

---

## **Außenbereichssatzung „Leizingerau“, Gemeinde Wackersberg, Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen**

### **BEGRÜNDUNG**

Fassungsdatum: 12.07.2022

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung umfasst das aus der Planzeichnung ersichtliche Plangebiet, somit Teilflächen die Flurstücke 730, 730/2, 730/3, 730/5 sowie das Flurstück 711/2, Gemarkung Unterfischbach.

#### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ca. 80 m östlich grenzt, durch einen alten Laubmischwaldbestand getrennt, das Landschaftsschutzgebiet Isarauen (ID LSG-00202.01) sowie das Natura 2000 Gebiet „Oberes Isartal“ (ID 8034-371) an.

#### **3. Lage des Plangebietes**

Der Planbereich liegt östlich der Verbindungsstraße von Wackersberg nach Königsdorf (TÖL 7), über die der Bereich erschlossen ist. Südlich des Planbereiches befinden sich eine ehemalige Kiesabbaufläche, die angrenzend an den Planbereich bereits wiederverfüllt und renaturiert ist sowie ein Fußballplatz der Gemeinde Wackerberg. Westlich der Töl 7 ist der Kiesabbau noch in Betrieb. Im Norden grenzt der Planbereich an einen jungen Laubwaldbestand, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war.

#### **4. Beschaffenheit des Plangebietes sowie Planungsziel**

Aktuell ist der Planbereich durch Wohnnutzung im Westen auf den Flurnummern 730 und 730/5 (Haus-Nrn. 174-1/2 und 174-1/3), Gemarkung Unterfischbach mit zwei im Laufe der Zeit aneinanderggebauten Wohngebäuden sowie mit zwei Einzelhäusern auf den Flurnummern 730/2 und 730/3, Gemarkung Unterfischbach (Haus-Nrn. 175 und 175-1/2) charakterisiert. Im Weiteren finden sich im Umfeld der genannten Hauptgebäude Nebengebäude, die als Garagen und als überdachte Abstellflächen genutzt werden.

Die vorhandene Bebauung im Westen und Osten des Umgriffes stellt bereits eine Bebauung von eigenem Gewicht dar, die dazu führt, dass in dem Geltungsbereich der Schutz des Außenbereiches vor einer Zersiedelung ohnehin nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann. Insofern ist es nun Ziel der Gemeinde Wackerberg, durch Aufstellung der hier vorliegenden Außenbereichssatzung die weitere Bebauung städtebaulich zu ordnen. Zu diesem Zweck wird das Maß der zulässigen Bebauung und die Lage der Hauptbaukörper durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche und durch die Lage der Baugrenzen vorgegeben. Entsprechend ordnet sich die sich zukünftige Bebauung in einer klaren West-Ost-Reihung an. Weitere Festsetzungen sind vor dem Hintergrund der gültigen örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung vom 01.01.2018, in der unter anderem Regelungen zu baugestalterischen Aspekten enthalten sind, nicht erforderlich.

---

## 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung obliegt bei Außenbereichssatzungen dem konkreten Baugenehmigungsverfahren. Dort ist zu beurteilen, ob durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden und ob ggf. Kompensationsmaßnahmen festzulegen sind. Es wird empfohlen, den ggf. erforderlichen Ausgleich für die mit Bauvorhaben einhergehenden Flächenversiegelungen möglichst durch Bepflanzungen zur Durchgrünung der Grundstücke im Geltungsbereich (z. B. Obstbäume) oder im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches der Satzung zu leisten. Aus diesem Grund wird in die Außenbereichssatzung der Hinweis aufgenommen, dass der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen im Rahmen der Baugenehmigung zu ermitteln und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Zudem wird durch eine Liste auf standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher verwiesen.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Einzelbäume und die Bestandsgebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden können oder potentiell Fledermäusen als Quartiere und Tagesverstecke dienen können.

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 Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Unabhängig der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

## 6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Westen an den Geltungsbereich angrenzende Ortsverbindungsstraße TÖL 7. Von hier führt ein Stichweg im Süden entlang der Grundstücke, die von hier angefahren werden. Die Abwasserentsorgung im Planbereich ist durch Anschluss an Kleinkläranlagen gewährleistet.

Gemeinde Wackersberg, den .....

.....  
1. Bürgermeister Jan Göhzold