

Landratsamt, Postfach 13 60, 83633 Bad Tölz

Manuela Steigenberger
Sachgebietsleiterin

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8
83646 Wackersberg

Abteilung 2 – Planungs- und Bauabteilung,
Wohnungsangelegenheiten
Zimmer: 2.080

Telefon: 08041 505-334

Telefax: 08041 505-302

E-Mail: manuela.steigenberger@lra-toelz.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
21-610-31/2-Wa/St,

Datum

18.06.2025

1. Änderung des Bebauungsplanes „Altwirt“ der Gemeinde Wackersberg; Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Planentwurf der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Altwirt“ der Gemeinde Wackersberg vom 05.05.2025 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung.

1. Widerspruch Flächennutzungsplan

Der geplante Erweiterungsbereich widerspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg. Der Flächennutzungsplan sieht im Bereich der ersten Änderung eine Fläche für Landwirtschaft sowie Darstellungen zum Erhalt, Pflege, Entwicklung und Neuanlage landschafts- und ortsbildprägender Streuobstwiesen vor. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB muss ein Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Der Flächennutzungsplan ist demnach im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.

2. Art der baulichen Nutzung

Es ist fraglich, ob es sich hier tatsächlich um ein Dorfgebiet nach § 5 BauGB handelt, da zumindest im Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Altwirt“ keine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden ist und auch die Ansiedlung einer solchen ausgeschlossen ist. Weiter ist auch fraglich, ob im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden ist. Sollte dies jedoch der Fall sein, wird empfohlen die Festsetzung der Art der Nutzung für die erste Änderung zu streichen und auf den Ursprungsbebauungsplan zu verweisen.

3. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (Festsetzung 3.4)

Die Klausel bezüglich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist geeignet, den Gebietscharakter zu bestimmen; es handelt sich demnach nicht um eine Festsetzung zum Maß, sondern zur Art der baulichen Nutzung (NS OVG, 1 MA 1381.01; Jäde/Dirnberger, Komm. zum BauGB/zur BauNVO, 9. A., Rd.-Nr. 45 zu § 29 BauGB).

Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der Stellungnahme der fachlichen Ortsplanung (Sachgebiet 24).

Mit freundlichen Grüßen,

Steigenberger