

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

1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen
 18.12.2025, AELF-HK-L2.2-4611-20-12-2, Wolfgang Holzinger, Sebastian Klingler

Bereich Landwirtschaft

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.“

Anfahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Landwirtschaftliche Maschinen und Geräte haben Dimensionen von bis 3,50 m Breite und 4,00 m Höhe.

Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Sollte es zu Beeinträchtigungen kommen, ist ein angemessener Ausgleich erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

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.

Die Hinweise sind textgleich mit den Hinweisen zur Änderung des Bebauungsplans.
 Sie betreffen die Regelungstiefe des Bebauungsplans und werden dort durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises berücksichtigt.

Keine Änderung der Planung

Bereich Forsten

Gegen die geplante Erweiterung im Südwesten bestehen aus forstrechtlicher Sicht **keine Einwände**.

Allerdings sollte im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes der **Bereich im Norden** (rot markiert in beigefügter Karte) **als Wald** dargestellt werden, da es sich bei dem Hangbereich eindeutig um Wald handelt, welcher sich dann nach Norden fortführt.



Hinweis: Die Vergrößerung der östlichen Fläche nach Süden ist lediglich eine redaktionelle Anpassung des gültigen FNP auf Grundlage der 2. Änderung des FNP, die hier in die Plangrafik nachrichtlich mit aufgenommen wurde, um den Gesamtzusammenhang besser darstellen zu können. Die 2. Änderung des FNP, die diese Änderung beinhaltet, wurde bislang nicht in die Gesamtgrafik des FNP eingearbeitet, sondern existiert nur als „Inselplan“.

kein Beschluss erforderlich

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

2 EON 18.11.2025, Lucas Vehling	
der Planbereich befindet sich außerhalb des stillgelegten Bergwerkseigentums der E.ON SE. Auskunft über den zuständigen Bergwerksbesitzer erhalten sie bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich
<p style="color: blue; text-align: center;">kein Beschluss erforderlich</p>	

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

4 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen Brandschutzdienststelle / Kreisbrandrat 03.12.2025, Erich Zengerle	
Keine Einwände	
<p style="color: blue; text-align: center;">Kein Beschluss erforderlich</p>	

5 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen SG 31 – Wasser und Boden 21.11.2025, Thomas Schweighofer	
gegen die im Betreff genannte 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 haben wir keinerlei Einwände bzw. Auflagen , da uns im Bereich der davon betroffenen Grundstücke (Teilflächen der Fl.Nrn. 1407/10 und 1407/11, jeweils Gemarkung Wackersberg) keine Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind. Wir weisen darauf hin, dass in der Begründung auf S. 10 unter „Schwerpunkte der Umweltauswirkungen“) das Flurstück Nr. 1407/11 fälschlicherweise mit 1408/11 bezeichnet wurde. Wir bitten um Korrektur.	<p style="text-align: center;">Die Korrektur wird vorgenommen.</p>
<p style="color: blue;">Beschlussvorschlag: In der Begründung wird die Fl.Nr. von 1408/11 in 1407/11 korrigiert.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja: Nein:</p>	

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

6 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen Gesundheitsamt 03.12.2025, 62-6102-AD, Alexander Daffner	
Wir verweisen bezüglich des Vorhandenseins von Altlasten auf die Stellungnahme des Sachgebietes 31 Wasser und Boden.	Sh. <i>TÖB Nr. 5</i>
Kein Beschluss erforderlich	

7 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen SG 35 - Immissionsschutz 24.11.2025, 35.101-02, Michael Lehnert	
<p><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</u></p> <p>Aus Immissionsschutzfachlicher Sicht, rückt durch die geplante Änderung und Erweiterung das Plangebiet weiter an bestehende Wohngebäude heran. Zudem ist es Ziel das Gelände in Richtung Süden zu erweitern. Daraus lässt sich aus unserer Sicht schließen, dass es durch die geplanten Änderungen und Erweiterungen auch zu einer höheren Lärmbelastung in der Nachbarschaft kommen kann. Schädliche Umwelteinwirkungen können nicht ausgeschlossen werden. Da sich die Lärmemittlernde Fläche vergrößert und näher an eine Wohnbebauung heran rückt muss aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt werden. Somit kann die im Jahr 2015 erstellte schalltechnische Untersuchung nicht zur Beurteilung herangezogen werden. Die Beurteilung der Machbarkeit sollte schon im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat ein Angebot zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung eingeholt und die Bearbeitung durch das Büro Greiner am 23.01.2025 vergeben.</p> <p>Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden vor der Auslegung des Plans nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB in der Änderung des FNP berücksichtigt.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in die 15. Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja: Nein:</p>	

