



Niederschrift

über die

Sitzung des Gemeinderates

Datum: 5. September 2023
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 22:00 Uhr
Ort: im Vereinsheim Humbach
Schriftführer/in: Viliam Pém

Teilnehmer:

Erster Bürgermeister	Hauser Josef
Dritter Bürgermeister	Kranz Thomas
Gemeinderat	Bachmeier Thomas
Gemeinderat	Fuchs Bernhard
Gemeinderat	Gams Matthias
Gemeinderätin	Grimm Ingrid
Gemeinderat	Gröbmaier Ludwig
Gemeinderat	Häsch Michael
Gemeinderat	Heuschneider Florian
Gemeinderat	Huber Xaver
Gemeinderat	Kanzler Hubert
Gemeinderat	März Karl Johann
Gemeinderat	Pertold Jakob
Gemeinderat	Prömmer Hubert
Gemeinderat	Raßhofer Rudolf
Gemeinderätin	Spindler Maria
Gemeinderätin	Wimmer Teresa

Entschuldigt:

Zweiter Bürgermeister	Huber Anton
Gemeinderätin	Disl Elisabeth
Gemeinderat	Pallauf Martin
Gemeinderat	Suttner Hans Benno

1. Aktuelles
2. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 22.08.2023
3. Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
4. Energienutzungsplan; Sichtbarkeitsanalyse PV-Freiflächen, Vorstellung durch Energiewende Oberland
5. 1. Änderungssatzung zur Zweitwohnungssteuer vom 15.12.2022
6. 1. Nachtragshaushaltssatzung und Nachtragshaushaltsplan 2023
7. Bauleitplanung Allgemein - Unwirksamkeit des § 13b BauGB
8. Klarstellungs- und Einziehungssatzung Schönegg, Münchner Straße - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
9. Bebauungsplan Baiernrain Nr. 4 "Gewerbegebiet Am Schmiedberg" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
10. 19. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich - Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
11. Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 "Schönegg Nordost", 9. Änderung und 26. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Schönegg, Rieder Straße - Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
12. Bebauungsplan Dietramszell Nr. 11 "Obermühlthal", 1. Änderung - Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
13. Bebauungsplan Ascholding Nr. 12 "Nördlich der Isarstraße", 1. Änderung - Bebauung des Gemeindegrundstück
14. Bebauungsplan Ascholding Nr. 13 "Nahversorgung und Soziale Einrichtungen", 2. Änderung - Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
15. Bebauungsplan Baiernrain Nr. 3 "Sportgelände Baiernrain", 2. Änderung - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB
16. Bebauungsplan Lochen Nr. 1 "Lochen I", 3. Änderung und 29. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich Lochen Firma Kreitmaier - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
17. Bebauungsplan Linden Nr. 1 "Linden Süd", 3. Änderung und 28. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Linden Haarstraße - Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
18. Außenbereichssatzung Klessingstraße, 2. Änderung - Bebauung der Grundstücke
19. Antworten zu Fragen aus dem Gremium
20. Sonstiges

TOP	Öffentliche Sitzung
------------	----------------------------

Der Vorsitzende eröffnete um 19:30 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

1.	Aktuelles
-----------	------------------

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Hauser berichtet über die Bildmarke der Gemeinde Dietramszell und über die Möglichkeit bis 17.02.2024, EU-weit das Recht für diese Marke erwirken zu können.

Die Vollsperrung der ST 2368 zwischen Kirchbichl und Obermühltal wird vom 17.09. auf den 18.09.2023 aktiv. Der sogenannte Bauabschnitt 2 mit 1 km Länge von südlich der Einmündung Helfertsried (Haflingerhof Kappelsberger) bis inklusive Einmündung Habichau/Hechenberg wird zum 03.11.2023 mit Ende der Herbstferien fertig gestellt.

Es handelt sich um eine Bausstelle des Straßenbauamtes Weilheim und der Auftrag wurde von dort aus an die Firma Swietelsky vergeben.

Bezüglich der Flüchtlingsunterbringung wurden am 23.08.2023 bereits mögliche Objekte an das Landratsamt gemeldet. Der Ortstermin mit dem Landratsamt fand am 31.08.2023 statt, eine Rückmeldung fehlt aktuell noch. Die Zuweisung der Flüchtlinge ist aktuell für die KW 38 (18.09.2023) angedacht.

Erster Bürgermeister Hauser berichtet anschließend anhand von Bildern über den aktuellen Stand der Breitbandverlegung am Richteranger, in Humbach und in Manhartshofen. Weiter wurden Bilder über die Dorferneuerung vor dem Kloster sowie über die Dorfplatzeinweihung durch Dekan Neuberger, über das Drosselbauwerk, über das Aufbringen der Feinschicht auf der Eglinger Straße, über die Einweihung der Geothermie in Gelting, über den Stand der Baumaßnahmen am Feuerwehrhaus in Ascholding, über den Stand der Baumaßnahmen an den Gebäuden „C“ und „D“ unserer Schule, über einzelne Reparaturmaßnahmen im Rathaus, über den erfolgreichen Seniorennachmittag am 10.08.2023 im Cafe Schwalbe sowie über das Trachtenjubiläum Baiernrain Jasberg am 03.09.2023 gezeigt. Zusätzlich wurden Bilder der neu erworbenen Kehrmaschine, Bilder zum Stand der Wasserleitung Kirchweg, sowie Bilder über den Hilfeinsatz unserer FFW nach den Unwetterschäden in Benediktbeuern und des Bauhofs beim Entfernen einer umgestürzten Eiche gezeigt. Fotos über die aufgestellten neuen Verkehrsschilder (Rechts vor Links) sowie über den geplanten Geschichtspfad kamen ebenfalls zur Betrachtung.

2.	Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 22.08.2023
-----------	--

Beschluss 1:

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 22.08.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

3.	Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
----	---

Sachverhalt:

Die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse sind der Öffentlichkeit bekanntzugeben, sobald die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind Art. 52 Abs. 3 GO. Diese sind aus der nichtöffentlichen GR-Sitzung am 06.06.2023:

TOP 3.1 NÖ: Neubau Feuerwehrgerätehaus Ascholding, Auftragsvergabe Pflasterlieferung

Der Gemeinderat stimmt nachträglich dem Auftrag zur Pflasterlieferung für das Feuerwehrgerätehaus Ascholding an die Raiffeisen Thanning zu.

Abstimmungsergebnis 16:0 (angenommen)

TOP 3.2 NÖ: Straßensanierung; Auftragsvergabe Dünnschichtasphalt Auffahrt Großeglseesee und Hölching

Der Gemeinderat beschließt den Auftrag zur Sanierung der Auffahrt nach Großeglseesee und ca. 350 m in Richtung Hölching mit Dünnschichtasphalt zu dem vorliegenden Angebot an die Firma Possehl Spezialbau GmbH zu vergeben und für die Reststrecke bis zum Abzweig Hölching / Föggenbeuern ein Angebot einzuholen und nochmal dem GR zur Entscheidung vorzulegen. Alternativ ist der Preis für die Aufbringung einer Feinschicht Asphaltdecke mit vorzulegen.

