

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Kommentar Plankreis / U-Plan Beschlussvorschlag
---	--

1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen
 18.12.2025, AELF-HK-L2.2-4612-20-35-2, Wolfgang Holzinger, Sebastian Klingler

<p><u>Bereich Landwirtschaft</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass nach § 1a BauGB „... mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“</p> <p>Anfahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Landwirtschaftliche Maschinen und Geräte haben Dimensionen von bis 3,50 m Breite und 4,00 m Höhe.</p> <p>Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Sollte es zu Beeinträchtigungen kommen, ist ein angemessener Ausgleich erforderlich.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.</p> <p>Wir bitten deshalb, entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden.</p> <p>Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese sind bereits als Hinweis B 26 enthalten.</p> <p>Änderungen sind nicht erforderlich</p>
---	---

<p><u>Bereich Forsten</u></p> <p>Gegen die geplante Erweiterung im Südwesten bestehen aus forstrechtlicher Sicht keine Einwände.</p> <p>Allerdings sollte im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes der Bereich im Norden (rot markiert in beigefügter Karte) als Wald dargestellt werden, da es sich bei dem Hangbereich eindeutig um Wald handelt, welcher sich dann nach Norden fortführt.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Die Fläche ist mittlerweile vollständig mit Gehölzen bestanden, weshalb Sie im Bebauungsplan als Fläche für Wald und nicht als Grünfläche festgesetzt wird.</p>
---	--



Beschlussvorschlag:
Unter die Hinweise wird ein Hinweis auf die Duldung der Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft aufgenommen. In der Planzeichnung wird der bewaldete Bereich im Norden als Wald dargestellt.

Abstimmungsergebnis: **Ja:** **Nein:**

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Kommentar Plankreis / U-Plan Beschlussvorschlag
---	--

2 Bayernwerk Netz GmbH 21.11.2025, TBBP St 16034, Sebastian Strasser	
<p>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen sind nicht erforderlich</p>
kein Beschluss erforderlich	

3 Energienetze Bayern 19.11.2025, Ferdinand Ettl	
<p>die oben genannte Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen. Unsere Stellungnahme dazu lautet wie folgt.</p> <p>Von Ihrem Vorhaben sind keine Gasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG betroffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen sind nicht erforderlich</p>
kein Beschluss erforderlich	

4 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern 04.12.2025, Therasa Piras (gemeinsame Stellungnahme zu BP- und FNP-Änderung)	
<p>aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Darstellung bzw. die Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. §1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO bzw. § 8 BauNVO am geplanten Standort befürwortet.</p> <p>Wir begrüßen, dass damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des ortsansässigen Unternehmens Hans Willibald GmbH & Co. KG geschaffen werden und der Gewerbestandort somit gesichert werden kann.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB daher keine Anregungen oder Bedenken gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 3.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Wackersberg - Steinbach - Nord“.</p>	<p>Zur Kenntnis</p>
Kein Beschluss erforderlich	

5 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen Brandschutzdienststelle / Kreisbrandrat 03.12.2025, 32-EZ, Erich Zengerle	
<p>bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug entsprechend berücksichtigt.</p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Kommentar Plankreis / U-Plan Beschlussvorschlag
---	--

<p>zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln! Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehrreinsätze mit einer Drehleiter DL 23/12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen. Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die Sicherheitsabstände gem. DIN VDE 0132 zu beachten. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23/12 o. Ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). <p>Wenn die vorgenannten Punkte berücksichtigt werden, gibt es aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Einwände.</p>	<p>In die Hinweise zur BP-Änderung wird aufgenommen: <i>„Brandschutz: Die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) sind mit dem Bauantragsverfahren zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.“</i></p>
--	--

<p>Beschlussvorschlag: Unter die Hinweise wird ein Hinweis zur Sicherstellung des allgemeinen Brandschutzes und zum erforderlichen Hydrantennetz aufgenommen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja: Nein:</p>

6 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen
SG 31 – Wasser und Boden
 03.12.2025, Thomas Schweighofer

<p>die 3. Änderung und Erweiterung des im Betreff genannten Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 beinhaltet im Wesentlichen die Errichtung von 2 Hallen (eine Hagelschutz- und eine Mehrzweckhalle) im Süden des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 1378/1 und 1380 (Baubereich 4) sowie eine Erweiterung des Geltungsbereichs um Teilflächen der Fl.Nrn. 1407/10 und 1407/11, jeweils Gemarkung Wackersberg (Baubereich 5). Zudem wurden einige Baugrenzen erweitert.</p> <p>Gegen die Erweiterung des Geltungsbereichs haben wir weder Einwände noch Hinweise, da uns im Bereich der davon betroffenen Grundstücke (Fl.Nrn. 1407/10 und 1407/11) keine Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt sind.</p>	
--	--

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Kommentar Plankreis / U-Plan Beschlussvorschlag
---	--

Im Hinblick auf die Errichtung der beiden Hallen dürfen wir auf unsere Stellungnahme vom 25.04.2016 zur 2. Bebauungsplan-Änderung (u.a. für Fl.Nr. 1378/1 bestehender Eintrag im Altlastenkataster sowie weitere Eintragungen für die Flurstücke Nrn. 1378/2, 1049/1 und 1049/2 aufgrund einer verfüllten früheren Kiesgrube, Katasternummer 17300049) und auf unser Schreiben vom 20.08.2025 verweisen.

