

# **Bebauungsplan „Einbachstraße“, Gemeinde Wackersberg**

**- Begründung -**

Fassung vom: 13.04.2021  
08.06.2021

Redaktionell angepasst zum Satzungsbeschluss: 12.09.2021

Auskünfte:  
Gemeinde Wackersberg  
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg  
Tel. 08041 / 79928 - 17



Planfertiger:  
Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540



---

**Inhalt**

1. Planungsanlass und Planungsziele (§ 1 Abs. 3 BauGB) .....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes .....	2
3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan .....	2
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes und Auswirkungen der Planung	
5. Erschließung .....	3
6. Grünordnung und Artenschutz .....	3
7. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Isar .....	3

---

### **1. Planungsanlass und Planungsziele (§ 1 Abs. 3 BauGB):**

In der Gemeinde Wackersberg herrscht ein zunehmender Mangel an Flächen mit mischbaulicher Nutzung, die vorwiegend von ortsansässigen Handwerksbetrieben gebraucht und genutzt werden. Um in der Gemeinde Wackersberg weiterhin geeignete Ansiedlungs- und Entfaltungsmöglichkeiten auf den Flurnummern 392/4 und 392/5, Gemarkung Oberfischbach zu gewährleisten und zugleich diese Nutzung dort dauerhaft zu sichern und bindend festzulegen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Die Zulässigkeit von Vorhaben war bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

### **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Das ca. 0,24 ha große Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Wackersberg im Bereich nördlich der Straße „Am Hoheneck“ und der Isar. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 392/4 und 392/5, Gemarkung Oberfischbach.

### **3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die Absicht der Gemeinde, einen Bebauungsplan für ein Mischgebiet aufzustellen, entspricht den Grundsätzen bzw. Zielen der Landes- und Regionalplanung. So ist im Regionalplan Oberland, Region 17 ausgeführt: *„Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben“* (vgl. G 2.4 unter Kapitel „Gewerbliche Entwicklung“).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2005 stellt den Planbereich als Mischgebiet (Mi) dar. Ferner sind nach Norden zur Isar grünordnerische Maßnahmen im Flächennutzungsplan verankert. Insofern ist der hier vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes und Auswirkungen der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erreicht, dass auch künftig eine mischbauliche Nutzung des Plangebietes sichergestellt ist. Die Erstellung eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes mit umfänglichen Festsetzungen über das Maß der Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die bauliche Gestaltung etc. ist nicht notwendig. Vielmehr ist es Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Festsetzung der Art der Nutzung nur einen „Rahmen“ für die Art der vorgesehenen Bebauung in einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB vorzugeben. Die Bauweise soll durch den konkreten Bauantrag eingebracht werden, der wiederum nach § 34 Bau-

---

gesetzbuch aufgrund der umliegenden Bebauung beurteilt wird.

Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Wackersberg verfügt über eine örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung vom 01.01.2018, in der unter anderem Regelungen zu baugestalterischen Aspekten enthalten sind, die, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Aussagen trifft, verbindlich anzuwenden sind. Insofern und da die örtliche Bauvorschrift nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird, kann auf die Festsetzung weiterer gestalterischer Aspekte zu Gebäuden verzichtet werden.

## **5. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, wie bisher, über die Straße „Am Hoheneck“.

## **6. Grünordnung und Artenschutz**

**Grünordnung:** Nördlich an den Planbereich schließt ein an der Isar verlaufender Fußweg an, der von Erholungssuchenden in hoher Frequenz genutzt wird. Zudem ist der Flusslauf der Isar Teil des Landschaftsschutzgebietes „Isarauen“. Um hier einen harmonischen Übergang vom planungsrechtlichen Innenbereich in die Erholungs- und Naturlandschaft zu gestalten, wird eine Teilfläche im Norden des Bebauungsplanes als private Grünfläche und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Teilweise soll damit auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im nördlichen Teil des Geltungsbereiches das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Isar im Stadtgebiet Bad Tölz gemäß Verordnung vom 27.09.1955 liegt (vgl. hierzu auch Ausführungen unter Position 7). Indem die als private Grünfläche festgesetzte Fläche (mit Ausnahme der auf der Nordseite vorhandenen Mauer, die dem Hochwasserschutz dient) nicht überbaut werden darf und zugleich als artenreiche Wiesenfläche extensiv zu nutzen und zu pflegen ist, wird diese Planung gestalterischen, wasserrechtlichen und naturschutzfachlichen Ansprüchen gerecht.

**Artenschutz:** Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des intensiv genutzten Gebietes besteht nicht. 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 etwaigen Rodungsmaßnahmen und etwaigen Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht absehbar, ob und wann derartige Umgestaltungsmaßnahmen im Plangebiet erfolgen werden. Unabhängig davon wird der Hinweis aufgenommen, dass Gehölze nur im Winterhalbjahr gefällt werden dürfen.

## **7. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Isar**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einbachstraße“ liegt mit seinem nördlichen Teil inner-

---

halb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Isar<sup>1</sup>. Wenngleich das auf der Grundlage des Hochwasserereignisses 1954 festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Isar in Bad Tölz nicht mehr aktuell ist und das Grundstück bereits bebaut ist, gilt die die Verordnung weiterhin, weshalb für zukünftige Bauvorhaben vor Genehmigung eine Einzelfallprüfung der Hochwassergefahren erforderlich ist. Entsprechend wird dieser Aspekt in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen. Zudem wird auf die laufenden Untersuchungen zu den in der Nachbarschaft liegenden Gewässern 3. Ordnung hingewiesen, deren Gefährdungsbereiche ggf. bis in den Planbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes reichen können.

Da davon auszugehen ist, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel der Isar korrespondiert und deshalb bis zur Geländeoberfläche ansteigen kann, wird auf die erforderliche angepasste Bauweise ebenfalls hingewiesen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Festgesetzes Überschwemmungsgebietes der Isar im Stadtgebiet Bad Tölz vom 27.09.1955.

---