Abstimmungsergebnis 16:0 (angenommen)

TOP 3.3 NÖ: Breitbandversorgung; Auftrag Leerrohrverlegung Am Kreuzfeld

Der Gemeinderat beschließt den Auftrag zur Leerrohrverlegung für den Breitbandausbau „Am Kreuzfeld“ zum Angebotspreis von 52.608,39 € an die Firma Peter-Bau GmbH aus Bad Tölz zu vergeben.

Abstimmungsergebnis 16:0 (angenommen)

TOP 3.4 NÖ: Wasserversorgung Dietramszell; Beauftragung Jahresleistungsverzeichnis für die Erdarbeiten

Der Gemeinderat beschließt den Auftrag für das Jahresleistungsverzeichnis der Erdarbeiten in der Wasserversorgung an die Firma Rudolf Raßhofer zu vergeben.

Abstimmungsergebnis 15:0 (angenommen)

MGR Raßhofer hat gemäß Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

TOP 3.5 NÖ: Gemeindestraßen; Kauf einer Kehrmaschine

Der Gemeinderat beschließt die Schmidt Swingo Kehrmaschine der Firma Henne GmbH zum Bruttoangebotspreis von 142.665,22 € zu kaufen.

Abstimmungsergebnis: 14:2 (angenommen)

TOP 6 NÖ: Wasserversorgung Dietramszell; Update Prozessleitsystem

Der Gemeinderat beschließt, die Firma Siegl Automation mit dem Update und dem Softwareservicevertrag zu beauftragen. Die Kosten für 2023 betragen 11.044,28 €. Die jährlichen Kosten für die Folgejahre betragen 4.361,32 € im Jahr.

Abstimmungsergebnis 16:0 (angenommen)

TOP 7 NÖ: Bildmarke Gemeinde Dietramszell; Anmeldung der Wort-/Bildmarke beim Deutschen Patent- und Markenamt

Der Gemeinderat beschließt, den Auftrag zum Schutz der Wort-/Bildmarke zu den Konditionen des vorliegenden Angebotes an die Kanzlei Strasse & Faul zu vergeben.

Abstimmungsergebnis 16:0 (angenommen)

Die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse sind der Öffentlichkeit bekanntzugeben, sobald die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind Art. 52 Abs. 3 GO. Diese sind aus der nichtöffentlichen GR-Sitzung am 04.07.2023:

TOP 3.1 NÖ: Sanierung Gemeindestraßen; Auftragsvergabe Dünnschichtasphalt auf Betonstraßen Steinsberger Weg und Feldstraße

Beschluss 1: Der Gemeinderat beschließt, die Feldstraße von Ascholding bis zum Anschluss an die St 2072, zu den vorliegenden Angebotspreisen von der Firma Possehl Spezialbau, mit Dünnschichtasphalt sanieren zu lassen.

Abstimmungsergebnis: 19:0 (angenommen)

Beschluss 2: Der Gemeinderat beschließt, an der Betonstraße von Peretshofen nach Steinsberg die Fugen säubern und vergießen zu lassen sowie größere Löcher verschließen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: 19:0 (angenommen)

TOP 3.2 NÖ: Straßensanierung Eglinger Straße Ascholding; Auftragsvergabe

Der Gemeinderat beschließt den Auftrag der Firma Peter Bau aus Bad Tölz zum Einbau der Asphaltdeckschicht in der Eglinger Straße bis zur Brücke, zum Bruttoangebotspreis von 15.232 €, zu erweitern.

Abstimmungsergebnis: 19:0 (angenommen)

TOP 3.3 NÖ: Straßensanierung; Auftragsvergabe Dünnschichtasphalt Auffahrt Groß-eglseesee und Hölching

Antrag MGR Kanzler: Der Gemeinderat beschließt als Alternative eine zweilagige Spritzdeckensanierung zu prüfen und dementsprechende Angebote einzuholen und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 19:0 (angenommen)

TOP 3.4 NÖ: Objektentwurf- Baustoffe; Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Dietramszell; Bauteil D + Turnhalle

Der Gemeinderat beschließt die Ausführung mit Holzfaser abzusehen und die Fassade mit Mineralwolle zu dämmen.

Abstimmungsergebnis: 16:3 (angenommen)

TOP 3.5 NÖ: Auftragsvergaben; Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Dietramszell; Bauteil D + Turnhalle

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß der Angebotsempfehlung von Herrn Michael Zach, den Auftrag, über die Erdarbeiten, beim Bauvorhaben Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Dietramszell, zum Angebotspreis von 110.946,78 € an die Firma S. Häsch GmbH - Garten und Pflasterbau, aus Dietramszell zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: 19:0 (angenommen)

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß der Angebotsempfehlung von Herrn Michael Zach, den Auftrag über die Abbrucharbeiten, beim Bauvorhaben Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Dietramszell, zum Angebotspreis von 56.032,65 € an die Firma Jeton Muzaqi Abbruch GmbH aus Stephanskirchen, zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: 19:0 (angenommen)

Beschluss 3:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß der Angebotsempfehlung von Herrn Michael Zach, den Auftrag über die Baumeisterarbeiten, des Bauvorhabens Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Dietramszell, zum Angebotspreis von 5.976,42 € an die Firma Schneider Bauunternehmen GmbH aus Bad Tölz, zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: 19:0 (angenommen)

Beschluss 4:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß der Angebotsempfehlung von Herrn Michael Zach, den Auftrag über die Zimmererarbeiten, beim Bauvorhaben Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Dietramszell, zum Angebotspreis von 449.811,82 € an die Firma M&M Zimmerei Holzbau GmbH aus Bruckmühl, zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: 19:0 (angenommen)

Beschluss 5:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß der Angebotsempfehlung von Herrn Michael Zach, den Auftrag über das Liefern und Montieren einer Aluminiumdachdeckung, beim Bauvorhaben Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Dietramszell, zum Angebotspreis von 58.478,98 €, an die Firma Spenglerei & Bedachungen Xaver Huber aus Dietramszell/Ascholding, zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: 18:0 (angenommen)

MGR X. Huber hat gemäß Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Beschluss 6:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß der Angebotsempfehlung von Herrn Michael Zach, den Auftrag über die WDVS und Malerarbeiten, beim Bauvorhaben Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Dietramszell, zum Angebotspreis von 327.156,89 €, an die Firma Malpo GmbH aus Otterfing, zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: 19:0 (angenommen)

Beschluss 7:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß des Vergabevorschlags von Herrn Michael Zach, den Auftrag über die Trockenbauarbeiten, beim Bauvorhaben Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Dietramszell, zum Angebotspreis von 79.369,95 €, an die Firma Baiertl & Demmelhuber Akustik & Trockenbau GmbH aus Pähl, zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: 19:0 (angenommen)

Beschluss 8:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß der Angebotsempfehlung von Herrn Michael Zach, den Auftrag, über die Fensterarbeiten beim Bauvorhaben Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Dietramszell, zum Angebotspreis von 179.306,82 €, an die Firma Schreinerei Dandl KG aus Friedolfing, zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: 19:0 (angenommen)

Beschluss 9:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß der Angebotsempfehlung von Herrn Michael Zach, den Auftrag über die Gerüstarbeiten, beim Bauvorhaben Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Dietramszell, zum Angebotspreis von 66.410,76 €, an die Firma Huber Gerüstbau aus Dietramszell, zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: 19:0 (angenommen)

