

GEMEINDE WACKERSBERG



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „LÄNGENTALSTRASSE SÜD“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANVERFASSER

Architekt
Hans Eizenberger

Hans Eizenberger
Dipl.-Ing. FH, Architekt
Peterbauerweg 1
83646 Wackersberg

Tel.: +49 (0)8041 – 8539
Fax: +49 (0)8041 – 74995
E-mail: info@architekt-eizenberger.de
www.architekt-eizenberger.de

GRÜNORDNUNG

landschaftsarchitektur
niederlöhner

Harald Niederlöhner
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 72 66 860
Fax: +49 (0)8071 – 7 26 68 61
E-mail: mail@la-niederloehner.de
www.la-niederloehner.de

16.04.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziele der Planung

2. Bestand

- 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes
- 2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage
 - Landesentwicklungsprogramm (LEP)
 - Regionalplan
 - Flächennutzungsplan
- 2.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild
- 2.4 Verkehr und Erschließung
- 2.5 Technische Infrastruktur
 - 2.5.1 Wasserversorgung
 - 2.5.2 Abwasserbeseitigung
 - 2.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung
 - 2.5.4 Stromversorgung
 - 2.5.5 Müllbeseitigung
- 2.6 Baudenkmäler

3. Bebauungsplankonzept

- 3.1 Städtebauliches Konzept
 - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.3 Höhenentwicklung, Dachform
 - 3.1.4 Baukörper
 - 3.1.5 Bauliche Gestaltung
 - 3.1.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 3.2 Verkehrliches Erschließungskonzept und Stellplätze
- 3.3 Grünordnungskonzept
 - 3.3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4. Immissionsschutz

- 4.1 Schalltechnische Voruntersuchung 2015
- 4.2 Schalltechnische Hauptuntersuchung 2017
- 4.3 Schalltechnische Untersuchung 2018 (Bereich Arzbacher Hof)
- 4.4 Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme des IB Steger & Partner vom 09.04.2019 betreffend den Gewerbebetrieb auf Fl. Nr. 1477/12 und zu den Sportanlagen (Tennisplatz + Freibad) auf Fl. Nr. 1164/5, 2257
- 4.5 Stellungnahme der IB Kottermair GmbH zum benachbarten Campingplatz

5. Städtebauliche Daten Beteiligte Fachingenieure Zusammenfassung

Anhang

- A Luftbild
- B Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte

1. Anlass und Ziele der Planung

In Arzbach besteht großer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Einheimische, sowie an gewerblich nutzbaren Flächen. Die Nachfrage nach Baugrund ist sehr groß. Die Gemeinde Wackersberg besitzt keine Flächen im Innenbereich und nach Recherche und Bemühungen durch die Gemeinde wird auch von privat kein Grund zum Erwerb zur Verfügung gestellt.

Aktuell liegen der Gemeinde 107 (Stand April 2018) Gesuche und Anfragen nach Wohnbau- und Gewerbeflächen vor. Hierfür sind geeignete Flächen in bestehenden Baugebieten nicht vorhanden.

Im Hinblick auf den nachweislich bestehenden Flächenbedarf wurde seitens der Gemeinde u. a. die Eignung und die Verfügbarkeit folgender Flächen im Gemeindegebiet untersucht:

1. Grundstück im Ortsteil Arzbach
2. Grundstück im Ortsteil Arzbach
3. Grundstück im Ortsteil Arzbach
4. Grundstück am Ortsrand Lain
5. Grundstück im Ortsteil Steinbach
6. Grundstück in Wackersberg-Dorf
7. Grundstück im Ortsteil Burger
8. Grundstück in Stallau
9. Grundstück am Hoheneck

Siehe Anlage: Standortalternativen die zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans (Längentalstraße Süd“), zeitgleich in einem parallel durchgeführten Verfahren untersucht wurden, letztlich aber verworfen wurden. (Ausnahme Punkt 7.)

Die Flächen befinden sich jedoch entweder im Privatbesitz und die Eigentümer wollen nicht verkaufen oder im Außenbereich, in dem eine Bebaubarkeit nicht möglich ist oder es scheitert schlichtweg am Anbindegebot.

Nachdem eine Innentwicklung mangels infrage kommender Grundstücke nicht möglich ist, wurde im Rahmen einer verträglichen Ortsentwicklung eine Fläche gewählt, die eine direkte Anbindung an ein bestehendes Baugebiet ermöglicht. Mangels anderweitig geeigneter Flächen wird durch die Aufstellung des Beb.-Planes auch dem Gebot, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, nicht widersprochen.

Das Plangebiet liegt insoweit zwischen einer bereits vorhandenen Bebauung im Norden und im Osten, sowie den ebenfalls bereits genutzten Flächen im Süden und im Südwesten und schafft einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das allgemeine Wohngebiet (WA) ist mit Ausnahme von 6 Parzellen zur Vergabe an Einheimische vorgesehen. Nach dem Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan haben schon sehr viele Ortsansässige Ihr Interesse an einem Grundstück bekannt gegeben.

Die 5 Parzellen des Mischgebietes befinden sich im Besitz der Gemeinde Wackersberg, daher liegt eine entsprechende Verfügungs- und Entscheidungsbefugnis über die Grundstücke bei der Gemeinde.

Zur Sicherung der Flächenvergabe an Einheimische wurden daher folgende Maßnahmen ergriffen:

- Die Kriterien werden verantwortungsbewusst von der Verwaltung zusammengestellt.
- Die EU-Richtlinien werden beachtet.
- Die Einhaltung der Kriterien wird in den notariellen Kaufverträgen mittels einer Grunddienstbarkeit gesichert.

Den Anforderungen der Landesentwicklungsplanung und den Anforderungen der Gemeindeentwicklung wird unter den derzeit ortsplanerischen Möglichkeiten hinsichtlich des Umfangs und der Erschließung wie folgt Rechnung getragen:

- Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen, entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft, kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.
- Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- In den Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden.
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Mit der vorliegenden Planung soll ein Ortsrandabschluss geschaffen werden, der die bestehende Bebauung aufgreift.

Der Gemeinde war es im Hinblick auf die geplante Bebauung wichtig, im Vorfeld die Lage und Höhe der geplanten Gebäude zu klären. Es wurde auf eine möglichst landschaftsschonende Situierung der Baukörper geachtet, was durch die Festsetzung von Bauräumen sowie der Wandhöhen sichergestellt ist.

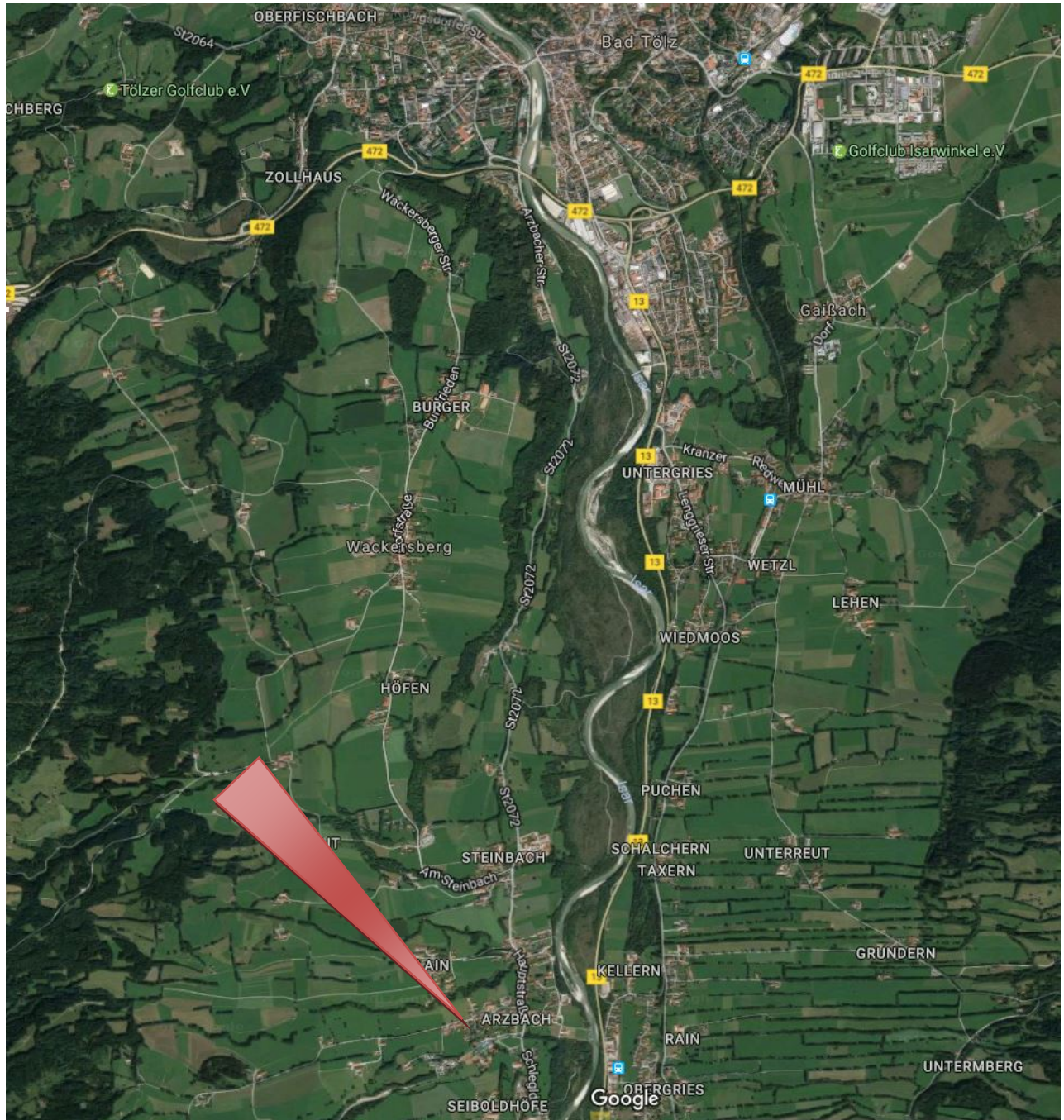
Der Beb.-Plan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie z.B. die Vermessung, Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

