

09.10.2026

Anregung/ Bedenken/ Hinweise	Stellungnahme und Abwägung der Gemeinde
Folgende Bürger und Träger öffentlicher Belange haben Bedenken oder Anregungen abgegeben: LRA Bad Tölz-Wolfratshausen Immissionsschutzbehörde Gesundheitsamt Bad Tölz - Wolfratshausen LRA Bad Tölz-Wolfratshausen Bodenschutzrecht Regierung von Obb. - Höhere Landesplanungsbehörde Regierung von Obb. - Bergamt Südbayern SG 26 LRA Bad Tölz Wolfratshausen Untere Naturschutzbehörde Wasserwirtschaftsamt Weilheim Bayernwerk Netz GmbH Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Holzkirchen Staatliches Bauamt Weilheim ESB IHK Kreisbrandrat Vodafone	

LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Hr. Lehnert, SG 35- Immissionsschutzbehörde vom 29.07.2026	1
2.1 ☒ Keine Einwände gegen die Planung	Wird zur Kenntnis genommen.

LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Hr. Daffner, Gesundheitsamt vom 29.07.2026	2
die von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange sind durch das oben genannte Vorhaben nicht berührt. Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.

LRA Bad Tölz Wolfratshausen – Fr. Schwaighofer, SG 31 - Bodenschutzrecht vom 29.07.2026	3
gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Steinbach“ in der Fassung vom 30.06.2026 haben wir keinerlei Einwände oder Auflagen, da uns im Bereich der davon betroffenen Flurstücke keine Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt sind. Zudem wurde unter Hinweis Nr. 4 im Bebauungsplan auf die Mitteilungsspflicht nach Art. 1 BayBodSchG aufmerksam gemacht.	Wird zur Kenntnis genommen.

Regierung von Oberbayern – bearbeitet von Fr. Körner gez. Markus Weinig, höhere Landesplanungsbehörde vom 21.08.2026	4
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zu o.g. Planung folgende Stellungnahme ab. Planung Die Gemeinde Wackersberg beabsichtigt mit o.g. Planung eine Anpassung des Baurechts und eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, um im Plangebiet Voraussetzungen für eine Nachverdichtung und Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe zu schaffen. Das Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 3,5 ha befindet sich im östlichen Teil des Ortsteils Steinbach, östlich der Staatsstraße ST 2072 und nördlich des Steinbachs. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Der bisherige Geltungsbereich und die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Berührte Belange <u>Nachhaltige Siedlungsentwicklung und Flächensparen</u> Durch die vorgesehenen Entwicklungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Siedlungsflächen leistet die Planung grundsätzlich einen positiven Beitrag zu den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z, Regionalplan Oberland (RP 17) B II 2.1 Z). <u>Natur und Landschaft</u> Der Planbereich grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Oberes Isartal“, die Biotopfläche 82935-0107-001 „Isar und Isarauen südlich von Bad Tölz“ und an das Landschaftsschutzgebiet „Isar-Auen“ an. Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7.1.1 G sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sowie schutzwürdige Biotopflächen sollen gesichert werden (vgl. LEP, 7.1.6 G und Regionalplan Oberland (RP 17) B I 2.4.1 Z). Die Pufferzone zu den Schutzflächen (10 m) im Osten des Plangebiets ist von den Änderungen nicht betroffen und wird in der geänderten Planfassung planungsrechtlich gesichert. Wir empfehlen eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Naturschutzbehörde wird in der Planung mit berücksichtigt.

Vermeidung von Versiegelung, Klimawandelanpassung

Die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soll reduziert und die Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß beschränkt werden (vgl. RP 17 B I 2.1.2 Z und B XI 6.2 Z).

Des Weiteren sollen Verkehrsflächen flächeneffizient ausgestaltet werden. Insbesondere Flächen für den ruhenden Verkehr sollen mehrfach genutzt und versickerungsfähig ausgeführt werden (vgl. RP 17 B IX 1.3 G). Wir empfehlen, Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit von Flächen für den ruhenden Verkehr zu prüfen. Weitere Maßnahmen, die der Klimaanpassung (vgl. LEP 1.3.2 B), v.a. dem Hitzeschutz sowie der Vorsorge gegen Starkregenereignisse dienen, wie bspw. Dach- und Fassadenbegrünung oder Maßnahmen zur Pufferung und zum Rückhalt von Niederschlägen, sollten ebenfalls geprüft werden.

Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem. Gem. LEP 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim Rechnung zu tragen.

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, 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).

