

1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hoheneck Nordost“

Gemeinde Wackersberg

- Begründung -

Fassung vom: 12.04.2022
Geändert am: 07.06.2022

Auskünfte:
Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg
Tel. 08041 / 79928 - 17



Planfertiger:
Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925541



Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Lage und Größe des Plangebietes	4
3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan	4
4. Art der baulichen Nutzung	4
5. Erschließung	5
6. Grünordnung und Artenschutz	5
7. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Isar	5
8. Immissionsschutz	6

1. Planungsanlass und Planungsziele (§ 1 Abs. 3 BauGB):

Nachdem im Jahr 2021 die Asylcontainerunterkunft am gemeindlichen Heizwerk „Am Hoheneck“ abgebaut wurde, hat sich die Gemeinde Wackersberg als Ziel gesetzt, diese zentral, in attraktiver Lage gelegene Fläche am westlichen Isarufer zu reaktivieren und für die heimische Bevölkerung eine attraktive Begegnungsstätte zu schaffen.

Aus dem ursprünglichen Gedanken, lediglich den vorhandenen Bolzplatz zu ertüchtigen, entwickelte sich im Laufe der Zeit und nach einer Vielzahl von Gesprächen mit Bürgern, Nachbarkommunen und Fachstellen die Idee, einen Ort zu schaffen, der nicht nur eine kleine Zielgruppe anspricht, sondern vielmehr generationenübergreifend einen Mehrwert schaffen soll. Im Rahmen einer in der lokalen Presse bzw. Radio und Internet veröffentlichten Bürgerbeteiligung wurden daher Wünsche und Ideen zur Gestaltung des neuen Bereiches gesammelt. Der Beteiligungsprozess folgte dem Ziel, ein möglichst breites Spektrum an Ideen und Vorschlägen zu sammeln, um ein Gelände zu gestalten, das den Wünschen breiter Bevölkerungsschichten entspricht.

Die Ideen und Planungen wurden in dem gemeindlichen LEADER-Projektantrag „Mehrgenerationen-Begegnungsstätte Wackersberg“ gefasst. Voraussetzung für die Förderung ist, dass für die Planung Baurecht besteht bzw. geschaffen wird. Zu diesem Zweck ändert die Gemeinde Wackersberg den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Hoheneck Nordost“.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind folgende Einzelprojekte, die die Grundlage für die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hoheneck Nordost“ bilden, vorgesehen:

1. Errichtung einer Pumptrackanlage

Es soll eine in eine großzügige Grünfläche eingebettete Asphalt-Pumptrack-Anlage errichtet werden, die ein breites Nutzer- und Altersspektrum abdecken kann. Neben der klassischen Nutzung mit Fahrrädern, können – aufgrund der befestigten Oberfläche für die Fahrbahnen - auch andere Geräte wie Roller, Skateboards etc. die Bahn nutzen. Je nach individueller Nutzungsintensität kann die Anlage vom Vorschul- bis ins hohe Erwachsenenalter genutzt werden.

2. Errichtung eines Spielplatzgeländes für Menschen unterschiedlichen Alters mit und ohne körperlichen Einschränkungen

Ziel ist die Schaffung von Spielbereichen mit Spielgeräten, die sämtlichen Altersstufen vom Vorschul- bis Heranwachsenden-Alter anspricht. Des Weiteren soll ein besonderes Augenmerk auf die Inklusion gelegt werden, um auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen eine Möglichkeit zu geben, verstärkt am öffentlichen Leben teil zu haben.

3. Errichtung von Erwachsenenspiel- und Trainingsgeräten

In einem Teilbereich des Areales sollen Erwachsenenspiel- und Trainingsgeräte eingerichtet werden, die zur körperlichen Ertüchtigung unter freiem Himmel anregen, wobei gleichzeitig die in der Nachbarschaft spielenden Kinder beaufsichtigt werden können. Zudem wird davon ausgegangen, dass durch die hohe Frequentierung von Freizeitsportlern am direkt anliegenden Isarweg zusätzliche Nutzer gewonnen werden.

4. Errichtung einer Ballspielwiese

Der vorhandene Kiesbolzplatz ist derzeit wenig attraktiv. Im Rahmen des Mehrgenerationenkonzeptes soll diese Fläche begrünt werden und als allgemeine Ballspielwiese für eine Vielzahl von Spiel- und Sportarten wie z.B. Fußball, Badminton oder Volleyball nutzbar sein. Auf diese Weise wird die Anzahl der Zielgruppen und Nutzer deutlich erhöht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,37 ha große Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Wackersberg im Bereich nördlich der Straße „Am Hoheneck“ und der Isar. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 393, Gemarkung Oberfischbach.