2 Bestand

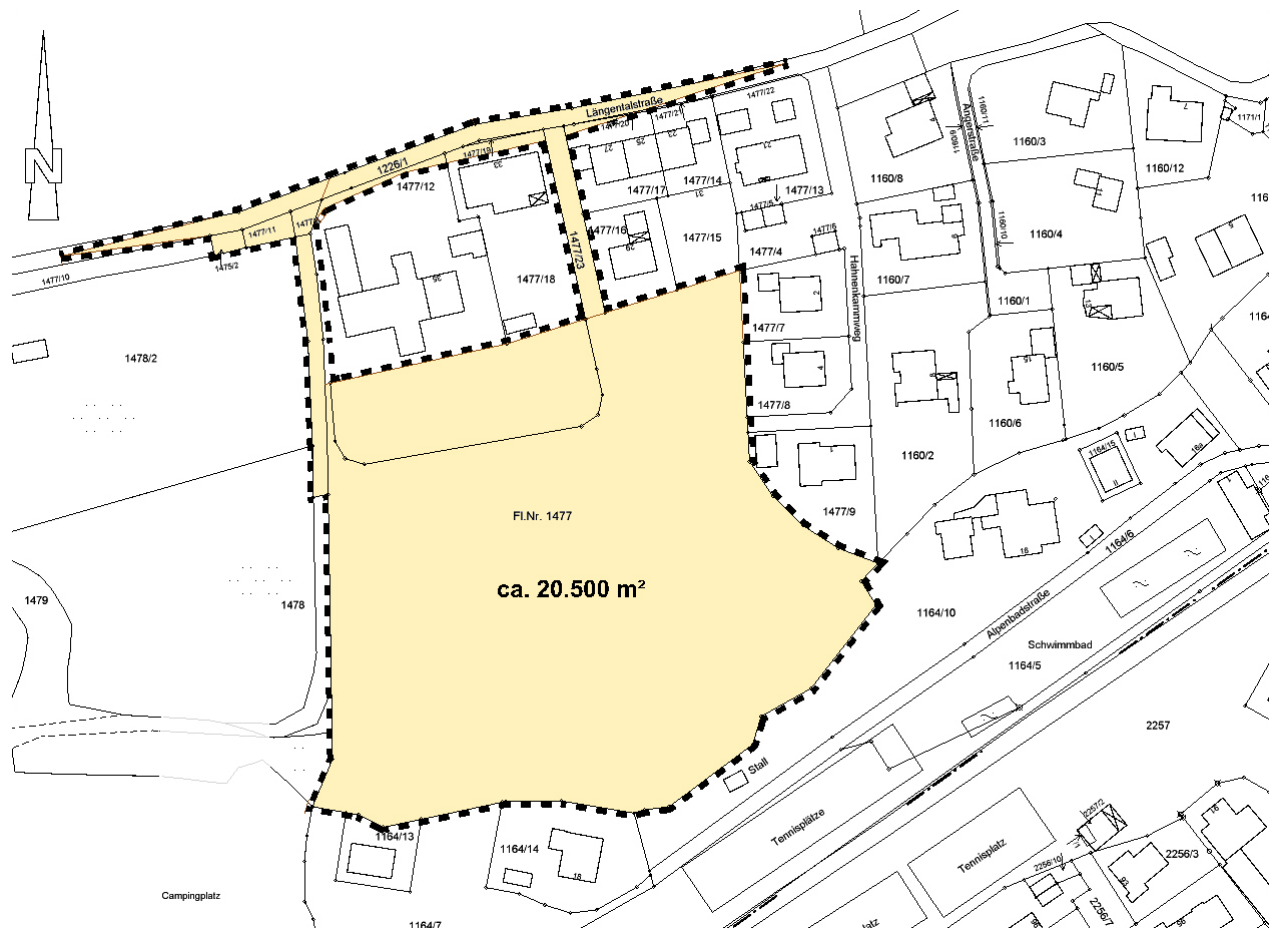
2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Arzbach ist ein Ortsteil der Gemeinde Wackersberg und liegt zentral im Bereich des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen. Arzbach gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Planungsregion 17 Oberland. Die nächstgelegene Stadt ist Bad Tölz.

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Arzbach, südlich der Längentalstraße und hat eine Größe von ca. 2 ha.



Luftbild (Quelle: maps.google.de)