8 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen Untere Naturschutzbehörde 12.12.2025, 35.303-02.20-2025, Lea Schlageter	
Der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wackersberg für den Bereich „Steinbach Nord“ kann grundsätzlich zugestimmt werden. Tiefergehende Details werden in der Auslegung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Steinbach Nord“ geklärt.	Zur Kenntnis
Kein Beschluss erforderlich	

9 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen SG 24 - Ortsplanung 16.12.2025, 24-FNP Wa, Andreas Hainz	
Zum Inhalt und zur Darstellung der Planung werden seitens der fachlichen Ortsplanung keine Einwände erhoben daher wird von einer weiteren Äußerung abgesehen.	Zur Kenntnis
Kein Beschluss erforderlich	

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

10 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen Abt. 2 – Planungs- und Bauabteilung, Wohnungsangelegenheiten 12.12.2025, 21-610-31/2-15FNP/Wa/St, Manuela Steigenberger	
mit dem Planentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg vom 11.11.2025 besteht aus bauplanungsrechtlicher Sicht Einverständnis .	Zur Kenntnis
<p style="color: blue; text-align: center;">Kein Beschluss erforderlich</p>	

11 Planungsverband Region Oberland 07.01.2026, Sabine Holzinger	
Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 19.12.2025 an.	<i>Sh. nachfolgend TÖB Nr. 12</i>
<p style="color: blue; text-align: center;">Kein Beschluss erforderlich</p>	

12 Regierung von Oberbayern 19.12.2025, ROB-2-8314.24_01_TÖL-20-40-3, Markus Wenig	
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt zu o.g. Planung wie folgt Stellung. <u>Planung</u> Die Gemeinde Wackersberg beabsichtigt im o.g. Parallelverfahren die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets und eine Erhöhung der zulässigen baulichen Nutzung. Anlass ist die betriebliche und bauliche Weiterentwicklung des dort ansässigen Betriebs (Autohaus), die den Bau zweier Hallen und weiterer Anlagen umfasst. Die Erforderlichkeit resultiert aus Vorgaben zum Fortbestand der Zertifizierung des Betriebs (DIN EN 9002) und dient dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit. Die Planung sieht zwei zusätzliche Baufenster für je eine Halle mit zusammen max. 1360 m2 Grundfläche vor. Insgesamt ist künftig eine zulässige Grundfläche von 4.455 m2 vorgesehen. Entlang der südlichen Grenze des Gewerbegebiets soll ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt werden, der der Eingrünung des Betriebsgeländes dient. Für Stellplätze, Ausstellungs- und Lagerflächen soll zudem eine ca. 0,2 ha große Fläche westlich der Straße „Am Steinbach“, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt und bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, als Gewerbegebiet in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen werden.	
<u>Berührte Belange</u> Siedlungsentwicklung Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Gemäß den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 16.05.2023 (LEP) 1.1.3 (G)), des Flächensparens (LEP 3.1.1 (G)) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 (Z)) sollen Neuausweisungen von Siedlungsflächen bedarfsorientiert erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Freiraum für Siedlungszwecke begründet werden (vgl. auch Regionalplan Oberland (RP 17 B II 1.1 (G)). Der Bedarf für die Flächenneuanspruchnahme durch das vor Ort ansässige Unternehmen ist begründet und kann grundsätzlich nachvollzogen werden und ist im Rahmen der Eigenentwicklung bestehender Gewerbebetriebe zu sehen. Die Erweiterung des Gewerbegebiets und Betriebsgeländes über die Straße „Am Steinbach“ erscheint jedoch nicht ideal und bringt mit Blick auf Ortsplanung und Verkehrssicherheit potenziell mehrere Nachteile mit sich. Es sollte geprüft werden, inwiefern durch effizientere innere Organisation oder andere Maßnahmen auf die Fläche verzichtet werden kann. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass auch im Falle einer Ausweisung der zusätzlichen Gewerbegebietsfläche (Lagerfläche) westlich der Straße „Am	Die Stellungnahme ist textgleich mit der zur Änderung des Bebauungsplans. <i>sh. auch Behandlung dort</i> Eine Prüfung, welche Flächen für eine Erweiterung möglich sind, hat im Vorfeld stattgefunden. Die beiden Teilflächen westlich der Straße werden bereits jetzt z.T. zum Parken genutzt, so dass die Neuinanspruchnahme von Flächen relativ gering ist. Mit den Grundstückseigentümern wurden bereits die Zustimmung zu der künftigen Nutzung eingeholt. Die angesprochene Stellungnahme vom 06.03.2023 bezog sich auf die Voranfrage zur Entwicklung „Am Steinbach“, die sich über einen größeren Bereich weit nach Westen ausdehnen sollte. Die gegenständlich in Anspruch genommene Fläche überplant davon lediglich den kleinen Teil, der zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und bebauten Flächen im Außenbereich liegt.

