

10.2025

Anregung/ Bedenken/ Hinweise	Stellungnahme und Abwägung der Gemeinde
Folgende Bürger und Träger öffentlicher Belange haben Bedenken oder Anregungen abgegeben: LRA Bad Tölz-Wolfratshausen Planungsrecht LRA Bad Tölz-Wolfratshausen Ortsplanung LRA Bad Tölz-Wolfratshausen Immissionsschutzbehörde Gesundheitsamt Bad Tölz - Wolfratshausen LRA Bad Tölz-Wolfratshausen Wasser und Boden Regierung von Obb. - Höhere Landesplanungsbehörde Regierung von Obb. - Bergamt Südbayern SG 26 Landesamt für Denkmalpflege Wasserwirtschaftsamt Weilheim LRA Bad Tölz Wolfratshausen Untere Naturschutzbehörde Bayernwerk Netz GmbH Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten E.ON SE ESB Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern Staatliches Bauamt Weilheim Gemeinde Königsdorf Gemeinde Lenggries Stadt Bad Tölz Kreisbrandrat	

LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Fr. Steigenberger, SG 21- Planungsrecht vom 12.09.2025	1
zu dem Planentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg vom 07.06.2025 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung. 1. Innen- vor Außenentwicklung (LEP 3.2) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 Z). Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden (§ 1 a Abs. 2 Sätze 1 und 4 BauGB). 2. Art der Nutzung Es ist fraglich, ob es sich hier tatsächlich um ein Dorfgebiet nach § 5 BauGB handelt, da zumindest im Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Altwirt“ keine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden ist und auch die Ansiedlung einer solchen ausgeschlossen ist. Weiter ist auch fraglich, ob im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden ist. Dies ist ebenfalls für die Flächennutzungsplanänderung relevant. Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der Stellungnahme der fachlichen Ortsplanung (Sachgebiet 24).	Wird zur Kenntnis genommen. Potenzielle angrenzende Flächen zur Innenentwicklung befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde und stehen aufgrund dessen nicht zur Verfügung. Die Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde sind dadurch eingeschränkt. Standortalternativen wurden in die Begründung mit aufgenommen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen wird in die Begründung mit aufgenommen. Dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird durch möglichst geringe Bodenversiegelungen, bestehende Erschließungsstraße, sowie den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Begründung bereits berücksichtigt. Östlich angrenzend an die Flächennutzungsplanänderung ist im derzeitigen Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet festgesetzt. Für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung soll hier ebenso ein Dorfgebiet festgesetzt werden, um auf die Nutzungsarten die in einem Dorfgebiet zulässig sind, Rücksicht zu nehmen. Zudem möchte die Gemeinde den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeit des im Ursprungsbebauungsplans bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb (Pferdestall) berücksichtigen. Wird zur Kenntnis genommen.

LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Hr. Hainz, SG 24-fachliche Ortsplanung vom 17.09.2025	2
die Planung wird hingenommen. Zum Inhalt und zur Darstellung der Planung werden seitens der fachlichen Ortsplanung keine Einwände erhoben daher wird von einer weiteren Äußerung abgesehen. Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der Stellungnahme des Planungsrechts.	Wird zur Kenntnis genommen.

LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Hr. Lehnert, SG 35- Immissionsschutzbehörde vom 02.09.2025	3
2.1 ☒ Keine Einwände gegen die Planung	Wird zur Kenntnis genommen.

LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Hr. Daffner, Gesundheitsamt vom 02.09.2025	4
die von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange sind durch das oben genannte Vorhaben nicht berührt. Für eventuelle Rückfragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.

LRA Bad Tölz Wolfratshausen – H. Schwaighofer, SG 31 - Wasser und Boden vom 27.08.2025	5
gegen die im Betreff genannte 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 31.07.2025 haben wir keinerlei Einwände bzw. Auflagen, da uns im Bereich des davon betroffenen Grundstücks (Teilfläche von Fl.Nr. 380, Gemarkung Wackersberg) keine Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.	Wird zur Kenntnis genommen.

Regierung von Oberbayern – Fr. Hennig, höhere Landesplanungsbehörde vom 18.09.2025	6
die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung bereits im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplans „Altwirt“ mit Schreiben vom 04.06.2025 eine Stellungnahme abgegeben. Darin erhoben wir keine Bedenken gegenüber der Planung. Im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung sind keine landesplanerisch relevanten Änderungen erkennbar. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Wir weisen darauf hin, dass aus landesplanerischer Sicht eine weitere, in den Außenbereich ausgreifende bauliche Entwicklung am westlichen Ortsrand nicht geeignet ist, um eine kompakte Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Vielmehr sollte sich die Gemeinde auf eine maßvolle Innenentwicklung konzentrieren die vorhandenen Potenzialflächen im bestehenden Siedlungsbereich vorrangig nutzen und die bestehenden Ortsränder erhalten bzw. weiter qualifizieren.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen zur Innenentwicklung befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde und stehen nicht zur Verfügung. Die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde sind dadurch eingeschränkt. Standortalternativen wurden in die Begründung mit aufgenommen.

