

Inhalt Verfahren nach §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB

Regierung von Oberbayern	2
Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern	5
LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Planungs- und Bauabteilung	5
LRA Bad Tölz Wolfratshausen - Ortsplanung	7
LRA Bad Tölz Wolfratshausen - Gesundheitsschutz	7
LRA Bad Tölz Wolfratshausen - Immissionsschutz	8
LRA Bad Tölz Wolfratshausen - Bodenschutzrecht	8
LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Untere Naturschutzbehörde	8
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen	10
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	10
Staatliches Bauamt Weilheim	12
WWA Weilheim	12
Stadt Bad Tölz - Stadtbauamt	16
Industrie- und Handelskammer Oberbayern	16
Bayernwerk Netz GmbH	16
Deutsche Telekom Technik GmbH	17
E.ON SE	18
Energienetze Bayern GmbH & Co.KG	18
Gemeinde Bad Heilbrunn	18
Gemeinde Bichl	19
Gemeinde Lenggries	19
Bürger 01-42	20
Bürger 43	21

Stellungnahmen der **Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
T.01 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 03.04.2025	
<p>T.01.1</p> <p>Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zur Aufstellung des Bebauungsplans „Straßerhof“ wie folgt Stellung.</p> <p><u>Planung:</u></p> <p>Die Gemeinde Wackersberg beabsichtigt am Standort des ehemaligen Straßerhofes die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Der Straßerhof ist ein ehemaliger Beherbergungsbetrieb, der mittlerweile rückgebaut wurde. Der geplante Geltungsbereich liegt weit abgesetzt von Siedlungsgebieten und ist umgeben von einem Golfplatz, der im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt ist. Das nächste zusammenhängende Siedlungsgebiet liegt rund 800 m westlich entfernt (Oberfischbach und im weiteren Verlauf Stadtgebiet Bad Tölz). Der Bereich um den Straßerhof ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit einem Umgriff von rd. 0,5 ha als Sondergebiet Hotel dargestellt. Zusätzlich existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2019 (letzte Änderung 2021) der ein SO Beherbergung gem. § 11 BauNVO festsetzt. Zulässig war in diesem Zusammenhang ein Beherbergungsbetrieb mit 70 vermietbaren Einheiten unter dem Dach eines großen Gebäudes und zusätzliche, mit diesen im Zusammenhang stehende touristische Angebote, wie Wellness, Frühstücksservice etc. (Sicherung der Beherbergungsnutzung über Festsetzungen im Bebauungsplan und privatrechtliche Instrumente).</p> <p>Ausgelöst durch einen Eigentümerwechsel entspricht nun der Bebauungsplan nicht mehr den gewünschten Anforderungen. Aus diesem Grund soll in einem eigenen Verfahren der bisherige Bebauungsplan aufgehoben werden (siehe dazu landesplanerische Stgn. mit dem Aktenzeichen ROB-2-8314.24_01_TÖL-20-30-3 vom 03.04.2025). Daneben plant die Gemeinde vorliegend die Aufstellung des neuen Bebauungsplans „Straßerhof“. Dazu fand am 31.03.2025 eine Videokonferenz mit der Gemeinde und den zuständigen Planern statt.</p> <p>Durch den neuen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Schaffung von bis zu 90 Zimmern/Ferienwohnungen in einem großen Gebäude mit Restaurant und Frühstücksraum geschaffen werden. Zusätzlich soll ein Saunahaus mit Innen- und Außenbadestelle sowie einem Badeteich entstehen. Um diese Nutzungen realisieren zu können, soll der Geltungsbereich über die bisherige FNP-Darstellung hinaus, auf 2,5 ha vergrößert werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung eines SO Ferienhausgebiet gem. § 10 BauNVO vor.</p>	
<p>T.01.2</p> <p><u>Berührte Belange</u></p> <p>Siedlungsentwicklung - Anbindeerfordernis</p> <p>Die Planung ist auf Grund ihrer abgesetzten Lage am Anbindeerfordernis gem. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 Z zu messen. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Ausnahmen sind zulässig, wenn in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.</p> <p>Den Standort des Straßerhofes haben wir bereits im Rahmen unserer Stellungnahmen aus den Jahren 2018 und 2021 als einen durch Beherbergungsnutzung geprägten Standort im Sinne der o.g. genannten Ausnahme bewertet. Nachdem die letzte touristische Nutzung am Standort knapp 15 Jahre zurückliegt, gilt diese Bewertung weiterhin fort.</p> <p>Die Planung sieht einen großen Baukörper vor, der sich gestalterisch im weitesten Sinne an die Bauweise des ursprünglichen Straßerhofes anlehnt. Von einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist deshalb nicht auszugehen.</p> <p>Weiter setzt die Ausnahme zwingend voraus, dass es sich um einen Beherbergungsbetrieb im Sinne der Baunutzungsverordnung (vgl. Begründung zu LEP 3.3) handelt, d.h. die Räume müssen ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Wir verweisen in diesem</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Art der baulichen Nutzung auf Sondergebiet „Beherbergung“ geändert.