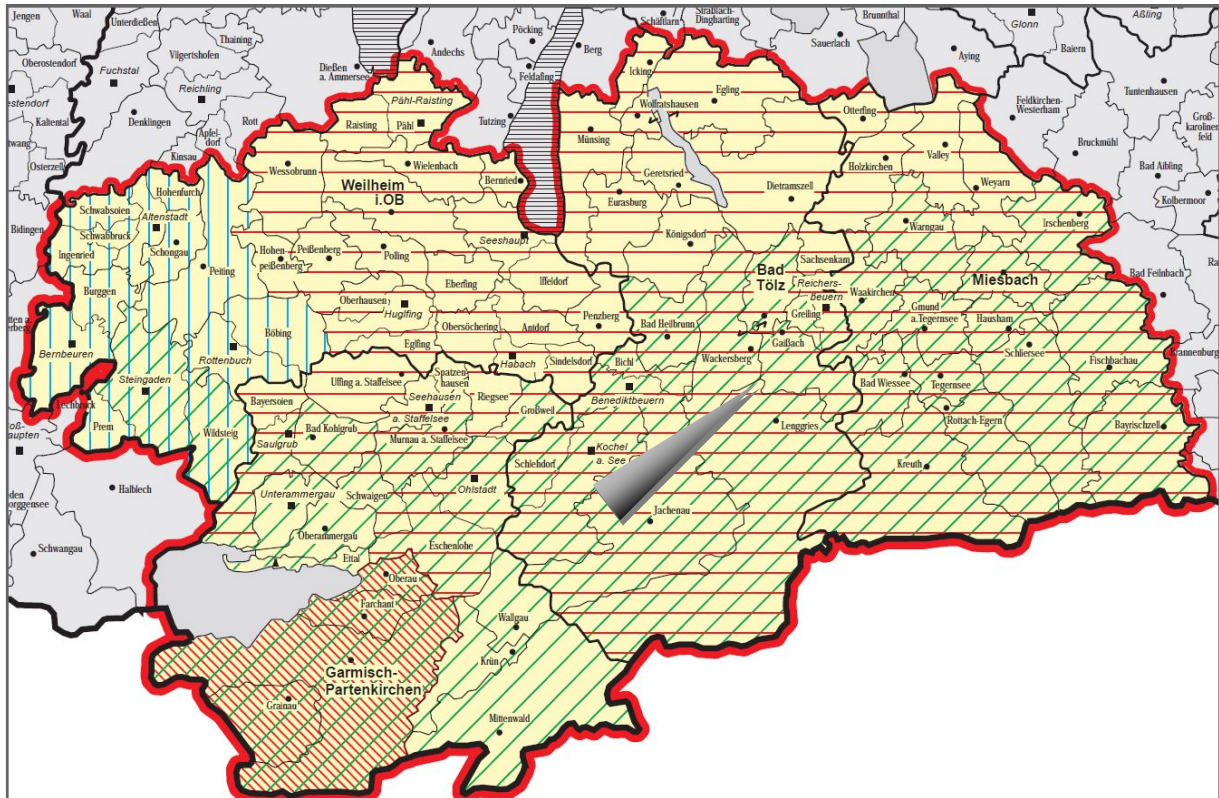


Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 1477, 1477/2, 1477/11, 1477/18 Tfl., 1477/23, 1477/26, 1475/2, 1478/3, 1226/1 Tfl., 1477/12 Tfl., 1477/17 Tfl., 1477/19 und 1477/20 Tfl.

2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

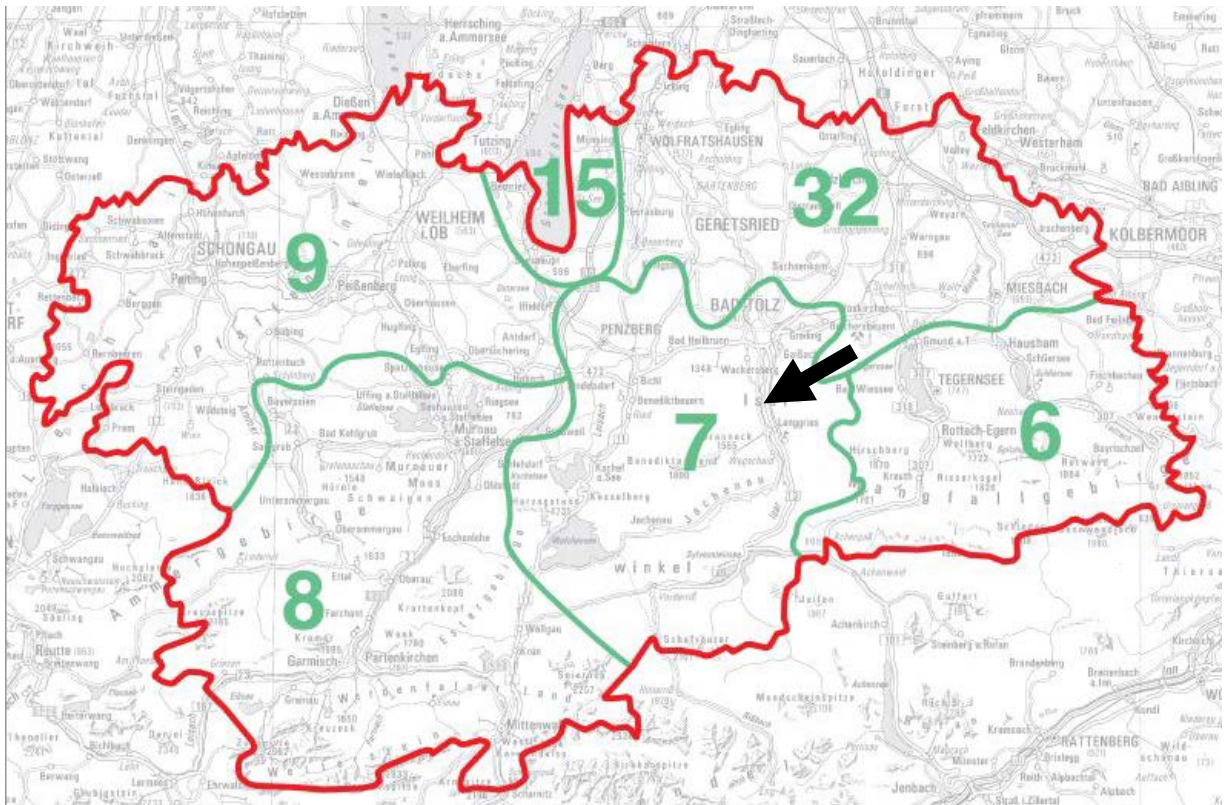
In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist Arzbach als "ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume im Alpengebiet" dargestellt.



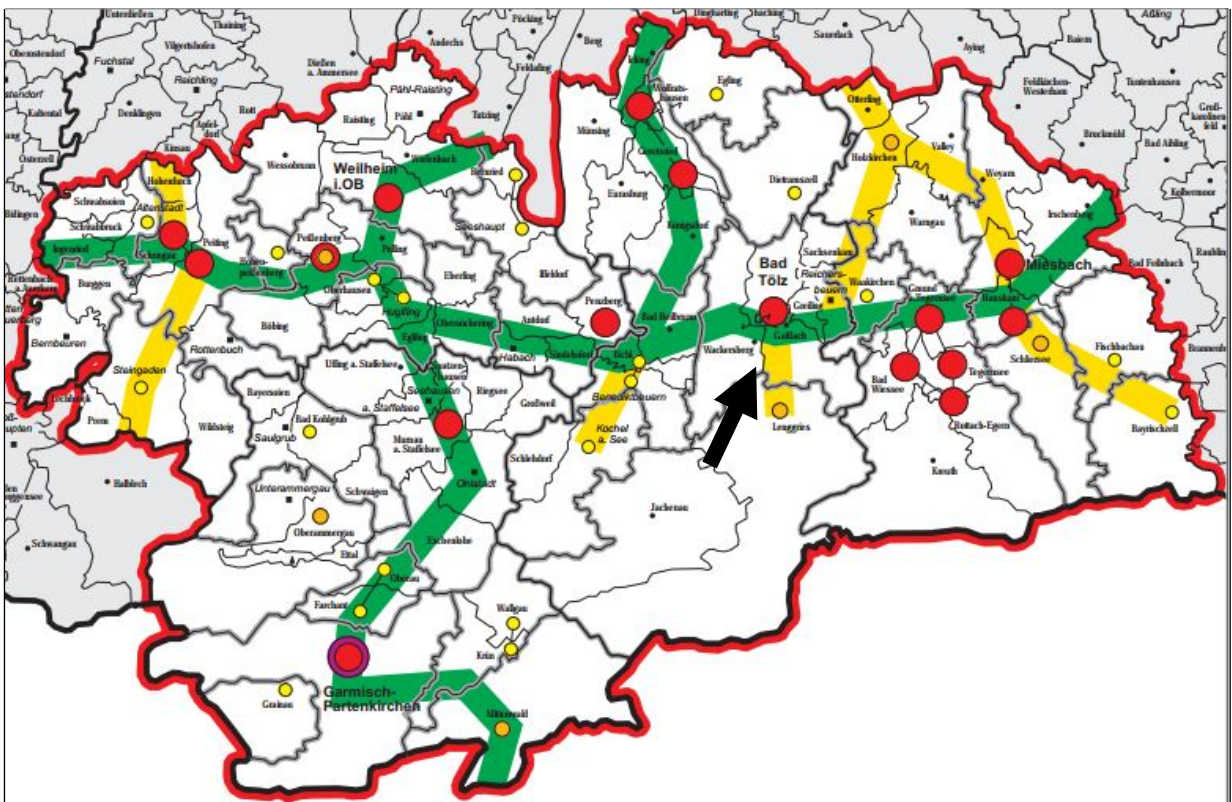
Regionalplan für die Region Oberland

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Arzbach liegt im Regionalplan Oberland im Tourismusbereich Nr. 7 Tölzer Land.

Das Plangebiet liegt nahe der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Mittelpunkt Bad Tölz), sowie der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.



Quelle: Regionalplan Oberland Karte zu B IV 3



Quelle: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberland (Stand 2001), Karte 1_Raumstruktur, mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 12.12.2017, geändert am 11.9.2018 wurde mit der Bekanntmachung vom 23.10.2018 in Kraft gesetzt. Die Planung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. +687,50m üNN am nordwestlichen Geltungsbereich und fällt bis ca. +684,0m üNN zum südöstlichen Geltungsbereich ab.

Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im Norden Gewerbebetriebe (u.a. eine Zimmerei), im Osten grenzt Wohnbebauung an und im Süden unterhalb der bestehenden Hangkante finden sich Flächen für Freizeit und Erholung (Campingplatz mit zugehörigen Nebengebäuden, Schank- und Speisewirtschaft mit KFZ-Parkplatz, Tennisplatz und Freibad) sowie Beherbergungsbetriebe.

2.4 Verkehr und Erschließung

Westlich des Baugebietes verläuft bereits eine Straße von der Längentalstraße aus zu einer Hofstelle. Durch bereits erfolgten Grunderwerb kann die Straße auf ca. 5,5 m bis 6,5 m verbreitert werden und ist somit die Haupteerschließung des Baugebietes. Die nordöstliche Stichstraße zur Längentalstraße wird in der bestehenden Breite von 6,0 m weitergeführt und somit zur zweiten Anbindung des Gebietes ausgebaut. Der Hahnenkammweg im Osten wird ebenfalls an das Baugebiet angeschlossen, allerdings nur als Durchfahrt von Gemeindefahrzeugen für Wirtschaftsdienste. Eine öffentliche Durchfahrt ist nicht vorgesehen.

Der Beb.-Plan mit seinem Umgriff tangiert die Längentalstraße lediglich zu einem geringen Teil.

Der Ausbau der Längentalstraße wird am 17.04.2019 fertiggestellt.

Die Längentalstraße zwischen der Engstelle und der Einmündung des Kirchenweges wurde auf eine nutzbare Breite von 5,50 m verbreitert. Hierdurch können nahezu alle wartepflichtigen Begegnungsfälle ausgeschlossen werden. Für die Fußgänger tritt ebenfalls eine Verbesserung ein.

Gemäß der Klassifizierung der RAST 06 ist die Längentalstraße keine schmale Zweirichtungsfahrbahn mehr, sondern eine dörfliche Hauptstraße. Mit dem Querschnitt von 5,50 m Fahrbahnbreite können gemäß RAST 06 mehrere Hundert Kfz/h abgewickelt werden.

In der Verkehrsuntersuchung der gevas humberg & partner GmbH vom 20.03.2017 wurde, wie üblich und ausreichend, die Durchführung von Verkehrszählungen an einem Werktag außerhalb der Ferienzeiten durchgeführt.

Zudem wurden in der Bewertung der Situation weitere mögliche Verkehre, insbesondere durch landwirtschaftliche Maschinen qualitativ berücksichtigt.

Zusätzliche Verkehrszählungen an einem Samstag und an einem Sonntag zur Berücksichtigung des Ausflugsverkehrs sind in den gängigen Ermittlungsverfahren nicht vorgesehen und nicht erforderlich, da Erfahrungswerte belegen, dass es keinen Ausflugsverkehr über das übliche Maß hinaus gibt.

2.5 Technische Infrastruktur

2.5.1 Wasserversorgung

Im Plangebiet gibt es eine zentrale Wasserversorgung durch den Wasserbeschaffungsverband Arzbach-Schlegldorf.

2.5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Schmutzwasserkanal. Dieser liegt in der Längentalstraße im Norden und im Osten im Bereich des Hahnenkammweges.

2.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und Bodenflächen ist über Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte zu versickern, wenn eine flächenhafte Regenrückhaltung nicht vollständig möglich ist.

2.5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die bayernwerk AG.

2.5.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die WGV Recycling GmbH gesichert. Die Zufahrts- und Erschließungsstraßen des Baugebietes werden so ausgeführt, dass Sie für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar sind. Pro Parzelle ist ein Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb des Bauraumes zulässig. In den Nebengebäuden können beispielsweise die diversen Abfallbehälter untergebracht werden, sofern sich in den Hauptgebäuden und Garagen kein Platz dafür findet.

2.6 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler gelistet.

3 Bebauungskonzept

3.1 Städtebauliches Konzept

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden, vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzungsstruktur wird das Plangebiet als Mischgebiet MI und als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

Das WA ist als Einheimischenmodell gedacht. Für das MI ist eine Mischnutzung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe vorgesehen, deshalb wird die Gemeinde bei den jeweiligen Notarverträgen eine, den Erfordernissen einer MI entsprechenden, Nutzungsquote festlegen. Zudem wird bei der Grundstücksvergabe darauf geachtet, dass keine Einzelhandelsagglomerationen entstehen.

Der Geltungsbereich gliedert sich in 4 Teilbaugebiete, MI 1 (Parzellen 1,2 und 3), MI 2 (Parzellen 4 u. 5), WA 1 (Parzellen 9-12) und WA 2 (Parzellen 6-8 und 13-23).

In Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

Um das städtebauliche Entwurfskonzept in Bezug auf die Einzelhausparzelle zu sichern, wurden die Grundstücksgrößen der Parzellen (P6-P8 und P13-P23) kleiner als 700 m² gewählt, damit keine Doppelhäuser möglich sind.

In dem ausgewiesenen Baugebiet entstehen ca. 30 Wohnungen. Bei Ansatz üblicher Familiengrößen werden in dem Gebiet zukünftig ca. 90 Personen wohnen. Durch die notariellen Kaufverträge der Gemeinde wird sichergestellt, dass ca. 75% der Flächen des Baugebietes nur an Einheimische vergeben werden. Die Vergabekriterien werden von der Verwaltung verantwortungsbewusst unter Einhaltung der EU-Richtlinien zusammengestellt.

Dies gewährleistet dass eine Bebauung und Nutzung dieses Flächenanteils größtenteils durch Einheimische (z. B. Kinder, die derzeit noch bei den Eltern wohnen) erfolgen wird und nur hinsichtlich der übrigen Flächen in einem geringen Umfang neue Bewohner hinzuziehen werden. Ein Zuzug von neuen Bewohnern wird sich schätzungsweise auf ca. 20 Personen belaufen. Die vorhandene Infrastruktur kann den durch das Baugebiet verursachten (Mehr-) Bedarf decken.

Die Erweiterung der Kindertagesstätte wurde am 01.01.2019 in Betrieb genommen.

In den Schulen werden derzeit sogar Gastschuleinträge angenommen. Die Anbindung des Ortes ist durch die Bayerische Oberlandbahn gegeben, alle infrastrukturellen Einrichtungen sind mit Bussen oder fußläufig zu erreichen.

Die Fläche der Fl.-Nr. 1477/26 wurde auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümerin als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt und entspricht der aktuellen Vereinbarung mit der Gemeinde Wackersberg. Es wurde vertraglich vereinbart, dass die betreffende Fläche in jedem Fall auch in der weiteren Zukunft nur als Grünland genutzt wird. Dies gilt auch dann, wenn umliegende Grundstücke Bauland werden sollten. Die Fläche erhält eine städtebauliche Pufferfunktion zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb und dem geplanten Mischgebiet.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von:

- Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
Die ausgewiesenen Werte orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, der angestrebten Nutzungsstruktur und an der landschaftlichen Situation
- Höhe der baulichen Anlagen.
Festgesetzt ist für die einzelnen Parzellen eine max. Wandhöhe bezogen auf die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss.

3.1.3 Höhenentwicklung, Dachform

Die im Ort vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Für die Baukörper im Geltungsbereich werden ebenfalls Satteldächer festgesetzt.

Die festgesetzten Wandhöhen von 6,50 m im WA und MI 1, sowie 6,50 m bzw. 4,50 m bei der Riegelbebauung MI 2 passen sich gut der Umgebungsbebauung an. Die festgesetzten Firsthöhen von 9,20 m bzw. 6,40 m für die Riegelbebauung tragen den Schallschutzanforderungen für das angrenzende WA Rechnung.

Die im Mischgebiet MI 2 durchgehende, jedoch in der Höhe abgestuft festgesetzte Riegelbebauung ist erforderlich, um aus schalltechnischer Sicht im südlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet, bedingt durch die Geräuschimmissionen der Zimmerei Braun, eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicherzustellen. Hierzu liegt die aktuelle schalltechnische Untersuchung des Büros Steger & Partner 4431/L7/hu vom 19.10.2017 vor.

