



Gemeinde Wackersberg
Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen

1.Änderung des Bebauungsplans „Am Aubach“
B E G R Ü N D U N G

Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Fassung vom 26.03.2026

Gemeinde Wackersberg, Bachstraße 8 in 83646 Wackersberg

1. Städtebauliche Zielsetzung und Anlass der Planung

1.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Am Aubach“ der Gemeinde Wackersberg ist seit dem Jahr 1991 rechtsverbindlich. Er bildet die Grundlage für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich des Ortsteils Arzbach. Seit der Inkraftsetzung vor 35 Jahren haben sich jedoch die demografischen Rahmenbedingungen, die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum sowie die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten maßgeblich verändert.

Konkreter Anlass für die vorliegende Änderung ist die Erkenntnis, dass die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen für den Bereich der Parzellen 1 bis 7 nicht mehr mit den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde und den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer korrespondieren. Zudem besteht eine Diskrepanz zwischen den zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und der tatsächlichen Erschließungssituation sowie den Eigentumsverhältnissen vor Ort. Um hier dauerhaft rechtssichere Verhältnisse zu schaffen und den „Planungsstau“ auf den unbebauten Flächen aufzulösen, ist die Einleitung des Änderungsverfahrens geboten.

1.2 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Änderung verfolgt die Gemeinde Wackersberg primär folgende Planungsziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung:

Durch die Neuordnung der zulässigen Hausformen wird eine Bebauung ermöglicht, die sich harmonisch in die bereits entstandene Nachbarschaft einfügt, aber gleichzeitig moderne Wohnformen zulässt. Die Festsetzung von Einzelhäusern auf den kleineren Parzellen 2 bis 7 sichert den Erhalt des lockeren, dörflichen Charakters, während das Doppelhaus auf Parzelle 1 einen bewussten Akzent zur moderaten Verdichtung setzt.

- Förderung der Innenentwicklung und Nachverdichtung:

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) priorisiert die Gemeinde die Aktivierung von Baulücken im Innenbereich vor der Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich. Durch die zwingende Festsetzung eines Doppelhauses auf der größten verfügbaren Parzelle (Parzelle 1) wird die Ausnutzung des vorhandenen Baulandes optimiert, um Wohnraum für mindestens zwei Haushalte auf einem Grundstück zu generieren.

- Bedarfsorientierte Wohnraumentwicklung:

Die Gemeinde Wackersberg stellt fest, dass eine stetige Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen besteht. Während das Einzelhaus weiterhin die prägende Form im Gemeindegebiet ist, wächst der Bedarf an kompakteren, energetisch effizienten Doppelhaushälften – insbesondere für junge Familien oder

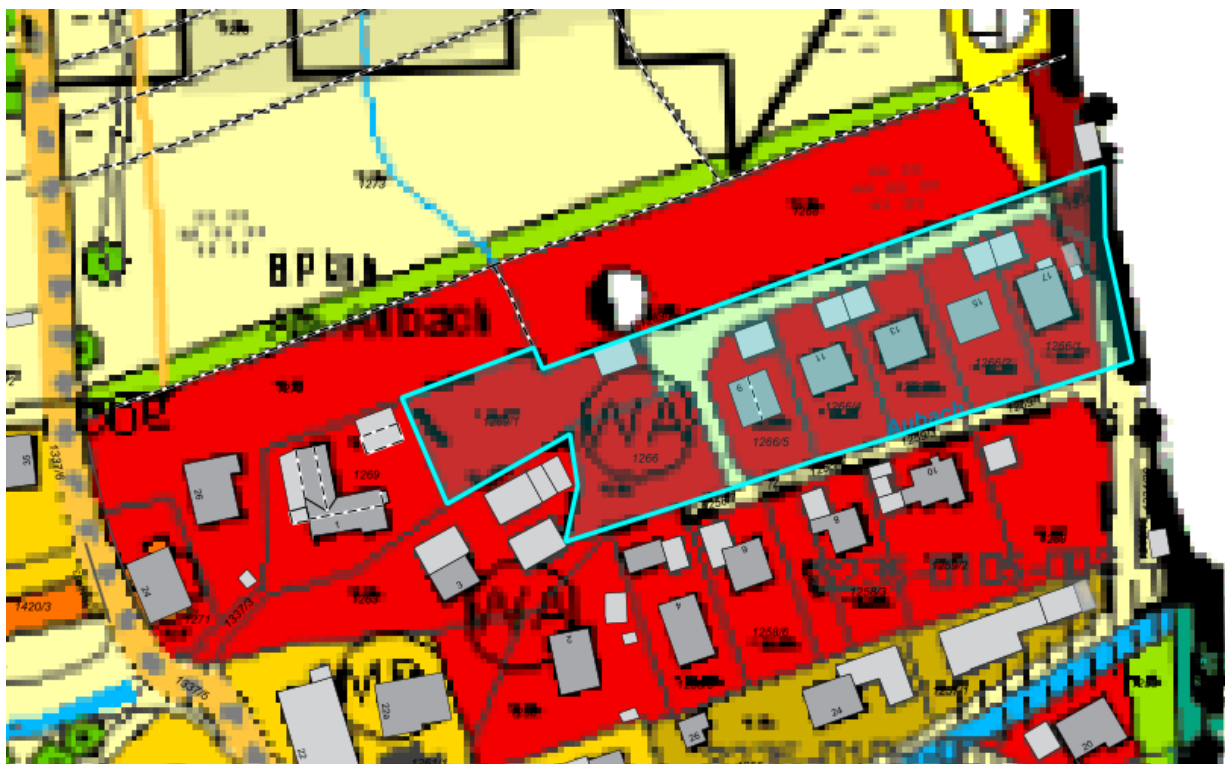
ortsansässige Bürger. Die Planung schafft hierfür die notwendige rechtliche Flexibilität.

