Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Holzkirchen

AELF-HK • Rudolf-Diesel-Ring 1a • 83607 Holzkirchen

Per E-Mail: G.Schoeffmann@wackersberg.de

Gemeinde Wackersberg
Bauamt
Bachstraße 8
83646 Wackersberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
4612-20-21
Name
Albert Rauch

Telefon
08024 46039-0

Holzkirchen, 01.09.2023

Außenbereichssatzung "Steinsäge"
Stellungnahme Forsten

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. g. Aufstellung der Außenbereichssatzung „Steinsäge“ nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Holzkirchen, Bereich Forsten, als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wie folgt Stellung:

Nach der uns vorliegenden Plandarstellung sind keine forstlichen Belange betroffen. Das AELF Holzkirchen, Bereich Forsten, hat somit gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Steinsäge" **keine Einwände**.

In Punkt 1 der Begründung sind abweichend von der Plandarstellung folgende weitere Flurstücke genannt:

- 535 (Gem. Oberfischbach)
- 535/14 (Gem. Oberfischbach)
- 925/5 (Gem. Oberfischbach)

Diese Flurstücke liegen außerhalb der Abgrenzung in der Plandarstellung. Falls diese Grundstücke in die Planung einbezogen werden sollen, bitten wir um Rücksprache, da diese teils im Einwirkungsbereich von Waldflächen liegen.

Ansonsten schlagen wir vor, diese Flurstücke aus Punkt 1 der Begründung zu streichen.

Rudolf-Diesel-Ring 1a
83607 Holzkirchen
Telefon 08024 46039-0
Telefax 08024 46039-1111
poststelle@aelf-hk.bayern.de
www.aelf-hk.bayern.de

Wir weisen darauf hin, dass Ihnen die Stellungnahme des AELF Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, separat zugesandt wird.

Albert Rauch
Forstrat

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Holzkirchen

AELF-HK • Rudolf-Diesel-Ring 1 a • 83607 Holzkirchen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-HK-L2.2-4612-20-21-2

Gemeinde Wackersberg
Georg Schöffmann
Bachstraße 8
83646 Wackersberg

Name
Wolfgang Holzinger

Telefon
08024 46039-1113

Holzkirchen, 05.09.2023

ABS "Außenbereichssatzung Steinsäge", Gemeinde Wackersberg

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schöffmann,

wir weisen darauf hin, dass nach § 1a BauGB „… mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.“ Durch die Bebauung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

Wir bitten deshalb, einen entsprechenden Passus in den Hinweisen zu ergänzen. Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Wolfgang Holzinger

Rudolf-Diesel-Ring 1 a
83607 Holzkirchen

Telefon 08024 46039-0
Telefax 08024 46039-1111

poststelle@aelf-hk.bayern.de
www.aelf-hk.bayern.de

Landratsamt
Bad Tölz
Wolfratshausen

Landratsamt, Postfach 13 60, 83633 Bad Tölz

Gemeinde Wackersberg
z.H. Herrn Schöffmann
Bachstr. 8
83646 Wackersberg

Thomas Schwaighofer
SG 31
Zimmer: 2.105
Persönliche Erreichbarkeit:
Mo 7:30-18:00, Di-Do 7.30-16.00, Fr 7.30-12.00 Uhr
Telefon: 08041 505-326
Telefax: 08041 505-372
E-Mail: thomas.schwaighofer@lra-toelz.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum
21.08.2023	31-	25.08.2023

Bodenschutzrecht;
Stellungnahme zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Steinsäge“ der Gemeinde Wackersberg (Fassung vom 26.06.2023)