TOP 3.6 NÖ: Auftragsvergaben II; Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Dietramszell; Bauteil D + Turnhalle

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß der Angebotsempfehlung von Herrn Michael Zach, den Auftrag Spenglerarbeiten, beim Bauvorhaben Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Dietramszell, zum Angebotspreis von 13.034,05 €, an die Firma Spenglerei & Bedachungen Xaver Huber aus Dietramszell/Ascholding, zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: 18:0 (angenommen)

MGR X. Huber hat gemäß Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt den Auftrag SiGeKo (Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanung und -koordination), beim Bauvorhaben Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Dietramszell, zum Angebotspreis von 3.236,80 €, an das Architekturbüro Schönbauer aus Pocking zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: 19:0 (angenommen)

TOP 3.7 NÖ: Nachtragsbeauftragung Schlosser; Gemeinschaftshaus der Schützten Linden/Lochen

Der Gemeinderat beschließt, für die Errichtung des Gemeinschaftshauses der Schützen Linden/Lochen, den Auftrag der Schlosserei Höck aus Benediktbeuern über 6.705,65 € um die Nachtragssumme von 5.414,50 € auf 12.120,15 € zu erhöhen.

Abstimmungsergebnis: 19:0 (angenommen)

TOP 3.8 NÖ: Umbau des ehem. Kindergarten Ascholding an der Isarstraße; Aktuelle Kostensituation, erneute Festlegung der Sanierungsvariante

Beschluss 1:

Antrag MGR Kranz: Der Gemeinderat hat Kenntnis von der aktuellen Kostenermittlung und den Sanierungsvarianten und beschließt den Abriss und Neubau.

Abstimmungsergebnis: 3:16 (abgelehnt)

Beschluss 2:

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der aktuellen Kostenermittlung und den Sanierungsvarianten und beschließt die Sanierung des ehemaligen Kindergartens Ascholding nach der Variante 1 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 2:17 (abgelehnt)

Beschluss 3:

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der aktuellen Kostenermittlung und den Sanierungsvarianten und beschließt die Sanierung des ehemaligen Kindergartens Ascholding nach der Variante 2 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 15:4 (angenommen)

4.	Energienutzungsplan; Sichtbarkeitsanalyse PV-Freiflächen, Vorstellung durch Energiewende Oberland
----	---

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat die Erstellung eines Energienutzungsplan beauftragt und einen Kriterienkatalog für Freiflächen-Photovoltaik beschlossen.

Das mit dem Energienutzungsplan beauftragte Energiewende Oberland Kompetenzzentrum Energie EKO e.V. hat eine Sichtbarkeitsanalyse für Freiflächenphotovoltaikanlagen erstellt. Die anliegende Sichtbarkeitsanalyse wird in der Sitzung durch die Energiewende Oberland, Herrn Scharli und Herrn Hagelstein, vorgestellt.

In der online Karte

<https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1hvHMthCW1nHfjm11RoShBel-NA53USI&usp=sharing>)

ist das Stromnetz, sowie die Altlasten- und Gemeindeflächen als Ebene hinzugefügt. Beim Klick auf die betreffende orangene Fläche der theoretisch nutzbaren und nicht einsehbare Flächen werden ihnen zusätzlich die Größe in ha, sowie die betreffenden Grünlandzahlen eingeblendet. In dunkelrot sind außerdem die Bereiche innerhalb der relevanten Flächen gekennzeichnet, die eine Neigung von mehr als 30° aufweisen. Alle Ebenen können einzeln ein- bzw. ausgeblendet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten: Im Auftrag Energienutzungsplan enthalten

Haushaltsstelle:

Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:

Mittel stehen zur Verfügung: Ja/Nein

Deckungsvorschlag:

Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:

Beschluss 1:

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Sichtbarkeitsanalyse für Freiflächenphotovoltaikanlagen und den geeigneten Flächen und beschließt diese wie vorgestellt in den Energienutzungsplan der Gemeinde Dietramszell aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt, dass sich der Bauausschuss zum Thema Grünlandzahl (Kriterienkatalog) für die PV-Freiflächen berät und das Ergebnis dem Gemeinderat vorstellt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

5.	1. Änderungssatzung zur Zweitwohnungssteuer vom 15.12.2022
-----------	--

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 13.12.2022 wurde die Einführung der Zweitwohnungssteuer zum 01.01.2023 beschlossen. In der derzeit gültigen Zweitwohnungssteuersatzung ist im § 2 / II die Zweitwohnung definiert:

Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung im Gemeindegebiet erfasst ist und die eine Person, die in einem anderen Gebäude oder Gemeindebereich Ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat.

Daraus ergibt sich, wenn eine Person im Bundesgebiet gar keine Hauptwohnung hat oder die Zweitwohnung in unserer Gemeinde nicht angemeldet hat, kann sie nach der derzeitigen Satzung nicht veranlagt werden. Deshalb können diese Fälle nach derzeitigem Stand der Satzung nicht zur Zahlung der Zweitwohnungssteuer herangezogen werden.

Somit muss die Satzung geändert werden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt folgende 1. Änderungssatzung zur Zweitwohnungssteuer:



1. Satzung der Gemeinde Dietramszell

Zur Änderung der Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung – ZwStS-) vom 05.09.2023

Aufgrund des Art. 22 Absatz 2 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und des Art 3 Absatz 1 des Bayerischen Kommunalabgabengesetz erlässt die Gemeinde Dietramszell folgende Satzung:

§ 1

Die Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Dietramszell (ZwStS) vom 15.12.2022 wird wie folgt geändert:

§ 2 erhält folgende Fassung:

§ 2 Steuergegenstand

(1) Zweitwohnung ist **jede Wohnung** in der Gemeinde Dietramszell, die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat. Die vorübergehende Nutzung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen. Als Wohnung gelten auch Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

(2) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder schlafen benutzt werden kann.

§ 2

Diese Satzung tritt zum 01.01.2024 Kraft.

Gemeinde Dietramszell

Dietramszell, den

Josef Hauser

Erster Bürgermeister

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)

Abstimmungsbemerkung:

MGR Wimmer war kurzzeitig nicht im Raum.

6.	1. Nachtragshaushaltssatzung und Nachtragshaushaltsplan 2023
-----------	--

Sachverhalt:

Der Stellenplan ist Bestandteil des Haushaltsplanes. Bei einer Änderung ist grundsätzlich der Erlass einer Nachtragshaussatzung erforderlich (Art. 68 Abs. 2 Nr. 4 GO). Die Mehrausgaben bei einzelnen Bereichen sind durch den Deckungskreis 1 (Personalausgaben) gedeckt bzw. wurde bei der Haushaltsaufstellung 2023 bereits eine tarifliche Steigerung von pauschal 5 % berücksichtigt. Die tarifliche Steigerung tritt nun aber erst

2024 in Kraft, sodass der stattdessen zu zahlende Inflationsausgleich dagegen bei den meisten Stellen geringer als 5 % ausfällt und es zu keinen Überschreitungen kommen sollte.

Da lediglich eine Änderung des Stellenplanes erforderlich ist, wurde auf die Vorbera-
tung im Finanzausschuss verzichtet.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt folgende

**Nachtragshaushaltssatzung
der GEMEINDE Dietramszell - Landkreis Bad Tölz –
Wolfratshausen für das Haushaltsjahr 2023**

Aufgrund Art. 68 Absatz 1 i. V. m. den Art. 63 ff. GO erlässt der Gemeinderat der Ge-
meinde Dietramszell folgende Nachtragshaushaltssatzung

§ 1

Der Stellenplan wird in der Fassung der Anlage neu festgesetzt.