</p> <p>Gem. LEP kann bei Tourismusgemeinde vom Anbindegebot abgewichen werden, wenn ein ehemaliger Beherbergungsbetrieb ersetzt werden soll und diese Nutzung nicht länger als 25 Jahre zurückliegt. Diese Ausnahme gilt jedoch ausschließlich für Beherbergungsbetriebe im Sinn der Baunutzungsverordnung. Ferienhäuser stellen keinen Beherbergungsbetrieb im Sinne der BauNVO dar. Als Beherbergungsbetrieb werden gem. Kommentarliteratur verschiedenartige Betriebsformen des Beherbergungsgewerbes erfasst, wie Hotels, Motels, Pensionen, Gasthöfe, Gästehäuser, etc., wenn diese der Unterbringung in den Ferien oder im Urlaub und nicht der Heilbehandlung dienen.</p> <p>Mit der Festsetzung eines Beherbergungsbetriebes gem. BauNVO kann den Anforderungen des LEP Rechnung getragen werden. Darüber hinaus wird die Festsetzung D.1.2 zur Präzisierung des Beherbergungsbetriebes im Sinne des LEP ergänzt.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Zusammenhang auf das Urteil des BverwG 4. Senat, Urteil vom 29.04.1992 – 4 C 43/89. Dieses kommt unter Punkt 17 zu dem Schluss, dass die Vermietung von Appartements/Ferienwohnungen nicht unter die bauplanungsrechtliche Definition von Beherbergungsbetrieben fällt. Die Festsetzung eines SO Ferienhausgebiet gem. § 10 BauNVO steht somit dem Anbindeerfordernis gem. LEP 3.3 Z entgegen.</p> <p>Gemäß Regionalplan Oberland (RP 17 B II 5.2 (Z)) soll der Errichtung von eigengenutzten Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) entgegengewirkt werden. Durch eine entsprechende Anpassung der geplanten Festsetzungen zur Art der Nutzung sowie privatrechtliche Sicherungsmaßnahmen sollte eine spätere Umwandlung von Beherbergungsnutzung in eigengenutzte Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) vermieden werden, um o.g. Erfordernis zu entsprechen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Videokonferenz am 31.3.2025 betont, dass die langfristige Sicherung der Beherbergungsnutzung am Standort Straßerhof ein zentrales Anliegen der Planung ist.</p> <p>Wir stehen Ihnen gerne für eine landesplanerische Voreinschätzung zu einem angepassten Planungsentwurf, noch vor der Einleitung eines weiteren Beteiligungsverfahrens, zu Verfügung.</p>	
<p>T.01.3</p> <p><u>Ruhender Verkehr</u></p> <p>Die Anzahl der Parkplätze erscheint im Verhältnis zu den geplanten 90 vermietbaren Einheiten überhöht. Wir empfehlen deshalb die oberirdischen Stellplätze im Sinne einer flächensparenden Planung (vgl. LEP 3.1 G) zu reduzieren.</p>	<p>Bei Ferienunterkünften vor allem in Außenbereichslage findet die Anfahrt üblicherweise mit dem Pkw statt. Damit ist es für den Betrieb des Beherbergungsbetriebes zwingend notwendig, dass jeder Unterkunftseinheit ein Stellplatz zugeordnet werden kann. Die Stellplätze können nur in Teilen in einer Tiefgarage untergebracht werden, da die Untergeschosse den betriebszugehörigen Nutzungen (Verwaltungsräume, Frühstücks-/Restaurantbereich etc.) dienen soll. Die oberirdischen Stellplätze werden z.T. in einer halboffenen Hanggarage untergebracht. Eine weitere Reduzierung der oberirdischen Stellplätze auf dem Grundstück ist nicht möglich.</p>
<p>T.01.4</p> <p><u>Natur und Landschaft</u></p> <p>Da der geplante Geltungsbereich über den des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgeht und in bisher unbeplanten Bereichen neue Anlagen (Saunahaus, Badeteich, Stellplätze) vorsieht, verweisen wir auf eine</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es besteht eine enge Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde, um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen. Die erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>enge Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde, um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.</p> <p>Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.</p>	
<p>T.01.5</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Zum aktuellen Planungsstand muss auf Grund der Unvereinbarkeit mit LEP 3.3 Z ein Zielverstoß festgestellt werden. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung entgegen.</p> <p>Die o.g. Ausnahme vom Anbindegebot erstreckt sich ausschließlich auf Beherbergungsbetriebe. Für eine LEP-konforme Planung ist daher eine Beherbergungsnutzung durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen.</p> <p>Das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen erhält eine Kopie dieses Schreibens.</p>	s. T.01.3
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan entsprechend dem Abwägungsvorschlag geändert.</p>	
<p>T.02 Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern, Schreiben vom 13.03.2025</p>	
Das Bergamt hat zu o.g. Planvorhaben keine Einwände. Bergrechtliche Belange sind nicht berührt.	Keine Einwände.
