



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
21-610-31/1-Wa/St,

Datum

01.04.2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Straßerhof“ der Gemeinde Wackersberg vom 12.02.2025 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung.

1. Widerspruch zum geltenden Flächennutzungsplan

Das geplante Sondergebiet „Ferienhaus“ widerspricht den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg und seiner vierten Änderung. Geplant ist im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Straßerhof“ ein „Ferienhausgebiet“ auszuweisen. Die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg stellt für den betroffenen Bereich ein „Sondergebiet Hotel“ dar. Ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO stellt jedoch gerade keinen Hotel- oder Beherbergungsbetrieb dar. Demnach handelt es sich bei der geplanten Art der Nutzung um einen Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Des Weiteren liegt das geplante „Saunahaus“ in der im

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 3

Bitte vereinbaren Sie für eine persönliche Vorsprache einen Termin

Allgemeine Sprechzeiten sind Montag: 07:30 Uhr - 12:00 Uhr; 13:30 Uhr - 18:00 Uhr; Dienstag – Freitag: 07:30 Uhr – 12:00 Uhr
Sie erreichen uns mit dem Stadtbus 312 sowie den Regionalbussen 379 Wolfratshausen – Bad Tölz und 357 Tegernsee – Bad Tölz

Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche. Der Flächennutzungsplan ist demnach im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzupassen.

2. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB

Gem. § 1 Abs. 4 sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das geplante „Sondergebiet Ferienhausgebiet“ widerspricht dem unter Punkt 3.3 des Landesentwicklungsplanes Bayern verankerten Ziel, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungsflächen auszuweisen sind. Eine Ausnahme von diesem Anbindeerfordernis für eine Beherbergungsnutzung kommt nach Angaben der Höheren Landesplanungsbehörde nicht in Betracht.

Es handelt sich bei einem „Ferienhausgebiet“ nicht um einen Beherbergungsbetrieb im Sinne der Baunutzungsverordnung. Dies wird bereits dadurch deutlich, dass in § 11 Abs. 2 BauNVO explizit die Möglichkeit vorgesehen ist, Sondergebiete für die Fremdenbeherbergung auszuweisen.

„Bei Gebieten für die Fremdenbeherbergung steht die Beherbergung der Gäste im Vordergrund. Dies kann durch Beherbergungsbetriebe erfolgen. Dies sind Betriebe, in denen Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können (BVerwG Beschl. v. 8.5.1989 – 4 B 78.89). Dazu gehören Hotels, Gasthäuser, Pensionen. In Gebieten für die Fremdenbeherbergung können auch Ferienwohnungen (zu diesem Begriff § 17a) vorgesehen werden, wobei in solchen Sondergebieten eine Mischung von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen prägend ist und der festgesetzten Zweckbestimmung dieses Sondergebiets entspricht; daran knüpfen wiederum die Festsetzungen über die Art der Nutzung an (§ 11 Abs. 2 Satz 1). Von solchen Sondergebieten unberührt bleibt die Festsetzung von Ferienhausgebieten nach § 10 Abs. 4, in denen grundsätzlich nur Gebäude als Ferienhäuser vorgesehen sind.“

(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 156. EL September 2024, BauNVO § 11 Rn. 35a, beck-online)

Die zitierte Kommentarfundstelle verdeutlicht nochmals den Unterschied zwischen einem Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung und einem Ferienhausgebiet. Ein Ferienhausgebiet allein dient nicht der Fremdenbeherbergung. Somit widerspricht die Darstellung des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ den Zielen der Raumordnung.

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

Mit freundlichen Grüßen,

Steigenberger