



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 17.11.2025	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_TÖL-20-40-3	München, 19.12.2025
------------------	----------------------------------	--	------------------------

**Gemeinde Wackersberg, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen;
15. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. 3. Änderung des Bebauungsplans für den Bereich "Steinbach Nord",
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt zu o.g. Planung wie folgt Stellung.

Planung

Die Gemeinde Wackersberg beabsichtigt im o.g. Parallelverfahren die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets und eine Erhöhung der zulässigen baulichen Nutzung. Anlass ist die betriebliche und bauliche Weiterentwicklung des dort ansässigen Betriebs (Autohaus), die den Bau zweier Hallen und weiterer Anlagen umfasst. Die Erforderlichkeit resultiert aus Vorgaben zum Fortbestand der Zertifizierung des Betriebs (DIN EN 9002) und dient dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit. Die Planung sieht zwei zusätzliche Baufenster für je eine Halle mit zusammen max. 1360 m² Grundfläche vor. Insgesamt ist künftig eine zulässige Grundfläche von 4.455 m² vorgesehen. Entlang der südlichen Grenze des Gewerbegebiets soll ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt werden, der der Eingrünung des Betriebsgeländes dient. Für Stellplätze, Ausstellungs- und Lagerflächen soll zudem eine ca. 0,2 ha große Fläche westlich der Straße „Am Steinbach“, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt

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



und bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, als Gewerbegebiet in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Berührte Belange

Siedlungsentwicklung

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Gemäß den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 16.05.2023 (LEP) 1.1.3 (G)), des Flächensparens (LEP 3.1.1 (G)) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 (Z)) sollen Neuausweisungen von Siedlungsflächen bedarfsorientiert erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Freiraum für Siedlungszwecke begründet werden (vgl. auch Regionalplan Oberland (RP 17 B II 1.1 (G)). Der Bedarf für die Flächenneuinanspruchnahme durch das vor Ort ansässige Unternehmen ist begründet und kann grundsätzlich nachvollzogen werden und ist im Rahmen der Eigenentwicklung bestehender Gewerbebetriebe zu sehen.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets und Betriebsgeländes über die Straße „Am Steinbach“ erscheint jedoch nicht ideal und bringt mit Blick auf Ortsplanung und Verkehrssicherheit potenziell mehrere Nachteile mit sich. Es sollte geprüft werden, inwiefern durch effizientere innere Organisation oder andere Maßnahmen auf die Fläche verzichtet werden kann.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass auch im Falle einer Ausweisung der zusätzlichen Gewerbegebietsfläche (Lagerfläche) westlich der Straße „Am Steinbach“ unsere Stellungnahme vom 06.03.2023 bzgl. einer bauleitplanerischen Ausweisung der gegenständlichen Flurstücke (Fl. Nr. 1407/10 und 1407/11) und angrenzender Flächen weiterhin Gültigkeit besitzt.

Flächensparende und klimaangepasste Bauweise

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 (17) soll die Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß beschränkt werden und Nutzflächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden (RP 17 B II 1.8 Z und B XI 6.2 Z). Es sollten dahingehend auch Festsetzungen geprüft werden, die der Klimaanpassung, v. a. dem Hitzeschutz, sowie der Vorsorge gegen Starkregenereignisse (durch Pufferung und Rückhalt von Niederschlägen) dienen, wie bspw. Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Begrenzung der Versiegelung und zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück und zur Versickerungsfähigkeit von (befestigten) Flächen.

Die Planung ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen, insbesondere auch bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl.

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.

Immissionsschutz

Aufgrund der vorliegenden Gewerbeart und der Nähe zum Wohngebiet „Schachen“ wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ein Schallgutachten durch die Handwerkskammer für München und Oberbayern (Fassung vom 29.07.2015) erstellt. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten wurden gem. dieser Untersuchung Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Ob den Belangen des Lärmschutzes damit hinreichend Rechnung getragen wurde, bitten wir, mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Um der eigentlichen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nicht entgegenzuwirken, sollte die Gemeinde Wohnnutzungen im Gewerbegebiet ausschließen und auch nicht in Ausnahmefällen zulassen.

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).

Weitere Hinweise

Bei der Straße „Am Steinbach“ handelt es sich um eine gemeindliche Straße. Die Verweise „Staatsstraße“ / „St 2072“ (Begründung zur Änderung Bebauungsplan, S. 5, 6 u. 7) sind nicht korrekt.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Belange Siedlungsentwicklung, flächensparende und klimaangepasste Bauweise, Natur und Landschaft, Immissionsschutz sowie Erneuerbare Energien stehen Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Markus Weinig