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	
<p>T.03 LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Planungs- und Bauabteilung, Schreiben vom 01.04.2025</p>	
<p>T.03.1</p> <p>Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Straßerhof“ der Gemeinde Wackersberg vom 12.02.2025 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung.</p> <p><u>1. Widerspruch zum geltenden Flächennutzungsplan</u></p> <p>Das geplante Sondergebiet „Ferienhaus“ widerspricht den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg und seiner vierten Änderung. Geplant ist im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Straßerhof“ ein „Ferienhausgebiet“ auszuweisen. Die vierte Änderung</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Art der baulichen Nutzung auf Sondergebiet „Beherbergung“ geändert.</p> <p>Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 13.05.2025 die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit von 19.05.2025 bis einschließlich 23.06.2025 statt.</p> <p>Der Anregung wird demnach gefolgt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg stellt für den betroffenen Bereich ein „Sondergebiet Hotel“ dar. Ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO stellt jedoch gerade keinen Hotel- oder Beherbergungsbetrieb dar. Demnach handelt es sich bereits bei der geplanten Art der Nutzung um einen Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Des Weiteren liegt das geplante „Saunahaus“ in der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche. Der Flächennutzungsplan ist demnach im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzupassen.</p>	
<p>T.03.2</p> <p><u>2. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB</u></p> <p>Gem. § 1 Abs. 4 sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das geplante „Sondergebiet Ferienhausgebiet“ widerspricht dem unter Punkt 3.3 des Landesentwicklungsplanes Bayern verankerten Ziel, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungsflächen auszuweisen sind. Eine Ausnahme von diesem Anbindeerfordernis für eine Beherbergungsnutzung kommt nach Angaben der Höheren Landesplanungsbehörde nicht in Betracht.</p> <p>Es handelt sich bei einem „Ferienhausgebiet“ nicht um einen Beherbergungsbetrieb im Sinne der Baunutzungsverordnung. Dies wird bereits dadurch deutlich, dass in § 11 Abs. 2 BauNVO explizit die Möglichkeit vorgesehen ist, Sondergebiete für die Fremdenbeherbergung auszuweisen.</p> <p>„Bei Gebieten für die Fremdenbeherbergung steht die Beherbergung der Gäste im Vordergrund. Dies kann durch Beherbergungsbetriebe erfolgen. Dies sind Betriebe, in denen Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können (BVerwG Beschl. v. 8.5.1989 – 4 B 78.89). Dazu gehören Hotels, Gasthäuser, Pensionen. In Gebieten für die Fremdenbeherbergung können auch Ferienwohnungen (zu diesem Begriff § 17a) vorgesehen werden, wobei in solchen Sondergebieten eine Mischung von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen prägend ist und der festgesetzten</p>	<p>siehe T.01.3</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Zweckbestimmung dieses Sondergebiets entspricht; daran knüpfen wiederum die Festsetzungen über die Art der Nutzung an (§ 11 Abs. 2 Satz 1). Von solchen Sondergebieten unberührt bleibt die Festsetzung von Ferienhausgebieten nach § 10 Abs. 4, in denen grundsätzlich nur Gebäude als Ferienhäuser vorgesehen sind.“</p> <p>(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 156. EL September 2024, BauNVO § 11 Rn. 35a, beck-online)</p> <p>Die zitierte Kommentarfundstelle verdeutlicht nochmals den Unterschied zwischen einem Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung und einem Ferienhausgebiet. Ein Ferienhausgebiet allein dient nicht der Fremdenbeherbergung.</p> <p>Somit widerspricht die Darstellung des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der Stellungnahme der fachlichen Ortsplanung (Sachgebiet 24).</p>	
Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan entsprechend dem Abwägungsvorschlag geändert. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.	
T.04 LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Ortsplanung, Schreiben vom 13.03.2025	
<p>Die Planung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung besteht Einverständnis. Zum Inhalt und zur Darstellung der Planung werden seitens der fachlichen Ortsplanung keine Einwände erhoben daher wird von einer weiteren Äußerung abgesehen.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der Stellungnahme des Planungsrechts.</p>	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.	
T.05 LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Gesundheitsschutz, Schreiben vom 25.02.2025	
<p>Die von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange sind durch das o.a. Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
T.06 LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Immissionsschutz, Schreiben vom 25.02.2025	
Aufgrund der noch fehlenden schalltechnischen Untersuchung kann derzeit keine Aussage aus immissionsschutzfachlicher Sicht zum geplanten Bebauungsplan getroffen werden.	Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in den Bebauungsplan eingearbeitet und das Gutachten wird im nächsten Verfahrensschritt ausgelegt.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Bebauungsplanunterlagen um eine schalltechnische Untersuchung ergänzt.	
T.07 LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Bodenschutzrecht, Schreiben vom 17.02.2025	
Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Straßerhof“ in der Fassung vom 12.02.2025 haben wir keinerlei Einwände bzw. Auflagen, da uns im Bereich der davon betroffenen Grundstücke (Fl.Nrn. 456, 456/1, 456/4, 460, 471/4, 480, 480/2 und 480/3, jeweils Gemarkung Oberfischbach, teilweise Teilflächen) keine Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind. Zudem wurde der Hinweispflicht nach Art. 1 BayBodSchG sowie den Vorgaben bezüglich „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ unter den Hinweisen Nrn. 6.1 und 5.1 im Bebauungsplan entsprechend Rechnung getragen.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.	
