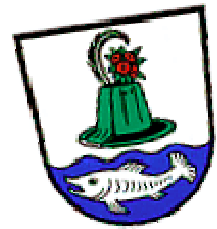


**Gemeinde Wackersberg  
Landkreis Bad Tölz**



**3. Änderung Bebauungsplan "Blomberg"  
auf einer Teilfläche Fl.Nr. 1029/3, Gemarkung Wackersberg  
gem. §13 BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

Bad Kohlgrub, den 13.02.2023

Wackersberg, den

.....  
Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

.....  
Jan Göhzold

Erster Bürgermeister

Gemeinde Wackersberg

**AGL**



**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Gehmweg 1

82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de

Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Gemeinderat von Wackersberg hat in seiner Sitzung vom 14.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan von 05.08.2008 auf einer Teilfläche im Norden zu ändern. Ziel der Planung ist es, dem ortsansässigen Unternehmen Blomberg-Bahn die Möglichkeit zu geben, die dort vorhandenen Stellplätze durch ein wasserdurchlässiges Photovoltaiksystem teilweise zu überdachen und damit einen erheblichen Beitrag zum CO<sub>2</sub>-neutralen Betrieb des Unternehmens zu leisten. Weiterhin wird die Einfahrt in den Parkplatz umgestaltet, um eine Gefahrenstelle im Zusammenhang mit der bestehenden Bushaltestelle und dem Radweg zu beseitigen.

Die Planänderung erfolgt nach §13 BauGB, da die Grundzüge der Planung in diesem Bereich nicht geändert werden. Die Funktion Parkplatz bleibt erhalten und wird durch die Teilüberdachung nicht verändert.



Abb. 1 Luftbild mit Parzellierung (rot) und Abgrenzung der 3. Änderung Bebauungsplan Blomberg (schwarz) (Quelle: Bayernatlas, Juli 2022) und Abgrenzung bestehender Bebauungsplan Blomberg (grau)

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, müssen für die baulichen Anlagen entsprechende Baufenster festgesetzt werden. Weiterhin ergeben sich Änderungen in der Verkehrsführung. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die bestehende Bushaltestelle westlich der Einfahrt in den Parkplatz neu angelegt mit Buswartehäuschen. Der Radweg wird nicht mehr verschwenkt, sondern verläuft parallel der Bundesstraße ohne Verschwenkung. Der Vorteil ist, dass durch den höhenparallelen Verlauf die Radfahrer besser als bisher vom Autofahrer wahrgenommen werden können, insbesondere beim Abbiegeprozess. Der Wegeeingang zu unterirdischen Straßenquerung bleibt erhalten und wird durch die direkte Anbindung mit Stufen besser ablesbar.





Abb. 2 Geplante Lage (IB FEY- Ingenieurbüro, Stand 23.05.2022)