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Kommentar Plankreis / U-Plan Beschlussvorschlag
<p>Steinbach“ unsere Stellungnahme vom 06.03.2023 bzgl. einer bauleitplanerischen Ausweisung der gegenständlichen Flurstücke (Fl. Nr. 1407/10 und 1407/11) und angrenzender Flächen weiterhin Gültigkeit besitzt.</p>	 <p>Die Entwicklung ist nicht vergleichbar mit dem Antrag von 2023.</p>
<p>Flächensparende und klimaangepasste Bauweise Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1 G). Gemäß Regionalplan für die Region Oberland (17) soll die Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß beschränkt werden und Nutzflächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden (RP 17 B II 1.8 Z und B XI 6.2 Z). Es sollten dahingehend auch Festsetzungen geprüft werden, die der Klimaanpassung, v. a. dem Hitzeschutz, sowie der Vorsorge gegen Starkregenereignisse (durch Pufferung und Rückhalt von Niederschlägen) dienen, wie bspw. Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Begrenzung der Versiegelung und zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück und zur Versickerungsfähigkeit von (befestigten) Flächen. Die Planung ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen, insbesondere auch bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl.</p>	<p>Die Stellungnahme ist textgleich mit der zur Änderung des Bebauungsplans. Sie betrifft die Regelungstiefe des Bebauungsplans und wird dort behandelt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
<p>Natur und Landschaft Im Hinblick auf LEP 7.1.1 G sowie RP 17 B II 1.4 Z ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.</p>	<p>Die Stellungnahme ist textgleich mit der zur Änderung des Bebauungsplans. Sie betrifft die Regelungstiefe des Bebauungsplans und wird dort behandelt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
<p>Immissionsschutz Aufgrund der vorliegenden Gewerbeart und der Nähe zum Wohngebiet „Schachen“ wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ein Schallgutachten durch die Handwerkskammer für München und Oberbayern (Fassung vom 29.07.2015) erstellt. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten wurden gem. dieser Untersuchung Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Ob den Belangen des Lärmschutzes damit hinreichend Rechnung getragen wurde, bitten wir, mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7). Um der eigentlichen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nicht entgegenzuwirken, sollte die Gemeinde Wohnnutzungen im Gewerbegebiet ausschließen und auch nicht in Ausnahmefällen zulassen.</p>	<p>Die Stellungnahme ist textgleich mit der zur Änderung des Bebauungsplans. Sie betrifft die Regelungstiefe des Bebauungsplans und wird dort behandelt.</p> <p>Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt (sh. TÖB Nr. 7). Eine schalltechnische Untersuchung wurde gefordert und wird beauftragt und bei der nächsten Planfassung berücksichtigt.</p>
<p>Erneuerbare Energien Gemäß LEP 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 17 B X 3.1 G und 3.4 Z). In diesem Sinne bitten wir, 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>Die Stellungnahme ist textgleich mit der zur Änderung des Bebauungsplans. Sie betrifft die Regelungstiefe des Bebauungsplans und wird dort behandelt.</p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Kommentar Plankreis / U-Plan Beschlussvorschlag
<p><u>Weitere Hinweise</u></p> <p>Bei der Straße „Am Steinbach“ handelt es sich um eine gemeindliche Straße. Die Verweise „Staatsstraße“ / „St 2072“ (Begründung zur Änderung Bebauungsplan, S. 5, 6 u. 7) sind nicht korrekt.</p>	<p>Die Stellungnahme ist textgleich mit der zur Änderung des Bebauungsplans. Sie betrifft die Regelungstiefe des Bebauungsplans und wird dort behandelt.</p>
<p><u>Ergebnis</u></p> <p>Bei Berücksichtigung der Belange Siedlungsentwicklung, flächensparende und klimaangepasste Bauweise, Natur und Landschaft, Immissionsschutz sowie Erneuerbare Energien stehen Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.</p>	
<p>Kein Beschluss erforderlich</p>	

13 Staatliches Bauamt Weilheim 17.11.2025, 4621.09173145-2-3, Hr. Neubert	
<p>Keine Einwände</p> <p>Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim zu übersenden.</p>	<p>Zur Kenntnis</p>
<p>Kein Beschluss erforderlich</p>	

14 Wasserwirtschaftsamt Weilheim 18.12.2025, Andrea Kröner	
<p>gegen die Erweiterung der Gewerbefläche im FNP bestehen keine grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Bedenken. Es wird empfohlen neben der Altlastenthematik auch potentiell wild abfließendes Wasser bei der Entwicklung der Fläche zu berücksichtigen, sowie allgemein die Sicherung der Wasserversorgung im Gemeindegebiet zu erwirken.</p> <p>Zum Bebauungsplan ergeht eine gesonderte Stellungnahme.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p>
<p>Kein Beschluss erforderlich</p>	