natursteinmauern oder als mit Naturstein oder Holz verblendete Betonmauern entsprechend gestaltet sind und zusätzlich mit Rankpflanzen und/oder Vorpflanzungen zu versehen sind.

7. Immissionen

Zu dem Bebauungsplan „Hotel Straß“ wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (vgl. Büro Greiner, Bericht Nr. 218086 / 4 vom 29.08.2018, ergänzt durch die Stellungnahmen Nr. 218086 / 5 vom 19.09.2018 und die Stellungnahmen Nr. 218086 / 7 vom 03.01.2019) durchgeführt.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hotel Straß“ und den Betrieb des Hotels bestehen, sofern der im Gutachten beschriebene Nutzungsumfang eingehalten werden.

8. Umweltprüfung

In Zusammenhang mit der Bebauungsplanerstellung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargelegt sind. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in der Zusammenfassung wiedergeben:

Der vorliegende Bebauungsplan führt im Sondergebiet Hotel im Vergleich zum derzeitigen Bestand zu einer Neuordnung der Bebauung und der umliegenden Grünflächen auf dem bereits bebauten Grundstück. Im Vergleich zu den aktuell durch Vermessung nachgewiesenen, baulich genutzten Flächen im Umfang von 2.737 m² (versiegelte Flächen [= 1.859 m²] inklusive der Nebenanlagen ohne Bewuchs, wie bspw. Zufahrten, Stellplätze, Wege) ergibt sich selbst bei Ausschöpfung der maximalen zulässigen Grundfläche von 3.000 m² nur eine geringfügige, nicht erhebliche Mehrbe-

anspruchung des Grundstücks. Der Abriss der Bestandgebäude, die Entfernung der umliegenden Pflaster- und Plattenbeläge im Gebäudeumfeld sowie der geplante Neubau des Hotels machen es erforderlich, dass die auf dem Grundstück befindliche Vegetation zunächst weitgehend entfernt wird: Bei dem aktuellen Bewuchs handelt es sich um eine Mischung aus heimischen und fremdländischen Bäumen und (Zier-)Sträuchern, die auf den brachliegenden Flächen zum Teil dichte Bestände bilden und sich mit weiteren Pflanzen der Brachflächen (Goldrute, Springkraut) mischen. Eine Laubbaumreihe im Norden des Planbereiches, die vorwiegend aus Birken besteht, wird demgegenüber als zu erhalten festgesetzt und bildet so die Eingrünung für die dort befindlichen Stellplätze. Die geplante Neugestaltung des Hotelumfeldes sieht demgegenüber standortheimischen Baum- und Strauchbewuchs vor. Wertvolle oder geschützte Vegetation gemäß amtlicher Biotopkartierung befindet sich nicht auf dem Grundstück.

Um den gesetzlichen Artenschutz (§ 44 BNatSchG) gerecht zu werden, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (R2 Landschaftsarchitektur vom 14.08.2018). Zum Schutz von potentiellen Gebäudebrütern und Fledermäusen sind die Rodungs- und Abrissarbeiten im Winterhalbjahr (31. Oktober bis 01. März) durchzuführen (vgl. Pos. 3.1 des genannten Gutachtens). Zudem sind auf dem Gelände Nistgelegenheiten für Vögel anzubringen (vgl. Pos. 3.2 des genannten Gutachtens).

In Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser lässt sich feststellen, dass das Grundstück bereits derzeit stark von Bebauung beansprucht ist. Mit Blick auf die vorgesehene Planung und die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, werden für Nebenanlagen wie Wege, Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Insgesamt wird im vorliegenden Fall mit der Wiedernutzbarmachung eines bereits bebauten Grundstücks auch ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) geleistet.

Der örtliche Klimaschutz (Frischluffproduktion) ist innerhalb der Planung berücksichtigt, indem das Grundstück mit Grünflächen umgeben ist, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind (vgl. Ausführungen zur Grünordnung). Zudem sind auch für die sonstigen, unversiegelten Flächen Pflanzgebote festgesetzt.

Wesentliche Verbesserungen ergeben sich für das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild: Die längere Brache hat sowohl an den Gebäuden als auch in deren Umfeld ein Bild entstehen lassen, das der Eigenart der umliegenden Landschaft nicht entspricht und als negativ empfunden wird. Insofern wird mit der Errichtung des Hotels, welches in Größe und Architektur dem regionalen Baustil entspricht, eine Aufwertung erreicht. Die Erholungseignung der Landschaft bleibt unverändert erhalten, da die Zugänglichkeit und Durchgängigkeit des Wanderwegenetzes unverändert erhalten

bleibt.

In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurde bei der Planung das auf dem Nachbargrundstück befindliche Baudenkmal⁶ (D 1-73-145-100) berücksichtigt, indem sich der vorgesehene Hotelbau in seiner Lage (Abstand zum Baudenkmal), seinen Ausmaßen und seiner Gestaltung an dem bestehenden Strasserhof orientiert.

In Bezug auf den Immissionsschutz (Schutzgut Mensch) wurde im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung geprüft und nachgewiesen, dass geplante Hotelnutzung mit der benachbarten Wohnbebauung verträglich ist.

Wackersberg, den

1. Bürgermeister Alois Bauer

(Siegel)

⁶ Ehemaliges Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitiger Bretter-, teilschalter Giebellaube und nordöstlich eingebauter Hauskapelle, Anfang 17. Jh., Kapelle mit Ausstattung.