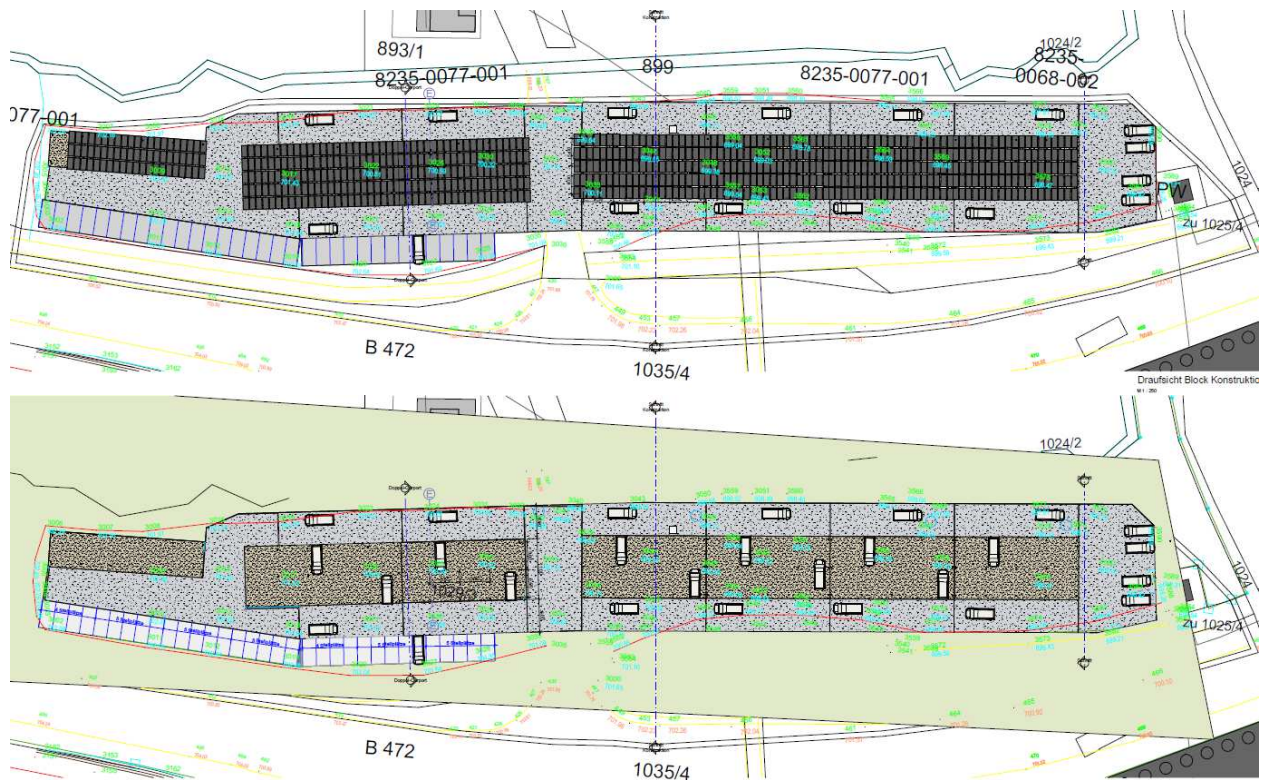


Abb. 3 Geplante Lage (IB FEY- Ingenieurbüro, Stand 21.01.2023)

Wie die nachstehenden Abbildungen zeigen, wird kein geschlossenes Gebäude hergestellt, sondern es werden auf eine Holzkonstruktion mit Leimbändern die Module aufgesetzt. Dabei entsteht keine geschlossene Dachfläche. Die Niederschläge gelangen unverändert auf die gesamte Fläche.

## 2 x Senkrechtparker mit Photovoltaik (geänderte Durchfahrtshöhen)

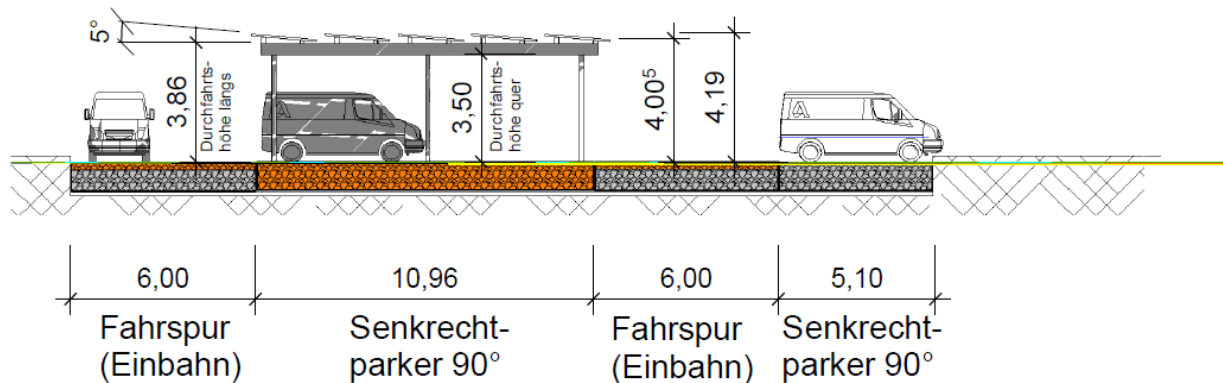


Abb. 4 Querschnitt Doppelcarport (IB FEY- Ingenieurbüro, Stand 12.01.2023)