Bei der Errichtung bzw. bei der Fundamenterstellung der beiden Hallen im Baubereich 4 ist mit einem Antreffen von Bodenverunreinigungen zu rechnen. Im Fall eines tatsächlichen Antreffens ist dies umgehend dem LRA sowie dem WWA mitzuteilen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG), worauf der Hinweis Nr. 17 im Bebauungsplan/Festsetzungen Bezug nimmt. Zudem ist bei einem Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten eine fachtechnische Begleitung der weiteren Aushub- bzw. Tiefbauarbeiten durch einen nach § 18 BBodSchG qualifizierten Sachverständigen erforderlich, wie bereits im Hinweis Nr. 17.2 enthalten.

Eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über Altlasten und Altlastenverdachtsflächen kann wegen der Gefahr einer verstärkten Schadstoffauswaschung ins Grundwasser nicht erlaubnisfrei bzw. nicht im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfolgen. Hierfür ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu stellen.

In unserer damaligen Stellungnahme vom 25.04.2016 baten wir um Kennzeichnung der Altablagerung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan, was in der vorliegenden 3. Änderung entsprechend umgesetzt wurde (Hinweis Nr. 17.1).

Im Zusammenhang mit unseren obigen Ausführungen bitten wir um folgende Ergänzungen der betreffenden Hinweise zum Bebauungsplan (Änderungen und Ergänzungen fett gedruckt):

Hinweis Nr. 11.1:

„Für die Versickerung...ATV-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser – insbesondere Niederschlagswasser von Dachflächen - über Altlasten und Altlastenverdachtsflächen (also innerhalb der Baubereiche 1 bis 4) dagegen kann wegen der Gefahr einer verstärkten Schadstoffauswaschung ins Grundwasser nicht erlaubnisfrei bzw. nicht im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfolgen. Hierfür ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu stellen.

Bei Bauvorhaben oder baulichen Änderungen in den Baubereichen 1 bis 4 sind mit dem Bauantrag...Wackersberg vorzulegen.“

Hinweis Nr. 11.4:

„Es wird auf...mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen.“

Hinweis Nr. 17:

„Sollten bei den Aushubarbeiten...benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG)...des Materials geklärt ist.

Hinweis Nr. 17.2:

„Im Falle von...bei Baumaßnahmen ist rechtzeitig eine fachtechnische...zu veranlassen. Belasteter Untergrund sollte nach Möglichkeit vollständig ausgekoffert und die Schadstofffreiheit anhand von Sohl- und Flankenbeprobungen nachgewiesen werden. Zudem wird...Baumaßnahmen hingewiesen.“

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 25.04.2016 zur 2. Bebauungsplanänderung sowie unser Schreiben vom 20.08.2025, insbesondere im Hinblick auf das **Erfordernis der Durchführung einer orientierenden Untersuchung im Umgriff der beiden geplanten Hallenstandorte** im Baubereich 4 durch die Gemeinde Wackersberg, und zwar noch rechtzeitig vor Umsetzung der Bauvorhaben.

Hierbei sind die Anforderungen des Wirkungspfads Boden-Grundwasser zu berücksichtigen.

Basierend auf den Untersuchungsergebnissen ist eine ordnungsgemäße Gefährdungsabschätzung sowie ein rechtzeitiges Einleiten etwaiger Maßnahmen

Die vorgeschlagenen Ergänzungen zu den Hinweisen 11.1, 11.4, 17 und 17.4 werden vorgenommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Vollzug rechtzeitig berücksichtigt.

Unter den Hinweisen wird aufgenommen:

„Rechtzeitig vor Umsetzung der Bauvorhaben sind orientierende Untersuchungen zur Bodenbelastung durchzuführen, die Ergebnisse sind mit dem Bauantrag vorzulegen.

Basierend auf den Untersuchungsergebnissen ist eine ordnungsgemäße Gefährdungsabschätzung

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Kommentar Plankreis / U-Plan Beschlussvorschlag
---	--

<p>(Sicherung oder Sanierung der Ablagerung) noch vor Errichtung der beiden Hallen vorzunehmen. Sollten Oberbodenbereiche nach Fertigstellung der Bauvorhaben unversiegelt verbleiben, so sind diese Bereiche zusätzlich gemäß den Anforderungen des Wirkungspfad Boden-Mensch/Nutzungsart Industrie und Gewerbe zu untersuchen (Oberboden bis 10 cm Tiefe). Alternativ könnten die Untersuchungen bzgl. beider o.g. Wirkungspfade zusammen im Rahmen von nur einer Untersuchungskampagne durchgeführt werden, um Zeit und Kosten zu sparen.</p>	<p><i>sowie ein rechtzeitiges Einleiten etwaiger Maßnahmen noch vor Errichtung der beiden Hallen vorzunehmen. Sollten Oberbodenbereiche nach Fertigstellung der Bauvorhaben unversiegelt verbleiben, so sind diese Bereiche zusätzlich gemäß den Anforderungen des Wirkungspfad Boden-Mensch/Nutzungsart Industrie und Gewerbe zu untersuchen (Oberboden bis 10 cm Tiefe). Alternativ könnten die Untersuchungen bzgl. beider o.g. Wirkungspfade zusammen im Rahmen von nur einer Untersuchungskampagne durchgeführt werden.“</i></p>
--	---

