

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan „Am Aubach“ der Gemeinde Wackersberg

A Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

1. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde
2. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Immissionsschutzbehörde
3. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Sachgebiet Wasser und Boden
4. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Fachliche Ortsplanung
5. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Sachgebiet Planungsrecht
6. Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Oberland
7. Gesundheitsamt Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen
8. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat
9. Wasserwirtschaftsamt Weilheim
10. Staatliches Bauamt Weilheim
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, G 23 Bauleitplanung
12. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
13. Reg. von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
14. Reg. von Oberbayern, Bergamt Südbayern, SG 26
15. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten

16. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft
17. Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Holzkirchen
18. Deutsche Bahn AG – Region Süd
19. Regionalverkehr Oberbayern Süd
20. Bayernwerk Netz AG
21. Energie Südbayern GmbH
22. Wasserbeschaffungsverband Arzbach – Schlegldorf
23. WGV Recycling GmbH
24. Deutsche Telekom AG
25. E.ON SE Land Management & Mining
26. Telefonica O2 Germany
27. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
28. Gemeinde Wackersberg, Bauhof
29. Handwerkskammer für München und Oberbayern
30. Bund Naturschutz
31. Landesbund für Vogelschutz
32. Katholisches Pfarramt Wackersberg

B Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

4. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Fachliche Ortsplanung
7. Gesundheitsamt Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen
10. Staatliches Bauamt Weilheim
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, G 23 Bauleitplanung
12. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
18. Deutsche Bahn AG – Region Süd
19. Regionalverkehr Oberbayern Süd
21. Energie Südbayern GmbH
22. Wasserbeschaffungsverband Arzbach – Schlegldorf
23. WGV Recycling GmbH
24. Deutsche Telekom AG
26. Telefonica O2 Germany
27. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
28. Gemeinde Wackersberg, Bauhof
30. Bund Naturschutz
31. Landesbund für Vogelschutz
32. Katholisches Pfarramt Wackersberg

C Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen:

2. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Immissionsschutzbehörde
3. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Sachgebiet Wasser und Boden
8. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat
14. Reg. von Oberbayern, Bergamt Südbayern, SG 26
15. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten
16. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft
25. E.ON SE Land Management & Mining
29. Handwerkskammer für München und Oberbayern

D Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen Vorgebracht:

1. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde
5. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Sachgebiet Planungsrecht
6. Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Oberland
9. Wasserwirtschaftsamt Weilheim
13. Reg. von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
17. Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Holzkirchen
20. Bayernwerk Netz AG

Die eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden (vgl. Liste unter Position C) werden zur Kenntnis genommen.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden (vgl. Liste unter Position D) wird folgende Abwägung vorgenommen:

1.1 Beteiligte Träger öffentlicher Belange/Fachstellen

NR.	Beteiligte Träger Öffentlicher Belange/Fachstelle	Einwände / Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.	Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde	<p><u>2.0 Satzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge der Einzelbauanträge ist allen Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. <p>Formulierungsvorschlag: <i>Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft hervorgehen.</i></p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planung ergänzt

		<ul style="list-style-type: none"> • Wir bitten darum in der Satzung folgenden Passus hinzuzufügen: <i>Im Falle von Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss ausgeschlossen werden, dass ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.</i> • Zu 6.2, 6.4 und 6.5 Es ist zu ergänzen, dass die angedachten Pflanzungen bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode entsprechend der Vorgaben im BPL (Ursprungsfassung des BPL) zu ersetzen sind. • Zu 6.4 Hier ist bitte zu ergänzen, dass lediglich einheimische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden dürfen. Schnitthecken sollen nicht zulässig sein. 	
5.	Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Sachgebiet Planungsrecht	<p>1. Bauweise Doppelhaus in Bauraum 1, Festsetzung 1.2.1</p> <p>In Festsetzung 1.2.1 wird explizit lediglich die Bebauung mit einem Doppelhaus festgesetzt. Es handelt sich bei dem durch Bauraum 1 definierten Grundstück um ein ungeteiltes Grundstück.</p>	Die Planung wird redaktionell angepasst und ein Planzeichen für die geplante Grundstücksgrenze eingefügt