T.08 LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 08.04.2025	
T.08.1 Zum oben genannten Verfahren geben wir folgende naturschutzfachliche Stellungnahme ab: Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen). 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. Mit vorliegender Planung sind folgende Belange des Naturschutzes betroffen:	Nach fachlichem Austausch am 13.05.2025 mit der UNB wird die Vorgehensweise wie folgt abgeändert: Entwicklungsziel = B312 ‚alte Laubbäume‘ und Anwendung des in der Biotopwertliste vorgesehenen Timelags mit einem Abschlag von 2 Wertpunkten. Der Anregung bzgl. der Verwendung von autochthonem Saatgut für die Ausgleichsmaßnahme A1 wird gefolgt. Bzgl. des zulässigen Badeteiches wird das zuständige Wasseramt beim Landratsamt beteiligt. Die Lage der Ausgleichsflächen hat sich im Zuge der Vorbereitung der notariellen Festlegungen verändert. Die neue Lage orientiert sich (wie die bislang vorliegende) an der Bestandssituation von 2015 bis heute. Es werden keine Flächen überplant, die in der angegebenen Zeitraum Wald waren, sondern stets Spielfläche. Da sich die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, sind diese über entsprechende Grundbucheinträge zu sichern. Die Festsetzung wird gestrichen, da der Bebauungsplan

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p><u>Eingriffsregelung:</u></p> <p>Gerne möchten wir anmerken, dass bei dem Entwicklungsziel B312 gemäß der Biotopwertliste ein Wertpunkt als Timelag abgezogen werden sollte.</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahme A1:</u></p> <p>Die Ausgleichsmaßnahme A1 (G213) soll gem. Begründung auf ehemaligem Golfrasen (P32) entstehen. Der Golfrasen wurde vermutlich bisher mit einer sehr hohen Schnitthäufigkeit gepflegt und dürfte vermutlich lediglich sehr schnittverträgliche Gräser beinhalten. Hier sollte bei der Planung der Ausgleichsflächen ggf. über die Einsaat einer autochthonen Saatgutmischung nachgedacht werden, um den anvisierten Zielzustand auch zu erreichen.</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahme A2:</u></p> <p>Ggf. ist die Schaffung eines Badeteichs von wasserrechtlicher Relevanz. Bitte den Sachverhalt in eigener Zuständigkeit klären.</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahme A4:</u></p> <p>Hier stellt sich wie bei Ausgleichsmaßnahme A1 die Frage der Entwicklung der Extensivwiese, auch hier könnte eine Einsaat einer autochthonen Saatgutmischung möglicherweise zielführend sein.</p> <p>Große Teile der Flurstücke 466 und 471/1 waren in der Vergangenheit Wald. Diese Teilbereiche eignen sich nicht für den geplanten Ausgleich. Ein Ausgleich ist nur dort möglich, wo auch schon immer Grünland war.</p> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB</p> <p>§ 18 BNatSchG</p>	<p>Festsetzungen nur innerhalb des Geltungsbereiches selbst treffen kann.</p> <p><u>Der Anregung wird gern gefolgt, allerdings ist der Zielzustand aufgrund einer erforderlichen Überarbeitung des Ausgleichskonzepts nun nicht mehr G213 sondern G211. Die Einsaat einer autochthonen Saatgutmischung ist dennoch in den Festsetzungen aufgenommen worden.</u></p> <p><u>Das zuständige Wasseramt beim Landratsamt ist im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligt.</u></p> <p><u>Der Anregung wird gerne gefolgt: Die Einsaat einer autochthonen Saatgutmischung ist in den Festsetzungen aufgenommen worden.</u></p> <p><u>Die Lage der Ausgleichsflächen hat sich im Zuge der Vorbereitung der notariellen Festlegungen verändert. Die neue Lage orientiert sich (wie die bislang vorliegende) an der Bestandssituation von 2015 bis heute. Es werden keine Flächen überplant, die in der angegebenen Zeitraum Wald waren, sondern stets Spielfläche.</u></p>
<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Sofern große Glasfronten geplant sind, wäre die Verwendung von Vogelschutzglas wünschenswert. 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</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
nicht von Luft unterscheiden können, werden solche Bereiche häufig zur Todesfalle.	
Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan entsprechend dem Abwägungsvorschlag geändert.	