3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2005 stellt den Planbereich als Grünfläche dar. Insofern ist die hier vorliegende Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Wackersberg hat im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung ein Plankonzept erstellt, in der die Lage der Pumptrackanlage sowie das Spielplatz- und Freizeitgelände verortet ist. Die auf dieser Basis erstellte 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hoheneck Nordost“ grenzt innerhalb der öffentlichen Grünflächen die unterschiedlichen Zweckbestimmungen „Pumptrackstrecke“ sowie „Spielplatz- und Freizeitgelände“ voneinander ab. Die dort zulässigen, zur jeweiligen Anlage gehörenden Nutzungen und baulichen Elemente (z. B. Fahrradabstellplätze, Sitzgelegenheiten) sind im Bebauungsplan konkret benannt und festgesetzt.

Um die hügeligen Fahrbahnen innerhalb der Pumptrackstrecke realisieren zu können, muss das natürliche Gelände verändert werden: Entsprechend wurden im Bereich der Pumptrackstrecke Geländeänderungen zugelassen.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, wie bisher, über die Straße „Am Hoheneck“ sowie den Fußweg entlang der Isar.

6. Grünordnung und Artenschutz

Grünordnung: An der bisherigen, im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünordnung wird, soweit möglich, festgehalten: So wird die im Bereich der Straßenböschung gelegene öffentliche Grünfläche, die in der amtlichen Biotopkartierung als Gehölzbiotop erfasst ist, ebenso wie der vorhandene und festgesetzte Baumbestand in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan im Norden als „Grünland/Streuwiese“ festgesetzte Ausgleichsfläche im Flächenumfang vom 390 m² liegt in dem Bereich, in dem die Pumptrackstrecke geplant ist. Aus diesem Grund erfolgt eine Verlegung der Ausgleichsfläche: Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Umfang von 400 m² auf Teilflächen des Flurstücke Fl.Nr. 304 und 306, beide Gemarkung Oberfischbach (= Bereich Haunleiten) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt. Die hier festgesetzte Ausgleichsfläche erweitert somit mit gleicher Zielsetzung (-> Wiederaufnahme der Nutzung in einer brachgefallenen Streuwiese) die Ausgleichsfläche, die bereits im Jahr 2021 für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bauhof Steinsäge“ festgesetzt wurde.

Artenschutz: Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des intensiv genutzten Gebietes besteht nicht. Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei etwaigen Rodungsmaßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Aus diesem Grund wird der Hinweis aufgenommen, dass Gehölze nur im Winterhalbjahr gefällt werden dürfen.

7. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Isar

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt, gleich dem ursprünglichen Bebauungsplan mit seinem östlichen Teil innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Isar¹. Wenngleich das auf der Grundlage des Hochwasserereignisses 1954 festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Isar in Bad Tölz nicht mehr aktuell ist und das Grundstück z. B. mit Wohncontainern bestanden war, gilt die die Verordnung weiterhin, weshalb für zukünftige Bauvorhaben vor Genehmigung eine Einzelfallprüfung der Hochwassergefahren erforderlich ist. Entsprechend wird dieser Aspekt in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen. Zudem wird auf die laufenden Untersuchungen zu den in der Nachbarschaft liegenden Gewässern 3. Ordnung hingewiesen, deren Gefährdungsbereiche

¹ Vgl. Festgesetztes Überschwemmungsgebietes der Isar im Stadtgebiet Bad Tölz vom 27.09.1955.

ggf. bis in den Planbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes reichen können. Die innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünflächen tragen diesem Umstand besser Rechnung als die frühere Nutzung mit Wohncontainern. Auf diese Weise wird die Planung in einem vielfältig zur Naherholung genutzten Bereich in Isarnähe gestalterischen, wasserrechtlichen und naturschutzfachlichen Ansprüchen gerecht.

8. Immissionsschutz

Die Gemeinde Wackersberg beabsichtigt die Errichtung einer Mehrgenerationen-Begegnungsstätte auf der Fl.Nr. 393. Hierzu muss der Bebauungsplan „Am Hoheneck Nordost“ für den nördlichen Teilbereich geändert werden. Im Westen und Süden befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung in WR- bzw. WA-Gebieten. Folgende Spieleinrichtungen / Begegnungsstätten sollen errichtet werden:

- Spielplatzgelände für Menschen mit und ohne körperlichen Einschränkungen
- Erwachsenensportgeräte
- Asphalt-Pumptrack mit Minirampe und Scooterloop
- Ballspielwiese
- Naturnahe Begegnungsstätte für alle Teile und Altersgruppen der Bevölkerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Mehrgenerationen-Begegnungsstätte mit der angrenzenden Wohnbebauung entsprechend den Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) in Verbindung mit den besonderen Regelungen des KJG (Lärmschutzgesetz für Kinder- und Jugendspieleinrichtungen) zu erbringen.

