

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

12.12.2025

### **3. Änderung des Bebauungsplanes „Steinbach Nord“ der Gemeinde Wackersberg; Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Planentwurf der dritten Änderung des Bebauungsplanes „Steinbach Nord“ der Gemeinde Wackersberg vom 11.11.2025 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung.

#### **1. Maßgebliche Fläche des Baugrundstückes, Festsetzung 1.2.2**

In Festsetzung 1.2.2 wird ausgeführt, dass die Ortsrandeingrünung und die Biotopflächen als private Grünflächen bei der Berechnung in die Bezugsgröße des Baugrundstückes einzubeziehen sind.

Die Ermittlung der maßgeblichen Fläche des Baugrundstückes ist in § 19 Abs. 3 BauGB abschließend geregelt. Eine Festsetzungsmöglichkeit für die Gemeinde im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen und aufgrund des strengen Typenzwangs des Bauplanungsrechtes auch nicht möglich.

Im Übrigen wäre nach höchstrichterlicher Rechtsprechung eine private Grünfläche nicht in die Ermittlung des Baugrundstückes einzubeziehen.

**Hausanschrift**  
Landratsamt  
Bad Tölz-Wolfratshausen  
Prof.-Max-Lange-Platz 1  
D-83646 Bad Tölz

**Telefon / Fax / Internet**  
08041 505-0  
08041 505-303  
www.lra-toelz.de  
info@lra-toelz.de

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen  
IBAN: DE07 7005 4306 0000 0001 66  
BIC: BYLADEM1WOR

Raiffeisenbank im Oberland eG  
IBAN: DE74 7016 9598 0001 1151 11  
BIC: GENODEF1MIB

Seite 1 von 3

---

Zur Verdeutlichung wird auf folgende Kommentarfundstelle verwiesen:

„Nicht als Bauland sind solche Flächen einzuordnen, die von ihrer Zweckbestimmung her nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Dies sind einige der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Flächen, wie grundsätzlich Verkehrsflächen, private und öffentliche Grünflächen (BVerwG Beschl. v. 24.4.1991 – 4 NB 24.90; Beschl. v. 29.11.1994 – 8 B 171.94, → vor §§ 16–21a, bezogen auf private Grünflächen – in diesem Sinne auch VGH München Urt. v. 3.8.2010 – 15 N 10.358, Juris Rn. 18)“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 159. EL Mai 2025, BauNVO § 19 Rn. 15, beck-online).

## 2. Überbaubare Grundstücksfläche Bauraum 5, Festsetzung 2.5

In Festsetzung 2.5 wird geregelt, dass Stellplätze, Ausstellungsflächen für Fahrzeuge und Maschinen sowie betriebszugehörige Lagerflächen 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.

Die Festsetzung ist daher als Ausnahmenvorschrift zu formulieren.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass in Bauraum 5 ohnehin keine überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen ist. Eine Festlegung, dass hier die genannten Nebennutzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, erscheint überflüssig.

## 3. Werbeanlagen in Bauraum 5, Festsetzung 2.7

Es wird darauf hingewiesen, dass in Bauraum 5 keine durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche vorhanden ist. Demnach handelt es sich um eine nicht überbaubare Grundstücksfläche, auf der die Errichtung baulicher Anlagen

---

unzulässig wäre. Dies würde auch für Werbeanlagen und Masten gelten. Diese wären in Bauraum 5 bauplanungsrechtlich unzulässig. Dies sollte bei der weiteren Planung bedacht werden.

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

Mit freundlichen Grüßen,

Steigenberger