<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise zum Wasserschutz (B11) sowie zu den Altlasten (B17) werden entsprechend der Vorschläge ergänzt. Ebenso wird ein Hinweis zur Erfordernis einer orientierenden Untersuchung rechtzeitig vor Baubeginn aufgenommen.</p>	
<p>Abstimmungsergebnis: Ja: Nein:</p>	

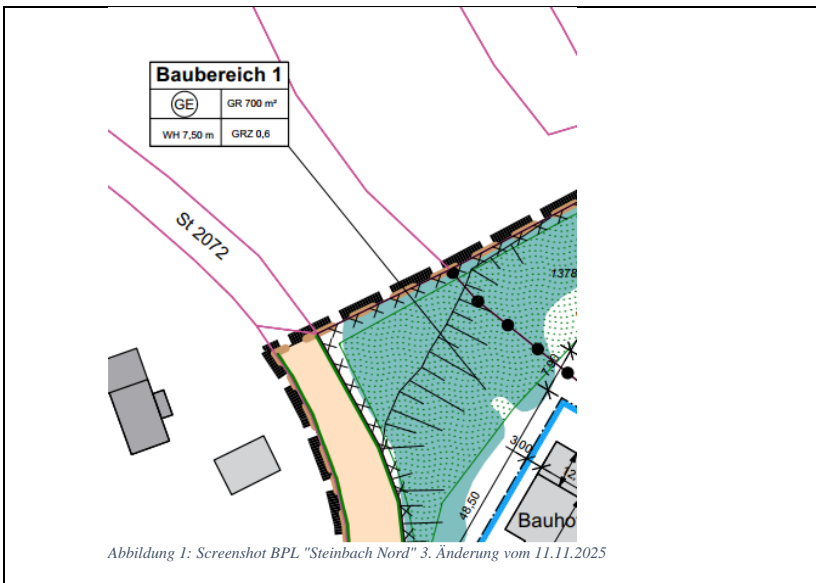
<p>7 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen Gesundheitsamt 03.12.2025, 62-6102-AD, Alexander Daffner</p>	
<p>Wir verweisen bezüglich des Vorhandenseins von Altlasten auf die Stellungnahme des Sachgebietes 31 Wasser und Boden.</p>	<p>Sh. TÖB Nr. 6</p>
<p>Kein Beschluss erforderlich</p>	

<p>8 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen SG 35 - Immissionsschutz 24.11.2025, 35.101-02, Michael Lehnert</p>	
<p><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</u></p> <p>Aus Immissionsschutzfachlicher Sicht, rückt durch die geplante Änderung und Erweiterung das Plangebiet weiter an bestehende Wohngebäude heran. Zudem ist es Ziel das Gelände in Richtung Süden zu erweitern. Daraus lässt sich aus unserer Sicht schließen, dass es durch die geplanten Änderungen und Erweiterungen auch zu einer höheren Lärmbelastung in der Nachbarschaft kommen kann. Schädliche Umwelteinwirkungen können nicht ausgeschlossen werden. Da sich die Lärmemittlernde Fläche vergrößert und näher an eine Wohnbebauung heran rückt muss aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt werden. Somit kann die im Jahr 2015 erstellte schalltechnische Untersuchung nicht zur Beurteilung herangezogen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat ein Angebot zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung eingeholt und am 23.01.2025 die Bearbeitung durch das Büro Greiner beauftragt. Die Ergebnisse liegen inzwischen vor.</p> <p>Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Sie ersetzen die aus der 2. Änderung übernommenen Hinweise. Die Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner wird der nächsten Auslegung beigelegt.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in die 3. Änderung des Bebauungsplans „Steinbach Nord“ eingearbeitet.</p>	
<p>Abstimmungsergebnis: Ja: Nein:</p>	

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Kommentar Plankreis / U-Plan Beschlussvorschlag
---	--