T.09 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Schreiben vom 17.03.2025	
T.09.1 Zum o. g. Verfahren in der Bauleitplanung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen wie folgt Stellung: <u>Bereich Landwirtschaft:</u> Anfahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter 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. Wir bitten deshalb, entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden. Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.	Der Hinweis zur Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen wird zur Kenntnis genommen. Die Straße „Straß“ wird in ihrer bestehenden Breite als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Um aufgrund des durch die Planung ausgelösten Verkehrsaufkommens einen den Örtlichkeiten angemessenen Begegnungsverkehr sicherzustellen, werden zusätzlich zwei Ausweichbuchten vorgesehen. In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes befindet sich ein Golfplatz. Die nächstliegenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen haben eine Entfernung vom Planungsgebiet von mindestens 250 – 300 m. Eine Beeinträchtigung durch Emissionen aus den landwirtschaftlichen Betrieben in einem den Betrieb störenden Umfang sind nicht zu erwarten. Eine entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
T.09.2 <u>Bereich Forsten:</u> Nach den vorliegenden Unterlagen sind keine forstlichen Belange betroffen. Der Bereich Forsten hat somit gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Straßerhof“ keine Einwände. Sollte durch Änderung der bestehenden Planung Wald indirekt oder direkt betroffen sein, bitten wir sie, uns darüber zu informieren.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan entsprechend dem Abwägungsvorschlag geändert.	
T.10 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 17.03.2025	
Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache,	Der Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan um folgenden Hinweis ergänzt:

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>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:</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell 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.</p> <p>Art. 8 (1) BayDSchG:</p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 (2) BayDSchG:</p> <p>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.</p> <p>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 Satz 2 BayDSchG).</p>	<p>Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	
Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan entsprechend dem Abwägungsvorschlag geändert.	
T.11 Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 22.02.2025	
<p>Keine Einwände.</p> <p>Wir bitten um Übersendung des Gemeinde-ratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.</p> <p>Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließ-lich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weil-heim zu übersenden.</p>	<p>Keine Einwände.</p>
Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.	
T.12 WWA Weilheim, Schreiben vom 17.03.2025	
<p>T.12.1</p> <p>Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öf-fentlicher Belange wie folgt Stellung. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen.</p> <p>Unter Beachtung der nachfolgenden Stellung-nahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p>Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlags-wassers durch Nachweis der Aufnahmefähig-keit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebau-ungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.</p> <p>Das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen er-hält eine Kopie des Schreibens.</p>	<p>Das wasserrechtliche Verfahren ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchzuführen. Die Durch-führung dieses Verfahrens ist gem. Wasserhaushalts-gesetz vorgeschrieben. Eine Rechtsgrundlage zur Durchführung eines Sickertests liegt nicht vor.</p> <p>Folgender Text wird in die Hinweise aufgenommen:</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unver-schmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Bau-groundstück zu versickern. Die Rückhaltung des Nieder-schlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig.</p> <p>Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis über die schad-lose Versickerung des Niederschlagswassers vorzule-gen. Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwas-serbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen eine was-serrechtliche Genehmigung zu beantragen. Unabh-hängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis er-forderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Besei-tigung von Niederschlagswasser den Regeln der</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
	Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.
<p>T.12.2</p> <p><u>1. Schwimmteich</u></p> <p>Es ist ein WR-Verfahren für die Teichanlagen durchzuführen (Entnahme Buchberggraben, Einleitung in bestehenden Teich, Überleitung in neue Teichanlage, Ableitung)</p> <p>Der Plan ist zu ergänzen um die geplanten Bachläufe und den bestehenden Teich, der Schwimmteich ist eindeutig mit entsprechender Schraffur darzustellen.</p> <p>Eine Beteiligung des Gesundheitsamtes in Bezug auf die Nutzung als Schwimmteich bei Einleitung von Niederschlagswasser wird empfohlen.</p> <p>Vorschlag für Festsetzungen:</p> <p>„Für die Teichanlagen mit Zu- und Ableitungen ist ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.“</p>	<p>Das wasserrechtliche Verfahren ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchzuführen. Die Durchführung dieses Verfahrens ist gem. Wasserhaushaltsgesetz vorgeschrieben. Eine Rechtsgrundlage zur Festsetzung über den Bebauungsplan liegt nicht vor. Die vorgeschlagene Festsetzung wird jedoch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Ein Schwimmteich soll planungsrechtlich mit einer maximalen Größe von 3.500 qm innerhalb des Planungsgebietes zulässig sein. Eine verpflichtende Herstellung, wie sie durch eine zeichnerische Festsetzung als Wasserfläche vorgegeben wäre, soll nicht geregelt werden. Entsprechend wird von der Änderung der Festsetzung abgesehen.</p>
<p>T.12.3</p> <p><u>2. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen</u></p> <p>Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.</p> <p>Vorschlag für Festsetzungen:</p> <p>„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</p> <p>„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“</p> <p>„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</p> <p>„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“</p> <p>„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen</p>	<p>Zur Sicherung der Tiefgarage und auch Überflutungsschutz gegen Niederschlagswasser bei Starkregen ist bereits ein Hinweis im Bebauungsplan enthalten. Im Rahmen des Bauvollzuges sind entsprechende Maßnahmen zu planen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis zu Abwasser wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Ein Hinweis zum Überflutungsschutz ist bereit im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Der Abschluss von Elementarschadenversicherungen ist sicher sinnvoll, aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</p> <p>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</p>	