Sehr geehrter Herr Schöffmann,

gegen die Aufstellung der im Betreff genannten Außenbereichssatzung haben wir keinerlei Einwände bzw. Auflagen, da uns im Bereich der davon betroffenen Grundstücke (gemäß der Planskizze in der Satzung sind dies die Flurstücke Nrn. 853/2, 853/7, 853/9, 854/4, 855/2, 855/16, 858/3, jeweils Gemarkung Wackersberg, sowie die Flurstücke Nrn. 534/1 (Teilfläche), 535/2, -/4 bis -/6, -/8, -/15 bis -/18, 536/4, 925/1, -/3 und -/6, jeweils Gemarkung Oberfischbach) keine Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.
Zudem wurde der Mitteilungspflicht nach Art. 1 BayBodSchG im Hinweis Nr. 9 in der Satzung entsprechend Rechnung getragen.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass in Punkt 1 der Begründung (räumlicher Geltungsbereich) die Flurstücke Nrn. 535, 535/14 und 925/5 aufgeführt sind. Unter Zugrundelegung der in der Satzung enthaltenen Planskizze liegen diese 3 Grundstücke jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.
Außerdem wurde Fl.Nr. 92**5**/6 wohl versehentlich als 92**6**/6 bezeichnet. Wir bitten um entsprechende Korrektur.

Mit freundlichen Grüßen
Schwaighofer

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

08041 505-0
08041 505-303
www.lra-toelz.de
info@lra-toelz.de

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

Allgemeine Öffnungszeiten: Montag 7:30 Uhr bis 18:00 Uhr, Dienstag und Donnerstag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Freitag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Mittwoch kein Parteiverkehr

Sie erreichen uns mit: Stadtbus 2 Linie 9565, MVV Linie 379 - Terminvereinbarung auch außerhalb der Öffnungszeiten

Landratsamt
Bad Tölz
Wolfratshausen

Landratsamt, Postfach 13 60, 83633 Bad Tölz

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8
83646 Wackersberg
Z.H. Herr Schöffmann

Michael Lehnert
SG 35
Zimmer: 2.095
Persönliche Erreichbarkeit:
Mo bis Do 7:30 – 15:30 Uhr, Fr 7:30 – 12:00
Telefon: 08041 505-198
Telefax: 08041 505-138
E-Mail: Michael.Lehnert@lra-toelz.de

Ihre Nachricht vom, Ihr Zeichen,	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Bad Tölz, den
21.08.2023, GS		22.09.2023

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Planende Gemeinde und Art der Bauleitplanung	
Gemeinde Lenggries	
☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan
☐ Bebauungsplan	
☐ mit Grünordnungsplan	☐ mit Umweltbericht
☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan	
☒ Außenbereichssatzung „Steinsäge“	
☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	25.09.2023

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

Allgemeine Öffnungszeiten:
Montag 7:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Freitag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Mittwoch kein Parteiverkehr

Sie erreichen uns mit: Stadtbus 2 Linie 9565, MVV Linie 379 - Terminvereinbarung auch außerhalb der Öffnungszeiten

2.	**Träger öffentlicher Belange** Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz Untere Immissionsschutzbehörde Tel. 08041/505-198 Fax 08041/505-138
2.1.	☒ Keine Einwände gegen die Planung
2.2.	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Da sich bereits Wohnbebauung im Plangebiet der Außenbereichssatzung „Leitzingerau“ in etwa 25 m nördlich der Bundesstraße B472 befindet und bis dato keine Beschwerden aufgrund einer zu hohen Lärmbelastung eingegangen sind, ist nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen an den Planbereichen (welche weiter von der Kreisstraße entfernt geplant sind als der Bestand), in Form von Lärmbelästigung zu rechnen. Zudem wurde sicherheitshalber eine überschlägige Schallausbreitungsrechnung durchgeführt. Die Ausbreitungsrechnung bezieht sich auf den Straßenlärm ausgehend von der Bundesstraße B472. Das Ergebnis zeigt, das keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Planbereich zu erwarten sind.