<p>9 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen Untere Naturschutzbehörde 11.12.2025, 35.303-02.20-2025, Lea Schlageter</p>	
<p><u>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit</u></p> <p>1.0 Allgemein Gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) und b) BauGB sind die Belange des Naturschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (vgl. §7 (1) Nr. 2 BNatSchG) bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen:</u> § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB § 18 BNatSchG § 30 BNatSchG § 44 BNatSchG</p> <p>Mit vorliegender Planung sind folgende <u>Belange des Naturschutzes</u> betroffen:</p>	
<p>2.0 Ausgleichsfläche: Die bereits bestehende Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1427 Gmkg. Bad Tölz ist bereits mit der ÖFK-Lfd-Nr. 175465 im Ökoflächenkataster (ÖFK) gemeldet. Die Löschung dieser Fläche und die Eintragung der neuen Ausgleichsflächen hat in eigener Zuständigkeit der Gemeinde zu erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p>3.0 Umweltbericht: Zu 3.3 Die Anpflanzungen sollten in den ersten fünf Jahren jährlich ausgemäht werden. Da ansonsten in den ersten Entwicklungsjahren bspw. Brombeeren oder andere schnell wachsende Arten die Pflanzung „überwuchern“, und das Entwicklungsziel gefährden können. Zudem bietet eine sehr dicht bewachsene Fläche auch bessere Versteckmöglichkeiten für Wühlmäuse. In den darauffolgenden Jahren kann eine sporadische Mahd durchgeführt werden.</p>	<p>Eine entsprechende Ergänzung („jährliche Mahd in den ersten 5 Jahren“) wird in den Umweltbericht aufgenommen.</p>
<p>4.0 Satzung: Im Zuge der Einzelbauanträge ist allen Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Formulierungsvorschlag: <i>Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft hervorgehen.</i></p>	<p>Der Vorschlag wird als Hinweis aufgenommen.</p>
<p>Zu 4.3 Wir bitten zu ergänzen, dass zu erhaltende Gehölze bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten sind.</p>	<p>Die Ergänzung wird vorgenommen.</p>
<p>Zu 4.2 Bei der als privaten Grünfläche festgesetzten Fläche handelt es sich um ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop mit der Teilflächen Nr. 8235-0098-011. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. In der kartographischen und textlichen Darstellung der Satzung ist dies darzustellen.</p> <p>Der Entwurf ist missverständlich, da der Pfeil von Baubereich 1 mitten in den biotopkartierten Bereich zeigt.</p>	<p>Das Biotop ist bereits in der Planzeichnung eingetragen mit der entsprechenden Bezeichnung unter den Hinweisen (B22). Inzwischen ist das Biotop aufgrund der erfolgten Verbuschung "Wald". Entsprechend wird die bisherige Festsetzung als Grünfläche in Fläche für Wald geändert (sh. AELF, TÖB 1). Festsetzung A 4.2 wird ergänzt: <i>„Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.“</i></p> <p>Baubereich 1 umfasst sowohl den überbaubaren Bereich als auch die bestehende Grünfläche. Der Pfeil von der Nutzungsschablone wird zur besseren Verständlichkeit bis in das Baufenster verlängert.</p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Kommentar Plankreis / U-Plan Beschlussvorschlag
---	--



Zu 24
 Wir bitten darum in der Satzung folgenden Passus hinzuzufügen:
*Im Falle von Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss ausgeschlossen werden, dass ggf. **Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG** eintreten.*

Der Textvorschlag wird als Hinweis in die Bebauungsplanänderung übernommen

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Vogelschlag an Glasflächen:
 Große Glasflächen stellen in vielen Fällen eine große Gefahr für die heimische Avifauna dar. Zu tödlichen Anflügen von Vögeln kommt es vor allem deshalb, da Vögel Hindernisse zum Großteil optisch wahrnehmen. Bei Glas ist eine optische Wahrnehmung durch die fehlende äußere Kontur und eine fehlende innere Textur für Vögel kaum möglich. Dadurch dass Vögel optisch große Glasflächen mit Durchsichtssituation nicht von Luft unterscheiden können, werden bspw. verglaste Lärmschutzwände, Windschutzelement, Balkonbrüstungen usw. leider sehr häufig zur Todesfalle.

Eine weitere Ursache von Vogelschlag an Glasflächen ist, dass durch die großflächigen Scheiben Spiegelungen erzeugt werden, und von den Vögeln nicht als Hindernis erkannt werden können. Gerade in Bereichen um Strukturelemente, die für Vögel attraktiv sind (bspw. Hecken, Bäume) ist mit einem vermehrten Vorkommen von Vögeln zu rechnen.

Unserer Ansicht nach sollte in der Satzung ein **Passus zur Ergreifung von Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen** eingebracht werden.

In die Hinweise zur BP-Änderung wird aufgenommen:
„Zur Vermeidung von Vogelschlag sind durchgehende Glasfronten zu reduzieren und/ oder durch Materialauswahl und Strukturierung so zu gestalten, dass sie durch Vögel wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.“



Beschlussvorschlag:
Die Planung wird zu den Punkten: jährliche Mahd, Freiflächengestaltungsplan, Ersatz von Gehölzen, Biotopschutz, Verbotstatbestände und Vogelschlag ergänzt.

Abstimmungsergebnis: **Ja:** **Nein:**

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Kommentar Plankreis / U-Plan Beschlussvorschlag
---	--

10 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen SG 24 - Ortsplanung 17.12.2025, 24-BPL Wa, Andreas Hainz	
die Planung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung besteht Einverständnis . Zum Inhalt und zur Darstellung der Planung werden seitens der fachlichen Ortsplanung <u>folgende Empfehlungen</u> gegeben:	
1. „Baugrenzen sind jedenfalls auch dann hinreichend bestimmt, wenn sie zwar nicht im Bebauungsplan selbst vermaßt sind, sich aber die Situierung der zugelassenen Baukörper aus einer Anlage zum Bebauungsplan in Verbindung mit dessen Zeichenerklärung ergibt“ (BayVGH, 15 ZE 99.1682). Die demnach generell erforderlichen Vermaßungen und Einmaßungen der Baugrenzen sind deshalb für alle Bauräume festzusetzen. Das bedeutet, dass jeweils Länge und Breite aller überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen sind und dass die Lage dieser überbaubaren Grundstücksflächen zu festen Bezugspunkten einzumaßen ist.	Alle Baufenster für neue Gebäude sind in der Planzeichnung in Länge und Breite vermaßt und entweder zu Grundstücksgrenzen oder bestehenden Gebäuden eingehängt. Im Bereich der bestehenden Bebauung erfolgte die Vermaßung weitgehend im Bezug zu den bestehenden Gebäudekanten. Die Vermaßung wird hinsichtlich Vollständigkeit überprüft und ggf. ergänzt (z.B. östliche Grenze in Baubereich 2).
2. F 6.8.3: Was ist unter einer „ gestrichener Ausführung “ zu verstehen?	Die Formulierung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Sie betrifft eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung zur Oberflächenbehandlung von Fenster- und Türelementen aus Metall. Die Formulierung wird geändert in: „ <i>gegliederte Metall- Fenster- und Türelemente in kolorierter Ausführung in gedeckten Farben</i> “.
Beschlussvorschlag: Die Vermaßungen in der Planzeichnung werden bezüglich Vollständigkeit überprüft und wo erforderlich ergänzt. Die Formulierung zur Ausführung von Fenster- und Türelementen aus Metall wird verständlicher formuliert.	
Abstimmungsergebnis: Ja: Nein:	