<p>T.12.4</p> <p><u>3. Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen.</p> <p>Vorschläge für Hinweise zum Plan:</p> <p>„Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 3000 m² (BBodSchV). Es wird daher dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.“</p> <p>„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“</p> <p>„Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Hinweise aufgenommen.</p>
<p>T.12.5</p> <p><u>4. Niederschlagswasser</u></p> <p>Es ist vorgesehen Niederschlagswasser zu versickern sowie in den Schwimmteich einzuleiten. Der dazu notwendige Flächenbedarf (Sickerfläche, Vorreinigungsanlagen) ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p> <p>Vorschlag zur Änderung des Plans:</p> <p>Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von</p>	<p>Es ist kein Bedarf für die Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser in den Schwimmteich vorhanden. Sickerflächen und Vorreinigungsanlage ist im Plan enthalten (Südseite des Teiches).</p> <p>Die Festsetzung zu Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen wird in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Festsetzung zur Versickerungspflicht von unverschmutztem Niederschlagswasser wird ergänzt. Wie die Versickerung erfolgt ist im Rahmen des Bauvollzuges zu prüfen.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).</p> <p>Vorschlag für Festsetzungen:</p> <p>„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“</p> <p>„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“</p> <p>„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“</p>	<p>Die Hinweise zum Vermeidung von Abflusshindernissen ist allgemein anerkanntes Wissen und kann bei Planenden vorausgesetzt werden. Auf den Hinweis im Bebauungsplan wird entsprechend verzichtet, um diesen nicht zu überlasten.</p>
<p>T.12.6</p> <p><u>5. Zusammenfassung</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p>	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Der Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan entsprechend dem Abwägungsvorschlag geändert.	
T.13 Stadt Bad Tölz – Stadtbauamt, Schreiben vom 14.03.2025	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung an der o.a. Bauleitplanung der Gemeinde Wackersberg.</p> <p>Belange der Stadt Bad Tölz sind von dieser Planung nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.	
T.14 Industrie- und Handelskammer Oberbayern, Schreiben vom 21.03.2025	
<p>Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht mit der Ausweisung eines Sondergebiets "Sondergebiet "Ferienhausgebiet" i. S. d. § 11 BauNVO Einverständnis.</p> <p>Seitens der IHK für München und Oberbayern sind keine Anregungen oder Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans „Straßerhof“ vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.	
T.15 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 13.02.2025	
<p>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, 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. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-</p>	<p>Die Bestandsleitung verläuft von Norden kommend innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche und dann in Nordsüdrichtung entlang der Flurstücksgrenze Fl.Nr. 4546, und 456/1 und von dort aus weiter nach Süden in den bestehenden Weg (Fl.Nr. 482).</p> <p>Die Leitung ist im Rahmen des Bauvollzuges im Bereich des Baugebietes zu verlegen und soll in den Bereich des festgesetzten Leitungsrechts verlegt werden. Die entsprechenden Schutzzonen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>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>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p>T.16 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 11.03.2025</p>	
<p>Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 13.02.2025 per E-Mail bei uns eingegangen.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die Hauszuführung zu 124 1/2, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	<p>Die Bestandsleitung verläuft von Norden kommend innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche und dann nach Westen. Im Baugebiet befinden sich ausschließlich Hausanschlussleitungen.</p> <p>Die Leitung ist im Rahmen des Bauvollzuges im Bereich des Baugebietes zu verlegen und soll in den Bereich des festgesetzten Leitungsrechts verlegt werden. Die entsprechenden Schutzzonen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.	
T.17 E.ON SE, Schreiben vom 28.02.2025	
<p>Wir nehmen Bezug auf Ihr o.a. E-Mail und den beigefügten Unterlagen.</p> <p>Wir haben den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes Ihrem beigefügten Bebauungsplan M 1:1000-Vorentwurf Stand 12.02.2025 entnommen.</p> <p>Wir stellen fest, dass unsere Gesellschaft an dem o.a. Bauleitplanverfahren bis heute noch nicht beteiligt wurde.</p> <p>Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich des Entwurfes zum Bebauungsplan „Straßerhof“ lautet wie folgt:</p> <p>Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.</p> <p>Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.</p>	Kennntnisnahme
Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.	
T.18 Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, Schreiben vom 14.02.2025	
<p>Den oben genannten Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unsere Stellungnahme dazu lautet wie folgt.</p> <p>Von Ihrem Vorhaben sind keine Gasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG betroffen.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen in unserem Hause Herr Ettl unter der Telefonnummer 08171/436412 gerne zur Verfügung.</p>	Kennntnisnahme
Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.	
T.19 Gemeinde Bad Heilbrunn, Schreiben vom 25.02.2025	
<p>Die Gemeinde Bad Heilbrunn hat keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Ein Mitglied des Bau- und Infrastrukturausschusses bat darum, dafür Sorge zu tragen, dass der Verkehr für die 70 Ferienwohnungen nicht über</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Verkehrsleitende Regelungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Zufahrt zum Planungsgebiet durch die Feriengäste erfolgt über öffentliche Straßen, welche für eine Nutzung durch den öffentlichen</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
die St 2064 bei Unterbuchen läuft. An- und Abfahrt sollte über Bad Tölz erfolgen.	Verkehr freigegeben sind. Eine Regelung darüber hinaus ist nicht möglich.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.	
