

## 2.Änderung der Außenbereichssatzung „Bibermühle“



**Gemeinde Wackersberg**  
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



### Präambel

Die Gemeinde Wackersberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.V. m. § 13 BauGB, des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern folgende

### **2.Änderung der Außenbereichssatzung „Bibermühle“, als Satzung.**

#### 1. Festsetzungen durch Text

Folgende Festsetzung wird in der Außenbereichssatzung wie folgt geändert und ergänzt:

##### **§ 3 Nr. 3 Zulässige Wandhöhe**

Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter ist mit 6,50 festgesetzt.  
Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die Höhe des natürlichen Geländes innerhalb der Baugrenze.  
Abweichend hiervon wird im Baufenster Nr.3 der untere Bezugspunkt der Wandhöhe auf die Höhenkote + 669,10 m ü. NHN festgesetzt, welche gleichzeitig das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darstellt.

Für den oberen Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

#### 2. Nachrichtliche Übernahme

Die Nachrichtliche Übernahme wird wie folgt geändert und ergänzt:

##### **§ 5 Nachrichtliche Übernahme**

1. Die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Wackersberg (Ortsgestaltungssatzung) in der Fassung vom 10.02.2026 ist zu beachten.
2. Die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 10.09.2025 ist zu beachten.

### B) Begründung

Die Außenbereichssatzung „Bibermühle“ ist ursprünglich am 24.01.2014 in Kraft getreten. Die 1.Änderung der Außenbereichssatzung ist am 11.12.2025 in Kraft getreten.

Die Anpassung der Festsetzung § 3 Nr. 3, ermöglicht dem künftigen Gebäudebestand im Bereich des Baufensters 3, ein harmonisches Einfügen in das bestehende Gelände und dient zudem dem vorbeugenden Hochwasserschutz, da durch die angepasste Höhenfestsetzung das Eindringen von wildabfließenden Oberflächenwasser im Erdgeschoss künftig, möglichst verhindert werden soll.

Des Weiteren wird der § 5 insofern geändert und ergänzt, dass die neueste Fassung der Ortsgestaltungssatzung anzuwenden ist und die notwendigen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wackersberg zu ermitteln und zu errichten sind.

Im Übrigen gelten weiterhin die Festsetzung der ursprünglichen Satzung bzw. deren 1.Änderung.

Die Änderung der Außenbereichssatzung soll im vereinfachten Verfahren gemäß §13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 BauGB erfolgen.

Aus den folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Durch die Bauleitplanung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

### C) Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss vom 10.02.2026 die 2.Änderung der Außenbereichssatzung „Bibermühle“ im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) beschlossen.
- 2) Der Entwurf der 2.Änderung der Außenbereichssatzung „Bibermühle“ in der Fassung vom 09.02.2026 wurde in der Sitzung vom 10.02.2026 gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.02.2026 bis 30.03.2026 statt. Sie wurde am 17.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
- 3) Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB fand in der Zeit vom 25.02.2026 bis 30.03.2026 statt.
- 4) Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägungen fand in der Gemeinderatssitzung vom 14.04.2026 statt.
- 5) Die 2.Änderung der Außenbereichssatzung „Bibermühle“ wurde in der Gemeinderatssitzung vom 14.04.2026 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs.1 BauGB).

Gemeinde Wackersberg, den \_\_\_\_\_

Jan Göhzold

Siegel

Erster Bürgermeister

- 6) Die 2.Änderung der Außenbereichssatzung „Bibermühle“ wurde am 15.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs.3 BauGB). Die 2.Änderung der Außenbereichssatzung „Bibermühle“ tritt somit in Kraft.

Gemeinde Wackersberg, den \_\_\_\_\_

Jan Göhzold

Siegel

Erster Bürgermeister

Verfasser:

Gemeinde Wackersberg  
Georg Schöffmann  
Bachstraße 8  
83646 Wackersberg

Fassung vom 09.02.2026