- Bereinigung der Infrastrukturplanung:

Ein weiteres Kernziel ist die Anpassung der Verkehrsflächen an die Realität. Die Aufgabe von nicht mehr benötigten, öffentlich festgesetzten Flächen dient der Entbürokratisierung und verhindert einen unnötigen Versiegelungsgrad durch Infrastruktur, die für die Erschließung des Quartiers funktional keinen Mehrwert bietet. Die Flächen werden damit ihrer primären Nutzung als private Garten- oder Wohnbauflächen zugeführt.

Zusammenfassend dient die Änderung dazu, den Bebauungsplan als dynamisches Steuerungsinstrument zu nutzen, um die städtebauliche Qualität in Wackersberg langfristig zu sichern und an die aktuellen Lebensrealitäten anzupassen.

Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit dem markierten Geltungsbereich:



2. Wesentliche Inhalte der Änderung

2.1 Differenzierte Festsetzung der Hausformen

Um eine städtebaulich ausgewogene Dichte und ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten, trifft die Gemeinde eine bewusste Unterscheidung zwischen den jeweiligen Grundstückstypen:

- Zwingende Doppelhausbebauung (Parzelle 1):

Für die großzügig geschnittene Parzelle 1 wird die Errichtung eines Doppelhauses als zwingende Bauform festgesetzt. Die Gemeinde Wackersberg reagiert damit auf den dringenden Bedarf an flächeneffizientem Wohnraum. Durch die Kopplung von zwei Wohnhäusern an der Grundstücksgrenze wird die Versiegelung pro Wohneinheit minimiert und wertvoller Gartenraum erhalten. Ein Einzelhaus würde auf dieser spezifischen Fläche zu einer städtebaulichen „Unternutzung“ führen, die angesichts der Knappheit von Bauland im Innenbereich nicht mehr zeitgemäß ist. Die Festsetzung sichert zudem eine klare städtebauliche Kante und einen effizienten Übergang zur übrigen Bebauung.

- Festsetzung von Einzelhäusern (Parzellen 2 bis 7):

Für die kleineren Parzellen 2 bis 7 wird die Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt. Diese Grundstücke sind in ihrem Zuschnitt gezielt für eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen. Durch die Beschränkung auf Einzelhäuser bleibt der für den Ortsteil Arzbach typische, dörflich-lockere Charakter dieses Quartiers gewahrt. Es entsteht ein gesundes Wechselspiel zwischen verdichteten und offenen Strukturen, das eine hohe Wohnqualität für alle Anwohner garantiert.

2.2 Entfall öffentlicher Verkehrsflächen

Ein zentraler Punkt der Planänderung ist die kritische Revision der ursprünglich im Jahr 1990 geplanten Infrastruktur.

- Wegfall nicht benötigter Erschließungsflächen: Die Überprüfung der Verkehrsplanung hat ergeben, dass die seinerzeit festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Änderungsbereich funktional obsolet sind. Die Erschließung der Parzellen 1 bis 7 ist über die bestehenden Straßen bereits vollumfänglich und gesichert gewährleistet. Die Beibehaltung dieser Flächen als „öffentliche Verkehrsfläche“ im Bebauungsplan würde zu einer unnötigen Zersplitterung des Geländes führen.
- Anpassung an die Eigentumsverhältnisse: Da sich die betroffenen Flächen teilweise in Privatbesitz befinden und zudem bereits als private Grün- oder Hofflächen genutzt werden, dient der Entfall der öffentlichen Festsetzung der Rechtsklarheit. Die Gemeinde verzichtet bewusst auf den Ausbau dieser Flächen, um die Unterhaltslast für die Allgemeinheit zu senken und die Privatsphäre der Anwohner zu stärken.