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Belange „Natur und Landschaft“, „Vermeidung von Versiegelung, Klimawandelanpassung“, „Hochwasserschutz“ und „erneuerbare Energien“ steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

In die Planung wird unter A 5.7 hinzugefügt,

„Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B.: Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen oder wassergebundene Decke) auszuführen.“

Im Zuge der 1.Änderung des Bebauungsplans erscheinen auch zukünftig ausreichend Pufferzonen und Frischluftschneisen sowie unversiegelte Flächen erhalten zu bleiben.

Auf Entwässerung und Starkniederschläge wird im Abschnitt C.2. und C.3. bereits hingewiesen.

Zudem werden wasserdurchlässige Beläge für den ruhenden Verkehr (siehe oben) in die Planung eingearbeitet.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim in die Planung mit einbezogen und berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen und

es wird auf Art. 44a BayBo verwiesen, wonach bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben sind.

Eine zusätzliche Festsetzung soll nicht erfolgen.

Siehe oben stehende Berücksichtigungen.

<u>Hinweis:</u> Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 27 BayLplG).	Nach Inkrafttreten wird Ihnen eine Endausfertigung zugesandt.
--	---

Regierung von Oberbayern – Hr. Dührsen, Bergamt Südbayern vom 18.08.2026	5
das Bergamt äußert zu o.g. Änderung weder Anregungen noch Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

LRA Bad Tölz Wolfratshausen Untere Naturschutzbehörde – Fr. Schlageter, vom 11.08.2026	6
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>2.0 Satzung:</u> Im Zuge der Einzelbauanträge ist allen Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Wir bitten darum, den im Satzungsentwurf vorhanden Absatz unter C. 6. durch nachfolgenden Passus auszutauschen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Formulierungsvorschlag: <i>Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft hervorgehen.</i> Wir bitten darum in der Satzung folgenden Passus hinzuzufügen: <i>Im Falle von Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss ausgeschlossen werden, dass ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.</i> ☒ Rechtsgrundlagen § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB § 44 BNatSchG 5. ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Vogelschlag an Glasflächen: Große Glasflächen stellen in vielen Fällen eine große Gefahr für die heimische Avifauna dar. Zu tödlichen Anflügen von Vögeln kommt es vor allem deshalb, da Vögel Hindernisse zum Großteil optisch wahrnehmen. 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 nicht von Luft unterscheiden können, werden bspw. verglaste Lärmschutzwände, Windschutzelemente, Balkonbrüstungen usw. leider sehr häufig zur Todesfalle. Eine weitere Ursache von Vogelschlag an Glasflächen ist, dass durch die großflächigen Scheiben Spiegelungen erzeugt werden, und von den Vögeln nicht als Hindernis erkannt werden können. Gerade in Bereichen um Strukturelemente, die für Vögel attraktiv sind (bspw. Hecken, Bäume) ist mit einem vermehrten Vorkommen von Vögeln zu rechnen. Unserer Ansicht nach sollte in der Satzung ein Passus zur Ergreifung von Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen eingebracht werden. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass die im Ursprungsbebauungsplan dargestellten zu pflanzenden Bäume in weiten Teilen, bspw. entlang der St2072 noch nicht gepflanzt wurden. Hier sollte bitte nachgebessert werden.	Der Vorschlag „Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft hervorgehen.“ wird in die Planung unter C 6 eingearbeitet. In die Planung wird unter A 6.4 hinzugefügt, „Im Falle von Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss ausgeschlossen werden, dass ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.“ In die Planung wird unter A 6.5 hinzugefügt, „Zur Vermeidung von Vogelschlag sind großflächige Glasflächen nur zulässig, wenn sie mit Markierungen durch Aufbringen von wirksamen Mustern für Vögel als Hindernis erkennbar sind und dadurch wahrgenommen werden können.“ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und eine Nachbesserung soll erfolgen.
---	--

Wasserwirtschaftsamt Weilheim – H. Lehmann, vom 24.08.2026	7
zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen. Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln. Das Landratsamt Bad Tölz erhält eine Kopie des Schreibens. Inhalt 1. Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung 3 2. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen ... 3 2.1 Oberirdische Gewässer 3 2.1.1 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet. 3 2.1.2 Lage im 60-m-Bereich eines Gewässers 3 2.1.3 Gewässerunterhaltung 4 2.2 Niederschlagswasser 4 2.3 Wasserversorgung..... 4 2.3.1 Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung . 4 3. Zusammenfassung 5 1. Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung 2. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hat gemeinsam mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, siehe https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/ar-beitshilfe.pdf.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.1 Oberirdische Gewässer

2.1.1 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Steinbachs (auch HQ extrem). Bestandsgebäude im Bereich der ermittelten HQ100- Flächen sollten in der Grundfläche nicht erweitert werden, da diese Flächen dem Hochwasserrückhalt dienen. Eine Bebauung der vom Hochwasser betroffenen Flächen kann im Einzelfall eine Verschlechterung für andere Anlieger bedeuten, Eine Erweiterung in die Höhe ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht unproblematisch.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Die Überschwemmungsgebietsgrenzen sind im Plan zu vermerken.