Freundliche Grüße

Lehnert Michael

Michael Lehnert
Umweltschutzingenieur

Abdruck an SG 21
Frau Gerg

- im Hause -

mit der Bitte um Kenntnisnahme

Landratsamt
Bad Tölz
Wolfratshausen

Landratsamt, Postfach 13 60, 83633 Bad Tölz

Georg Schöffmann
-Bauamtsleitung-
Gemeinde Wackersberg
Bachstr. 8
83646 Wackersberg

Steffen Neunaber
Untere Naturschutzbehörde
Zimmer: 2.110
Persönliche Erreichbarkeit:
Mo-Do 8 - 16 Uhr, Fr 8 - 12 Uhr
Telefon: 08041 505-764
Telefax: 08041 505-18117
E-Mail: steffen.neunaber@lra-toelz.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum
21.08.2023	35.303-02.20-2023/Ne	31.08.2023

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange;
ABS „Steinsäge“
Hier: Aufstellung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Verfahren geben wir folgende

naturschutzfachliche Stellungnahme

ab:

1. ☐ (Entgegenstehende) **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen

2. ☐ Beabsichtigte **eigene Planungen und Maßnahmen**, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förml. Widerspruch nach § 7 BauGB)

3. ☒ **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung gemäß §§14-17 BNatSchG findet erst im Rahmen der Bauanträge Anwendung.

Bei Bauanträgen ist daher ein Außenanlagenplan vorzulegen. Im Außenanlagenplan sind alle zur naturschutzfachlichen Beurteilung relevanten Sachverhalte nachvollziehbar darzustellen. Sofern ein erheblicher Eingriff i. S. d. § 14 (1) BNatSchG vorliegt, schließt dies die Darstellung von Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen mit ein. Daher wird eine Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

Ökoflächenkataster

Im geplanten Geltungsbereich der ABS befindet sich auf FlNr. 853/2, Gmkg. Wackersberg eine im Ökoflächenkataster gemeldete Kompensationsfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 181175). Diese soll unter § 4 Hinweise ergänzt und flächenhaft dargestellt werden.

Biotop- und Gebietsschutz; hier: Biotopschutz

Südlich angrenzend befindet sich das amtlich kartierte Biotop-Nr. 8235-0068 „Gewässerbegleitende Gehölzbestände“ mit Teilfläche 1. Darüber hinaus befindet sich auf FlNr. 536/4, Gmkg. Oberfischbach ein wasserrechtlich gestatteter Biotopweiher.

Da die Festsetzungen in diesem Bereich keine Bebauung vorsehen, ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung i. S. d. § 30 (2) BNatSchG i. V. m. Art. 23 (1) BayNatSchG zu rechnen. Gemäß § 3 Nr. 6 der Satzung ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen in dem gemäß Stellplatzverordnung der Gemeinde Wackersberg erforderlichen Umfang zulässig.

Die Belange des Biotopschutzes werden im Rahmen zukünftiger Bauanträge einzelfallbezogen erneut bewertet. Sofern es sich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt und gesetzlich geschützte Biotope betroffen sein können, ist dies gemäß § 30 (2) BNatSchG i. V. m Art. 23 (1) und (3) BayNatSchG der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Artenschutz

Darüber hinaus sind mit Aufstellung der Satzung keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen. Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen zukünftiger Bauanträge einzelfallbezogen erneut bewertet.

Zusammenfassung

Mit dem o. g. Vorhaben besteht seitens unterer Naturschutzbehörde Einverständnis, sofern die Kompensationsfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 181175) in den Festsetzungen flächig dargestellt bzw. nachgetragen wird.

☒ Rechtsgrundlagen

§§ 13 – 17 BNatSchG
§ 30 (2) BNatSchG
Art. 23 (1) BayNatSchG

☒ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

§ 67 BNatSchG
Art. 23 (3) BayNatSchG

4. ☐ **Einwendungen** aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Grenzen der Abwägung

5. ☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit freundlichen Grüßen

H. Neunaber

Neunaber

Landratsamt
Bad Tölz
Wolfratshausen

Landratsamt, Postfach 13 60, 83633 Bad Tölz

Andreas Hainz
SG 24
Zimmer: 2.085
Persönliche Erreichbarkeit:
Mo 8:30 - 18:00 Uhr und Di, Do, Fr 8:30 - 12:00 Uhr
Telefon: 08041 505-340
Telefax: 08041 505-394
E-Mail: andreas.hainz@lra-toelz.de

Gemeinde
Wackersberg
Bachstraße 8
83646 Wackersberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum
, 21.08.23	24-BPL Wa,	22.09.2023

