

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
21-610-31/1-Wa/St,

Datum

13.05.2026

1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Aubach“ der Gemeinde Wackersberg; Beteiligung nach §§ 13 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Planentwurf der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Am Aubach“ der Gemeinde Wackersberg vom 26.03.2026 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung.

1. Bauweise Doppelhaus in Bauraum 1, Festsetzung 1.2.1

In Festsetzung 1.2.1 wird explizit lediglich die Bebauung mit einem Doppelhaus festgesetzt. Es handelt sich bei dem durch Bauraum 1 definierten Grundstück um ein ungeteiltes Grundstück.

Bei einem Doppelhaus im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO müssen die beiden Haushälften jeweils auf einem eigenen Grundstück stehen (BVerwG - 4 B 17.13 -; BayVGH - 26 CS 00.1348 -).

Derzeit wäre also lediglich ein Einzelhaus auf dem ungeteilten Grundstück zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Festsetzung 1.2.3

In Festsetzung 1.2.3 wird geregelt, dass Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollen.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können die dort genannten Anlagen in Ausübung eines Ermessensspielraumes zugelassen werden. Die Formulierung „Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist“ in der zitierten Vorschrift ermächtigt die planende Gemeinde, alle oder einzelne der in Absatz 5 aufgelisteten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen oder aber nur ausnahmsweise zuzulassen; die Überbaubarkeit dieser Flächen kann somit ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Nicht möglich ist es dagegen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen über Absatz 5 hinaus die dort genannten Anlagen allgemein zuzulassen.

Zusätzlich besteht hier ein Widerspruch zur Planzeichenfestsetzung 6.1. Hier werden explizit Bauräume für Garagen und Nebengebäude festgesetzt. Somit wäre eigentlich die Lage der Garagen und Nebengebäude bereits definiert. Wären dann weitere Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig?

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

Mit freundlichen Grüßen,

Steigenberger