Die geplante Riegelbebauung wird durch unterschiedliche Wandhöhen und Fassadenversprünge gegliedert. Durch diese Gliederung wie auch aufgrund der festgesetzten Satteldächer und der Dachneigung wird sichergestellt, dass sich der Baukörper, ähnlich wie bereits in der Längentalstraße vorhandene Bauten, an die vorhandenen Strukturen anpasst und diese aufnimmt.

3.1.4 Baukörper

Um den Charakter des Ortes zu bewahren sind im allgemeinen Wohngebiet WA nur Einzelhäuser zulässig, mit Ausnahme der Parzellen 9-12 auf denen Doppelhäuser festgesetzt wurden.

Im Mischgebiet MI 2 wird auf den Parzellen 1-3 aus Schallschutzgründen eine Riegelbebauung festgesetzt.

Die Mehrzahl der Gebäude ist traufständig nach Süden orientiert, um eine passive Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen (Solarthermie, Photovoltaik).

3.1.5 Bauliche Gestaltung

Die vorherrschenden Materialien im Ortsbild sind Putzflächen und Holz. Für die Außenwände der Gebäude wird somit als Oberfläche Putz in ruhiger Oberflächenstruktur und heller Farbe festgesetzt.

Außenwandverkleidungen sind in Holz ab dem 1. Obergeschoss zulässig, Balkone und Fensterläden sind ebenfalls in ortsüblicher Bauweise auszuführen und auch deren Farbe ist im Bebauungsplan festgesetzt.

3.1.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Lage der Garagen wird auf den Grundstücken festgeschrieben.

Stellplätze können individuell angeordnet werden, hierfür müssen im Bauantrag nachgewiesen werden:

- 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 40 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze je Wohneinheit bis 120 m² Wohnfläche
- 3 Stellplätze je Wohneinheit über 120 m² Wohnfläche

Stellplätze, private Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind aus ökologischen Gründen als wasserdurchlässige Beläge auszuführen.

Je Parzelle wird 1 Nebengebäude von max. 12 m² Grundfläche und einer max. Firsthöhe von 3 m zugelassen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar.

3.2 Verkehrliches Erschließungskonzept

Das Baugebiet wird mittels einer Ringstraße erschlossen, die im Norden die bestehende Stichstraße weiterführt und im Westen an den bestehenden Weg, der ausgebaut wird, anknüpft. Der Verkehr wird dann über die Längentalstr. zur Hauptstraße geleitet.

Der Anschluss an den Hahnenkammweg ist für Fußgänger und Radfahrer gedacht und darf nur von Wirtschaftsfahrzeugen der Gemeinde befahren werden. Die Zufahrt zur Garage Parzelle 6 ist erlaubt. Dass dies sichergestellt ist, werden entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen getroffen.

Das Sichtdreieck für die Einmündung der Erschließungsstraße Fl.-Nr. 1477/23 erstreckt sich auf die angrenzenden Nachbargrundstücke, weil die Trasse der Erschließungsstraße seinerzeit rechtwinklig zur Längentalstr. abgemarkt wurde.

Im Westen, auf Fl.-Nr. 1477/18, konnte die Gemeinde Grund erwerben und deshalb kann hier die Straßenecke bereits ausgerundet werden. Im Osten bemüht sich die Gemeinde weiterhin um einen Grundstückskauf um ggf. die Längentalstr. im Einmündungsbereich zu verbreitern.

3.3 Grünordnungskonzept

Im Geltungsbereich gibt es im Süden einen Hang mit Baumbestand der erhalten werden soll. Für einige Bäume die nicht erhalten werden können, werden Ausgleichspflanzungen und im Westen wird eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die erforderliche Pflanzung von Sträuchern ist als textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgeführt.

3.3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff sind in den Festsetzungen bestimmt und im Umweltbericht erläutert.

4 Immissionsschutz

4.1 Schalltechnische Voruntersuchung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr.4431/L5/hu vom 27.01.2015 (Geräuschimmissionen im südlich gelegenen Planungsgebiet) sowie der Bericht Nr. 4431/L6/hu vom 24.08.2015 (Bebauungsvorschlag vom 29.07.2015 für das südlich gelegene Misch- und Wohngebiet) durch das Büros Steger & Partner erstellt. Sie kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gut geeignet zur Entlastung des Planungsgebietes ist in jedem Fall die Errichtung einer durchgehenden Riegelbebauung südlich des Zimmereigebäudes. Diese sollte zweigeschossig mit in Ostwestrichtung ausgeführten Firsten mit einer Höhe von ca. 9 m über Gelände ausgeführt werden. Für diesen Fall ist im südlich angrenzenden Planungsgebiet von einer Einhaltung der Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet auszugehen, sodass hier auch übliche offene Bebauung realisierbar ist.

4.2 Schalltechnische Hauptuntersuchung 2017

Im Rahmen der vorgezogenen Bürger- und Behördenbeteiligung wurde der Empfehlung des Landratsamtes gefolgt, die bis dato vorliegenden schalltechnischen Vorabschätzungen auf Basis der aktuellen Planung durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung zu ersetzen.

Aus diesem Grunde wurde hinsichtlich der auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräusche aus Anlagen nach TA Lärm sowie bezüglich der zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen der Planung im öffentlichen Straßenraum die schalltechnische Untersuchung der Steger & Partner GmbH, 4431/L7/hu vom 19.10.2017 angefertigt.

Diese Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Zum Schutz des Planungsgebietes vor den von Norden her einwirkenden Geräuschimmissionen der Zimmerei Braun wird zum einen eine ausreichende Abstandsfläche durch Festsetzung einer Grünfläche für landwirtschaftliche Nutzung im Nordbereich des Planungsgebietes festgesetzt.

Darüber hinaus werden zwei Bereiche des Planungsgebietes als Mischgebiet im Übergang zum allgemeinen Wohngebiet hin festgesetzt.

Abschließend wird zum Schutz des südlich gelegenen allgemeinen Wohngebietes für das Mischgebiet MI 2 eine durchgehende Riegelbebauung mit erforderlichen Mindestwandhöhen der jeweiligen Dachfirste festgesetzt.

Hierdurch ist gewährleistet, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet MI 1 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit hinreichender Prognosesicherheit eingehalten werden.

An zwei Parzellen im Bereich des Mischgebietes MI 2 wird der Immissionsrichtwert während der Tageszeit jedoch teilweise ausgeschöpft bzw. leicht überschritten. Aus diesem Grunde wurde für die Nordfassaden sowie für die nördlichen Abschnitte der West- und Ostfassaden dieser beiden Parzellen ein entsprechendes Planzeichen eingeführt, wonach hier die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 nicht zulässig ist.

Hierdurch entstehen an diesen Fassadenabschnitten keine maßgeblichen Immissionsorte nach Ziffer A.1.3 der TA Lärm.

Insgesamt ist daher durch die vorliegende Planung gewährleistet, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Einschränkende Rückwirkungen auf den genehmigten Betrieb des Zimmereibetriebes sind somit nicht zu erwarten.

In Bezug auf das vom Planungsgebiet induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere auf der nördlich des Planungsgebietes gelegenen Längentalstraße) wurde eine schalltechnische Abschätzung auf Basis einer vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung durchgeführt.

Die Berechnungen zeigen, dass sich durch die Realisierung der Planung an den bestehenden Anwesen seitlich der Längentalstraße nur unwesentliche Erhöhungen der Verkehrsgeräuschimmissionen ergeben. Es ist davon auszugehen, dass auch nach Umsetzung der Planung an diesen Anwesen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Anwesen in Misch- oder Dorfgebieten eingehalten werden.

Die zu erwartende Erhöhung der Verkehrsgeräuschbelastung entlang der Längentalstraße war daher einer gerechten Abwägung aller Belange zugänglich.

Des Weiteren wurde durch das Büro Steger & Partner der südlich liegende Bereich unterhalb des allgemeinen Wohngebietes untersucht (4431/L8/hu).