Beteiligung Träger öffentlicher Belange
im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Außenbereichssatzung Wackersberg, „Steinsäge“

Stellungnahme der fachlichen Ortsplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung besteht Einverständnis. Zum Inhalt und zur Darstellung der Planung werden seitens der fachlichen Ortsplanung folgende Empfehlungen gegeben:

1. Die Formulierung „zulässige Wandhöhe“ lässt keinen Spielraum auch für geringere Wandhöhen zu, besser: „die zulässige maximale Wandhöhe“.
2. Bei der Bemessung sämtlicher Festsetzungen ist zu beachten, dass § 31 BauGB für Außenbereichssatzungen nicht zugängig ist. Es können keine Befreiungen zu Festsetzungen erteilt werden.
3. Die unter Festsetzung Nr. 5 zusätzlich zulässige Grundfläche für sog. untergeordnete Anbauten kann nur innerhalb der Baugrenzen realisiert werden. Eine Überschreitung der Baugrenze müsste befreit werden, Befreiungen sind bei Außenbereichssatzungen nicht möglich (s. 2.).

Hausanschrift | **Telefon / Fax / Internet** | **Bankverbindungen**

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

08041 505-0
08041 505-303
www.lra-toelz.de
info@lra-toelz.de

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

Allgemeine Öffnungszeiten: Montag 7:30 Uhr bis 18:00 Uhr, Dienstag und Donnerstag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Freitag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Mittwoch kein Parteiverkehr

Sie erreichen uns mit: Stadtbus 2 Linie 9565, MVV Linie 379 - Terminvereinbarung auch außerhalb der Öffnungszeiten

Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der planungsrechtlichen Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Andreas Hainz
Kreisbaumeister

Landratsamt
Bad Tölz
Wolfratshausen

Landratsamt, Postfach 13 60, 83633 Bad Tölz

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8
83646 Wackersberg

Manuela Gerg
SG 21 - Planungsrecht
Zimmer: 2.087
Persönliche Erreichbarkeit:
Mo 7:30 Uhr - 12:00 Uhr und 14:00 Uhr - 18:00 Uhr,
Di, Do, Fr 7:30 Uhr - 12:00 Uhr
Nach telefonischer Vereinbarung
Telefon: 08041 505-334
Telefax: 08041 505-135
E-Mail: sg21.planungsrecht@lra-toelz.de

Ihr Zeichen,	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen,	Unsere Nachricht vom	Datum
		21-610-31/2-Ge		21.09.2023

Aufstellung der Außenbereichssatzung „Steinsäge“ der Gemeinde Wackersberg;
Verfahren nach §§ 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Planentwurf der Außenbereichssatzung „Steinsäge“ der Gemeinde Wackersberg vom 26.06.2023 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung.

Gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in einer Außenbereichssatzung näherer Bestimmungen über die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben getroffen werden. Die Festsetzung, dass Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, ist hier schlicht unnötig, da eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gerade dazu dient zu Wohnzwecken dienende Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB unter erleichterten Voraussetzungen zuzulassen. Baugrenzen markieren hier nur die Lage der Hauptbaukörper auf dem Grundstück. Anders als im Bebauungsplan können sich im Rahmen einer Außenbereichssatzung Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen befinden, da die Genehmigungsgrundlage weiterhin § 35 Abs. 2 i.V.m. mit der Satzung nach

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

Allgemeine Öffnungszeiten:
Montag 7:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Freitag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Mittwoch kein Parteiverkehr

Sie erreichen uns mit: Stadtbus 2 Linie 9565, MVV Linie 379 - Terminvereinbarung auch außerhalb der Öffnungszeiten

§ 35 Abs. 6 BauGB darstellt. Festsetzung 6 kann gestrichen werden, da sie keine Funktion erfüllt.