Regierung von Oberbayern – Hr. Dührsen, Bergamt Südbayern vom 22.09.2025	7
das Bergamt hat zu o.g. Planvorhaben keine Einwände. Bergrechtliche Belange sind nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege – H. Dr. Jochen Haberstroh, vom 22.08.2025	8
wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: <u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeigen an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und unter Hinweise, zum Umgang mit Bodendenkmäler gemäß Art. 8 BayDSchG, in der Planung unter 1. aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Satz 2 BayDSchG). Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, sichten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	Wird zur Kenntnis genommen.
---	------------------------------------

Wasserwirtschaftsamt Weilheim – Fr. Kröner, vom 23.09.2025	9
zu o.g. FNP-Änderung nimmt das WWA Weilheim wie folgt Stellung: Die Wasserversorgung ist wasserrechtlich aktuell nicht gesichert, da der Bescheid zur Entnahme der Wassergewinnungsanlage Höfen- Biburg für die Gemeinde Wackersberg am 31.12.2023 ausgelaufen ist. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind zur Sicherstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung die erforderlichen Unterlagen jedenfalls für den Antrag zur vorübergehenden beschränkten Erlaubnis der Grundwasserentnahme zu erstellen und einzureichen, bis ein wirksames Schutzgebiet festgesetzt werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat bereits ein Büro mit der Ausarbeitung eines neuen Wasserschutzgebiets in Wackersberg beauftragt. Dem Wasserwirtschaftsamt wurde im Mai mitgeteilt, dass die Isotopenauswertung über ein ganzes Jahr erfolgen muss, um gesicherte Aussagen zu den Einzugsgebieten der unterschiedlichen Wässer zu ermöglichen. Die endgültigen Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt liegen im Oktober 2025 vor und werden anschließend an das WWA übermittelt.

LRA Bad Tölz Wolfratshausen Untere Naturschutzbehörde – Fr. Schlageter, vom 18.09.2025	10
zum oben genannten Verfahren geben wir folgende naturschutzfachliche Stellungnahme ab: Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung. Eine tiefergehende Beurteilung (Ausgleichserfordernis usw.) erfolgt im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Bayernwerk Netz GmbH Penzberg – Hr. Lutenbacher, vom 18.08.2025	11
gegen die oben genannte Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine flächennutzungsplanrelevanten Anlagen unseres Unternehmens. Wir bitten Sie, unser zuständiges Kundencenter Penzberg beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Die Adresse lautet: Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Penzberg, Oskar-von-Miller-Str. 9, 82377 Penzberg, Telefon: (08856) 9275-0, E-Mail: penzberg@bayernwerk.de. Bitte wählen Sie nach der Bandansage die „2“. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen – Hr. Holzinger, Hr. Klinger vom 22.09.2025	12
zum o. g. Verfahren in der Bauleitplanung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen wie folgt Stellung: <u>Bereich Landwirtschaft:</u> 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.“ Die Straßen und Wege um das Planungsgebiet sind entscheidende Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken. Diese müssen für den landwirtschaftlichen Verkehr jederzeit sowohl in der Bauphase als auch danach ohne Beeinträchtigung befahrbar bleiben. Landwirtschaftliche Maschinen und Geräte haben Dimensionen von bis zu 3,50 m Breite und 4,00 m Höhe. Bitte berücksichtigen Sie dies auch bei der Gestaltung von Parkmöglichkeiten.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Zur Umsetzung der geplanten Maßnahme ist eine Reduktion der landwirtschaftlichen Fläche notwendig. Der Hinweis auf, sparsam und schonender Umgang auf Grund und Boden, sowie die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu begrenzen, wird in der Planung bei Hinweise 2.1 eingearbeitet. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden nur Flächen für den Verkehr <u>im</u> Plangebiet festgesetzt. Straßen und Wege <u>um</u> das Plangebiet sind in der Flächennutzungsplanänderung nicht überplant.

