



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

03.09.2024

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Ganterstatt“ der Gemeinde  
Wackersberg;  
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Südliche Ganterstatt“ der Gemeinde  
Wackersberg vom 09.08.2024 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt  
Stellung.

**1. Erforderlichkeit der Planung, § 1 Abs. 3 BauGB**

Die Begründung zum Bebauungsplan „Südliche Ganterstatt“ gibt als Planungsanlass  
an, dass durch den Bebauungsplan Baurecht für eine konkrete Bauanfrage geschaffen  
werden soll. Fraglich ist hier, ob tatsächlich die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne  
des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben ist.

**Erforderlich** im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist eine Planung nur, wenn ihr -  
über einen privaten Bauwunsch hinaus - ein planerisches Konzept der Gemeinde  
zugrunde liegt. Nach der Rechtsprechung des BVerwG's (4 BN 15.99) „sind Planungen  
nicht erforderlich, die einer solchen gemeindlichen Konzeption entbehren und ersichtlich

**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 2

---

der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB nicht bestimmt sind. Davon ist auszugehen, wenn eine Planung lediglich dazu dient, **private Interessen** zu befriedigen. Als zur Rechtfertigung geeignete städtebauliche Gründe kommen allein öffentliche Belange in Betracht. Ist die Planung nicht an bodenrechtlich relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet, so scheitert sie bereits auf dieser Stufe“.

## 2. Festsetzung des Haustyps „Doppelhaus“

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 -). In der aktuellen Planung ist der geplante Neubau auf einem Grundstück dargestellt. Es würde sich damit um ein Einzelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO handeln.

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

Mit freundlichen Grüßen,

Steigenberger