Vorschlag für Festsetzungen, falls an der Bauleitplanung festgehalten werden soll:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Neubauten wird mindestens 25 cm über dem HW100- festgesetzt Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Steinbachs Die Wassertiefen betragen bis zu 50 cm. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Überschwemmungsgebietsgrenzen werden als Hochwassergefahrenflächen HQ100 unter C.1.6 im Plan ergänzt.

In die Planung wird unter Hinweise C.3, „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Neubauten wird mindestens 25 cm über dem HW100- empfohlen, Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein.“ eingearbeitet.

Der Vorschlag für Hinweise, „Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Steinbachs Die Wassertiefen betragen bis zu 50 cm. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“ „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

2.1.2 Lage im 60-m-Bereich eines Gewässers Der Steinbach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z. T. im 60-m-Bereich dieses Gewässers. <u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u> Die 60-m-Linie ist im Plan darzustellen. Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 m zum Steinbach (einem Gewässer III. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 BayWG i. V.m. § 36 WHG genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.“ 2.1.3 Gewässerunterhaltung Innerhalb des Plangebiets verläuft das Gewässer Steinbach. Die Unterhaltung obliegt dem WWA Weilheim. Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Es sind daher 5 m breite Uferstreifen entlang des Steinbach auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen. Vorschlag für Festsetzungen: „Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Steinbach dürfen weder	wird unter Hinweise C 3 eingearbeitet. Die 60-m Linie wird unter C.1.7 in die Planung eingearbeitet. Der Vorschlag für Hinweise, „Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 m zum Steinbach (einem Gewässer III. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 BayWG i. V.m. § 36 WHG genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.“ wird unter C 3 eingearbeitet. Der 5 m Uferstreifen wird im Plan als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt. Der Vorschlag zum Plan, „Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Steinbach dürfen weder höhenmäßige
---	--

<i>höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.</i> 2.2 Niederschlagswasser Im Abschnitt 2. Entwässerung des Planentwurfes steht: „Das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 und das Merkblatt DWA M 153 sind zu beachten.“ Diese beiden Regelwerke wurden im DWA A 138-1 zusammengeführt, daher dies bitte ersetzen durch: „Das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138-1 ist zu beachten.“ 2.3 Wasserversorgung 2.3.1 Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung Die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt aus dem Brunnen 1 Wackersberg („Brunnen Höfen“), dessen Trinkwasserschutzgebiet mit Verordnung vom 28.11.1995 sowohl nach Inhalt als auch nach Lage und Zonierung des Wasserschutzgebiets stark veraltet ist und <u>keinen ausreichend wirksamen Schutz</u> vor Verunreinigungen und konkurrierenden Nutzungen darstellt. Bereits 2020 wurde die Gemeinde deshalb aufgefordert, das bestehende Wasserschutzgebiet hinsichtlich Erstreckung, Ausrichtung und Zonierung an die tatsächlichen hydrogeologischen Verhältnisse anzupassen und mit einem aktuellen Maßnahmenkatalog zu versehen. Da die Arbeiten im Vergleich bisher nur sehr schleppend voranschreiten, sind die Anstrengungen für die Einzugsgebietsermittlung und Schutzgebietsüberarbeitung deutlich zu erhöhen. Der qualitative und quantitative Schutz des Trinkwassers ist derzeit nicht gewährleistet. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme von Trinkwasser aus dem Brunnen 1 Wackersberg ist bereits zum 31.12.2023 abgelaufen. Seitdem erfolgt die Entnahme von Grundwasser für die Trinkwasserversorgung <u>ohne gültige Rechtsgrundlage</u>. Ohne Verzug ist deshalb unter Vorlage vollständiger und brauchbarer Unterlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Grundwasserentnahme aus dem Brunnen 1 Wackersberg zu erwirken. Der rechtliche Schutz der Trinkwassergewinnung ist derzeit nicht gewährleistet. Bei niedrigen Grundwasserständen und hohen Wasserverbräuchen kommt der bestehende Brunnen an die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit (vgl. aktueller Wassersparaufruf der Gemeinde). Es sollte auf aktueller Grundlage überprüft werden, ob die	Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“ Wird unter A.5.8 eingearbeitet. Der Satz, „Das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 und das Merkblatt DWA M 153 sind zu beachten.“, wird gestrichen. Wird zur Kenntnis genommen. Der Satz, „Das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138-1 ist zu beachten.“, wird übernommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wackersberg hat mit Antrag vom 07.10.2026 eine vorläufige Entnahmegenehmigung, befristet auf 5 Jahre, am Brunnen I in Höfen beantragt. Somit soll die Trinkwassernutzung bis zur offiziellen Ausweisung des neuen Trinkwasserschutzgebietes rechtlich gesichert werden. Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim ist vollumfänglich an den Verfahren beteiligt.
---	---