Zu der Planung hat das IB Greiner eine schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 222059 / 2 vom 31.05.2022 (Ingenieurbüro Greiner) vorgelegt, in der prinzipielle Verträglichkeit der geplanten Mehrgenerationen-Begegnungsstätte in Bezug auf die umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen nachgewiesen wurde. Nachfolgende sind die wesentlichen Ergebnisse in der Zusammenfassung wiedergegeben. Auf die ausführlichen Ausführungen in dem Gutachten wird hier verwiesen.

Untersuchungsergebnisse:

Das Spielplatzgelände für Menschen mit und ohne körperlichen Einschränkungen sowie die Naturnahe Begegnungsstätte für alle Teile und Altersgruppen der Bevölkerung, etc. sind aus schalltechnischer Sicht ohne Relevanz bzw. beurteilungsfrei (vgl. Punkt 3.2 des Gutachtens). Für die Bereiche Erwachsenensportgeräte, Asphalt-Pumptrack mit Minirampe und Scooterloop sowie die Ballspielwiese ergeben sich folgende Untersuchungsergebnisse: Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (in Verbindung mit dem KJG) werden bei Zugrundelegung des unter Punkt 4 genannten Schallemissionsansatzes an der im Westen gelegenen Wohnbebauung im WR-Gebiet (IP

1 bis IP 4) eingehalten bzw. unterschritten. An der im Süden gelegenen Wohnbebauung im WA-Gebiet (IP 5) wird der Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Schallschutzmaßnahmen:

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind auf Grundlage des vorgenommenen Emissionsansatzes folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Gemäß den Regelungen des KJG ist die Nutzungszeit der Anlage auf den Zeitraum 07.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken.
- Es ist auf eine in den Boden integrierte Bauweise des Scooterloops mit Minirampe zur Minimierung der Geräuschemissionen zu achten. Zudem sollte aufgrund der vorgesehenen Beplankung des HPL Scooterloop eine ausreichend hohe Reduzierung der Geräuschemissionen erzielt werden.
- Die Minirampe mit Scooterloop ist entgegen der derzeitigen Planung im westlichen Bereich des Plangebietes (vgl. Abbildung im Anhang A, Seite 2) hinter der bestehenden Hangkante zu situieren, um eine Abschirmung der dort auftretenden Geräuschemissionen zu erzielen.
- Generell empfehlen wir bei Kletter- und Spielgeräten auf schallgedämmtes Material sowie geschmierte, nicht quietschende Lager zu achten.

Hinweise:

Bei einer geräuschintensiveren Nutzung – insbesondere der Minirampe – können sich unter Umständen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben. Im vorliegenden Fall wurde davon ausgegangen, dass Skatboard-Fahrer nicht die Zielgruppe des Pumptracks mit Scooterloop und Minirampe sind. Erfahrungsgemäß treten bei Skateanlagen Anlagen hohe Schlaggeräusche bei einer Nutzung durch Skateboard-Fahrer auf. Im vorliegenden Fall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die geplante Anlage zu etwa $\frac{2}{3}$ durch Lauf- und BMX-Räder bzw. Mountainbikes und zu etwa $\frac{1}{3}$ durch Scooter- bzw. Rollerfahrer genutzt werden wird, da eine solche Nutzung auch an bestehenden Anlagen vergleichbarer Bauweise beispielsweise in Nesselwang, Peißenberg und Germering festgestellt werden konnte. Sollte sich entgegen den vorgenommen Emissionsansatz dennoch eine geräuschintensivere Nutzung einstellen, wären gegebenenfalls bei berechtigten Anwohnerbeschwerden weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierunter zählen beispielsweise:

- Ausschluss einzelner Nutzergruppen (Skateboards)
- Nutzungszeitenbeschränkungen
- Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Abschirmungen (Schallschutzwände, etc.)

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Am Hoheneck Nordost“ in der Gemeinde Wackersberg, sofern der unter Punkt 4 des Gutachtens beschriebene Emissionsansatz eingehalten wird und die unter Punkt 7 des Gutachtens beschriebenen Schallschutzmaßnahmen entsprechend umgesetzt werden.

Sollte sich entgegen den vorgenommenen Emissionsansatz dennoch eine geräuschintensivere Nutzung des Scooterloops mit Minirampe einstellen, wären bei berechtigten Anwohnerbeschwerden weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.