§ 2

Diese Nachtragshaushaltssatzung tritt mit dem 01. Januar 2023 in Kraft.

Dietramszell,

Josef Hauser

Erster Bürgermeister

Nachrichtlicher Hinweis

Folgende Paragraphen der Haushaltssatzung bleiben unverändert:

- § 1 Festsetzung der Einnahmen und Ausgaben
- § 2 Kreditaufnahmen
- § 3 Verpflichtungsermächtigungen
- § 4 Steuersätze (Hebesätze)
- § 5 Höchstbetrag der Kassenkredite

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

7.	Bauleitplanung Allgemein - Unwirksamkeit des § 13b BauGB
-----------	---

Sachverhalt:

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 entschieden, dass § 13b BauGB unvereinbar mit den Vorgaben des Unionsrechts ist. § 13b BauGB ist damit ab sofort nicht mehr anwendbar.

Anhängige Verfahren, die nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden sollten, müssen nunmehr in das Regelverfahren überführt werden. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Sofern notwendig müssen auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Des Weiteren kann der Flächennutzungsplan nicht mehr im Berichtigungsverfahren geändert werden und es ist eine zweiteilige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Alle Verfahren, die in Gemeinden nach § 13b BauGB begonnen, aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen wurden, sind diesen Änderungen betroffen.

Bereits abgeschlossene Verfahren, die nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wurden, sind lediglich dann von einem Verfahrensmangel betroffen, wenn dieser nicht bereits durch Ablauf der Rügefrist des § 215 BauGB unbeachtlich geworden ist. Voraussetzung der Unbeachtlichkeit des Verfahrensmangels durch Ablauf der Jahresfrist ist jedoch eine korrekte Belehrung nach § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung. Ansonsten ist der Verfahrensmangel im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zu heilen.

Zur Problematik laufender Bauanträge oder Freistellungsverfahren im Bereich abgeschlossener Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB wird folgende Auskunft geben:

Es ist festzuhalten, dass lediglich Bauleitplanverfahren, die auf Grundlage des § 13b BauGB durchgeführt wurden und die Rügefrist des § 215 BauG (ein Jahr) noch nicht abgelaufen ist, betroffen sind. Nach aktueller Rechtslage können im Geltungsbereich von betroffenen Bebauungsplänen und Bebauungsplanänderungen keine Genehmigungen erteilt und auch keine Freistellungsverfahren durchgeführt werden.

Bei der Prüfung von Freistellungsverfahren darauf zu achten, ob der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wurde und der Satzungsbeschluss nach dem 18.07.2022 liegt und damit

die Rügefrist des § 215 BauGB noch offen ist. Sollte dies der Fall sein, ist ein Freistellungsverfahren nicht möglich.

Für die Gemeinde Dietramszell hat das Urteil vom 18.07.2023 folgende Auswirkungen:

Verfahren die nach § 13b BauGB begonnen wurden und nun in das Regelverfahren zu überführen sind

- 9. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“
- 3. Änderung des Bebauungsplans Linden Nr. 1 „Linden Süd“

Laufende Bauanträge oder Freistellungsverfahren im Bereich abgeschlossener Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB

- Der letzte Bebauungsplan welcher von der Gemeinde Dietramszell im beschleunigtem Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde ist der Bebauungsplan Bairawies Nr. 2 „Bairawies Südost“ (Staller Feldweg). Der Bebauungsplan i. d. F. v. 10.04.2019, redaktionell geändert am 30.07.2019 wurde am 30.07.2019 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und am 30.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Somit ist die Rügefrist des § 215 BauGB abgelaufen und es liegt kein Verfahrensmangel vor. Genehmigungen können erteilt werden, ebenso kann ein Freistellungsverfahren durchgeführt werden. Im Baugebiet ist noch eine Parzelle unbebaut.

Zur Kenntnis genommen.

8.	Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Schönegg, Münchner Straße - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
----	---

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 13.12.2022 wurde der Entwurf zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Schönegg, Münchner Straße“ in der Fassung vom 13.12.2022 vom Gemeinderat gebilligt und die Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB der Planunterlagen beschlossen.

Gem. § 4a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 12.01.2023 bis 12.02.2023 durchgeführt. Für die Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat werden folgende Beschlussvorschläge vorgelegt:

A. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange

Regierung von Oberbayern regionalplanung.oberland@reg-ob.bayern.de Alexander.Steinbach@reg-ob.bayern.de
Planungsverband Region Oberland

Region17@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht Manuela.Gerg@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt andreas.hainz@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde joern.sellmann@lra-toelz.de Umwelt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde joachim.kaschek@lra-toelz.de Umwelt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung poststelle@adbv-wor.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de Albert.Rauch@aelf-hk.bayern.de Michael.Weyerer@aelf-hk.bayern.de
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern poststelle@ale-ob.bayern.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege beteiligung@bfd.bayern.de
Staatliches Bauamt Weilheim poststelle@stbawm.bayern.de
Wasserwirtschaftsamt Weilheim poststelle@wwa-wm.bayern.de Dora.Schulze@wwa-wm.bayern.de
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen holzkirchen@bayerischerbauernverband.de
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals info@isartalverein.de
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität info@landschaft-artenschutz.de
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz bad-toelz@bund-naturschutz.de
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern oberbayern@lbv.de
Bayernwerk AG Unterschleissheim@bayernwerk.de
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) bag-nc-penzberg@bayernwerk.de besimuenchen@bayernwerk.de
Deutsche Post csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com

Deutsche Telekom Technik GmbH ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de
Energie Südbayern GmbH andre.schwihel@esb.de
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de
Telefónica Germany GmbH & co. KG o2-mw-bimschg@telefonica.com
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse pastorale-planung@eomuc.de
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de
Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de
Stadt Geretsried stadtverwaltung@geretsried.de
Gemeinde Sauerlach gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de
Gemeinde Otterfing bauamt@otterfing.de
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de
Gemeinde Wackersberg info@wackersberg.de
Gemeinde Sachsenkam info@vgreichersbeuern.de
Gemeinde Königsdorf Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de
Feuerwehr des betroffenen Ortsteils Kreisbrandmeister Gebiet Dietramszell, Fabian Fiegler fabian.fiegler@outlook.de

2. **Stellungnahmen ohne Äußerungen, Einwände, Anregungen, Hinweise oder Bedenken**

- Erzbischöfliches Ordinariat München
(Schreiben vom 13.02.2023)
- Gemeinde Egling
(Schreiben vom 09.01.2023)
- IHK für München und Oberbayern
(Schreiben vom 26.01.2023)
- Isartalverein e.V.
(Schreiben vom 09.01.2023)
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Gesundheitsamt
(Schreiben vom 17.01.2023)
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Kreisbrandrat

- (Schreiben vom 20.01.2023)
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, SG21 Planungsrecht
(Schreiben vom 10.02.2023)
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, SG22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt
(Schreiben vom 08.02.2023)
- Planungsverband Oberland
(Schreiben vom 18.01.2023)
- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanung
(Schreiben vom 17.01.2023)
- Staatliches Bauamt Weilheim
(Schreiben vom 09.01.2023)
- Stadt Bad-Tölz
(Schreiben vom 06.01.2023)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
(Schreiben vom 27.01.2023)
- Vodafone Deutschland GmbH
(Schreiben vom 10.02.2023)

Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Schönegg – Münchner Straße“, i. d. F. v. 13.12.2022 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

3. Inhalt und Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen mit Äußerungen, Einwänden, Hinweisen oder Bedenken

1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft

(Schreiben vom 31.01.2023)

Zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Durch die geplante Bebauung dürfen keine Nachteile bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein.