bestehenden Wasserverbünde auch nach langer Trockenheit und bei hohen Wasserverbräuchen leistungsfähig genug ist, um die Trinkwasserversorgung jederzeit uneingeschränkt sicherstellen zu können. Das für die Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehende Speichervolumen des Hochbehälters scheint gemäß den uns vorliegenden Angaben und den allgemein anerkannten Regeln der Technik, insb. DVGW-Arbeitsblatt W 300-1 (A) (2024), mit einem Behältervolumen von 1.000 m³ und einem max. Tagesbedarf von 1.100 m³/d aus versorgungstechnischer Sicht zu gering zu sein. Für die Beurteilung, ob das verfügbare Volumen für eine ggf. erforderliche Löschwasserbereitstellung jederzeit ausreicht, verweisen wir an die Kreisbrandinspektion. 3. Zusammenfassung Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.	Die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion wird mit berücksichtigt.
---	--

Bayernwerk Netz GmbH Penzberg – Hr. Pantele, vom 05.08.2026	8
gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. 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. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

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 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung bei weiteren Verfahrensschritten wird erfolgen.
--	--

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen – Hr. Holzinger, Hr. Mahlkow vom 24.08.2026	9
zum o. g. Verfahren in der Bauleitplanung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen wie folgt Stellung: <u>Bereich Landwirtschaft:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass von der Fläche 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. <u>Bereich Forsten:</u> Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) bleibt von der Planung unberührt. Es bestehen keine Einwände. Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Text „Im Baugebiet haben die Bauwerber die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen) die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Unter Umständen können diese auch an Sonn- und Feiertagen sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten.“ wird unter Hinweise C 7.1 eingearbeitet. Wird zur Kenntnis genommen. Das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange wird übersandt.

Bayerischer Bauernverband – Fr. Fehr , vom 25.08.2026	10
der Bayerische Bauernverband - Geschäftsstelle Ebersberg-Holzkirchen - gibt hiermit als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab: Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sollten auch nach Umsetzung der Planung jederzeit uneingeschränkt erreichbar und bewirtschaftbar bleiben. Insbesondere sind die bestehenden landwirtschaftlichen Wege und Zufahrten dauerhaft freizuhalten. Die Erreichbarkeit muss auch mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen, einschließlich größerer Arbeitsmaschinen und Gespanne, gewährleistet sein. Behinderungen der Zu- und Abfahrt, beispielsweise durch Baustelleneinrichtungen, Einfriedungen, Ablagerungen oder sonstige Hindernisse, sind zu vermeiden. Darüber hinaus sollte sichergestellt werden, dass keine Fahrzeuge auf landwirtschaftlichen Flächen, landwirtschaftlichen Wegen oder Zufahrtsbereichen abgestellt werden. Insbesondere durch den zu erwartenden Parkdruck im Gewerbegebiet darf es nicht zu einem Ausweichen auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen kommen. Entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebiets werden daher begrüßt bzw. sollten im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan sollte zudem die Duldung der landwirtschaftlichen Emissionen ausdrücklich berücksichtigt werden. Von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung können insbesondere Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen sowie Emissionen durch Dünge- und Pflanzenschutzmaßnahmen ausgehen. Diese können zu jeder Tages- und Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten und sind als betriebsbedingt und ortsüblich zu dulden. Aus der Nähe des Gewerbegebiets zu den landwirtschaftlichen Flächen dürfen keine Einschränkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Duldung wurde unter C 7.1 in die Planung mit eingearbeitet.
Staatliche Bauamt Weilheim – Hr. Neubert, vom 27.07.2026	11
wir haben bezüglich der Bauleitplanung keine Einwände. Vielen Dank für die Beteiligung an dem Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.

Energienetze Bayern – Hr. Ettl, vom 13.08.2026	12
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 06.08.2026	13
die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern befürwortet die vorgelegten bauplanungsrechtlichen Anpassungen. Wir begrüßen, dass hierdurch die bauplanungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Unternehmen erweitert werden. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind daher im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen oder Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steinbach“ geltend zu machen.	Wird zur Kenntnis genommen.

LRA Kreisbrandrat – Hr. Zengerle, vom 31.07.2026	14
zu der Änderung des Bebauungsplanes gibt es aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.

Vodafone GmbH – Netzplanung, vom 27.08.2026	15
Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.07.2026. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von	Wird zur Kenntnis genommen.

Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden. Freundliche Grüße Vodafone GmbH Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	
--	--