11 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen Abt. 2 – Planungs- und Bauabteilung, Wohnungsangelegenheiten 12.12.2025, 21-610-31/2-Wa/St, Manuela Steigenberger	
zu dem Planentwurf der dritten Änderung des Bebauungsplanes „Steinbach Nord“ der Gemeinde Wackersberg vom 11.11.2025 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung. Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der Stellungnahme der fachlichen Ortsplanung (Sachgebiet 24).	
1. Maßgebliche Fläche des Baugrundstückes , Festsetzung 1.2.2 In Festsetzung 1.2.2 wird ausgeführt, dass die Ortsrandeingrünung und die Biotopflächen als private Grünflächen bei der Berechnung in die Bezugsgröße des Baugrundstückes einzubeziehen sind. Die Ermittlung der maßgeblichen Fläche des Baugrundstückes ist in § 19 Abs. 3 BauGB abschließend geregelt. Eine Festsetzungsmöglichkeit für die Gemeinde im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen und aufgrund des strengen Typenzwangs des Bauplanungsrechtes auch nicht möglich. Im Übrigen wäre nach höchstrichterlicher Rechtsprechung eine private Grünfläche nicht in die Ermittlung des Baugrundstückes einzubeziehen. Zur Verdeutlichung wird auf folgende Kommentarfundstelle verwiesen: „Nicht als Bauland sind solche Flächen einzuordnen, die von ihrer Zweckbestimmung her nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Dies sind einige der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Flächen, wie grundsätzlich Verkehrsflächen, private und öffentliche Grünflächen (BVerwG Beschl. v. 24.4.1991 – 4 NB 24.90; Beschl. v. 29.11.1994 – 8 B 171.94, → vor §§ 16–21a, bezogen auf private Grünflächen – in diesem Sinne auch VGH München Ur. v. 3.8.2010 – 15 N 10.358, Juris Rn. 18)“	Das ist richtig. Die privaten Grünflächen zählen nicht zu den Baugrundstücken und müssen bei der Ermittlung der GRZ aus diesen abgezogen werden. Für einen einfacheren Vollzug wird vorgeschlagen, die maximal zulässigen Grundflächen (inkl. §19 Abs.4 BauNVO) als absoluter Wert (GR2) festzusetzen. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der geplanten Bauvorhaben wird folgende Obergrenze festgesetzt: Baubereich 1: 1.200 m ² Baubereich 2: 6.200 m ² Baubereich 3: 700 m ² Baubereich 4: 3.700 m ² Baubereich 5: 1.200 m ² Die maximal zulässige Grundfläche wird als absoluter Wert in m² festgesetzt. Der letzte Satz der Festsetzung A 1.2.2 entfällt.