Es wird 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 darum, den entsprechenden Passus in Hinweisen zu ergänzen. Anfahrtswege zu den Feldern müssen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein.

Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

Abwägung:

Die Zufahrt zu den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erfolgt über die Münchner Straße. Die Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen wird nicht beeinträchtigt.

Ein Hinweis auf die Duldung landwirtschaftlicher Immissionen ist in der Satzung bereits enthalten. Dieser wird um die potentiellen Immissionen sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der textlichen Hinweise.

2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Forsten

(Schreiben vom 24.01.2023)

zur o. g. Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Schönegg - Münchner Straße“ nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Holzkirchen, Bereich Forsten, als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wie folgt Stellung:

Die in der „Naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung“ (Punkt 5 der Begründung) genannten Maßnahmen auf Fl.Nr. 1440, Gemarkung Linden, sind aus forstfachlicher Sicht nicht geeignet, den angestrebten Ziel-Biotopnutzungstyp – und damit einen angemessenen Ausgleich für den Eingriff zu erreichen.

Um in der bezeichneten Fläche die angestrebte Verbesserung des Zustandes um 11 Wertpunkte herbeizuführen, sind aus forstfachlicher Sicht umfangreichere Maßnahmen der Bestandsbegründung und des Bestandsschutzes erforderlich.

Zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen empfehlen wir Ihnen, Kontakt mit dem örtlich zuständigen Revierleiter des AELF Holzkirchen aufzunehmen.

Kontaktdaten: Peter Melf, Tel. 08024 46039-1203; peter.melf@aelf-hk.bayern.de

Weitere Einwände gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung bestehen nicht.

Wir weisen darauf hin, dass Ihnen die Stellungnahme des AELF Holzkirchen, Bereich

Landwirtschaft, separat zugesandt wird.

Abwägung:

Mittlerweile hat mit dem AELF Holzkirchen, der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Grundstückseigentümer eine Abstimmung über die Verlegung der Ausgleichsfläche stattgefunden. Seitens der UNB wurden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Die Lage der Ausgleichsfläche sowie die Maßnahmen werden dementsprechend in der Satzung geändert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Ausgleichsfläche wird auf der Fl.Nr. 1440/0, Gemarkung Linden, östlich der Straße hergestellt. Die durchzuführenden Maßnahmen werden entsprechend des Konzepts der Unteren Naturschutzbehörde geändert.

3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

(Schreiben 07.02.2022)

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir bitten Sie die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen und beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 30.10.2021 (P-2021-5093-1_S2):

Das Planungsgebiet befindet sich im historischen Ortskern von Schönegg. Im gesamten Gebiet sind untertägige frühneuzeitliche Siedlungsbefunde zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Aufgrund dieser Vermutung gilt nicht Art. 8.1 BayDSchG, sondern Art. 7.1 BayDSchG.

Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise (C) auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bitte ersetzen Sie auch die Verweise auf Art. 8.1 gegen Art. 7.1 BayDSchG.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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).

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden beachtet. In der Satzung wird der Hinweis auf Art. 8.1-2 BayDSchG durch einen Verweis auf Art. 7.1 BayDSchG gemäß der Empfehlung des BLfD ersetzt.

4 **Bayernwerk Netz GmbH**

(Schreiben vom 24.01.2023)

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.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

5 **Handwerkskammer für München und Oberbayern**

(Schreiben vom 10.02.2023)

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Planverfahren der Gemeinde Dietramszell zur beabsichtigten Einbeziehung der Fl.Nrn. Fl.Nrn 4661, 511/1, 513, 1043 und 1044 Gem. Dietramszell im Ortsteil Schöneegg, in den Zusammenhang bebauter Ortsteile. Für die westlich hinter dem Gasthof Peiß an der Münchner Straße gelegene 3.674 m² große Fläche, die des Flächennutzungsplans der Nutzungsstruktur entsprechend als Dorfgebiet darstellt, ist eine Bebauung zu Wohnzwecken geplant.

Angesichts der in den Unterlagen aufgezählten zahlreich auch vorhandenen gewerblichen Nutzungen z.T. unmittelbar angrenzend bzw. in der baulichen Umgebung erscheint es nicht ausreichend, hinsichtlich der Emissionen nur auf die Duldungspflicht gegenüber den „Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einwirkenden Immissionen“ zu verweisen. Vielmehr muss sichergestellt sein, dass durch die heranrückende Bebauung keine Einschränkungen der bestehenden gewerblichen Nutzungen und handwerklichen Nutzungen, v.a. auch hinsichtlich ihrer Weiterentwicklungsmöglichkeiten resultieren.

Um ein Einfügen in die bauliche Umgebung zu gewährleisten, scheint uns die auf S. 10 der Begründung auch angenommene Festsetzung und Entwicklung der Fläche als Mischgebiet konsequent und notwendig. Für die wie in den Planunterlagen festgehalten angrenzend und der Lage im Ortskern nach typisch zahlreichen gewerblichen Nutzungen, darunter auch handwerkliche Betriebe, ist eine langfristig verlässliche Planung zu dem im Gebiet möglichen Handlungsrahmen von entscheidender Bedeutung.

Wir regen daher dringend an, die Art der Baulichen Nutzung im Gebiet konkret festzusetzen, und statt des vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Gebiets-typs als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO aufgrund des Fehlens landwirtschaftlicher Betriebe der sich wandelnden Nutzungsstruktur entsprechend auch die Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu prüfen. Eindeutige Regelungen zu Zulässigkeiten von Betriebsformen und Betriebsumfang, wie sie in § 6 BauNVO festgeschrieben sind, stellen dabei für kleine und mittelständische Handwerksbetriebe, die sich den stetigen Veränderungen des Marktes anpassen müssen ein zuverlässiges Instrumentarium dar, die § 34 BauGB nicht ausreichend umsetzen kann.