Es sei auch nochmals (vgl. Stellungnahme zur Außenbereichssatzung „Leitzingerau“ vom 13.04.2022) darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Außenbereichssatzung zwar über § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden können, diese Bestimmungen jedoch nicht den Detailierungsgrad erreichen sollten, der dem Bebauungsplan vorenthalten ist. Durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen sowie Grundflächen und Höhenfestsetzungen wurden hier bereits weitgehende Regelungen getroffen.
Vor dem Hintergrund, dass § 35 Abs. 6 BauGB nicht auf die Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten des § 31 BauGB verweist, sollte nochmals überdacht werden, ob die Festsetzungen alle notwendig sind.

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

Mit freundlichen Grüßen,

Gerg

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Wackersberg
Bachstr. 8
83646 Wackersberg

- per E-Mail info@wackersberg.de; G.Schoeffmann@wackersberg.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Karin Meindl	+49 (89) 2176-2790 +49 (89) 2176-402790	4414	Karin.Meindl@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
	21.08.2023	ROB-2-8314.24_01_TÖL-20-22-3	01.09.2023

Gemeinde Wackersberg, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen;
Aufstellung der Außenbereichssatzung "Steinsäge";
Verfahren nach § 13 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung.

Planung

Die Gemeinde Wackersberg beabsichtigt die Außenbereichssatzung „Steinsäge“ aufzustellen. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 534/1, 535, 535/2, 535/4, 535/5, 535/6, 535/8, 535/14, 535/15, 535/16, 535/17, 535/18, 536/4, 925/1, 925/3, 925/5, 926/6 in der Gemarkung Oberfischbach und die Flurstücke 853/7, 853/2, 858/3, 853/9, 855/16 und 855/2 in der Gemarkung Wackersberg.
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Ziel der Außenbereichssatzung ist es die bereits vorhandene und auch weitere Wohnbebauung städtebaulich zu ordnen, Nachverdichtungen zu ermöglichen und letztlich eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Entsprechende Festsetzungen zum Maß der zulässigen Bebauung, zur Lage der Hauptbaukörper, zu Nebenanlagen finden sich in der Satzung.

Berühre Belange

Wassersensibler Bereich

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem wassersensiblen Bereich (vgl. Umweltatlas). In diesen Bereichen kann es u.a. wegen hoch anstehendem Grundwasser oder bei Starkregenereignissen zu Überspülungen kommen. Der Schutz vor Gefahren des Wassers soll sich soweit erforderlich auf technische Schutzmaßnahmen und eine weitergehende Vorsorge stützen (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Natur und Landschaft

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an das Biotop „Streuwiesengebiet bei Steinsäge“ und liegt somit in unmittelbarer Nähe eines ökologisch sensiblen Bereichs. Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen nach LEP 7.1.6 (G) gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Zudem liegt etwa die Hälfte (südwestlich) des Plangebietes im Randbereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege kommt hier besondere Bedeutung zu (vgl. LEP 7.1.2 (Z)), ihnen ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange steht die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Steinsäge“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis:
Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Karin Meindl

Staatliches Bauamt
Weilheim

Hochbau
Straßenbau

EINGEGANGEN
21. Sep. 2023

Staatliches Bauamt Weilheim
Postfach 16 62 • 82356 Weilheim

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8
83646 Wackersberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Weilheim, 18.09.2023
Georg Schoeffmann, e-mail vom 21.08.2023	S34-4622-T480.23	Hr. Neubert Hauptgebäude	☎ 0881 990 1142 🖷 0881 990 1000 simon.neubert@stbawm.bayern.de

Außenbereichssatzung "Steinsäge" - Beteiligung der Behörden und T.ö.B.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
hier: Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Weilheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatliche Bauamt Weilheim nimmt zu o.g. Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1.

☐	Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan
X	Bebauungsplan **Außenbereichssatzung „Steinsäge“**	
☐	für das Gebiet	
☐	mit Grünordnungsplan	
☐	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein	
☐	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
☐	Sonstige Satzung	
X	Frist für die Stellungnahme ***25.09.2023*** (§ 4 BauGB)	
☐	Frist: 1 Monat	

2. **Träger öffentlicher Belange**

	- Straßenbauverwaltung -	
	Staatliches Bauamt Weilheim (Straßenbau), Münchener Str. 39, Tel.: 0881 / 990-0	
2.1	X	Keine Einwände.
		Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.
2.2		Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3		Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4		Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) mit Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5		Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

Neubert
TAM

Wasserwirtschaftsamt
Weilheim

WWA Weilheim - Pütrichstraße 15 - 82362 Weilheim

Gemeinde Wackersberg
G.Schoeffmann@wackersberg.de

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
	3-4622-TÖL145-27230/2023	Dora Schulze Tel.: +49 (881) 182-126	20.10.2023

Bebauungspläne Wackersberg
Außenbereichssatzung Wackersberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Außenbereichssatzung Steinsäge bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken. Das Vorhaben liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Einbachs.

