

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan „Längentalstraße“ der Gemeinde Wackersberg

A Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

1. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde
2. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Immissionsschutzbehörde
3. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Sachgebiet Wasser und Boden
4. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Fachliche Ortsplanung
5. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Sachgebiet Planungsrecht
6. Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Oberland
7. Gesundheitsamt Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen
8. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat
9. Wasserwirtschaftsamt Weilheim
10. Staatliches Bauamt Weilheim
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, G 23 Bauleitplanung
12. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
13. Reg. von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
14. Reg. von Oberbayern, Bergamt Südbayern, SG 26
15. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten

Bebauungsplan „Längentalstraße“ der Gemeinde Wackersberg

16. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft
17. Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Holzkirchen
18. Deutsche Bahn AG – Region Süd
19. Regionalverkehr Oberbayern Süd
20. Bayernwerk Netz AG
21. Energie Südbayern GmbH
22. Wasserbeschaffungsverband Arzbach – Schlegldorf
23. WGV Recycling GmbH
24. Deutsche Telekom AG
25. E.ON SE Land Management & Mining
26. Telefonica O2 Germany
27. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
28. Gemeinde Wackersberg, Bauhof
29. Handwerkskammer für München und Oberbayern
30. Bund Naturschutz
31. Landesbund für Vogelschutz
32. Katholisches Pfarramt Wackersberg
33. Gemeinde Lenggries

B Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

1. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde
4. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Fachliche Ortsplanung
10. Staatliches Bauamt Weilheim
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, G 23 Bauleitplanung
12. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
17. Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Holzkirchen
18. Deutsche Bahn AG – Region Süd
19. Regionalverkehr Oberbayern Süd
22. Wasserbeschaffungsverband Arzbach – Schlegldorf
23. WGV Recycling GmbH
24. Deutsche Telekom AG
25. E.ON SE Land Management & Mining
27. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
28. Gemeinde Wackersberg, Bauhof
30. Bund Naturschutz
31. Landesbund für Vogelschutz
32. Katholisches Pfarramt Wackersberg

C Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen:

2. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Immissionsschutzbehörde
3. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Sachgebiet Wasser und Boden
5. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Sachgebiet Planungsrecht
7. Gesundheitsamt Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen
14. Reg. von Oberbayern, Bergamt Südbayern, SG 26
15. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten
16. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft
25. E.ON SE Land Management & Mining
26. Telefonica O2 Germany
29. Handwerkskammer für München und Oberbayern
33. Gemeinde Lenggries

D Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen Vorgebracht:

6. Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Oberland
8. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat

- 9. Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- 13. Reg. von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
- 20. Bayernwerk Netz AG

Die eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden (vgl. Liste unter Position C) werden zur Kenntnis genommen.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden (vgl. Liste unter Position D) wird folgende Abwägung vorgenommen:

1.1 Beteiligte Träger öffentlicher Belange/Fachstellen

NR.	Beteiligte Träger Öffentlicher Belange/Fachstelle	Einwände / Hinweise	Abwägungsvorschlag
6	Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Oberland	auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 30.03.2026 an.	Wird zur Kenntnis genommen
8	Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat	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	Wird zur Kenntnis genommen

	<p>Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. 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!2. 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. <p>Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.</p>	
--	--	--

		<p>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 Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23/12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.</p> <p>3. Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die Sicherheitsabstände gem. DIN VDE 0132 zu beachten.</p> <p>4. 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 <u>bauliche</u></p>	
--	--	---	--

		<p>Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.</p> <p>5. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).</p>	
9	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	<p>Wir empfehlen den Hinweis 2.2 Grundwasser zu ergänzen: <i>„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände(...)“</i></p> <p>Wir bitten um Richtigstellung des Hinweis 2.1 (aktuelles Arbeitsblatt DWA-A 138-1): <i>Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen. Jedem Baugesuch ist ein Niederschlagswasserentwässerungsplan beizufügen. Das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138-1 und Merkblatt DWA M 153 sind zu beachten.</i></p>	Die Planung wird redaktionell ergänzt
13	Reg. von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	<p>Berührte Belange <u>Flächensparende Bauweise, Versiegelung und Klimaanpassung</u></p> <p>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</p>	Wird zur Kenntnis genommen

		<p>Oberland (RP 17) soll die Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß beschränkt werden und Nutzflächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden (vgl. RP 17 B I 2.1.2 Z, B II 1.8 Z und B XI 6.2 Z).</p> <p>Auch vor dem Hintergrund der begrenzten gewerblichen Entwicklungspotentiale der Gemeinde empfehlen wir im Zuge der weiteren Planung, auf eine flächensparende Bauweise und hohe Flächeneffizienz zu achten, bspw. durch mehrgeschossige Bauweise und flächensparende Ausgestaltung oder gemeinsame Nutzung von Stellplatzflächen und Funktionsbereichen durch mehrere Betriebe.</p> <p>Eine Schonung versickerungsfähiger Böden dient zudem der Anpassung an den Klimawandel.</p> <p>(vgl. LEP 1.3.2 G). Es sollten Festsetzungen geprüft werden, die dem Hitzeschutz sowie der Vorsorge gegen Starkregenereignisse (durch Pufferung und Rückhalt von Niederschlägen) dienen, bspw. zur Begrünung von Fassaden und Dachflächen, zum Rückhalt von Niederschlagswasser oder zur Versickerungsfähigkeit von Oberflächen.</p> <p><u>Einzelhandel</u></p> <p>Aufgrund der abgesetzten Lage des Gewerbegebietes sollte eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ausgeschlossen werden, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 4), die gewerbliche Nutzungsart zu bewahren und die bauleitplanerischen Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinde nicht aus der Hand zu geben.</p>	
--	--	--	--

		<p>Untergeordnete, kleine Verkaufsflächen bestehender Betriebe (mit spezifischen Sortimenten) können ggf. zugelassen werden, sollten aber klar zugeordnet und beschränkt werden. Dies beugt auch einer Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen vor, die im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist (vgl. LEP 5.3.2 Z sowie LEP 5.3.1 Z u. 5.3.1 B). Eine unzulässige Agglomeration könnte beispielsweise durch die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten entstehen.</p> <p><u>Natur und Landschaft</u> 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><u>Wasserwirtschaft</u> Das geplante Gewerbegebiet sowie das geplante Mischgebiet befinden sich in einem wassersensiblen Bereich. Gemäß LEP 7.2.1 G soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Die Risiken durch Hochwasser sollen so weit wie möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und</p>	
--	--	---	--

		<p>Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert werden (vgl. LEP 7.2.5 G).</p> <p>Den Belangen der Wasserwirtschaft ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim Rechnung zu tragen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Wir bitten, die Belange des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Erneuerbare Energien</u> 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>Ergebnis Bei Berücksichtigung der Belange „flächensparende Bauweise, Versiegelung und Klimaanpassung“, „Einzelhandel“, „Natur und Landschaft“, „Wasserwirtschaft“, „Immissionsschutz“ sowie</p>	
--	--	---	--

		„erneuerbare Energien“ stehen Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.	
20.	Bayernwerk Netz AG	<p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</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>	Wird zur Kenntnis genommen