Im Rahmen der angestrebten Nachverdichtung sollte grundsätzlich sichergestellt werden, dass im räumlichen Umgriff bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch heranrückende (Wohn-)Bebauung nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Auch bitten wir die Gemeinde grundsätzlich, planerische Bemühungen um die Erhaltung der nicht nur wohnbaulich geprägten Strukturen im Gemeindegebiet fortzusetzen: Im Rahmen der weiteren Planungen ist es wesentlich, das charak-

teristische Nebeneinander von ggf. Landwirtschaft, nicht (wesentlich)störenden, gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu sichern und weiter zu fordern. Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung lebendiger Ortsteile bei, indem sie Arbeiten und Wohnen zusammenbringt, für kurze Wege, wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze sorgt und Versorgungsstrukturen sichert. Wir möchten Sie daher bitten, Ihre Bemühungen zur Ansiedlung von nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung in den ausgewiesenen Mischbauflächen grundsätzlich langfristig weiter zu verfolgen und neben einer ausgewogenen qualitativen auch weiterhin vor allem auch eine quantitative Durchmischung anzustreben

Abwägung:

Satzungen gemäß § 34 BauGB sind in ihrem Regelungsinhalt einem Bebauungsplan unterzuordnen. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist in der vorliegenden Satzung aus Sicht der Gemeinde die Festsetzung der Art der Nutzung nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Fläche in zweiter Reihe mit geringfügigem Umfang. Da eine Satzung nach § 34 BauGB kein direktes Baurecht schafft, sind Bauvorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens immissionsschutzrechtlich zu prüfen. Bestehende umliegende Betriebe sind dabei zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägungsergebnis sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen zu veranlassen.

6 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, SG31 Wasser und Boden

(Schreiben vom 11.01.2023)

Gegen die Aufstellung der im Betreff genannten Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.12.2022 haben wir keinerlei Einwände, da uns im Bereich der davon betroffenen Grundstücke (Teilflächen der Flurstücke Nrn. 466/1, 511/1, 513, 1043 und 1044, jeweils Gemarkung Dietramszell) keine Bodenverunreinigungen oder sonstigen

schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.

Selbiges gilt für die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1440, Gemarkung Linden.

Ergänzend empfehlen wir die Aufnahme des folgenden Hinweises in die Einbeziehungssatzung:

„Sollten bei Aushubarbeiten Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen ersichtlich werden, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu informieren.“

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung wird gefolgt. Ein Hinweis gemäß der Empfehlung des Landratsamts Bad Tölz-Wolfratshausen, SG31 Wasser und Boden, wird ergänzt.

7 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, SG35 Immissionsschutz

(Schreiben vom 17.01.2023)

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Eine Bebauung zur Wohnnutzung erscheint in dem geplanten Gebiet grundsätzlich möglich.

Die Einbeziehungssatzung schafft kein direktes Baurecht, mögliche Bauvorhaben werden bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens immissionschutzrechtlich geprüft.

Der Hinweis Nr. 6 zum Immissionsschutz gibt an, dass Immissionen durch die Landwirtschaft zu dulden sind. Es sind hier aber nicht alle Immissionen grundsätzlich zu dulden, sondern nur welche die durch den ordnungsgemäßen Betrieb entstehen. Der Hinweis sollte geändert werden ein Vorschlag wäre:

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung können Immissionen (bspw. durch Geruch, Staub oder Geräusche) in dem Geltungsbereich auftreten diese sind zu dulden.

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung wird gefolgt. Der Hinweis C6 wird wie vom Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, SG35 Immissionsschutz, vorgeschlagen geändert.

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Beschluss 1:

1. Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Durchführung der Verfahren gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und macht sich die Abwägung und Beschlussvorschläge zu eigen. Die zur öffentlichen Auslegung bzw. zur Behördenbetei-

ligung eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß Abwägung und Beschlussvorschlag behandelt.

2. Der Gemeinderat beschließt die vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München gefertigte und gemäß Abwägungsbeschlüssen geänderte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Schönegg, Münchener Straße“ in der Fassung vom 12.09.2023 als Satzung. Das Fassungsdatum wird redaktionell auf den 05.09.2023 geändert

3. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss des Gemeinderats ortsüblich bekannt zu machen. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Schönegg, Münchener Straße“ in der Fassung vom 12.09.2023, redaktionell geändert auf den 05.09.2023, tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

9.	Bebauungsplan Baiernrain Nr. 4 "Gewerbegebiet Am Schmiedberg" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
----	--

Sachverhalt:



Bereits in seiner Sitzung am 25.03.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der räumliche Geltungsbereich wurde für die Flurstücke 34/3, 34/5, 34/0 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 166/0 Gemarkung Baiernrain beschlossen. Anlass für den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans war ein Antrag der Firma Wiedenbauer Bonbon Spezialitäten Produktions & Vertriebs GmbH & Co KG, den Produktionsstandort der Firma Wiedenbauer zu erhalten und durch die geplan-

te Erweiterung zu sichern. Am 02.03.2017 stellte die Firma Huber Linden den Antrag auf Aufnahme in das Verfahren. Die Firma Huber hat das Grundstück Fl.-Nr. 166/0 Gemarkung Baiernrain erworben und plant den Umzug des Betriebs vom Ortsgebiet Linden nach Baiernrain. Am 06.07.2021 beschloss der Gemeinderat die Erweiterung des Geltungsbereichs und die Aufnahme der Firma Huber Linden in das Bauleitverfahren.

Mit der Regierung von Oberbayern musste noch die Vereinbarkeit mit dem Anbindegebot geklärt werden. (Anbindegebot: Neue Gewerbegebiete müssen an Siedlungen angedockt werden). Von der Regierung wurde die Entwicklung der Fl.-Nr. 166 Gemarkung Baiernrain aus verschiedenen Gründen als kritisch angesehen. Allem voran musste von der Gemeinde eine schlüssige Gesamtüberplanung der Flurstücke vorgelegt werden aus der ersichtlich ist, dass die Fl.-Nr. 34 Gemarkung Baiernrain keine Baulücke/ Spekulationsfläche ist und im Rahmen der Betriebserweiterung der Firma Wiedenbauer entwickelt wird.

Das mit der Durchführung beauftragte Planungsbüro Äußerer Wirtschaftsraum München hat nun einen ersten Vorentwurf in der Fassung vom 12.09.2023 zur Abstimmung im Gemeinderat vorgelegt.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Baiernrain. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 34/3, 34/4, 34/5, 34/7, 146/0, 166/0 und 166/2 Gemarkung Baiernrain, auf einer Fläche von ca. 7,26 ha.

Firma Wiedenbauer Bonbon Spezialitäten Produktions & Vertriebs GmbH & Co. KG:

Der bestehende Betrieb an der östlichen Grenze des Gewerbegebiets in Baiernrain plant die Erweiterung seines Produktionsstandortes. Die Erweiterung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Bauabschnitt 1: Erweiterung der Produktionshalle um ca. 50 – 60 Meter in Richtung Osten. Bauabschnitt 2: Errichtung einer Lagerhalle mit einer Länge von ca. 50 – 60 Metern Richtung Osten

Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, zielen die Festsetzungen für Fl.-Nr. 34/0 darauf ab einen gewissen Gestaltungsspielraum offen zu lassen und trotzdem insbesondere aufgrund der Hanglage die Höhenentwicklung ausreichend zu regeln. Die Wandhöhen sind daher zum einen in Meter üNN nach oben begrenzt, zum anderen auch in direktem Bezug zum eventuell veränderten Gelände. Auf diese Weise soll ausgeschlossen werden, dass bei größeren Geländeabgrabungen unverhältnismäßig große Wandhöhen errichtet werden können.

