



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
Franziska Körner	+49 (89) 2176-2828	4418	Franziska.Koerner@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
	27.07.2026	ROB-2-8314.24_01_TÖL-20-48-3	21.08.2026

**Gemeinde Wackersberg, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen;
1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Steinbach"
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zu o.g. Planung folgende Stellungnahme ab.

Planung

Die Gemeinde Wackersberg beabsichtigt mit o.g. Planung eine Anpassung des Baurechts und eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, um im Plangebiet Voraussetzungen für eine Nachverdichtung und Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe zu schaffen. Das Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 3,5 ha befindet sich im östlichen Teil des Ortsteils Steinbach, östlich der Staatsstraße ST 2072 und nördlich des Steinbachs. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Der bisherige Geltungsbereich und die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Berührte Belange

Nachhaltige Siedlungsentwicklung und Flächensparen

Durch die vorgesehenen Entwicklungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Siedlungsflächen leistet die Planung grundsätzlich einen positiven Beitrag zu den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z, Regionalplan Oberland (RP 17) B II 2.1 Z).

Natur und Landschaft

Der Planbereich grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Oberes Isartal“, die Biotopfläche 82935-0107-001 „Isar und Isarauen südlich von Bad Tölz“ und an das Landschaftsschutzgebiet „Isar-Auen“ an. Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7.1.1 G sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sowie schutzwürdige Biotopflächen sollen gesichert werden (vgl. LEP, 7.1.6 G und Regionalplan Oberland (RP 17) B I 2.4.1 Z). Die Pufferzone zu den Schutzflächen (10 m) im Osten des Plangebiets ist von den Änderungen nicht betroffen und wird in der geänderten Planfassung planungsrechtlich gesichert. Wir empfehlen eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Vermeidung von Versiegelung, Klimawandelanpassung

Die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soll reduziert und die Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß beschränkt werden (vgl. RP 17 B I 2.1.2 Z und B XI 6.2 Z). Des Weiteren sollen Verkehrsflächen flächeneffizient ausgestaltet werden. Insbesondere Flächen für den ruhenden Verkehr sollen mehrfach genutzt und versickerungsfähig ausgeführt werden (vgl. RP 17 B IX 1.3 G). Wir empfehlen, Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit von Flächen für den ruhenden Verkehr zu prüfen. Weitere Maßnahmen, die der Klimaanpassung (vgl. LEP 1.3.2 B), v.a. dem Hitzeschutz sowie der Vorsorge gegen Starkregenereignisse dienen, wie bspw. Dach- und Fassadenbegrünung oder Maßnahmen zur Pufferung und zum Rückhalt von Niederschlägen, sollten ebenfalls geprüft werden.

Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem. Gem. LEP 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim Rechnung zu tragen.

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).

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Belange „Natur und Landschaft“, „Vermeidung von Versiegelung, Klimawandelanpassung“, „Hochwasserschutz“ und „erneuerbare Energien“ steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis:

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 27 BayLplG).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Markus Weinig