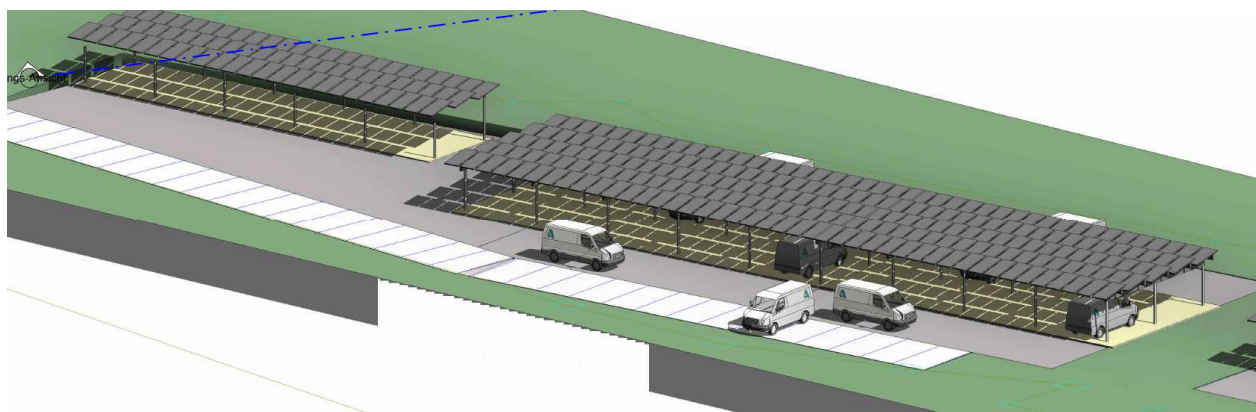


Abb. 5 3D- Animation (IB FEY- Ingenieurbüro, Stand 23.05.2022)

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND GEPLANTE ÄN- DERUNG

Am 14.06.2022 hat der Gemeinderat Wackersberg beschlossen, die 3. Änderung Bebauungsplan "Blomberg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt:

- Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter.
- Für die umgebende Bebauung –sowohl bestehend als auch künftig entstehend- sind durch die Änderung keine Nachteile oder Beeinträchtigungen zu erwarten.



Die Grundzüge und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Blomberg und seiner Änderungen werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

Die Änderung beinhaltet Festsetzungen durch Plan und Text.

Folgende Änderungen des Bebauungsplans sind notwendig, um die Anlagen zur Energiegewinnung zu ermöglichen.

- Anpassung der Abgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, sowie für Garagen und Stellplätze „offene Stellplatz, Dimensionierung für Pkw“
- Ergänzung von drei Baufeldern für die Erstellung von PV- Anlagen
- Veränderung der Verkehrsführung für den Radverkehr zur Beseitigung von Gefahren
- Anpassung der Grünflächen und geplanten Gehölzpflanzungen

Folgende wesentliche Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans sind für den Geltungsbereich der Änderung gültig:

- offene Stellplätze, Dimensionierung für Pkw (rote Linie)
- private Verkehrsflächen (gelb- weiß gestreift)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und anbaufreier Zone (Abstand zum Fahrbahnrand 20 m)
- Flächen für Baumstandorte (grüne Flächen)
- heimische Einzelbäume zu pflanzen



Abb. 6 Lage des Auszug Planzeichnung BP Blomberg (grau gestrichelt), Geltungsbereich der 3. Änderung (schwarz gestrichelt)

## **Festsetzungen zur Abgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, sowie für Garagen und Stellplätze „offene Stellplätze, Dimensionierung für Pkw“**

### Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Der rechtsgültige Bebauungsplan hat in diesem Teilbereich einen großflächigen Parkraum für die Blombergbahn vorgesehen. Der Parkplatz ist durch Untertunnelung der Bundesstraße querungsfrei an die Freizeiteinrichtung angebunden. Die Anlage orientiert sich am Bedarf für PKW. Weiterhin enthält die Teilfläche neben der Darstellung der Stellplätze und Erschließung auch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und anbaufreier Zone (Abstand zum Fahrbahnrand 20 m).

### Begründung zur Änderung

Die Fläche diente bislang ausschließlich der Mobilität. Neben den Stellplätzen, war hier die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und an einen überörtlichen Radweg festgesetzt. Zu diesen Funktionen kommt nun die Energiegewinnung hinzu. Die Teilüberdachung wertet ferner die Qualität der Stellplätze auf, da sich diese nicht mehr so stark aufheizen können. Die Verkehrsführung bleibt im Grundsatz erhalten, allerdings wird die Erschließung der Stellplätze und Lage der offenen Stellplätze geändert.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie bleibt unverändert. Die anbaufreie Zone (Abstand zum Fahrbahnrand 20 m) ist durch die geplante Anlage für die Photovoltaik nur in den Randbereichen auf ca. 10 m<sup>2</sup> potentiell betroffen.

### Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Für die Errichtung der Trägerkonstruktion für die Photovoltaikpaneele als bauliche Anlage wurden entsprechende Baufenster festgesetzt.

In Baufeld SO 6 "Photovoltaikanlagen mit der Funktion als Carport" sind demnach folgende bauliche Anlagen gemäß §11 BauNVO zulässig:

- die Erstellung von Carports als Unterkonstruktion für den Aufbau von aufgeständerten, nicht drehbaren Solarmodulen
- Errichtung einer Transformator- Station, ausschließlich zur Umwandlung der Spannungen sowie zur Einspeisung des im Gebiet erzeugten Stroms. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Anlagenhöhe (AH) bestimmt. Diese darf gemessen senkrecht von Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt des Einzelmoduls 4,20 m betragen.

