



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Wackersberg
Bachstr. 8
83646 Wackersberg

- per E-Mail info@wackersberg.de; g.schoeffmann@wackersberg.de -

Bearbeitet von Markus Weinig	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2819	Zimmer 4319	E-Mail Markus.Weinig@reg-ob.bayern.de
---------------------------------	-----------------------------------	----------------	--

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 24.02.2026	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_TÖL-20-44-3	München, 30.03.2026
-------------	----------------------------------	--	------------------------

Gemeinde Wackersberg, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen; Neuaufstellung des Bebauungsplans „Längentalstraße“, Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab.

Planung

Die Gemeinde Wackersberg plant die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans, um den im Plangebiet bestehenden Gewerbebetrieben Möglichkeiten zur Erweiterung einzuräumen. Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Ortsteils Arzbach und umfasst ca. 0,7 ha. Westlich und nördlich grenzen unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich befinden sich bebaute Wohnbauflächen. Südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Längentalstraße Süd mit landwirtschaftlich genutzter Fläche und Mischgebietsfläche an.

Im vorgesehenen Geltungsbereich soll die Art der baulichen Nutzung unverändert bleiben. Diese entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Im Teilbereich westlich der Waxensteinstraße ist ein Gewerbegebiet, im östlichen Teilbereich ein Mischgebiet ausgewiesen. Neu gefasst werden i. W. Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl) und zur zulässigen Gebäudehöhe (Wandhöhe).

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Berührte Belange

Flächensparende Bauweise, Versiegelung und Klimaanpassung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (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).

Auch vor dem Hintergrund der begrenzten gewerblichen Entwicklungspotentiale der Gemeinde empfehlen wir im Zuge der weiteren Planung, auf eine flächensparende Bauweise und hohe Flächeneffizienz zu achten, bspw. durch mehrgeschossige Bauweise und flächensparende Ausgestaltung oder gemeinsame Nutzung von Stellplatzflächen und Funktionsbereichen durch mehrere Betriebe.

Eine Schonung versickerungsfähiger Böden dient zudem der Anpassung an den Klimawandel. (vgl. LEP 1.3.2 G). Es sollten Festsetzungen geprüft werden, die dem Hitzeschutz sowie der Vorsorge gegen Starkregenereignisse (durch Pufferung und Rückhalt von Niederschlägen) dienen, bspw. zur Begrünung von Fassaden und Dachflächen, zum Rückhalt von Niederschlagswasser oder zur Versickerungsfähigkeit von Oberflächen.

Einzelhandel

Aufgrund der abgesetzten Lage des Gewerbegebietes sollte eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ausgeschlossen werden, um die wohornnahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 4), die gewerbliche Nutzungsart zu bewahren und die bauleitplanerischen Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinde nicht aus der Hand zu geben.

Untergeordnete, kleine Verkaufsflächen bestehender Betriebe (mit spezifischen Sortimenten) können ggf. zugelassen werden, sollten aber klar zugeordnet und beschränkt werden.

Dies beugt auch einer Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen vor, die im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist (vgl. LEP 5.3.2 Z sowie LEP 5.3.1 Z u. 5.3.1 B). Eine unzulässige Agglomeration könnte beispielsweise durch die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten entstehen.

Natur und Landschaft

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 G sowie RP 17 B II 1.4 Z ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Wasserwirtschaft

Das geplante Gewerbegebiet sowie das geplante Mischgebiet befinden sich in einem wasser-sensiblen Bereich.

Gemäß LEP 7.2.1 G soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Die Risiken durch Hochwasser sollen so weit wie möglich

verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert werden (vgl. LEP 7.2.5 G).

Den Belangen der Wasserwirtschaft ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim Rechnung zu tragen.

Immissionsschutz

Wir bitten, die Belange des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

Erneuerbare Energien

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).

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Belange „flächensparende Bauweise, Versiegelung und Klimaanpassung“, „Einzelhandel“, „Natur und Landschaft“, „Wasserwirtschaft“, „Immissionsschutz“ sowie „erneuerbare Energien“ stehen Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Markus Weinig