Die zulässigen Geräuschemissionen des Badegeländes mit Liegewiese an der Alpenbadstraße sowie der ebenfalls dort befindlichen bestehenden Tennisanlage sind bereits zum heutigen Zeitpunkt durch die bestehende Wohnsiedlung Schlegeldorf südlich des Arzbaches (Hausnummern 91 bis 98) stark eingeschränkt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Wohnhäuser, ein rechtsgültiger Bebauungsplan für diesen Bereich liegt nicht vor. Die tatsächliche Schutzbedürftigkeit dieser Anwesen dürfte daher zumindest gemäß einem allgemeinen Wohngebiet angenommen werden. Der Abstand dieser Wohnhäuser zu dem Badegelände mit Liegewiese und den bestehenden Tennisanlagen ist vergleichbar oder geringer, als derjenige des geplanten allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Längentalstraße Süd“, so dass mit einschränkenden Rückwirkungen auf diese Sport- und Freizeitanlagen nicht zu rechnen ist.

Darüber hinaus sind die Tennisplätze in Richtung Westen auch durch das Wohnanwesen auf Fl.-Nr. 1164/14, das sich in unmittelbarer Nähe zum westlichsten Tennisplatz befindet, eingeschränkt. Für Freibad und Liegewiese ergibt sich eine weitere Einschränkung durch das unmittelbar nördlich der Alpenbadstraße gelegene Wohnanwesen Fl.- Nr. 1164/10 und das nördlich hieran anschließende allgemeine Wohngebiet.

Auch unter Zugrundelegung dieser bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft sind weitere einschränkende Rückwirkungen auf den Betrieb der Sport- und Freizeitanlagen durch das Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Im Nachtrag zur vor genannten Untersuchung wurde mit Schreiben 4431/L9/hu vom 28.11.2017 zusätzlich begutachtet, welche Geräuschimmissionen im Planungsgebiet zu erwarten sind, wenn die abschirmende Riegelbebauung im Gebiet MI 2 (noch) nicht errichtet ist.

Hierzu wurde wieder unverändert das schalltechnische Berechnungsmodell aus dem Schreiben des IB Steger & Partner vom 23.10.2017 verwendet, lediglich die abschirmenden Eigenschaften der Riegelbebauung wurden nicht berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse für die Tageszeit sind in Form von Isophonen (Linien gleichen Beurteilungspegels) in einer Höhe von 5,6 m über Gelände in nachfolgender Abbildung 1 angegeben.

Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) nach TA Lärm ergeben sich in den Parzellen 11, 12 und 13. In den genannten Parzellen kann daher eine Nutzung erst aufgenommen werden, wenn die Riegelbebauung in MI 2 zumindest als Rohbau mit eingesetzten Fenstern vorhanden ist.

In Parzellen außerhalb der 55 dB(A)-Isophone (also südlich und südöstlich hiervon) kann die Nutzung auch bereits aufgenommen werden, wenn die Riegelbebauung in MI 2 noch nicht vorhanden ist.



Abb. 1

4.3 Schalltechnische Untersuchungen 2018 (Bereich Arzbacher Hof)

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

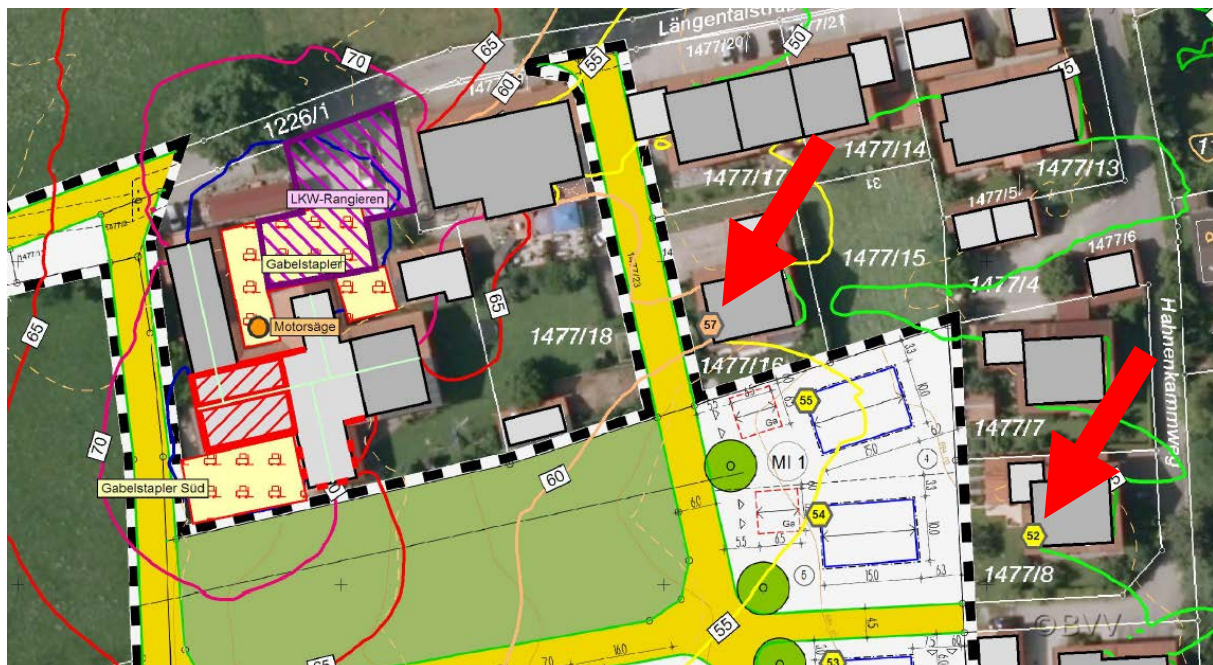
Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH eine schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 6416.0 /2018-SF der, Altomünster vom 19.07.2018 erstellt, um die Gewerbelärmimmissionen durch den Gaststättenbetrieb des „Arzbacher Hofes“ an den maßgeblichen Immissionsorten zu quantifizieren und um beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben.

4.4 Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme des IB Steger & Partner vom 09.04.2019 betreffend den Gewerbebetrieb auf Fl. Nr. 1477/12 und zu den Sportanlagen (Tennisplatz + Freibad) auf Fl. Nr. 1164/5, 2257

Zu dem oben genannten Grundstück Fl. Nr. 1477/12 wurde aufgrund von Einwendungen gegen die Planung eine ergänzende Schalltechnische Stellungnahme eingeholt, insbesondere zu den Fragen, ob die Bebauungsplanung beim Bestandsbetrieb auf Fl. Nr. 1477/12 ein Arbeiten ausschließlich bei geschlossenen Fenstern und Türen ermöglicht, zukünftig eine Anschaffung weiterer lärmintensiver Maschinen möglich ist und ob auf der Freifläche auf Fl. Nr. 1477/18 eine Erweiterung des Gewerbebetriebes möglich ist. Zudem wurde die Frage von Immissionskonflikten aufgrund der Sportanlagen ergänzend untersucht.

Zu diesen Fragen führt die Stellungnahme folgendes aus:

Wie die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchungen des IB Steger & Partner zeigen, können selbst für den Zustand mit geschlossenen Fenstern und Türen des Zimmereibetriebes unter Berücksichtigung des derzeit bestehenden Betriebes an den maßgeblichen Immissionsorten insbesondere auf Fl.-Nr. 1477/16 und Fl.-Nr. 1477/8 die dort anzusetzenden um 3 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte in Höhe von 57 dB(A) bzw. 52 dB(A), wie sie im Schreiben des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen vom 05.02.2008, das Bestandteil des Genehmigungsbescheides vom 23.04.2008 ist, angegeben sind, gerade eingehalten werden. Dies geht insbesondere aus Abbildung 1 zu unserem Schreiben 4431/L7/hu vom 19.10.2017 hervor. Ein Ausschnitt daraus ist nachfolgend dargestellt:



Die roten Pfeile markieren die nach Genehmigungsbescheid vom 23.04.2008 maßgeblichen Immissionsorte.

Schalltechnische Berechnungen zeigen ferner, dass bei einer Öffnung der betreffenden Türe in der Südfassade des Schreinereigebäudes an diesen Immissionsorten mit einer Überschreitung der derzeit zulässigen reduzierten Immissionsrichtwerte zu rechnen ist. Dies wurde ebenfalls im oben genannten Schreiben auf Seite 4 ausgeführt.

Hieraus ergibt sich eindeutig, dass im Bestand ein Offenhalten von Fenstern und Türen bei geräuschintensiven Arbeiten im Inneren des Zimmereigebäudes aufgrund der geltenden Genehmigungslage bereits heute nicht zulässig ist, was im Übrigen auch dem einzuhaltenden Stand der Lärminderungstechnik entspricht.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Längentalstraße Süd“ keine einschränkende Rückwirkung auf den genehmigten Bestand des Zimmereibetriebes.