Die umliegenden zwei landwirtschaftlichen Betriebe dürfen in ihren betrieblichen Aktivitäten durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bauwerber sollten zur Vermeidung nachbarschaftlicher Auseinandersetzungen informiert werden, dass auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen und Erschütterungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie von Betriebsstätten hinzunehmen sind, zeitweise auch an Wochenenden, Feiertagen oder vor 06:00 Uhr sowie nach 22:00 Uhr auftreten können. Diese sind von den Anwohnern zu dulden. Wir bitten darum, diesen Passus in die geltende Satzung mitaufzunehmen. Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Sollte es zu Beeinträchtigungen kommen, ist ein angemessener Ausgleich erforderlich. Um den Planungsbereich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese Flächen werden für die Futtergewinnung verwendet. Die vorherrschende Einnahmequelle aus der Tierhaltung dieser landwirtschaftlichen Betriebe ist die Milcherzeugung. Mit insgesamt etwa 98,7 Großvieheinheiten kann auf eine stark landwirtschaftlich geprägte Umgebung geschlossen werden. Zum Abstand zwischen geplanter Wohnbebauung und vorhandener Tierhaltung im Dorfgebiet: Aus landwirtschaftlicher Sicht stellt die Erweiterung des Baugebietes eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der zwei angrenzenden aktiven landwirtschaftlichen Betriebe dar. Durch die Abstandsvorschriften bei Immissionen wird die Aufstockung des Tierbestandes oder die Errichtung von Wirtschaftsgebäuden an den Hofstellen erschwert. Wir verweisen auf § 5 BauNVO: „Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“ Wir regen an, die Begründung mit Umweltbericht um eine Überprüfung der Auswirkung der nahe gelegenen Tierhaltung zu ergänzen. Dies kann z.B. auf Grundlage der VDI-Richtlinie 3894 erfolgen oder es kann das IMS IIB5-4641.0-011/94 herangezogen werden, nach dem aus Gründen der planerischen Vorsorge ein Abstand von 120 m von Rinderställen zur nächsten Wohnbebauung angestrebt werden sollte. Wir bitten deshalb, entsprechende Hinweise in den	Der Text „Im Baugebiet haben die Bauwerber die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen) die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Unter Umständen können diese auch an Sonn- und Feiertagen sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten.“ wird unter Hinweise 2.2 in der Planung übernommen. Der Text „Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Sollte es zu Beeinträchtigungen kommen, ist ein angemessener Ausgleich erforderlich.“ wird unter Hinweise 2.3 in der Planung übernommen. Wird zur Kenntnis genommen. Der Text „Es ist für das Plangebiet eine Immissionsduldungsdienstbarkeit, für zu duldende Immissionen aus den zwei angrenzenden aktiven landwirtschaftlichen Betrieben, als Grunddienstbarkeit einzutragen.“ wird unter Hinweise 2.4 in der Planung übernommen. Der Text „Es ist für das Plangebiet eine Immissionsduldungsdienstbarkeit, für zu duldende Immissionen aus den zwei angrenzenden aktiven landwirtschaftlichen Betrieben, als Grunddienstbarkeit einzutragen.“ wird in die Begründung mit Umweltbericht unter Ziffer 2. übernommen. Es wird eine
--	---

textlichen Festsetzungen zu ergänzen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden. Wir verweisen auf die bereits abgegebene Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Altwirt“ - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und T.ö.B. unter AZ AELF-HK-L2.2-4612-20-28-2 vom 12.06.2025. Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu. <u>Bereich Forsten:</u> Bei der vorliegenden Planung ist kein Wald nach Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt. Gegen das geplante Vorhaben gibt es aus forstrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Immissionsduldungsdienstbarkeit eingetragen. Wird zur Kenntnis genommen. Das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange wird übersannt. Wird zur Kenntnis genommen.
--	---

E.ON SE – Hr. Vehling, vom 29.08.2025	13
der Planbereich befindet sich außerhalb des stillgelegten Bergwerkseigentums der E.ON SE.	Wird zur Kenntnis genommen.

Energienetz Bayern – Hr. Ettl, vom 28.08.2025	14
den oben genannten Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen. Unsere Stellungnahme lautet wie folgt. Vorn Ihrem Vorhaben sind keine Gasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG betroffen. Für Rückfragen steht Ihnen in unserem Hause Herr Ettl unter der Telefonnummer 08171/436412 gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer –Fr. Prias, vom 29.08.2025	15
die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist mit der Darstellung eines Dorfgebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO am geplanten Standort einverstanden. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind daher zum derzeitigen Stand des Verfahrens keine Anregungen oder Bedenken gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplans geltend zu machen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Bauamt Weilheim – Hr. Neubert, vom 08.09.2025	16
2.1 ☒ keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Königsdorf – Fr. Baldus , vom 21.08.2025	17
aus Sicht der Gemeinde Königsdorf bestehen keine Einwände gegen die Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Lenggries – Hr. Bousseljot, vom 18.09.2025	18
Rückmeldungen zur Beteiligung an den folgenden Verfahren: E-Mail vom 14.08.2025 13. Und 14. Änderung FNP Wackersberg Aus Sicht der Gemeinde besteht Einverständnis mit den angestrebten Änderungen eures FNP. Die Gemeinde Lenggries hat keine Anregungen zum übermittelten Entwurf und nimmt die Planungen zur Kenntnis.	Wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Bad Tölz – Hr. Fürstberger, vom 14.08.2025	19
vielen Dank für die Beteiligung an der o.a. Bauleitplanung der Gemeinde Wackersberg. Belange der Stadt Bad Tölz sind von dieser Planung nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Kreisbrandrat – Hr. Zengerle, vom 23.09.2025	20
2.1 ☒ keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.