Bei der Errichtung neuer Bauten sollten die Fußbodenoberkante sowie die Lichtschächte mindestens 10 cm über dem HQextrem Wasserspiegel zu liegen kommen. Kellergeschosse und Tiefgaragen sind zwingend wasserdicht auszubilden.

Anbei erhalten Sie die folgende Überflutungskarten zur Information:

- HQ100 – Istzustand (keine Verklausung)
- HQ100 – WB-Verklausung – 100% Verklausung des Durchlasses an der Quellenstraße
- HQextrem – Ebenfalls mit 100% Verklausung des Durchlasses an der Quellenstraße

Eine Verklausung des Durchlasses an der Quellenstraße wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht als sehr realistisch eingeschätzt und sollte daher auch für die weitere Bauleitplanung berücksichtigt werden. Im Hinblick auf die Zunahme von kleinräumigen Starkregenereignissen ist die Berücksichtigung der HQextrem-Werte maßgebend für die Festlegung der EG Fußoberfläche. Diese kann im

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

Standort
Pütrichstraße 15
82362 Weilheim

Telefon / Telefax
+49 881 182-0
+49 881 182-162

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-wm.bayern.de
www.wwa-wm.bayern.de

Bebbauungsplan als solche festgesetzt werden.

Darüberhinaus sind im Bebaungsplan die Grenzen des Extremereignises nachrichtlich zu übernehmen.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte direkt an Frau Marten.

Mit freundlichen Grüßen

Schulze

Wasserwirtschaftsamt
Weilheim

WWA Weilheim - Pütrichstraße 15 - 82362 Weilheim

Gemeinde Wackersberg
Bauamtsleitung
Herrn Georg Schöffmann
Bachstr. 8
83646 Wackersberg

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
	3-4622-TÖL145-1797/2024	Dora Schulze Tel.: +49 (881) 182-126	02.02.2024

Außenbereichssatzung Steinsäge

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den Wassergesetzen ist der Freistaat Bayern verpflichtet, für alle Wildbäche Wildbachgefährdungsbereiche zu ermittlen und zu veröffentlichen.
Die Wildbachgefährdungsbereiche werden nach den Vorgaben der Loseblattsammlung des LfUs ermittelt. Die Ermittlung des Wildbachgefährdungsbereichs berücksichtigt die für den jeweiligen Wildbach typischen Szenarien und Eigenschaften (Geschiebezuschlag, Verklausung von Brücken oder Durchlässen, Auflandungen durch Geschiebe, etc.). Aus dem ermittelten Wildbachgefährdungsbereich werden die Wildbachgefahrenkarten (WGK) erstellt. In der Wildbachgefahrenkarte (WGK) – Eintrittswahrscheinlichkeit (ETW) sind die Flächen dargestellt, die jeweils bei einem HQhäufig (ca. 10 jährliches Wildbachereignis), HQ100 (100-jährliches Wildbachereignis) und HQextrem (seltenes Wildbachereignis) betroffen sind. Bei den Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, welche im BayernAtlas oder auch im UmweltAtlas dargestellt sind ist leider nicht erkennbar ob den Gebieten ein Verklausungsszenario und wenn ja welches zu Grunde liegt. Daher sind die Überschwemmungsgebiete eines Gewässers ohne Berücksichtigung der wildbachtypischen Eigenschaften nicht immer Deckungsgleich mit den Wildbachgefährdungsbereichen.