- **Ökologische Aspekte:** Durch die Umwandlung von Verkehrsflächen in private Bau- oder Gartenflächen wird der rechtliche Grundstein dafür gelegt, eine potenzielle Vollversiegelung (Asphaltierung) zu verhindern. Dies fördert die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der Siedlung bei.

2.3 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung

Im Zuge der Änderung werden auch die Parameter für das Maß der baulichen Nutzung (wie Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ) überprüft. Ziel ist es, trotz der unterschiedlichen Hausformen (E/D) ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren. Die Festsetzungen zu Dachformen, Firstrichtungen und Traufhöhen werden so harmonisiert, dass das neue Doppelhaus und die Einzelhäuser als gestalterische Einheit wahrgenommen werden und sich nahtlos in das bestehende Ortsbild von Arzbach einfügen.

Fotoaufnahme der bestehenden Bebauung vom 19.03.2026:



3. Wahl des Verfahrens und Verzicht auf Umweltprüfung (§ 13 BauGB)

Die Gemeinde Wackersberg hat sich nach pflichtgemäßem Ermessen dazu entschieden, die vorliegende Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Die gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen hierfür sind im vorliegenden Fall vollumfänglich gegeben.

3.1 Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren

Die Anwendung des § 13 BauGB ist zulässig, da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

- Erhalt der Gebietscharakteristik: Die grundlegende Zielsetzung des Ursprungsplans – die Schaffung eines allgemeinen Wohngebiets – bleibt unangetastet. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert.
- Moderate Anpassung: Die zwingende Festlegung von Einzel- und Doppelhausstrukturen auf einer begrenzten Anzahl von Parzellen (1 bis 7) sowie die Bereinigung der Verkehrsflächen stellen lediglich eine punktuelle Nachsteuerung dar. Diese Maßnahmen greifen nicht in das städtebauliche Gesamtkonzept des bestehenden Quartiers ein, sondern verfeinern dieses lediglich im Sinne einer zeitgemäßen Innenentwicklung.
- Keine wesentliche Kapazitätserweiterung: Da die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet durch die Umstrukturierung nicht massiv erhöht wird, entstehen keine neuen Anforderungen an die soziale oder technische Infrastruktur, die eine grundlegende Neuplanung erforderlich machen würden.

3.2 Verzicht auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Diese Vorgehensweise ist aus folgenden Gründen städtebaulich und ökologisch sachgerecht:

- Keine UVP-Pflicht: Die Änderung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen.
- Ausschluss von Artenschutz- und FFH-Konflikten: Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass durch die Änderung die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder von europäischen Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB). Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen und anthropogen geprägten Siedlungsbereich.
- Positive ökologische Bilanz durch Entfall von Verkehrsflächen: Ein weiteres wesentliches Argument für den Verzicht auf eine detaillierte Umweltprüfung ist die Reduzierung der potenziell versiegelbaren öffentlichen Flächen. Durch den Wegfall der nicht benötigten Verkehrsflächen wird die planerische Grundlage für eine großflächige Asphaltierung entzogen. Die stattdessen vorgesehene Nutzung als

private Grün- und Gartenflächen fördert die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und trägt zum Erhalt der Bodenfunktionen bei.

- Geringfügigkeit der Auswirkungen: Die angestrebte Planung führen zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Landschaftsbild, die über das im Ursprungsplan bereits abgewogene Maß hinausgehen.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Trotz der Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird die Gemeinde Wackersberg die betroffenen Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange angemessen beteiligen (§ 13 Abs. 2 BauGB). Den betroffenen Eigentümern und Nachbarn wird im Rahmen der Auslegung die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, um eine gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu gewährleisten.

4. Zusammenfassung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Aubach“ stellt eine konsequente Fortführung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Wackersberg unter Berücksichtigung moderner Planungsstandards dar. Durch die gezielte Steuerung der Hausformen – zwingende Doppelhausbebauung auf der großflächigen Parzelle 1 und Erhalt der Einzelhausstruktur auf den Parzellen 2 bis 7 – wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen notwendiger Innenverdichtung und dem Erhalt des dörflichen Charakters geschaffen.

Die Rücknahme der nicht mehr benötigten öffentlichen Verkehrsflächen korrigiert veraltete Planungsziele, schafft Rechtsklarheit für die betroffenen Grundeigentümer und leistet durch die Vermeidung unnötiger Versiegelung einen positiven Beitrag zum ökologischen Flächenmanagement.

Da die Grundzüge der Planung unberührt bleiben und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Planung ist somit als städtebaulich geboten im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB anzusehen und trägt maßgeblich zur Standortsicherung sowie zur bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung in Wackersberg bei.

Wackersberg, den 26.03.2026