T.20 Gemeinde Bichl, Schreiben vom 25.02.2025	
Die Gemeinde wird als anliegender Nachbar der Gemeinde Wackersberg zum Bebauungsplan beteiligt. <u>Beschluss:</u> Der Bau-, Grundstücks- und Werkausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen: Das Gremium bedankt sich für die Beteiligung und hat keine Einwände. Abstimmungsergebnis: 13 : 0	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.	
T.21 Gemeinde Lenggries, Schreiben vom 11.03.2025	
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Straßerhof“ gibt es keine Einwände durch die Gemeinde Lenggries.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.	

Stellungnahmen der Öffentlichkeit**B.01 Bürger 01-42, Schreiben vom 03.03.2025**

Wir, die Bewohner vom Buchberg möchten aufgrund der Zustimmung zum Bauvorhaben Strasserhof eine breitere Straße bis zur Einmündung der Ferienwohnungen. Es sollen zwei Fahrzeuge aneinander vorbeikommen.

Die Gründe dafür sind:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen: Es ist mit einer Verdreifachung des Straßenverkehrs zu rechnen
- Die Straße wird mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren: Aktuelle Konflikte mit auswertigen Verkehrsteilnehmern sind jetzt schon gegeben
- LKW-Lieferverkehr nimmt zu
- Sicherer Schulweg für Kinder und sichere Wanderstrecke: Die Ausweichmöglichkeiten haben einen zu großen Abstand, dazwischen befindet sich abfallendes Gelände, dass unsere Kinder, Wanderer und Radfahrer keine Möglichkeit haben dem Verkehr auszuweichen.
- Unübersichtliche Straßeneinfahrten
- Winter: Durch Schnee und Matsch ist Gegenverkehr aktuell schon ein Problem

Die verkehrliche Situation vor Ort im Hinblick auf die erforderliche Straßenbreite wurde durch ein qualifiziertes Büro für Verkehrsuntersuchungen untersucht. Hierbei wurde die Bestandssituation erhoben. Ergänzend wurde das durch diesen Bebauungsplan (Beherbergungsbetrieb mit bis zu 90 Zimmern) ausgelöste erhöhte Verkehrsaufkommen sowie das Verkehrsaufkommen einer geplanten Umstrukturierung des bestehenden Golfplatzes und eines damit einhergehenden erhöhten Besucheraufkommens berücksichtigt.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Verkehrsaufkommen von aktuell maximal 35 Fahrzeugen/Stunde (davon max. 6 Schwerverkehr) bei Umsetzung des Beherbergungsbetriebes und der Umstrukturierung des Golfplatzes auf maximal 55 Fahrzeuge/Stunde (davon max. 6 Schwerverkehr) erhöht.

Zur Beurteilung der Fahrbahnbreiten wurden die Richtwerte entsprechend der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006“ (RASt 06) herangezogen. Die in der RAST 06 definierten Fahrbahnbreiten sind als Richtwerte v.a. für den Neubau von Straßen zu verstehen. Bestehende Straßen unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Ein Handlungsbedarf bei „zu schmalen“ Bestandsstraßen ergibt sich erst bei signifikanten Verkehrszunahmen oder wenn sich im betreffenden Bereich vermehrt Unfälle ereignen. In der RAST 06 wird für den Begegnungsfall Pkw / Pkw eine Fahrbahnbreite von 4,75 m angesetzt (bei Geschwindigkeiten von max. 60 km/h). Der Begegnungsfall Pkw / Pkw ist demnach an keinem Fahrbahnquerschnitt entlang der Erschließungsstraße gewährleistet (im Bestand Fahrbahnbreiten von 3,5 – 4,2 m außerhalb der Kurvenbereiche). Angelehnt an die RAST 06 können Straßenzüge als schmale Zweirichtungsfahrbahnen unter folgenden Voraussetzungen definiert werden:

- Die Verkehrsstärke muss weniger als 30 Schwerverkehrsfahrten / Stunde oder weniger als 70 Kfz-Fahrten / Stunde betragen;
- Die zulässigen Geschwindigkeiten müssen niedrig sein;
- Bei Fahrbahnbreiten kleiner als 4,00 m müssen Ausweichstellen mit Abschnittslängen zwischen 50 bis 100 m Entfernung vorgesehen werden.

Aufgrund der Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die geplanten Nutzungen sowie den zu schmalen Fahrbahnbreiten wird der Ausbau der geplanten Ausweichstellen empfohlen. Damit sind alle Voraussetzungen für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließungsstraße Straß erfüllt.