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Kommentar Plankreis / U-Plan Beschlussvorschlag
<p>(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 159. EL Mai 2025, BauNVO § 19 Rn. 15, beck-online).</p>	
<p>2. Überbaubare Grundstücksfläche Bauraum 5, Festsetzung 2.5</p> <p>In Festsetzung 2.5 wird geregelt, dass Stellplätze, Ausstellungsflächen für Fahrzeuge und Maschinen sowie betriebszugehörige Lagerflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollen. Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können die dort genannten Anlagen in Ausübung eines Ermessensspielraumes zugelassen werden. Die Formulierung „Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist“ in der zitierten Vorschrift ermächtigt die planende Gemeinde, alle oder einzelne der in Absatz 5 aufgelisteten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen oder aber nur ausnahmsweise zuzulassen; die Überbaubarkeit dieser Flächen kann somit ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Nicht möglich ist es dagegen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen über Absatz 5 hinaus die dort genannten Anlagen allgemein zuzulassen. Die Festsetzung ist daher als Ausnahmevorschrift zu formulieren.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass in Bauraum 5 ohnehin keine überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen ist. Eine Festlegung, dass hier die genannten Nebennutzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, erscheint überflüssig.</p>	<p>§ 23 Abs.5 BauNVO sagt: <i>„Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“</i></p> <p>Dies bedeutet, dass ohne Regelung im Bebauungsplan Nebenanlagen und bauliche Anlagen, zu denen auch Stellplätze und Lagerflächen zählen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Einer gesonderten Festsetzung bedarf dies im Grunde nicht, da es keine Ausnahme im Sinne des § 31 Abs.1 BauGB ist. (sh. Krautzberger, Kommentar zur BauNVO) Der Bebauungsplan kann die allgemeine Zulässigkeit hingegen einschränken. Die Festsetzung A 2.5 des BP-Vorentwurfs schließt damit die Zulässigkeit in den Baubereichen 1 und 3 aus und regelt welche Anlagen zulässig sind. Eine Festsetzung als Ausnahme ist, anders als bei Überschreitungen für Bestandteile der Hauptgebäude, nicht erforderlich.</p> <p>Unabhängig davon kann es ggf. für den Vollzug erleichternd sein, den Bereich, in dem diese Anlagen zulässig sind, grafisch festzulegen. Da damit die Zulässigkeit räumlich eingeschränkt wird, sollte ergänzend noch eine Ausnahme dazu zugelassen werden, falls im Rahmen der Objektplanung geringfügige Überschreitungen der Fläche erforderlich werden.</p> <p>Vorschlag:</p>  <p> Bereich, in dem Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Ausstellungsflächen für Fahrzeuge und Maschinen sowie betriebszugehörige Lagerflächen und Streusalzsilos allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise sind geringfügige Überschreitungen unter Einhaltung der max. zulässigen GR (A 1.2.2) zulässig.</p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Kommentar Plankreis / U-Plan Beschlussvorschlag
	Festsetzung A 2.5 wird entsprechend neu formuliert.
<p>3. Werbeanlagen in Bauraum 5, Festsetzung 2.7</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in Bauraum 5 keine durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche vorhanden ist. Demnach handelt es sich um eine nicht überbaubare Grundstücksfläche, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig wäre. Dies würde auch für Werbeanlagen und Masten gelten. Diese wären in Bauraum 5 bauplanungsrechtlich unzulässig. Dies sollte bei der weiteren Planung bedacht werden.</p>	<p>Im Falle einer Aufnahme der vorgehenden Festsetzung würde sich diese auch auf Baubereich 5 erstrecken. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zählen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und wären damit hier zulässig.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die privaten Grünflächen werden als nicht zum Baugrundstück gehörend geregelt. Die maximal zulässige Grundfläche wird entsprechend für die Baugrundstücke als GR2 neu festgesetzt. Die für Nebenanlagen überbaubare Fläche wird in der Planzeichnung entsprechend dem Vorschlag konkretisiert.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja: Nein:</p>	

<p>12 Planungsverband Region Oberland 07.01.2026, Sabine Holzinger</p>	
<p>Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 19.12.2025 an.</p>	<p><i>Sh. nachfolgend TÖB Nr. 13</i></p>
<p>Kein Beschluss erforderlich</p>	

<p>13 Regierung von Oberbayern 19.12.2025, ROB-2-8314.24_01_TÖL-20-40-3, Markus Wenig</p>	
<p>die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt zu o.g. Planung wie folgt Stellung.</p> <p><u>Planung</u></p> <p>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 und bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, als Gewerbegebiet in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen werden.</p>	
<p><u>Berührte Belange</u></p> <p>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 Flächenneuanspruchnahme durch das vor Ort ansässige Unternehmen ist begründet und kann grundsätzlich nachvollzogen</p>	<p>Eine Prüfung, welche Flächen für eine Erweiterung möglich sind, hat im Vorfeld stattgefunden. Die beiden Teilflächen westlich der Straße werden bereits jetzt z.T. zum Parken genutzt, so dass die Neuinanspruchnahme von Flächen relativ gering ist. Mit den Grundstückseigentümern wurden bereits die Zustimmung zu der künftigen Nutzung eingeholt.</p> <p>Die angesprochene Stellungnahme vom 06.03.2023 bezog sich auf die Voranfrage zur Entwicklung</p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Kommentar Plankreis / U-Plan Beschlussvorschlag
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>„Am Steinbach“, die sich über einen größeren Bereich weit nach Westen ausdehnen sollte. Die gegenständlich in Anspruch genommene Fläche überplant davon lediglich den kleinen Teil, der zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und bebauten Flächen im Außenbereich liegt.</p>  <p>Die Entwicklung ist nicht vergleichbar mit dem Antrag von 2023. Sie stellt kein wirkliches Flächenwachstum in den Außenbereich dar.</p>
<p>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.</p>	<p>Mit der Planung werden weitgehend Flächen in Anspruch genommen, die bereits versiegelt sind. Die Flächen im östlichen Teil, die für den Neubau der beiden Hallen angedacht sind, werden aktuell vollständig als Stellplatzfläche genutzt. Mit der Planung soll ein ca. 5 m breiter Streifen im Süden zur Eingrünung der Gewerbefläche entsiegelt werden. Diese Eingrünung wird nach Westen weitergeführt. Auch diese Fläche wird aktuell bereits zu ca. 50% zum Parken genutzt. Um die die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, werden zudem, soweit es die Nutzung als Gewerbegebiet zulässt, wasserdurchlässige Oberflächen festgesetzt. (sh. Festsetzung A 4.4). Das Gewerbegebiet liegt zum größten Teil auf einer mit Altlasten belasteten Fläche, über die keine gezielte Versickerung erfolgen darf und die Niederschlagswasserbeseitigung erschwert. Die Versickerung erfolgt daher im Bestand am südlichen Rand des bestehenden Betriebsgeländes, was fortgeführt werden soll. Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen trägt dazu bei. Ein Anschluss an die Kanalisation ist nicht vorgesehen. (sh. Begründung Pkt. 5). Weitere Festsetzungen z. B. hinsichtlich Fassaden- oder Dachbegrünung wurden diskutiert. In Abwägung der Möglichkeiten wurde sich für die festgesetzte Randeingrünung mit Baumpflanzungen entschieden. Hinsichtlich des Schutzes vor Überflutung durch Starkregen werden ergänzende Hinweise aufgenommen (sh. WWA, TÖB 15).</p> <p>Das Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde wurde an dem Verfahren beteiligt. (sh. TÖB Nr. 5 - 11)</p>
<p>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.</p>	<p>Zur Einbindung des Gewerbegebietes mit den geplanten zwei Hallen wurde eine private Grünfläche mit Pflanzbindung nach Süden und Südosten festgesetzt.</p> <p>Das Landratsamt (einschließlich UNB) als Bauaufsichtsbehörde wurde an dem Verfahren beteiligt. (sh. TÖB Nr. 5 - 11)</p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Kommentar Plankreis / U-Plan Beschlussvorschlag
<p>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.</p>	<p>Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt (sh. TÖB Nr. 8). Eine schalltechnische Untersuchung wurde gefordert und wird nun beauftragt. Diese wird bei der nächsten Planfassung berücksichtigt.</p> <p>Da innerhalb des Gewerbegebietes aktuell Wohnnutzungen vorhanden sind wurden diese bislang nicht ausgeschlossen. Es wird vorgeschlagen, innerhalb der Fläche für bauliche Ergänzungen (Baubereich 4) diese nach § 8 BauNVO zulässige Ausnahme auszuschließen. Dies sollte auch für alle anderen möglichen Ausnahmen gelten.</p>
<p>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).</p>	<p>Es gelten die gesetzlichen Vorgaben für erneuerbare Energien bei gewerblichen Neubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - GEG (2024): 65 % erneuerbare Energien bei Heizungen, Effizienzhaus-Standards - BayKSchG (2023): Photovoltaik-Pflicht bei Dächern
<p><u>Weitere Hinweise</u> 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung der Straße wird korrigiert.</p>
<p><u>Ergebnis</u> Bei Berücksichtigung der Belange Siedlungsentwicklung, flächensparende und klimaangepasste Bauweise, Natur und Landschaft, Immissionsschutz sowie Erneuerbare Energien stehen Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.</p>	
<p>Beschlussvorschlag: In Baubereich 4 werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die Bezeichnung der Straße „Am Steinbach“ wird in Gemeindeverbindungsstraße korrigiert.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja: Nein:</p>	