Gleiches gilt für die Anschaffung möglicher weiterer und insbesondere lärmintensiverer Maschinen oder eine Intensivierung des Betriebes im Freibereich der Zimmerei. Auch hiervon wären unmittelbar die nahegelegenen bereits derzeit maßgeblichen Immissionsorte betroffen.

Darüber hinaus wird ausgeführt, die (freie) südliche Fläche von Fl.-Nr. 1477/18 komme für Erweiterungen des genehmigten Betriebes zukünftig nicht mehr infrage, wenn die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Längentalstraße Süd“ realisiert werde.

Die Fl.-Nr. 1477/18 befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum maßgeblichen Immissionsort auf Fl.-Nr. 1477/16, auf dem – wie oben ausgeführt – bereits derzeit bei geschlossenen Fenstern und Türen der zulässige Immissionsrichtwert von 57 dB(A) (gerade) eingehalten wird. Eine Ausweitung des Betriebes in einer geräuschrelevanten Form auf die dem Immissionsort nähergelegene Fl.-Nr. 1477/18 scheidet daher offensichtlich aus. Abschließend wird hierzu ausgeführt, auch auf der als Grünfläche festgesetzten Fl.-Nr. 1477/26 sei eine anderweitige bauliche Nutzung zukünftig auf Dauer ausgeschlossen.

Soweit dies eine mögliche geräuschrelevante Nutzung im Sinne einer Beurteilung nach TA Lärm betrifft, ergibt sich eine solche Einschränkung ebenfalls bereits aus der derzeit vorliegenden Ausschöpfung des reduzierten Immissionsrichtwertes auf Fl.-Nr. 1477/16. Weitere in relevanter Weise Geräusche verursachende Betriebe oder Anlagen können ohnehin in diesem Bereich nicht angeordnet werden.

Die zusammenfassende Stellungnahme des IB Steger & Partner hält fest, dass sich für den derzeit genehmigten Betrieb des Antragstellers durch die geplante Bebauung im Misch- und Wohngebiet des Bebauungsplanes „Längentalstraße Süd“ keine einschränkenden Rückwirkungen ergeben.

Dies gilt auch für mögliche Erweiterungsabsichten, die sich bereits derzeit an den geltenden reduzierten Immissionsrichtwerten an maßgeblichen Immissionsorten orientieren müssen.

Sportanlagen

Bezüglich der Tennisplätze und des Freibades wird auf folgendes hingewiesen:

In Bezug auf die von Tennisplätzen und Freibad ausgehenden Geräuschimmissionen wurde in unseren Textvorschlägen für eine Abwägung hinsichtlich seiner Festsetzungen im Bebauungsplan stets auf die bereits heute bestehenden Einschränkungen durch die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung abgestellt.



Gemäß den Angaben der Liegenschaftsverwaltung des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim in einer E-Mail vom 07.03.2018 sind lediglich die beiden Tennisplätze unmittelbar südlich des Arzbaches mit Bescheid vom 30.07.1970 genehmigt worden (grüne Pfeile in obenstehender Abbildung). Die Nutzung dieser Tennisplätze ist jedoch durch unmittelbar benachbarte Wohnbebauung, der unserer Ansicht nach der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zukommt, eingeschränkt. Maßgeblicher Immissionsort im Bestand ist hierbei insbesondere das Gebäude auf Fl.-Nr. 2256/9. Dieses Anwesen befindet sich unmittelbar südöstlich der beiden genehmigten Tennisplätze und schränkt deren Betrieb auf Basis der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) im Bestand ein.

Demgegenüber sind die beiden Tennisplätze nördlich des Arzbaches gemäß den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim nicht genehmigt (rote Pfeile). Ein Bestandsschutz für offensichtlich nicht genehmigte emittierende Anlagen kann nicht abgeleitet werden.

Auch bezüglich des Freibades befinden sich bestehende Wohnnutzungen deutlich näher an den maßgeblichen Geräuschen emittierenden Anlagenbereichen (Becken und Liegewiese), als die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Längentalstraße Süd“.

Wir gehen daher weiterhin in Bezug auf die bestehenden Sportanlagen von keinen Einschränkungen des genehmigten Bestandes durch die Planung aus.

Geplante Riegelbebauung

Hierzu wird ausgeführt, an den Nordfassaden der geplanten Riegelbebauung sei damit zu rechnen, dass aufgrund des Ausschlusses von Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 hier nur kleine Fensterflächen angeordnet würden, was die optische Riegelwirkung der Bebauung verstärke.

Ein solche Anordnung von eher kleinen Fenstern ist durchaus nicht zwingend im Sinne eines Ausschlusses von Immissionsorten nach TA Lärm. Schutzbedürftige Räume, die beispielsweise von der Südseite her belüftet werden können, können auch in der Nordfassade der Gebäude großflächige Verglasungen aufweisen, solange diese nicht im Sinne einer Nutzung als Fenster geöffnet werden können.

4.5 Stellungnahme der IB Kottermair GmbH zum benachbarten Campingplatz

Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung, Projekt-Nr. 6146.0/2018_SF vom 19.07.2018

Die konkreten Lärmimmissionen, ausgehend vom Campingplatz im Bebauungsplangebiet wurden ermittelt und rechnerisch nachgewiesen. Zusammenfassend lässt sich die Aussage treffen, dass durch die Lärmimmissionen des Campingplatzes die lärmtechnischen Belange ausreichend gewürdigt sind und keinen nennenswerten, zusätzlichen Lärmbeitrag liefern.

Siehe Aktenvermerk AV 01 vom 11.04.2019

5 Städtebauliche Daten (nur zur Information)

Größe des Geltungsbereiches	ca. 20.500 m ²
Erschließungsstraßen öffentl.	ca. 4.400 m ²
Garagen u. deren Zufahrten	ca. 2.000 m ²
Landwirtschaftl. Grünfläche	ca. 2.100 m ²
private Grünflächen	ca. 9.000 m ²
Nettobauland	ca. 3.000 m ²

6 Beteiligte Fachingenieure

6.1 Vermessung, Bestands- und Höhenkartierung, Erschließung

Die Aufnahme des Bestandes und die Erschließungsplanung wurde vom Büro für Ingenieurvermessung OSS, Osterrieder, Sobotta, Schmidbauer, Primelweg 9, 82327 Tutzing erstellt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

6.2 Natur und Landschaft

Die Bestandserfassung, Bewertung und Grünordnungsplanung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Harald Niederlöhner, Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn erstellt und in den Bebauungsplan übernommen.

6.3 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung wurde vom Ing.-Büro Steger & Partner GmbH, Dipl.-Ing. Jens Hunecke, Frauendorfer Str. 87, 81247 München erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung für den Süden des Geltungsbereiches wurde vom Ing.-Büro Kottermair GmbH, B.Eng. Susanne Frank, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster erstellt.

Die jeweiligen Ergebnisse der Untersuchung sind in den Bebauungsplan eingearbeitet und in der Begründung erläutert.

6.4 Bodengutachten

Das Bodengutachten vom 10.12.2016 wurde von der GHB Consult GmbH, Dipl. Geologe Norbert Kampik, Moosstr. 7, 82319 Starnberg erstellt und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

6.5 Verkehrsgutachten

Im März 2017 wurde vom Ing.-Büro für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik GEVAS humberg & partner GmbH, Grillparzerstr. 12a, 81675 München ein Verkehrsgutachten erstellt. Mit diesem Gutachten wurde der Nachweis erbracht, dass der vorliegende Bebauungsplan die verkehrstechnischen Belange erfüllt.

7 Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit der derzeitigen Regionalplan Fortschreibung einer nachhaltigen Regionalentwicklung hinsichtlich ökologischer und sozialer Belange abgestimmt und abgewogen.

Auf der Ebene der Regionalplanung wird das Konzept einer regionalen wirtschaftlichen Entwicklung mit den Umweltbelangen abgestimmt, sodass erhebliche Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nicht abzuleiten sind.

Die Ziele und Grundsätze des regionalen Wirtschaftskonzeptes entsprechen dem im LEP geforderten Leitgedanken eines „umweltgerechten Wohlstandes für Generationen“.

