

27.01.2026

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 Kreisbrandrat LRA Bad Tölz-Wolfratshausen Immissionsschutzbehörde LRA Bad Tölz-Wolfratshausen Bodenschutzrecht Regierung von Obb. - Höhere Landesplanungsbehörde Planungsverband Region Oberland Wasserwirtschaftsamt Weilheim LRA Bad Tölz Wolfratshausen Untere Naturschutzbehörde Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten E.ON SE Energienetze Bayern Handwerkskammer für München und Oberbayern Staatliches Bauamt Weilheim	

LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Fr. Steigenberger, SG 21- Planungsrecht vom 16.10.2025	1
zu dem Planentwurf der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Altwirt“ der Gemeinde Wackersberg vom 20.08.2025 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung. Es bleiben trotz der Streichung der Festsetzung zur Art der Nutzung in der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Altwirt“ weiterhin Zweifel daran, ob es sich hier tatsächlich um ein Dorfgebiet handelt. Hierzu wird auf Punkt 2 der Stellungnahme zur 14. Änderung es Flächennutzungsplanes vom 12.09.2025 verwiesen. Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der Stellungnahme der fachlichen Ortsplanung (Sachgebiet 24).	Wird zur Kenntnis genommen. Für den Erweiterungsbereich soll wie im Ursprungsbebauungsplan ein Dorfgebiet festgesetzt werden. Die Gemeinde möchte auch für die Bebauungsplanänderung den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeit des im Ursprungsbebauungsplans bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb (Pferdestall) berücksichtigen. Wird zur Kenntnis genommen.

LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Hr. Zengerle, Brandschutzdienststelle/Kreisbrandrat vom 21.10.2025	2
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) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen: 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!	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im August 2025 wurde in unmittelbarer Nähe vom Bereich der Bebauungsplanänderung ein neuer Hydrant zur Löschwasserversorgung errichtet.

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. 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 Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23/12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen. 3. Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die Sicherheitsabstände gem. DIN VDE 0132 zu beachten. 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 bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. 5. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Wenn die vorgenannten Punkte berücksichtigt werden, gibt es aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Einwände.	Da es sich hier um bestehende Verkehrsflächen zur Erschließung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe handelt und mit Fahrzeugen der Landwirtschaft bereits befahren werden, kann angenommen werden, dass diese auch entsprechend mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahren werden können. Durch die Bebauungsplanänderung sind, für die bestehenden sog. „Wendehammer“ am jeweiligen Ende der Sackgassen an den beiden bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben, Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Wird zur Kenntnis genommen und die Beteiligten werden zu einem möglicherweise später folgenden Bauantrag darauf hingewiesen. Wird zur Kenntnis genommen und die Beteiligten werden zu einem möglicherweise später folgenden Bauantrag darauf hingewiesen. Wird zur Kenntnis genommen und die Beteiligten werden zu einem möglicherweise später folgenden Bauantrag darauf hingewiesen. Wird zur Kenntnis genommen.
---	---

LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Hr. Lehnert, SG 35- Immissionsschutzbehörde vom 22.09.2025	3
2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Wie in unserer Stellungnahme vom 02.06.2025 erörtert, weisen wir weiterhin auf eine mögliche Problematik bezüglich des benachbarten Rinderstalles hin. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass gemäß den Arbeitspapieren des Bayer. Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ in der Bauleitplanung ein Abstand von 120 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung ausgehend vom Landwirtschaftlichen Betrieb anzustreben ist. Dieser Abstand ist notwendig um die Entwicklungsfähigkeit des Landwirtschaftlichen Betriebes zu sichern.	Wird zur Kenntnis genommen. Zur Regelung der möglichen Problematik hinsichtlich der Immissionen aus den beiden benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben werden hier für diesen Fall vor dem Satzungsbeschluss Grunddienstbarkeiten bestellt und beurkundet.

LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Hr. Schwaighofer, SG 31 Bodenschutzrecht vom 01.10.2025	4
gegen die im Betreff genannte Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.08.2025 haben wir keinerlei Einwände bzw. Auflagen, da uns im Bereich des davon betroffenen Grundstücks (Fl.Nr. 380, Gemarkung Wackersberg) keine Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind. Zudem wurde der Hinweispflicht nach Art. 1 BayBodSchG unter Hinweis Nr. 5 „Denkmalschutz“ im Bebauungsplan entsprechend Rechnung getragen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Regierung von Oberbayern – Fr. Hennig, höhere Landesplanungsbehörde vom 16.10.2025	5
die Regierung von Oberbayern, als höhere Landesplanungsbehörde, gab mit Schreiben vom 04.06.2025 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Vorhaben ab. Darin erhoben wir keine Bedenken gegenüber der Planung. Im Rahmen der erneuten Beteiligung sind keine landesplanerisch relevanten Änderungen erkennbar. Auf den Hinweis vom 04.06.2025 zur weiteren baulichen Entwicklung am westlichen Ortsrand wird entsprechend verwiesen. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Planungsverband Region Oberland – Fr. Holzinger, vom 16.10.2025	6
auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 16.10.2025 an.	Wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim – Fr. Kröner, vom 28.10.2025	7
gegen den überarbeiteten Entwurf bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Fassung vom 27.01.2026 wurde mit dem Text „ist nach dem Regenwasserkonzept des Ingenieurbüro Heubeck vom 27.01.2026 in Rohrrigolen zu versickern.“ ergänzt. Der Text „ist, ggf. gepuffert nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.“ wurde gestrichen.

LRA Bad Tölz Wolfratshausen Untere	8
---	----------

Naturschutzbehörde – Fr. Schlageter, vom 25.09.2025	
zum oben genannten Verfahren geben wir folgende naturschutzfachliche Stellungnahme ab. 3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung <u>nicht</u> überwunden werden <u>1.0 Allgemein</u> 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. Mit vorliegender Planung sind folgende Belange des Naturschutzes betroffen: <u>3.0 Ausgleichsfläche A1:</u> Aus fachlicher Sicht macht die Teilung der Ausgleichsflächen in zwei getrennte Ausgleichsflächen A1 und A2 keinen Sinn. Die Größe der Ausgleichsfläche A2 beträgt gerade einmal 25 m². Die Fläche A2 liegt direkt angrenzend zur Einfahrt sowie zum Gartenbereich. Auch geht die Zufahrt zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb direkt an der Ausgleichsfläche vorbei. Durch die Kleinflächigkeit der Ausgleichsfläche können Randeffekte viel stärker wirken und ggf. eine nachteilige Entwicklung der Ausgleichsfläche bewirken. Auch ist der Verwaltungsaufwand durch eine Zweiteilung größer. Insofern sehen wir eine Zusammenlegung der beiden Flächen auf Fl. Nr. 384 zu einer gemeinsamen Fläche A1 als die fachlich sinnvollere Lösung an. ☒ Rechtsgrundlagen § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB § 18 BNatSchG	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Anregung vom AELF Holzkirchen sollte die sogenannte „Ortsrandeingrünung“ als Ausgleichsmaßnahme mit entsprechenden WP angerechnet werden, um eine, nach Auffassung des AELF, unzulässige Überkompensation zu vermeiden. Die Gemeinde möchte hier die geteilte Ausgleichsfläche A1 und A2 in der Planung beibehalten. In der Fassung vom 27.01.2026 wurde die Ausgleichsfläche A1 von Fl.Nr. 384 auf die Fl.Nr. 380 verlegt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen – Hr. Holzinger, Hr. Klinger vom 16.10.2025	9
zum o. g. Verfahren in der Bauleitplanung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen wie folgt Stellung: <u>Bereich Landwirtschaft:</u> Wir verweisen auf die bereits abgegebene Stellungnahme unter AZ AELF-HK-L2.2-4612-20-28-2 vom 12.06.2025. Des Weiteren erheben wir keine Einwände. <u>Bereich Forsten:</u> Wir verweisen auf die o.g. abgegebene Stellungnahme vom 12.06.2025. Des Weiteren erheben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

E.ON SE – Hr. Vehling, vom 17.09.2025	10
wir haben keine Anregungen zur o.g. 1. Änderung des Bebauungsplans Altwirt und verweisen auf unsere Mitteilung vom 13.6.2025.	Wird zur Kenntnis genommen.

Energienetze Bayern – Hr. Metzger, vom 16.09.2025	11
den oben genannten Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen. Unsere Stellungnahme dazu lautet wie folgt. Von 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 für München und Oberbayern – Fr. Piras, vom 24.09.2025	12
die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist mit der Festsetzung eines Dorfgebiets gem. § 5 BauNVO am geplanten Standort einverstanden. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Altwirt“.	Wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Bauamt Weilheim – Hr. Neubert, vom 23.09.2025	13
das Staatliche Bauamt Weilheim nimmt zu o.g. Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. 2. Träger öffentlicher Belange -Straßenbauverwaltung- Staatliches Bauamt Weilheim (Straßenbau), Münchener Str. 39, Tel.: 0881/990-0 2.1 ☒ 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Beschluss wird zugesandt. Der rechtsgültige Bebauungsplan wird zur gegebenen Zeit zugesandt.