<p>14 Staatliches Bauamt Weilheim 18.11.2025, 4622.09173145-2-5, Hr. Neubert</p>	
<p>Keine Einwände Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim zu übersenden.</p>	<p>Zur Kenntnis</p>
<p>Kein Beschluss erforderlich</p>	

<p>15 Wasserwirtschaftsamt Weilheim 18.12.2025, Andrea Kröner</p>	
<p>zur o.g. Bauleitplanung nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim wie folgt Stellung: Niederschlagswasserbeseitigung Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.</p>	<p>Den Vorschlägen wird nachgekommen. Die Begründung führt zur Niederschlagswasserbeseitigung bereits aus: „Die Niederschlagswasser-</p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Kommentar Plankreis / U-Plan Beschlussvorschlag
<p>Über Altablagerungen darf wegen der Gefahr von Schadstoffauswaschungen in das Grundwasser grundsätzlich keine gezielte Versickerung erfolgen.</p> <p>Wir bitten um Ergänzung <u>Hinweis 11.1</u>: <i>„Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist danach vorrangig über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sicker Versuch (z.B. nach Muster WWA WM) nachzuweisen. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-Arbeitsblatt A 138-1 zu beachten. Bei Bauvorhaben oder baulichen Änderungen sind mit dem Bauantrag ein Baugrundgutachten (mit Schadstoffanalyse), sowie ein Entwässerungsplan zur Niederschlagswasserbeseitigung der Gemeinde Wackersberg vorzulegen.“</i></p> <p>„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungs-freien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden.“</p>	<p><i>beseitigung erfolgt bereits im Bestand durch Versickerung auf dem Grundstück. Dies soll fortgeführt werden. Ein Anschluss an die Kanalisation ist nicht vorgesehen.“</i></p> <p>Die Begründung wird wie folgt konkretisiert: <i>„Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Bestand durch 2 Versickerungsgruben auf dem Grundstück sowie eine Mulde am südlichen Rand des Betriebsgrundstücks (außerhalb der Altlastenverdachtsflächen). Dieses Prinzip soll fortgeführt werden. Die festgesetzte Randeingrünung bietet ausreichend Platz, um hier die Muldenversickerung auszubauen. Ein Anschluss an die Kanalisation ist nicht vorgesehen.“</i></p> <p>Hinweis B 11.1 wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Altlasten Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind nach Kenntnisstand des Amtes die Altlasten-Nr. 17300049 im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt. Es handelt sich gemäß den Eintragungen im Kataster um eine ehemalige Hausmülldeponie der Gemeinde Wackersberg. Daher empfehlen wir folgende Ergänzungen:</p> <p><u>Festsetzung 1.1:</u> <i>„Für Aushubarbeiten ist die fachtechnische Begleitung eines qualifizierten Büros einzuholen.“</i></p> <p><u>Festsetzung 4.5:</u> <i>„Bei Abgrabungen im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist die fachtechnische Begleitung eines qualifizierten Büros einzuholen.“</i></p>	<p>Die beiden Textvorschläge werden zusammengeführt und als Festsetzung A 6.9 aufgenommen.</p>
<p>Wild abfließendes Wasser Bei Starkregen ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Wir empfehlen die Löschung des letzten Satzes der <u>Festsetzung 4.4</u>: <i>Für die Oberflächenbefestigung für Ausstellungsflächen und Stellplätze und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mindestens 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Für behindertengerechte Stellplätze können auch andere Beläge Verwendung finden. Ausnahmsweise können andere Beläge mit geringeren Durchlässigkeiten Verwendung finden, wenn sachliche Gründe dies erfordern.</i></p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“ <i>„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.“</i> „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</p>	<p>Der letzte Satz der Festsetzung A 4.4 wird gestrichen.</p> <p>Der vorgeschlagene Hinweis wird unter den Hinweisen zur Wasserwirtschaft als Hinweis B 11.6 aufgenommen.</p>
<p>Trinkwasserversorgung Allgemein ist die Sicherung der Wasserversorgung im Gemeindegebiet zu erwirken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird in der Gemeinde Wackersberg eine neue Trinkwasserschutzgebietsverordnung ausgearbeitet. Die Ausarbeitung steht kurz vor dem Abschluss. Am 21.01. findet intern eine Vorstellung statt. Sollte der Entwurf passen, wird dieser an das WWA zur Genehmigung gesendet.</p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Kommentar Plankreis / U-Plan Beschlussvorschlag
---	--

