
**Außenbereichssatzung „Steinsäge“, Gemeinde Wackersberg,
Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen**

BEGRÜNDUNG

Fassungsdatum: 26.06.2023

Geändert am 14.11.2023

Redaktionell geändert: 14.05.2024

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Planzeichnung ersichtliche Plangebiet, somit die Flurstücke 534/1, 535/2, 535/4, 535/5, 535/6, 535/8, 535/15, 535/16, 535/17, 535/18, 536/4, 925/1, 925/3, 925/6 in der Gemarkung Oberfischbach und die Flurstücke 853/7, 853/2, 858/3, 853/9, 855/16 und 855/2 in der Gemarkung Wackersberg

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der von Osten nach Westen fließende Stallauer Graben mündet im Planbereich in den von Süden nach Norden fließenden Einbach.

3. Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt 15 m bis 45 m südlich der Bundesstraße 472. Der Planbereich schließt einen Teilbereich des Stallauer Grabens und den Unterlauf des Einbaches mit ein. Die Erschließung erfolgt für die auf der Nordseite der Gewässer gelegenen Grundstücke durch die dort gelegene Ortsstraße „Steinsäge“. Die beiden südlich des Stallauer Grabens gelegenen Grundstücke werden durch die genannte Erschließungsstraße sowie durch die Quellenstraße erschlossen. Im Anschluss an die Quellenstraße schließt Wald an. Im BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat ist der Planbereich als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

4. Beschaffenheit des Plangebietes sowie Planungsziele

Aktuell ist der Planbereich durch Wohnnutzung charakterisiert. Einzelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss sind prägend. Im Weiteren finden sich im Umfeld der genannten Hauptgebäude Nebengebäude, die als Garagen und als überdachte Nebengebäude genutzt werden.

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. Insofern ist es nun Ziel der Gemeinde Wackerberg, durch Aufstellung der hier vorliegenden Außenbereichssatzung die weitere Bebauung städtebaulich zu ordnen. Zu diesem Zweck wird das Maß der zulässigen Bebauung und die Lage der Hauptbaukörper durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche und durch die Lage der Baugrenzen vorgegeben. Entsprechend ordnet sich die sich zukünftige Bebauung in einer klaren West-Ost-Reihung entlang der Erschließungsstraßen an.

Um eine gebietsverträgliche Nachverdichtung und gute Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, ist innerhalb der festgesetzten Baufelder eine maximale Wandhöhe von 6,4 festgesetzt. Um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, großzügige Balkone und Terrassen zu errichten, wird eine zusätzliche Grundfläche von 25 v. H. der jeweils zulässigen Grundfläche innerhalb der Baugrenze festgesetzt.

Vor dem Hintergrund, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen nicht beschränkt. Auf diese Weise ist beispielsweise auch die obere Etage eines Einzelhauses als separate Wohnung nutzbar. Um diese zusätzliche Möglichkeit der Nutzung zu unterstützen, sind auch für Außentreppen zusätzliche Grundflächen (vgl. Festsetzung § 3 Nr. 7) vorgesehen.

Weitere Festsetzungen sind vor dem Hintergrund der gültigen örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung vom 01.01.2018, in der unter anderem Regelungen zu baugestalterischen Aspekten enthalten sind, nicht erforderlich.

5. Berücksichtigung der Hochwassergefahr

Das Vorhaben liegt im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Einbachs und des Stallauer Grabens und somit im Gefahrenbereich beider Bäche im Fall eines Extremereignisses. Zudem ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Verklausung des Durchlasses an der Quellenstraße in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wurde daher das durch das Wasserwirtschaftsamt prognostizierte HQextrem mit 100%iger Verklausung zur Information in die Planzeichnung übernommen. Für die einzelnen Baubereiche wurde der maximal prognostizierte Wasserstand ermittelt (vgl. Hinweis Nr. 7) und als Grundlage für die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (vgl. Festsetzung Nr. 4), der auf diese Weise in jedem Fall mindestens 10 cm über dem HQextrem liegt, festgesetzt. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass Kellergeschosse und Tiefgaragen zwingend wasserdicht auszubilden sind. Auf Flurnummer 855/2, Gemarkung Wackersberg wurde zudem eine Fläche für den Hochwasserabfluss festgesetzt. Entsprechend setzt eine Bebauung auf Fl.Nr. 855, Gemarkung Wackersberg eine Hochwasserfreilegung in diesem Bereich voraus.

Der Außenbereichssatzung liegen die nachrichtlich übernommenen Pläne „Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem“ bei.

6. 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. 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.

Die bereits auf Flurnummer 853/7, Gemarkung Wackersberg festgesetzte und im Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldete Ausgleichsmaßnahme wird nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Benediktbeurer Straße und die Quellenstraße. Das Plangebiet ist vollständig an der Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Wackersberg angeschlossen.

Gemeinde Wackersberg, den

.....
1. Bürgermeister Jan Göhzold
