



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Wackersberg
Bachstr. 8
83646 Wackersberg

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

Bearbeitet von Anna Hennig	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2879	Zimmer 4418	E-Mail Anna.Hennig@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen -	Ihre Nachricht vom 14.08.2025	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_TÖL-20-32-6	München, 24.09.2025

**Gemeinde Wackersberg, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen;
13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Straß" i.V.m.
Aufstellung des Bebauungsplans Straßerhof;
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mehrfach zu o.g. Planung Stellung genommen.

Bisherige Bewertung

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans haben wir mit Schreiben vom 04.07.2025 festgestellt, dass die Frage der Vereinbarkeit der Planung mit der sechsten Ausnahme vom Anbindegebot in Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 Z hinsichtlich der Belange des Orts- und Landschaftsbilds erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden kann. Daneben verwiesen wir auf den Belang einer flächen- und energieeffizienten Siedlungsentwicklung in LEP 3.1.1 G.

Im Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Straßerhof" stellten wir mit Schreiben vom 03.04.2025 einen Verstoß gegen LEP 3.3 Z fest, da die vorgesehene Festsetzung eines SO Ferienhausgebiet gem. § 10 BauNVO nicht von der sechsten Ausnahme in LEP 3.3 Z erfasst ist. Wir wiesen darauf hin, dass für eine LEP-konforme Planung eine Beherbergungsnutzung durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen ist. Daneben

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



verwiesen wir auf die Belange von Natur und Landschaft und eine entsprechende Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Die bisher entkoppelten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans werden nun zusammengeführt.

Vorliegende Planung

Im vorliegenden Verfahrensschritt sind auf Ebene des Flächennutzungsplans keine raumordnerisch relevanten Änderungen erkennbar.

Im Bebauungsplan wird nun ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zudem wird die zulässige Grundfläche von 3.900 m² auf 4.060 m² erhöht. In den textlichen Festsetzungen wird unter 1.1 festgelegt, dass das Sondergebiet der Unterbringung eines Beherbergungsbetriebs dient. Unter 1.2 erstreckt sich die Zulässigkeit jedoch auf Beherbergungsbetriebe. Nachdem in der Begründung unter 5.1 ausgeführt wird, dass im Sondergebiet Fremdenzimmer zulässig sind, gehen wir davon aus, dass in den textlichen Festsetzungen unter 1.2 Zimmer gemeint sind. Wir bitten dies entsprechend anzupassen. Zudem wird der Gemeinde empfohlen, die zulässige Zimmer- bzw. Bettenzahl festzulegen. Aus dem Abstimmungstermin am 31.03.2025 ist bekannt, dass etwa 90 Zimmer/Einheiten realisiert werden sollen.

Bezüglich der Belange von Natur und Landschaft hat die Gemeinde in Abstimmung mit der zuständigen unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Anpassungen vorgenommen. Bei den Planunterlagen ist uns aufgefallen, dass die im Umweltbericht bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen A4 im vorliegenden Bebauungsplan nicht rechtlich gesichert sind. Die Maßnahmen sind nicht im Geltungsbereich und den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs enthalten. Wir weisen darauf hin, dass eine rechtliche Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag in Verbindung mit Eintrag in das Grundbuch nach unserem Kenntnisstand zwar möglich ist, diese aber vor Satzungsbeschluss zu erfolgen hat. Die reine Ankündigung eines städtebaulichen Vertrages („vor Baubeginn“) ist aus unserer Sicht nicht ausreichend. Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) wird verwiesen: S.30f: „2. Städtebauliche Verträge“ und S.32: „5.3 Rechtliche Sicherung“. Die Belange von Natur und Landschaft sind auch vor diesem Hintergrund mit der unteren Naturschutzbehörde zu berücksichtigen.

Auf das Erfordernis einer flächeneffizienten Ausgestaltung des Planbereichs wird erneut verwiesen (vgl. LEP 3.1.1 G).

Ergebnis

Die Festsetzung eines SO Beherbergung gemäß § 11 BauNVO steht im Einklang mit der sechsten Ausnahme des LEP 3.3 Z. Die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen bitten wir wie o.g. anzupassen. Bei hinreichender Berücksichtigung der Belange des Flächensparen und von Natur und Landschaft und einer entsprechenden Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Anna Hennig