		<p>Bei einem Doppelhaus im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO müssen die beiden Haushälften jeweils auf einem eigenen Grundstück stehen (BVerwG - 4 B 17.13 -; BayVGH - 26 CS 00.1348 -).</p> <p>Derzeit wäre also lediglich ein Einzelhaus auf dem ungeteilten Grundstück zulässig.</p> <p>2.Überbaubare Grundstücksfläche, Festsetzung 1.2.3</p> <p>In Festsetzung 1.2.3 wird geregelt, dass Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollen.</p> <p>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</p>	
--	--	--	--

		<p>Grundstücksflächen über Absatz 5 hinaus die dort genannten Anlagen <u>allgemein</u> zuzulassen.</p> <p>Zusätzlich besteht hier ein Widerspruch zur Planzeichenfestsetzung 6.1. Hier werden explizit Bauräume für Garagen und Nebengebäude festgesetzt. Somit wäre eigentlich die Lage der Garagen und Nebengebäude bereits definiert. Wären dann weitere Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig?</p>	
6.	Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Oberland	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 19.05.2026 an.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
9.	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	<p>1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen Die Belange des Hochwasserschutzes und der – vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB).</p> <p>1.1 Oberirdische Gewässer 1.1.1 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet</p>	<p>Die Hinweise und Empfehlungen werden übernommen und die Planung angepasst.</p> <p>Die Festsetzung der Rohfußbodenhöhe soll jedoch in der Verantwortung des Bauherrn verbleiben, der auf das Risiko des teilweisen Überschwemmungsgebietes explizit hingewiesen wurde.</p>

	<p>Das Planungsgebiet befindet sich (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Aubachs. Die Wassertiefen betragen bis zu 25 cm. In den zum jetzigen Zeitpunkt noch unbebauten Baufeldern liegen folgende Wasserstände bei HW100 vor: Fl.Nr. 1269/1 HW100 662,6 m NHN Fl.Nr. 1266 HW100 633,0 m NHN Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im Risikogebiet (HQextrem) der Isar.</p> <p>Vorschlag zur Änderung des Plans: Die Überschwemmungsgrenzen sind im Plan zu vermerken.</p> <p>Vorschlag für Festsetzungen: „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25cm über dem HW100-Wasserspiegel festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein.“</p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Aubachs. Die Wassertiefen betragen bis zu 25 cm. Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im Risikogebiet (HQextrem) der Isar. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden</p>	
--	--	--

		<p>(Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“ 1.1.2 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers Der Aubach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m - Bereich dieses Gewässers. Vorschlag zur Änderung des Plans: Die 60 m Linie ist im Plan darzustellen. Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Aubach (einem Gewässer III. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5</p>	
--	--	--	--

	<p>WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.“</p> <p>1.1.3 Gewässerunterhalt und -ausbau Innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer Aubach. Die Unterhaltung obliegt dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim.</p> <p>Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit.</p> <p>Es ist daher ein mind. 3 Meter breiter Uferstreifen entlang des Aubachs auszuweisen und im Plan darzustellen. Der bestehende Schutzzstreifen ist entlang des Aubachs auch auf FINr 1266 fortzuführen. Die Baugrenze auf FINr 1266 ist daher entsprechend der übrigen Bebauung, bspw FINr 1266/5, nach Norden zu verschieben.</p> <p>Vorschlag für Festsetzungen: „Innerhalb eines Uferstreifens von mindestens 3 m Breite beidseitig entlang des Aubachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“</p>	<p>Das betroffene Baufenster wird neu positioniert um die Ausweisung des Uferschutzstreifens gewährleisten zu können.</p>
--	--	---

