
**1. Änderung der Außenbereichssatzung „Bibermühle“,
Gemeinde Wackersberg,
Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen**

BEGRÜNDUNG

Fassungsdatum: 10.09.2024

Geändert am: 06.05.2025

14.10.2025

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Planzeichnung ersichtliche Plangebiet, somit die Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke 967, 967/1, 969, 970, 970/1, 972, 985, 993, 995, 996, 996/3, 996/6, 996/7, 1348/2, Gemarkung Wackersberg.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ca. 90 m östlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Isarauen (ID LSG-00202.01) sowie das Natura 2000 Gebiet „Oberes Isartal“ (ID 8034-371-03) an.

Im Weiteren ist auf die bestehende Außenbereichssatzung „Bibermühle“ vom 20.01.2014 hinzuweisen, die sich teilweise mit dem Geltungsbereich der hier vorliegenden Satzung überlappt und in dem Überlappungsbereich durch die hier vorliegende Satzung ersetzt wird.

3. Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt westlich der Isar an der Staatsstraße 2072, die von Bad Tölz nach Arzbach führt. Im Umfeld der Straße liegen landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie Handwerksbetriebe.

4. Beschaffenheit des Plangebietes sowie Planungsziel

Das Relief im Planbereich ist durch die formende Kraft der Isar geprägt. Entsprechend wechseln hängige begrünte Terrassenstufen mit verebneten Flussterrassen mit Gebäudebestand ab: Im Westen bildet die steile, überwiegend bewaldete Terrassenstufe der Isar den natürlichen Abschluss des Planbereiches. Am Fuß des Terrassenhangs liegen in ebenem Gelände die gewerblich genutzte Gebäude und Lagerflächen des holzverarbeitenden Betriebes (Sägewerk) und einer Baufirma (Firma Hundscheil) (= Bauräume Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4). Östlich der Staatsstraße befinden sich ein denkmalgeschütztes Bauerhaus sowie ein größeres, wohnbaulich genutztes Gebäude. Das Umfeld der Gebäude wird gartenbaulich (z. B. durch Obstwiesen) und als Grünland genutzt. Während die Gebäude in den Bauräumen Nr. 5, 7, 8 und 9 wohnbaulich genutzt werden, handelt es sich bei Nr. 3 und Nr. 6 um Handwerksbetriebe mit Betriebswohnung.

Die Staatsstraße wird in weiten Teilen von einem Laubbaumbestand gesäumt. In den topographischen Karten ist südwestlich, außerhalb des Planbereiches ein kleineres Fließgewässer dargestellt, welches im Bereich des Geltungsbereiches der Bibermühle verrohrt ist und erst

außerhalb des Planbereiches nördlich des Gebäudes mit der Hausnummer 6 wieder offen geführt wird. Der Planbereich wird nicht mehr von den Extremhochwässern der Isar erreicht. Gemäß BayernAtlas liegt das Plangebiet in einem wassersensiblen Bereich.

Die vorhandene Bebauung stellt bereits eine Bebauung von eigenem Gewicht dar, die dazu führt, dass in dem Geltungsbereich der Schutz des Außenbereiches vor einer Zersiedelung ohnehin nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann. Die Parzellen 5, 7, 8 und 9 sind mit reinen Wohngebäuden bebaut. Die Parzelle 6 ist zwar gewerblich geprägt, jedoch ist hier eine Betriebsleiterwohnung vorhanden. Die Parzellen 1 und 2 sind vorhandene Lagergebäude gewerblicher Natur. Es sind also vier Wohngebäude vorhanden¹. Berücksichtigt man die jeweilige Siedlungs- und Gebäudestruktur des bebauten Bereichs einschließlich der Größe und der Stellung der Gebäude zueinander (aufgelockerte Struktur) liegt eine Wohnbebauung von hinreichendem Gewicht vor. Zudem ist es nun Ziel der Gemeinde Wackerberg, durch Aufstellung der hier vorliegenden Außenbereichssatzung die weitere Bebauung städtebaulich zu ordnen. Zu diesem Zweck werden das Maß der zulässigen Bebauung und die Lage der Hauptbaukörper durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche und durch die Lage der Baugrenzen vorgegeben. Zudem ist die maximal zulässige Wandhöhe fixiert. Entsprechend ordnet sich die sich zukünftige Bebauung, wie bisher, im Umfeld der Erschließungswege an, wobei für die bereits ansässige Baufirma eine zusätzliche Halle für Baumaschinen mit Betriebsleiterwohnung (Baubereich Nr. 3) vorgesehen ist. Weitere Festsetzungen sind vor dem Hintergrund der gültigen örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung vom 10.09.2025, in der unter anderem Regelungen zu baugestalterischen Aspekten enthalten sind, nicht erforderlich.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung obliegt bei Außenbereichssatzungen dem konkreten Baugenehmigungsverfahren. Dort ist zu beurteilen, ob durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden und ob ggf. Kompensationsmaßnahmen festzulegen sind. Es wird empfohlen, den ggf. erforderlichen Ausgleich für die mit Bauvorhaben einhergehenden Flächenversiegelungen möglichst durch Bepflanzungen zur Durchgrünung der Grundstücke im Geltungsbereich (z. B. Obstbäume) oder im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches der Satzung zu leisten. Aus diesem Grund wird in die Außenbereichssatzung der Hinweis aufgenommen, dass der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen im Rahmen der Baugenehmigung zu ermitteln und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Zudem wird durch eine Liste auf standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher verwiesen.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Einzelbäume und die Bestandsgebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden können oder potentiell Fledermäusen als Quartiere und Tagesverstecke dienen können.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Entsprechende Hinweise wurden in die Satzung aufgenommen. Unabhängig der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden. x

¹ Ein aus vier Wohnhäusern bestehender Bebauungszusammenhang kann nach der Rechtsprechung aber schon eine "Wohnbebauung von einigem Gewicht" im Sinn des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB sein (so VGH BW vom 27.2.2003, Az. 8 S 2681/02 und BayVGH vom 12.08.2003, Az. 1 BV 02.1727).

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Staatsstraße 2072 und die davon abzweigenden Wege gewährleistet. Die Gebäude im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind an die Wasserversorgung der Stadtwerke Bad Tölz angeschlossen.

Derzeit erarbeitet die Gemeinde Wackersberg eine neue Wasserschutzgebietsverordnung. Nach jetzigem Kenntnisstand soll diese noch dieses Jahr in Kraft treten. Somit kann die notwendige Versorgungssicherheit gewährleistet werden.

Die Abwasserentsorgung im Planbereich ist durch Anschluss an das Kanaltrennsystem der Gemeinde Wackersberg sichergestellt.

Gemeinde Wackersberg, den

.....
1. Bürgermeister Jan Göhzold