Der Stallauer Graben mündet im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung „Außenbereichsssatzung Steinsäge“ in den Einbach. Der Stallauer Graben und der Einbach sind von der Quelle bis zum Zusammenfluss Gewässer III. Ordnung. Es fließt dann der Einbach als Gewässer III. Ordnung Wildbach weiter in Richtung Bad Tölz und mündet anschließend in die Isar (Bild 1).

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

Standort
Pütrichstraße 15
82362 Weilheim

Telefon / Telefax
+49 881 182-0
+49 881 182-162

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-wm.bayern.de
www.wwa-wm.bayern.de

Der Stallauer Graben und der Einbach unterhalb der Quellenstraße wurden von der Gemeinde Wackersberg bis zu einem HQ 100 mit 15% Klimazuschlag ohne Berücksichtigung der Verklausungsgefahr am Durchlass „Quellenstraße“ nach dem damligen Stand der Technik ausgebaut. Der aus dem Einzugsgebiet des Einbachs oberhalb des Durchlasses „Quellenstraße“ ausufernde Abfluss von 17 m³/s wurde unterhalb des Durchlasses nicht mehr als Zufluss zum Stallauer Bach angesetzt, da dieses ausufernde Wasser um das Anwesen auf Flr. Nr. 855/2 entlang der dort hergestellten Geländemodellierung auf das Grundstück und anschließend wieder in den Einbach fließt. Unter den oben genannten Voraussetzungen gelten die Anwesen im Geltungsbereich des Satzungsentwurfs mit Ausnahme der Flur. Nr. 855/2 als geschützt vor dem HQ 100. Die Flr. Nr. 855/2 ist und bleibt Überschwemmungsgebiet. Hier wurden bei der Umsetzung des Hochwasserschutzes die erforderlichen Höhen nicht eingehalten, weshalb das Anwesen an sich nicht als Geschützt eingestuft werden kann. Die EG Oberfläche des Gebäudes auf Flr. Nr. 855/2 liegt etwas so tief, wie der ermittelte Wasserspiegel beim HQ 100.

Bild 1: Blau gekennzeichnet die Gewässer III. Ordnung. Rot gekennzeichnet die Wildbachstrecke

Für die Ermittlung der Wildbachgefährdungsbereiches am Einbach wurde am Durchlass „Quellenstraße“ eine Verklausungsgefahr ermittelt. Im HQ 100 Fall beträgt die Verklausung 50%, bei höheren Abflüssen bis zum HQextrem beträgt sie 100%.

Bild 2: Ist-Zustand HQ100 Mündungsbereich Steinbach/Einach vor dem Durchlass – Annahme 50% Verklausung

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Annahme der Verklausung für den Bemessungsabfluss HQ 100 keinen Einfluss auf die Gefahrensituation im Fall eines HQ 100 hat und der von der Gemeinde errichtete Hochwasserschutz mit der bereits genannten Ausnahme gegeben ist. Die Überflutung der Flur Nr. 855/2 reicht bis zum Gebäude hin. Ob die Kellergeschosse mit Fenstern und Zugänge entsprechende Schutzvorrichtungen haben, entzieht sich unser Kenntnis.
Zum Schutz der Anwesen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss sicher gestellt werden, dass der ungestörte Abfluss der oberhalb der Quellenstraße ausufernden 17 m³/s gewährleistet bleibt, die Kellergeschosse Druckwasserdicht bis über die Geländeoberkante errichtet und Fenster und Kellerzugänge ebenfalls vor dem Eindrigen des ausufernden Gewässers gesichert sind.

Die Hochwasserangepasste Bauweise ist nicht nur im Gerfahrenbereich eines HQ 100 sondern auch im Fall eines HQ extrem gemäß dem Wassergesetzen vorgeschrieben. Dabei kann die hochwasserangepasste Bauweise schrittweise, spricht bis zu einem HQ 100 als festes Element durch Erhöhung der EG Oberfläche oder durch Geländeanpassungen erfolgen. Unsere Berechnungen ergeben, dass die Abflusspitzen den Betroffenen Zeit zum reagieren lassen, so dass es jedermann frei bleibt, sich in geeigneter Weise vor dem Extremhochwasser zu schützen. Es könnten zB zum Schutz gegen die Überflutung bei einem HQ 1000 mobile Elementen wie Sandsäcke zum Einsatz kommen.
Die Ergbnisse der Untersuchungen bei einem HQ 1000 können dem Bild 3 entnommen werden.