	<p>Ergänzend ist auf die Einhaltung freier Sichtfelder zwischen den Ausweichstellen zu achten, um entgegenkommende Fahrzeuge rechtzeitig erkennen zu können.</p> <p>Seitens des Gutachters wird zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit eine Reduzierung bzw. Festlegung der zulässigen Geschwindigkeit auf mind. 60 km/h zu empfehlen. Die Geschwindigkeitsbegrenzung als Verkehrsordnende Maßnahme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass durch die Schaffung von zusätzlich 3 Ausweichbuchten in dem rd. 400 m langen Straßenabschnitt zwischen Einfahrt Beherbergungsbetrieb bis Kreuzung Staatsstraße St 2064 sowohl eine ausreichende Verkehrssicherheit als auch eine gute Abwicklung des Verkehrs gewährleistet werden kann.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Die Begründung wird um das Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme ergänzt.</p>	
<p>B.02 Bürger 43, Aktenvermerk vom 13.03.2025</p>	
<p>Am 13.03.2025 sprach ein/e Bürger/in im Rathaus zum Entwurf des Bebauungsplan Straßerhof und dem geplanten Bebauungsplan Golfplatz vor.</p> <p>Seines Erachtens ist der geplante Beherbergungsbetrieb mit 90 Einheiten deutlich zu groß für den ländlichen Bereich in Oberfischbach. Der Charakter der Landschaft wird zudem massiv gestört.</p>	<p>Für einen wirtschaftlichen und wettbewerbsfähigen und damit langfristig tragfähigen Betrieb eines Beherbergungsbetriebes ist die geplante Anzahl der Ferienunterkünfte zwingend erforderlich.</p> <p>Der Vorhabenträger hat bzgl. der Notwendigkeit der Größe des Beherbergungsbetriebes eine Stellungnahme einer Unternehmensberatung aus dem Bereich Tourismus vorgelegt. Diese kommt zu der Einschätzung, dass trotz der landschaftlich äußerst attraktiven Standortumgebung mit hoher touristischer Bedeutung, Wackersberg ebenso wie Bad Tölz im Vergleich zu nahegelegenen Standorten wie Tegernsee oder Achenkirch ein strahlkräftiges touristisches Highlight, wie z.B. einen See oder eine Bergbahn mit Skigebiet fehle. Gleichzeitig sei in den Wintermonaten oder bei Schlechtwetter ein eingeschränktes natürliches Freizeitangebot am Standort gegeben. Um auch während den Wintermonaten, in denen die Nachfrage am Hotelmarkt Wackersberg / Bad Tölz nur ca. halb so hoch sei wie in den Sommermonaten, und bei Schlechtwetterperioden ausreichend Nachfrage zu generieren und eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebs sicherzustellen, sei daher die Realisierung eines attraktiven Wellness-Bereichs zwingend notwendig. Gemäß Branchenstandards gehe dies üblicherweise Hand in Hand mit einer Betriebsgröße von mindestens 120 Einheiten, um die wirtschaftliche Rentabilität der notwendigen Nebenflächen eines adäquaten Wellness-Angebots sicherzustellen. Aufgrund vorgebrachter Bedenken der Gemeinde in der</p>

	<p>Vergangenheit wurde das Logis-Angebot zwischenzeitlich bereits auf 90 Einheiten reduziert. Dies habe zur Folge, dass sich die Wirtschaftlichkeit des Betriebs bereits deutlich verschlechterte. Eine weitere Reduktion der Zimmerkapazitäten oder der Nebenflächen wie Gastronomie oder Wellness würde zu einer Unwirtschaftlichkeit des Vorhabens führen, sodass es nicht mehr für einen Hotelbetreiber nachhaltig zu bewirtschaften sei. Das aktuell vorliegende Hotelkonzept sei trotz der beschriebenen Minimalgröße so konzipiert, um als Ganzjahresbetrieb agieren zu können. Dank der ausgesprochen hohen Qualität des Projektstandorts mit Panoramablick in Kombination mit den Alleinstellungsmerkmalen des Badeteichs und des Wellnessbereichs kann überregionale Nachfrage generiert werden.</p> <p>Durch die Hanglage und die Beschränkung der zulässigen Höhenentwicklung sowie die Ortsgestaltungssatzung kann gewährleistet werden, dass sich das mögliche Gebäude in die Landschaft und das Ortsbild einfügt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftscharakters ist somit nicht zu erwarten.</p>
<p>Des Weiteren bestehen starke Bedenken hinsichtlich möglicher Konflikte mit den künftigen Gästen bezüglich Geruch- und Geräuschimmissionen aus der Landwirtschaft.</p> <p>Außerdem wird auf die angrenzende Weidewirtschaft hingewiesen. Für eventuell durch ausgebrochene Tiere entstandener Flurschaden ist unentgeltlich zu dulden.</p> <p>Für Die Duldung der Immissionen, sowie der Haftungsfreistellung durch eventuell durch ausgebrochene Tiere entstanden Schaden, wird eine notarielle Sicherung gefordert, da bisherige Vereinbarungen, sei es schriftlich oder mündlich, nicht eingehalten wurden.</p>	<p>Siehe Stellungnahme AELF</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	