Firma Huber Linden OHG:

Da der bisherige Standort inmitten einer Wohnbebauung liegt und der Firma keine Erweiterungsmöglichkeit bietet, ist ein Umzug nach Baiernrain, östlich des Gewerbegebiets, vorgesehen. Daher ist hier eine komplette Neuplanung des Betriebs dargestellt. Zudem ist für den Betrieb die Errichtung einer Tankstelle erforderlich. Die nächstgelegene Tankstelle liegt außerhalb des Gemeindegebiets in Otterfing oder Holzkirchen und die neue Tankstelle soll daher auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Das Plangebiet wird in Sondergebiet 1 und Sondergebiet 2 aufgeteilt. Zulässig sind ausschließlich:

- Anlagen zur Abfallbeseitigung
- Eine Halle zur Wartung der im Zusammenhang mit der Abfallbehandlung stehenden Geräte und Fahrzeuge
- Anlagen für Büronutzung in vorrangigem Zusammenhang mit der Abfallbehandlung
- Maximal 1 Betriebsleiterwohnung
- Maximal 1 Tankstelle bis zu einer Grundfläche von maximal 150 qm

Die Festsetzungen sind hier aufgrund der detaillierten Planung genauer definiert (z. B. Wandhöhe SO1 maximal 7,50 m).

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4 Baiernrain „Gewerbegebiet am Schmiedberg“ wird derzeit erarbeitet und liegt noch nicht vor, was für die Frühzeitige Beteiligung nicht erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB sind die Behörden auch zur Äußerung auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Der Umweltbericht wird dann anhand der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung angepasst und für die zweite Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Beschluss 1:

Antrag MGR Kanzler:

Der Gemeinderat beauftragt den Ersten BGM vor der weiteren Behandlung dieses Tagesordnungspunktes in Grundstücksverhandlungen mit den beiden Eigentümern zu treten. Dabei soll festgestellt werden ob diese bereit sind, ca. 25 Prozent ihrer jeweiligen Entwicklungsfläche an die Gemeinde zur Weitergabe an einheimische Gewerbebetriebe zu veräußern.

Abstimmungsergebnis: 2 : 15 (abgelehnt)

Beschluss 2:

Antrag MGR Pertold:

Es soll überprüft werden, ob die Möglichkeit besteht, dass der Gemeinde bei einem eventuellen Verkauf, ein Vorkaufsrecht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens grundbuchrechtlich zugesichert wird.

Abstimmungsergebnis: 6 : 11 (abgelehnt)

Beschluss 3:

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Am Schmiedberg“ in der Fassung vom 12.09.2023. Das Fassungsdatum wird redaktionell auf den 05.09.2023 geändert

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

Beschluss 4:

Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Vorentwurf in der Fassung vom 12.09.2023, redaktionell geändert auf den 05.09.2023, und beschließt die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Beide Verfahrensschritte sollen zeitgleich durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

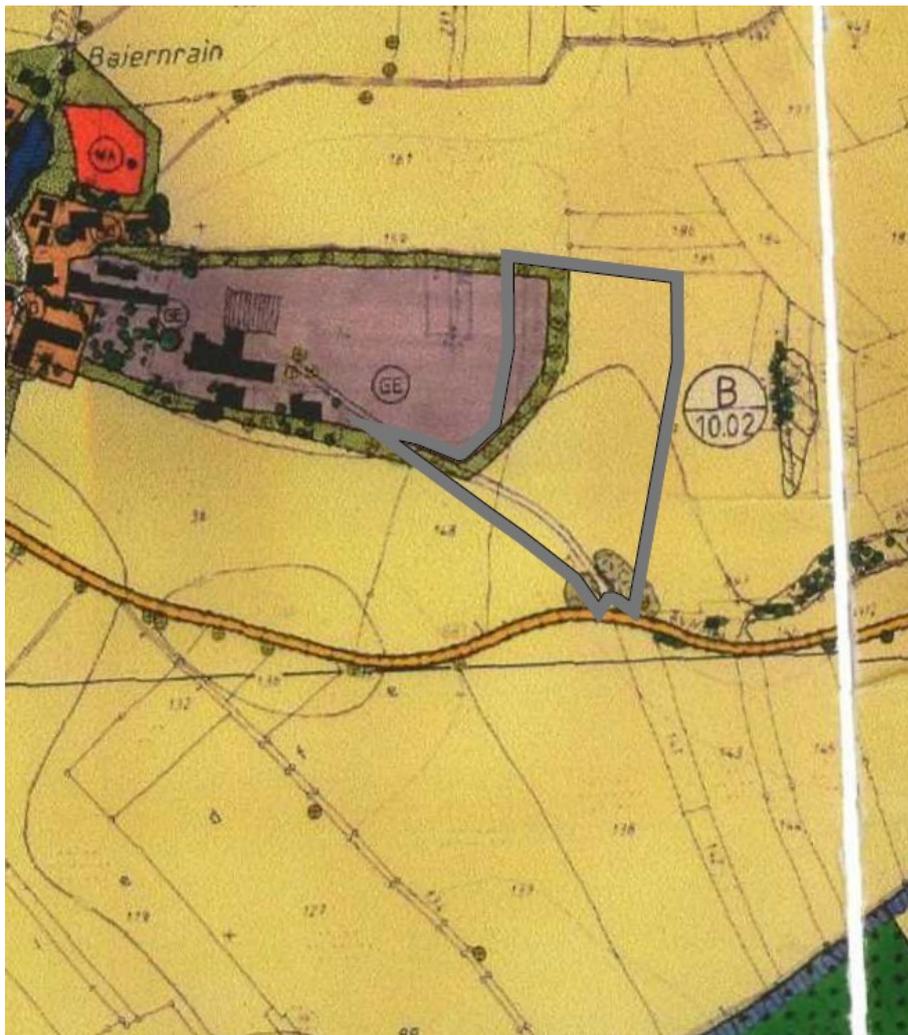
Beschluss 5:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlüsse des Gemeinderats öffentlich bekannt zu geben und die weiteren Schritte vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

10.	19. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich - Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
-----	--

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 06.07.2021 hat der Gemeinderat die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dietramszell im Bereich Baiernrain Am Schmiedberg beschlossen. Das Verfahren ist im Regelverfahren durchzuführen und soll parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Baiernrain Nr. 4 „Gewerbegebiet am Schmiedberg“ erfolgen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans wird das Ziel verfolgt ortsansässige Betriebe zu fördern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Vorhaben zu schaffen.

Das mit der Durchführung beauftragte Planungsbüro Äußerer Wirtschaftsraum München hat nun einen ersten Vorentwurf in der Fassung vom 12.09.2023 zur Abstimmung im Gemeinderat vorgelegt.

Der wesentliche Kernpunkt bei Änderung des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich. Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortsteils Baiernrain und schließt an ein bestehendes Gewerbegebiet bzw. Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets an. Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von etwa 3,3 ha die Grundstücke Fl.-Nr. 166 und 166/2 Gemarkung Dietramszell, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 34 und 164 Gemarkung Dietramszell. Die Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche der Landwirtschaft dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs der 19. Änderung wird die bisherige Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft sowie in einem

Teilbereich im Südwesten von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Abfallbeseitigung“ geändert. Die bisher dargestellte östliche Ortsrandeingrünung wird dementsprechend weiter nach Osten an den neuen Ortsrand verschoben. Zusätzlich wird die Darstellung einer Grünfläche zur Abgrenzung des Gewerbe- und des Sondergebiets ergänzt. Des Weiteren wird die Darstellung der örtlichen Straße entsprechend dem tatsächlichen Verlauf angepasst. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird die Umsetzung von Ausgleichsflächen geprüft. Im vorliegenden Vorentwurf ist hier daher eine Grünfläche dargestellt. Die Lage der Ausgleichsfläche wird im Rahmen des Verfahrens konkretisiert. Sollte der naturschutzfachliche Ausgleich an einer anderen Stelle umgesetzt werden, wird dennoch eine nördliche Randeingrünung in der Planung berücksichtigt. Der Umweltbericht zur 19. Änderung wird derzeit erarbeitet und liegt noch nicht vor, was für die Frühzeitige Beteiligung nicht erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB sind die Behörden auch zur Äußerung auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Der Umweltbericht wird dann anhand der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung angepasst und für die zweite Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Beschluss 1:

1. Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Vorentwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dietramszell im Bereich Baiernrain Am Schmiedberg in der Fassung vom 12.09.2023. Das Fassungsdatum wird redaktionell auf den 05.09.2023 geändert.