13.	Reg. von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	<p><u>Siedlungsentwicklung</u> Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1.1 G und 3.2 Z sowie Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 G). Die vorliegende Planung versucht, diesem Anspruch durch Neuordnung der zulässigen Gebäude gerecht zu werden. Jedoch geht aus den Festsetzungen nicht klar hervor, inwiefern gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan tatsächlich zusätzliche Wohnungen ermöglicht und eine geringere Flächeninanspruchnahme verfolgt werden. Ggf. sollte geprüft werden, ob sich die Zahl der Wohnungen erhöhen lässt.</p> <p>Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass die Planung darauf abzielt, das Angebot an Wohnformen vor Ort zu erweitern und den unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen der Bevölkerung sowie dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen (vgl. u. a. LEP 1.1.2 (G); 1.2.1 (Z); 1.2.2 (G); 3.1.1 (G)).</p> <p><u>Hochwasserschutz</u> Gemäß LEP 7.2.5 (G) sollen die Risiken durch Hochwasser so weit wie möglich verringert werden. Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines</p>	Wird zur Kenntnis genommen
-----	---	---	----------------------------

	<p>wassersensiblen Bereichs und umfasst Hochwassergefahrenflächen (HQ100, HQextrem). Der Aubach ist entlang des südlichen Bereichs der Planung in der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des LfU als potentieller Fließweg bei Starkregen (starker Abfluss) erfasst. Zudem grenzt ein Vorranggebiet Hochwasserschutz (VRG Hochwasser Isar zwischen Lenggries und Unterleiten) gemäß Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.3 Z unmittelbar an den Geltungsbereich. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim Rechnung zu tragen.</p> <p><u>Natur und Landschaft</u> <i>Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild</i> Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung geplanter Bauten in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, RP 17 B I 2.7.1 Z und B II 1.6 Z).</p> <p><i>Naturschutz</i> Östlich grenzen unmittelbar das FFH-Gebiet Oberes Isartal, das Landschaftsschutzgebiet IsarAuen (Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen) sowie geschützte Biotopflächen (Isar und Isarauen südlich von Bad Tölz) an das Planungsgebiet. Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert werden (vgl. LEP 7.1.6 G, RP 17 B I 2.4.1</p>	
--	--	--

	<p>Z). Wir bitten vorsorglich, mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, inwiefern die Flächen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden können oder Schutzmaßnahmen erfordern. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.</p> <p><u>Vermeidung von Versiegelung</u> Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G). Gemäß Regionalplan für die Region Oberland (RP 17) soll die Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß beschränkt werden und Nutzflächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden (vgl. RP 17 B I 2.1.2 Z, B II 1.8 Z und B XI 6.2 Z). In diesem Sinne bitten wir zu prüfen, inwiefern sich die überbaubare Grundstücksfläche und Versiegelung auf ein konkret erforderliches Maß begrenzen lassen. Zudem sollten Festlegungen geprüft werden, die der Klimaanpassung, v.a. dem Hitzeschutz sowie der Vorsorge gegen Starkregenereignisse dienen, wie bspw. Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung oder zur Versickerung von</p>	
--	---	--

		<p>Niederschlagswasser zur Versickerungsfähigkeit von (befestigten) Flächen.</p> <p><u>Erneuerbare Energien</u> Gemäß LEP 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 17 B X 3.1 G und 3.4 Z). In diesem Sinne bitten wir, zu prüfen, verbindliche Vorgaben zur Nutzung von Photovoltaikanlagen zu machen. Zudem bitten wir, zu prüfen, ob eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) verbindlich festgesetzt oder vertraglich geregelt werden kann. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung (vgl. LEP 1.3.1 G).</p> <p>Ergebnis Bei Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz, Natur und Landschaft, Vermeidung von Versiegelung sowie erneuerbare Energien steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p>	
--	--	--	--

17.	Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Holzkirchen	<p>Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nördlich des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. Daher ist sicherzustellen, dass durch die künftige Wohnnutzung keine Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehen.</p> <p>Insbesondere ist auszuschließen, dass parkende oder abgestellte Fahrzeuge auf die angrenzenden Grünlandflächen ausweichen oder diese beeinträchtigen. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, um ein Befahren oder Beparken der landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft zu verhindern.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
20.	Bayernwerk Netz AG	<p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde</p>	Wird zur Kenntnis genommen

		<p>Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p>	
--	--	--	--