Dem Rahmen einer langfristig tragfähigen, sozial- und umweltverträglichen wirtschaftlichen Entwicklung in der Region Oberland wird Rechnung getragen.

Aufgestellt: 16.04.2019

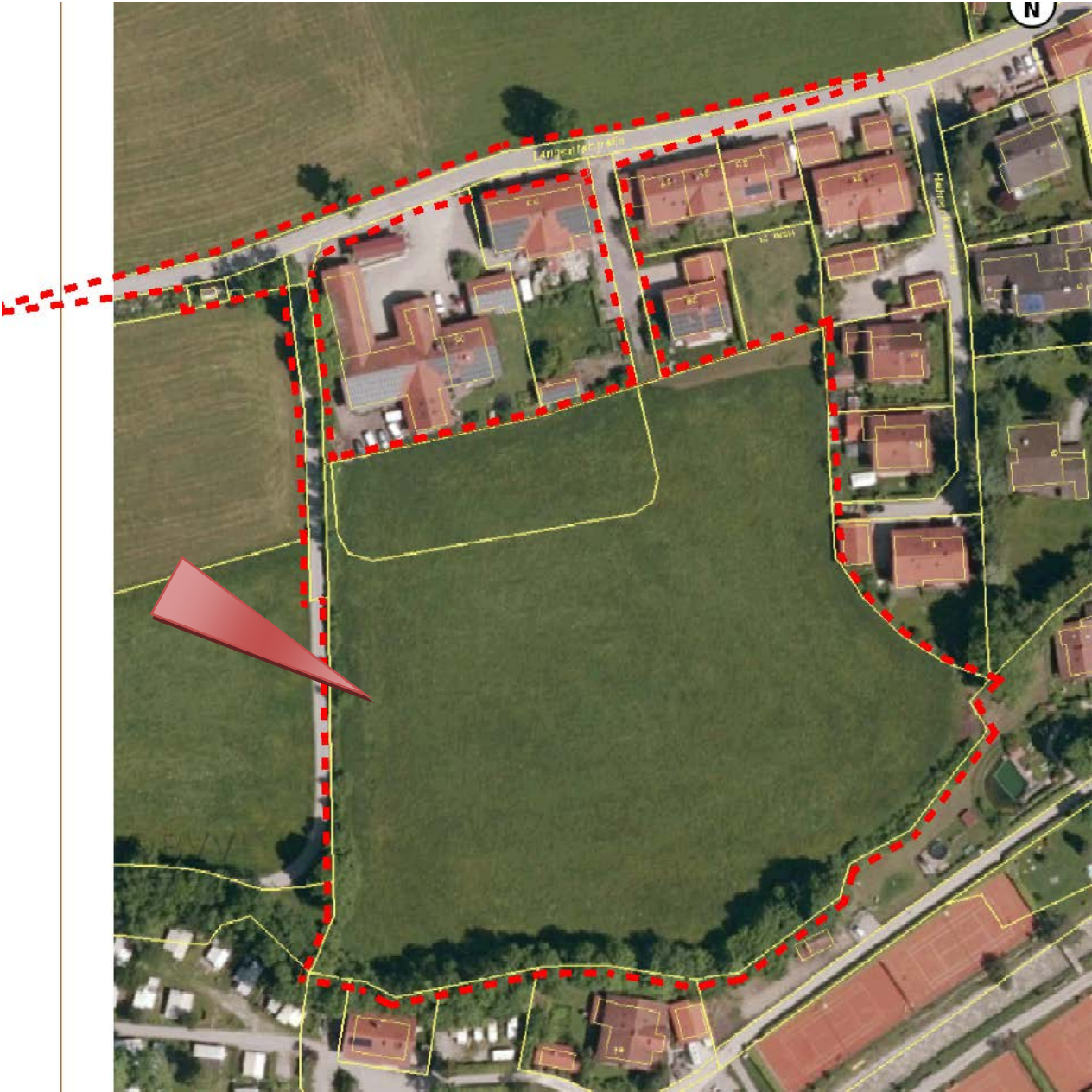
Planung: Hans Eizenberger,
Dipl.-Ing.FH, Architekt
Peterbauerweg 1, 83646 Wackersberg

Grünordnung: Dipl.-Ing. (FH) Harald Niederlöhner,
Landschaftsarchitekt
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg

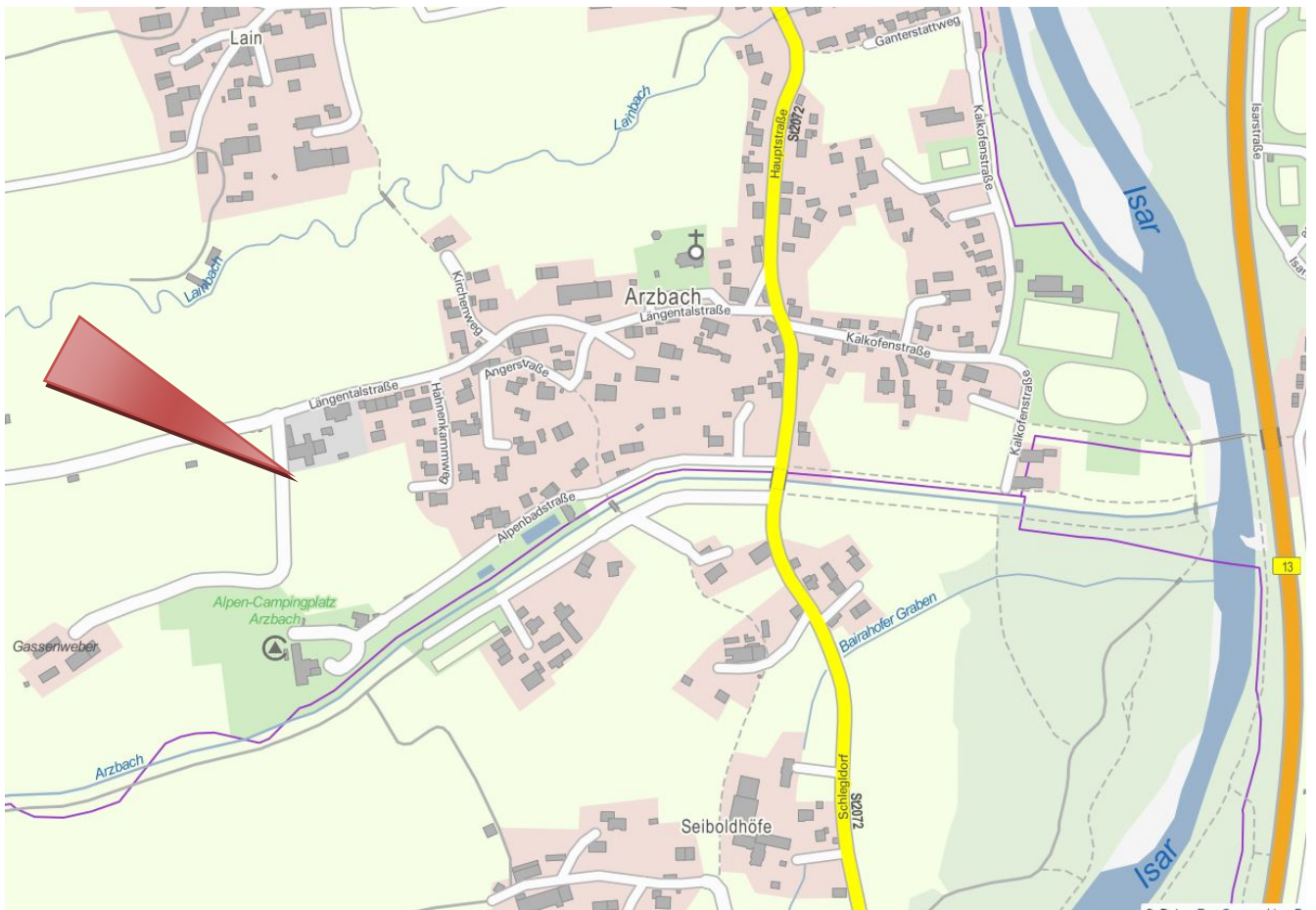
Gemeinde Wackersberg

Alois Bauer
1. Bürgermeister

A Luftbild



B Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte



(Quelle A: Google maps und B: Bayernatlas)