

Begründung

Zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Längentalstraße Süd“



Gemeinde Wackersberg

Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen

Planverfasser:

Gemeinde Wackersberg

Georg Schöffmann

Bachstraße 8

83646 Wackersberg

Oberfischbach den 09.06.2020

Begründung zur 2. Änderung

1. Entwicklung und Veranlassung, Planungsvorhaben

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.

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 17.03.2020 beschlossen, für den genannten Planbereich die 2. Änderung des Bebauungsplans aufzustellen.

Die Änderung des Bebauungsplans ist notwendig um die von der Gemeinde Wackersberg gewünschten 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.

2. Planinhalt

Die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2019, sowie der 1. Änderung in der Fassung vom 13.08.2019 bleiben im Wesentlichen bestehen.

Die Bebauungsplanänderung betrifft im Wesentlichen folgende Punkte:

- Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten im Mischgebiet
- Die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Balkonen und Außentreppen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Die Klarstellung und Berichtigung einiger Festsetzungen und Hinweisen

3. Städtebauliches Ziel

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 den ortstypischen vorhandenen Bebauungen.

Die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten im Mischgebiet lässt auch kein „kippen“ des Gebietscharakters in ein Allgemeines Wohngebiet zu, da die Gemeinde Wackersberg der aktuelle Alleineigentümer der besagten Grundstücke im Planbereich ist. Die Bebauung der Mischgebietsgrundstücke erfolgt über gewerbetreibende Unternehmen, die vorab gezielt ausgewählt werden. Sobald die Grundstücke von der Gemeinde an solche Betriebe veräußert werden, wird mittels notariell gesicherter Grunddienstbarkeit erreicht, dass min. 50% der vorhandenen Nutzfläche des jeweiligen Gebäudes gewerblich genutzt wird. Die Durchmischung des Gebietes wird so auch in Zukunft sichergestellt und ein „kippen“ theoretisch und praktisch ausgeschlossen.

4. 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.

5. 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 Mai 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

6. 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.

Wackersberg den, _____

Unterschrift 1. Bürgermeister Jan Göhzold

Siegel