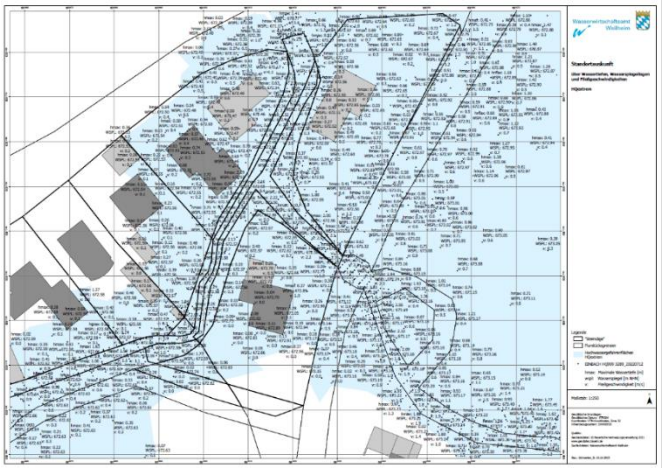


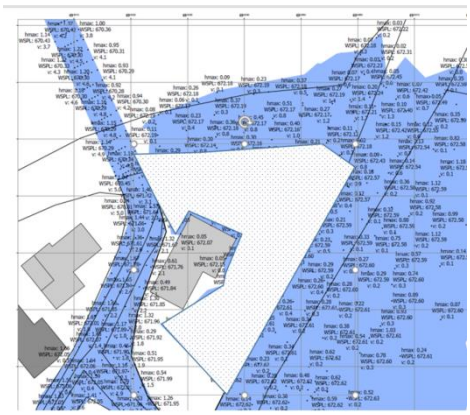
Bild 3: Ist-Zustand HQ1000 Mündungsbereich Steinbach/Einach vor dem Durchlass – Annahme 100% Verklausung

Zusammenfassung

Gegen die Außenbereichssatzung Steinsäge haben wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken angemeldet. Die Bedenken können nur zurückgenommen werden, wenn:

1. folgende Nachrichtliche Übernahme übernommen wird:
   - Lage im Gefahrenbereich HQ 100 und HQ 1000
     Wir empfehlen einen Lageplan mit den entsprechenden Wassertiefen mit der Satzung bekannt zu geben.

2. folgende Festsetzung übernommen wird:
   - Für den ungestörten Abfluss der oberhalb der Quellenstraße ausufernden 17 m³/s ist ein Abflusskorridor freizuhaltenalten. Ferner muss sicher gestellt werden, dass das auf die Flur Nr. 855/2 zufließende Wasser wieder abfießen kann. Die hier gekennzeichnete Fläche ist als Fläche für den Hochwasserabfluss festzusetzen.



3. folgende Hinweise aufgenommen wird:
   - Die EG Oberfläche aller neuen Bauten hat mindestens 10 cm über dem HQextrem Wasserspiegel zu liegen.
   - Kellergeschosse, Lichtschächte inkl. deren Anschlüsse an die Kellerwand sind Druckwasserdicht bis zur Höhe der EG Oberfläche zu erreichten.

Darüber hinaus empfehlen wir der Gemeinde, das Gebiet im Hochwasserriskomangement zu berücksichtigen und die Bewohner regelmäßig auf die Lage hinzuweisen.

Hinweis
Das Gelände um das Gebäude auf Flur. Nr. 855/2 kann über den Wasserspiegel eines 100-jährlichen Ereignisses Richtung Süden angehoben werden. Mit einer solchen Geländemodellierung könnte dieser Bereich aus den Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten für ein 100-jährliches Ereignis heruasgenommen werden. Dies kann jedoch nur erfolgen, wenn das neu erstellte Gelände vermessen und die Daten dem Wasserwirtschaftsamt zur Verfügung gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Schulze