Die Wegeführung für den Radweg wurde zur Verbesserung der Verkehrssicherheit in Abstimmung mit dem Straßenbauamt angepasst und nach Süden verschwenkt.

Die Bushaltestelle wurde auf die westliche Seite der Einmündung gelegt und Raum für eine abbiegespurgeschaffen, die den Radweg nun auf derselben Höhe quert. Dadurch wird die Sicherheit wesentlich erhöht.

## Festsetzung der Grünflächen und Baumpflanzungen

### Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Im Planteil sind für die Bereiche um die Stellplätze zahlreiche Pflanzungen von heimischen Einzelbäumen und Sträuchern vorgesehen.

### Begründung zur Änderung

Die Lage von festgesetzten Baumstandorten muss zur Umsetzung der Anlagen zur Energiegewinnung und die geänderte Verkehrsführung geringfügig angepasst werden. Die Ausgleichsflächen bleiben unberührt.

### Änderung der Festsetzungen durch Plan

Die Bereiche mit Änderungen betreffen besonders die südlich der Stellplätze angrenzenden Flächen. Hier wird statt der geplanten Bäume erster bzw. zweiter Ordnung nun teilweise die Pflanzung heimischer Sträucher festgesetzt. Teilweise werden Baumstandorte verschoben.

## Untersuchung der möglichen Blendwirkungen auf den Straßenverkehr der Bundesstraße

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken des Landratsamtes- Sachgebiet Immissionsschutz bezüglich der möglichen Blendwirkungen des auf der B 472 vorbeiführenden Straßenverkehrs wurde ein Blendgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Blendgutachtens der IFB Eigenschenk GmbH vom 26.01.2023 werden anbei zusammengefasst:

Für den Immissionsort Bundesstraße B 472 wurden keine relevanten Blendungen, verursacht durch Reflexionen der geplanten PV-Carportanlage, ermittelt. Erhebliche Belästigungen durch Blendung im Sinne des § 5 BImSchG ist für die Bundesstraße B 472 nicht zu erwarten. Die geplante PV- Anlage ist aus fachgutachterlicher Sicht als genehmigungsfähig einzustufen.

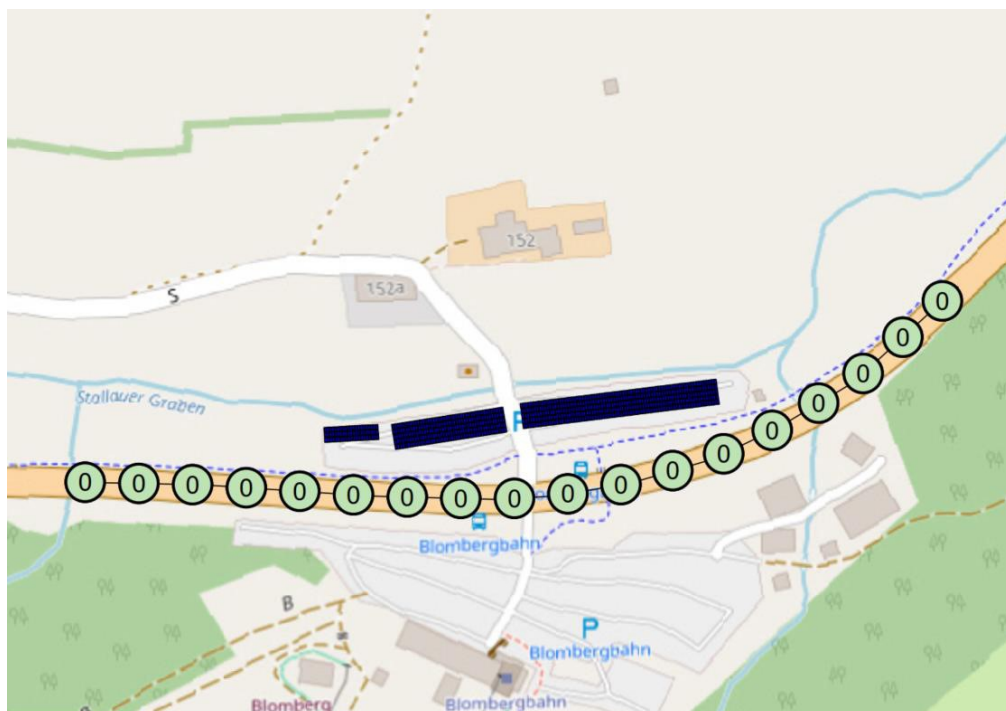


Abb. 7 Ergebnisse der Bundesstraße B 472 ( Blendgutachten IFB Eigenschenk GmbH)