	In der Begründung wird ein Verweis auf den Verfahrensstand der neuen TWSG-Verordnung aufgenommen.
--	--

<p>Beschlussvorschlag: In der Begründung wird das Konzept zur Niederschlagswasser näher erläutert. Die vorgebrachten Textvorschläge zu den Festsetzungen und Hinweisen werden in die Planung übernommen.</p>		
Abstimmungsergebnis:	Ja:	Nein:

<p>16 Öffentlichkeit: ANONYMISIERT 26.11.2025, Vorsprache im Rathaus</p>
--

<p><u>Anmerkungen</u> zum Bebauungsplanentwurf: (Lila = Streichung, Grün = Aufnahme)</p> <p>Begründung zum BPLAN:</p> <p>Seite 5 Das Firmengelände soll daher auf Bereiche westlich der Straße (St2072) erweitert werden. Das Gelände soll daher auf Bereiche westlich der Gemeindeverbindungsstraße „Steinbach-Höfen“ erweitert werden.</p> <p>Seite 7 Die Erweiterungsfläche westlich der Straße wird als Baubereich 5 dem Baugrundstück 2 zugeschlagen, da es nutzungsrechtlich in direktem Zusammenhang mit diesem steht.</p> <p>Seite 8 Die Erweiterungsfläche dient als dem Betrieb zugehörige Parkplatz, Lager- und Ausstellungsfläche. Die Erweiterungsfläche dient als Parkplatz, Lager- und Ausstellungsfläche.</p> <p>Umweltbericht zum BPLAN:</p> <p>Seite 1 Zugleich sollen der Firma Hans Willibald GmbH & Co. KG die für die Betriebs-erweiterung erforderlichen Flächen westlich der Straße bereitgestellt werden, um den Wirtschaftsstandort und die damit verbundenen Arbeitsplätze langfristig zu sichern. Zugleich sollen erforderliche Flächen westlich der Straße bereitgestellt werden.</p> <p>Seite 7 Die Ausweisung des Gewerbegebietes auf den Bereich westlich der Straße „Am Steinberg“.... Die Ausweisung des Gewerbegebietes auf den Bereich westlich der Straße „Steinbach - Höfen“....</p>	<p>Die vorgebrachten Anmerkungen beziehen sich weitgehend auf den direkten Bezug der Fläche im Westen zu dem bestehenden Betriebsgelände.</p> <p>Diese Bezugnahme diene bei der Planung als Begründung für die Erforderlichkeit für die Flächenerweiterung, da auf dem derzeit bestehenden Betriebsgelände durch den Bau der beiden neuen Hallen Flächen für Stellplätze etc. entfallen. Dies sollte grundsätzlich auch weiterhin in der Argumentation enthalten bleiben. Es soll jedoch nicht passieren, dass bei einer eventuell entstehenden Betriebsteilung die Zuordnung der Fläche nicht mehr passt. Es wird daher folgende Formulierung vorgeschlagen: „Die Erweiterungsfläche dient als Parkplatz, Lager- und Ausstellungsfläche für die Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet an der Straße „Steinbach-Höfen“.“ Die entsprechende Formulierung wird in Begründung und Umweltbericht an den betreffenden Stellen angepasst.</p>
--	---

<p>Beschlussvorschlag: Die Bezeichnung der Straße „Am Steinbach“ wird in Gemeindeverbindungsstraße sowie „Steinbach – Höfen“ korrigiert. Die Formulierungen in Begründung und Umweltbericht bezüglich der Betriebszugehörigkeit der westlichen Erweiterungsfläche zu einem konkreten Betrieb wird auf die Zugehörigkeit zu Betrieben innerhalb des Gewerbegebietes verallgemeinert.</p>		
Abstimmungsergebnis:	Ja:	Nein: