



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,
-	19.05.2025	ROB-2-8314.24_01_TÖL-20-32-3	04.07.2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern hat bereits mehrfach zu den Planungen im Bereich des ehemaligen Straßerhofes Stellung genommen, zuletzt im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Straßerhof“ am 03.04.2025. Zusätzlich fand am 31.03.2025 eine Videokonferenz mit der Gemeinde und den zuständigen Planenden statt.

Zu der nun vorliegenden 13. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Straß“ gibt die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde folgende Stellungnahme ab.

Planung

Die Gemeinde Wackersberg plant im Bereich des mittlerweile abgerissenen Straßerhofes einen Standort für einen Beherbergungsbetrieb mit zugehörigen Wellnessanlagen. Hierfür soll eine rund 2,5 ha große Fläche als Sondergebiet „Beherbergung“ gem. § 11 BauNVO dargestellt werden. Diese Darstellung geht über das aktuell im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet „Hotel“ (0,5 ha) flächenmäßig deutlich hinaus und weicht auch bzgl. der gefassten Zweckbestimmung ab, wodurch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ausgelöst wurde.

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



Bewertung

Auf Grund der abgesetzten Lage und des Fehlens einer zur Anbindung geeigneten Siedlungseinheit ist die Planung, auch im Falle der vorliegenden Erweiterung des bestehenden Sondergebietes, 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 bisherigen Stellungnahmen, zuletzt mit Schreiben vom 03.04.2025 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.

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. Laut Planunterlagen soll ein Sondergebiet „Beherbergung“ gem. § 11 BauNVO dargestellt werden, was dieser Anforderung Rechnung trägt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch geeignete Festsetzungen und eine möglichst vorhabensbezogene Planung eine dauerhafte Sicherung der Beherbergungsnutzung vorzunehmen, um eine spätere Umwandlung der Einheiten in eigengenutzte Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) auszuschließen.

Da auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung die genaue bauliche Ausgestaltung noch nicht ersichtlich ist, lässt sich die Voraussetzung der o.g. Ausnahme vom Anbindegebot in LEP 3.3 Z, dass die Errichtung von Beherbergungsbetrieben an abgesetzten Standorten ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbild zu erfolgen hat erst abschließend auf Ebene des zugehörigen Bebauungsplans bewerten.

Grundsätzlich geht der geplante Geltungsbereich deutlich über die bisherige Darstellung hinaus. Im Sinne einer flächen- und energieeffizienten Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1 G) sollte die Darstellung im Flächennutzungsplan auf den notwendigen Bedarf an Bauflächen beschränkt werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollte die bauliche Ausgestaltung des Bereiches möglichst eng gefasst und auf kompakte Baukörper beschränkt werden. Darüber hinaus empfehlen wir, Flächen für den ruhenden Verkehr flächensparend zu planen und möglichst zu reduzieren, beispielsweise durch platzoptimierte Anordnungen, integrierte Nutzungskonzepte oder innovative Mobilitätslösungen.

Ergebnis

Eine abschließende Bewertung, ob die 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Straß“ die Voraussetzungen der sechsten Ausnahme vom Anbindegebot in LEP 3.3 Z hinsichtlich der Belange des Orts- und Landschaftsbilds erfüllt, kann erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Daneben ist der Belang einer flächen- und energieeffizienten Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1 G) zu berücksichtigen.

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

Mit freundlichen Grüßen
gez.
Carmen Sommer

Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München