



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Wackersberg
Bachstr. 8
83646 Wackersberg

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

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Carmen Sommer	+49 (89) 2176-3724	4425	Carmen.Sommer@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
	13.02.2025	ROB-2-8314.24_01_TÖL-20-30-3	03.04.2025

**Gemeinde Wackersberg, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Straßerhof";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zur Aufstellung des Bebauungsplans „Straßerhof“ wie folgt Stellung.

Planung:

Die Gemeinde Wackersberg beabsichtigt am Standort des ehemaligen Straßerhofes die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Der Straßerhof ist ein ehemaliger Beherbergungsbetrieb, der mittlerweile rückgebaut wurde. Der geplante Geltungsbereich liegt weit abgesetzt von Siedlungsgebieten und ist umgeben von einem Golfplatz, der im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt ist. Das nächste zusammenhängende Siedlungsgebiet liegt rund 800 m westlich entfernt (Oberfischbach und im weiteren Verlauf Stadtgebiet Bad Tölz). Der Bereich um den Straßerhof ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit einem Umgriff von rd. 0,5 ha als Sondergebiet Hotel dargestellt. Zusätzlich existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2019 (letzte Änderung 2021) der ein SO Beherbergung gem. § 11 BauNVO festsetzt. Zulässig war in diesem Zusammenhang ein Beherbergungsbetrieb mit 70 vermietbaren Einheiten unter dem Dach eines großen Gebäudes und zusätzliche, mit diesen im Zusammenhang stehende touristische Angebote, wie Wellness, Frühstücksservice etc. (Sicherung

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



der Beherbergungsnutzung über Festsetzungen im Bebauungsplan und privatrechtliche Instrumente).

Ausgelöst durch einen Eigentümerwechsel entspricht nun der Bebauungsplan nicht mehr den gewünschten Anforderungen. Aus diesem Grund soll in einem eigenen Verfahren der bisherige Bebauungsplan aufgehoben werden (siehe dazu landesplanerische Stgn. mit dem Aktenzeichen ROB-2-8314.24_01_TÖL-20-30-3 vom 03.04.2025). Daneben plant die Gemeinde vorliegend die Aufstellung des neuen Bebauungsplans „Straßerhof“. Dazu fand am 31.03.2025 eine Videokonferenz mit der Gemeinde und den zuständigen Planern statt.

Durch den neuen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von bis zu 90 Zimmern/Ferienwohnungen in einem großen Gebäude mit Restaurant und Frühstücksraum geschaffen werden. Zusätzlich soll ein Saunahaus mit Innen- und Außenbade- stelle sowie einem Badeteich entstehen. Um diese Nutzungen realisieren zu können, soll der Geltungsbereich über die bisherige FNP-Darstellung hinaus, auf 2,5 ha vergrößert werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung eines SO Ferienhausgebiet gem. § 10 BauNVO vor.

Berührte Belange

Siedlungsentwicklung - Anbindeerfordernis

Die Planung ist auf Grund ihrer abgesetzten Lage am Anbindeerfordernis gem. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 Z zu messen. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Ausnahmen sind zulässig, wenn in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

Den Standort des Straßerhofes haben wir bereits im Rahmen unserer Stellungnahmen aus den Jahren 2018 und 2021 als einen durch Beherbergungsnutzung geprägten Standort im Sinne der o.g. genannten Ausnahme bewertet. Nachdem die letzte touristische Nutzung am Standort knapp 15 Jahre zurückliegt gilt diese Bewertung weiterhin fort.

Die Planung sieht einen großen Baukörper vor, der sich gestalterisch im weitesten Sinne an die Bauweise des ursprünglichen Straßerhofes anlehnt. Von einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist deshalb nicht auszugehen.

Weiter setzt die Ausnahme zwingend voraus, dass es sich um einen Beherbergungsbetrieb im Sinne der Baunutzungsverordnung (vgl. Begründung zu LEP 3.3) handelt, d.h. die Räume müssen ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Urteil des BverwG 4. Senat, Urteil vom 29.04.1992 – 4 C 43/89. Dieses kommt unter Punkt 17 zu dem Schluss, dass die Vermietung von Appartements/Ferienwohnungen nicht unter die bauplanungsrechtliche Definition von Beherbergungsbetrieben fällt. Die Festsetzung eines SO Ferienhausgebiet gem. § 10 BauNVO steht somit dem Anbindeerfordernis gem. LEP 3.3 Z entgegen.

Gemäß Regionalplan Oberland (RP 17 B II 5.2 (Z)) soll der Errichtung von eigengenutzten Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) entgegengewirkt werden. Durch eine entsprechende Anpassung der geplanten Festsetzungen zur Art der Nutzung sowie privatrechtliche Sicherungsmaßnahmen sollte eine spätere Umwandlung von Beherbergungsnutzung in eigengenutzte Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) vermieden werden, um o.g. Erfordernis zu entsprechen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Videokonferenz am 31.3.2025 betont, dass

die langfristige Sicherung der Beherbergungsnutzung am Standort Straßerhof ein zentrales Anliegen der Planung ist.

Wir stehen Ihnen gerne für eine landesplanerische Voreinschätzung zu einem angepassten Planungsentwurf, noch vor der Einleitung eines weiteren Beteiligungsverfahrens, zu Verfügung.

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Parkplätze erscheint im Verhältnis zu den geplanten 90 vermietbaren Einheiten überhöht. Wir empfehlen deshalb die oberirdischen Stellplätze im Sinne einer flächensparenden Planung (vgl. LEP 3.1 G) zu reduzieren.

Natur und Landschaft

Da der geplante Geltungsbereich über den des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgeht und in bisher unbeplanten Bereichen neue Anlagen (Saunahaus, Badeteich, Stellplätze) vorsieht, verweisen wir auf eine enge Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde, um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

Ergebnis

Zum aktuellen Planungsstand muss auf Grund der Unvereinbarkeit mit LEP 3.3 Z ein Zielverstoß festgestellt werden. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung entgegen.

Die o.g. Ausnahme vom Anbindegebot erstreckt sich ausschließlich auf Beherbergungsbetriebe. Für eine LEP-konforme Planung ist daher eine Beherbergungsnutzung durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen.

Das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Carmen Sommer