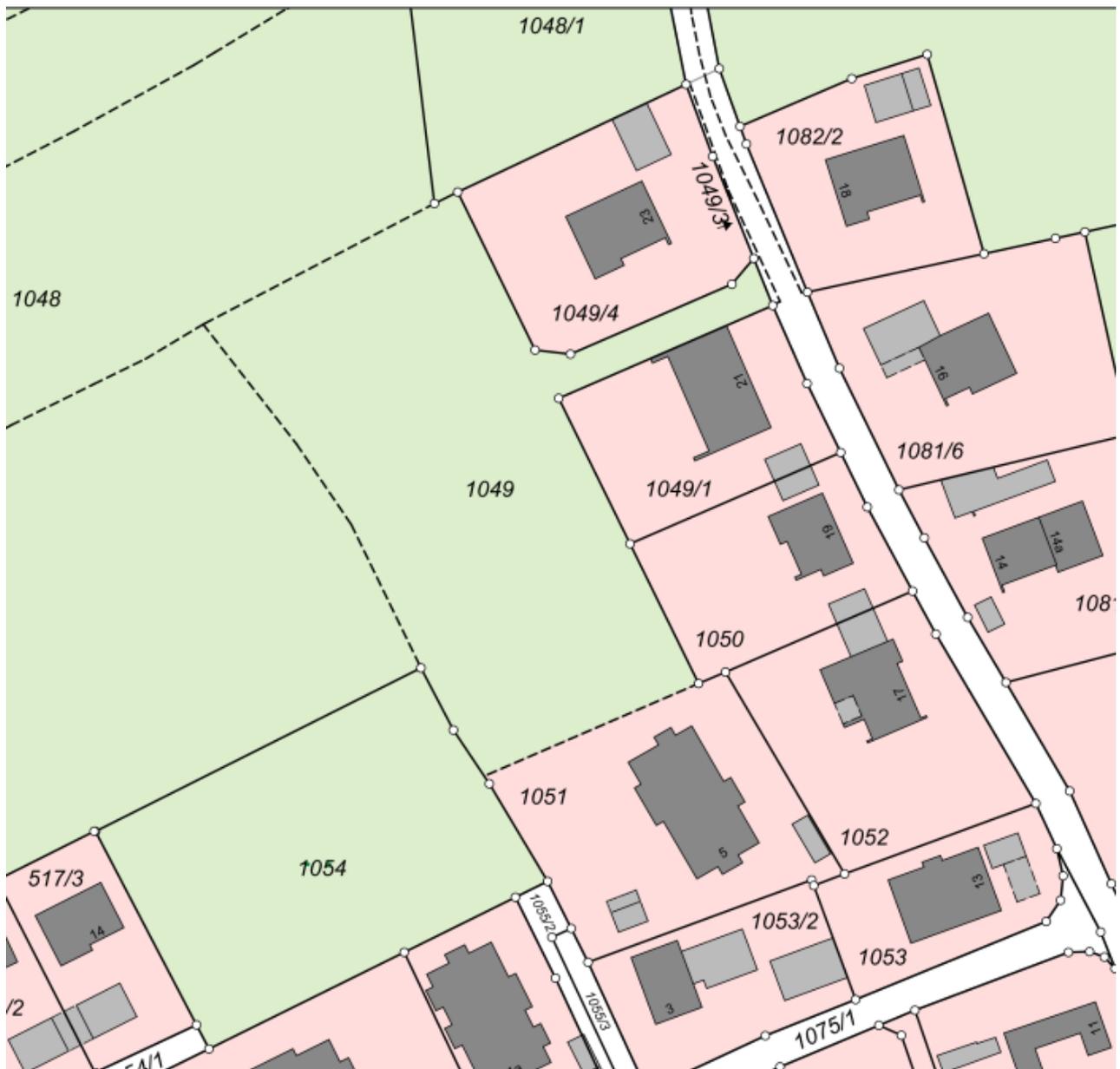
2. Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Vorentwurf in der Fassung vom 12.09.2023, redaktionell geändert auf den 05.09.2023, und beschließt die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Beide Verfahrensschritte sollen zeitgleich durchgeführt werden.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlüsse des Gemeinderats öffentlich bekannt zu geben und die weiteren Schritte vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

11.	Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 "Schönegg Nordost", 9. Änderung und 26. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Schönegg, Rieder Straße - Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
-----	--

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 12.02.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Dietramszell die 9. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ beschlossen. Ziel der Änderung ist die Schaffung eines Baugebiets auf Fl.-Nr. 1049 Gemarkung Dietramszell zum Zweck der Wohnbebauung.

Das Verfahren sollte nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend; Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ebenso kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. BauGB abgesehen werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietramszell wäre in dem betroffenen Bereich im Nachhinein zu berichtigen.

Aufgrund der Unwirksamkeit des § 13b BauGB (siehe Ausführung unter TOP Bauleitplanung Allgemein – Unwirksamkeit des § 13b BauGB) ist das Bauleitverfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 Schönegg in das Regelverfahren zu überführen und der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern. Es sind keine Verfahrenserleichterungen gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB mehr anwendbar.

Vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde hierzu bezüglich der anfallenden Mehrkosten ein Nachtragsangebot zum Bebauungsplan erstellt, sowie ein Angebot zur Flächennutzungsplanänderung abgegeben.

Frau Metzger als Grundstückseigentümerin wurde vom Zweiten Bürgermeister Herrn Huber über die Mehrkosten und die längere Dauer des Verfahrens informiert.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten:	14.928,00 € (BPL)	8.200,00 € (FNP)
Haushaltsstelle:	6100.60001 (BPL)	6100.60000 (FNP)
Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:	beides Verwaltungshaushalt	
Mittel stehen zur Verfügung:	Ja (BPL)	Ja (FNP)
Deckungsvorschlag:		
Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:		

Die Kosten werden laut städtebaulichen Vertrags vom 19.09.2019 zu einer Hälfte von Frau Metzger und zur anderen Hälfte von der Gemeinde getragen.

Beschluss 1:

1. Der Gemeinderat beschließt erneut die 9. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“. Das Verfahren ist im Regelverfahren durchzuführen.
2. Der Gemeinderat beschließt die 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dietramszell im Bereich Schönegg, Rieder Straße. Die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans sind im Parallelverfahren durchzuführen.
3. Der Gemeinderat beauftragt den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum mit der Durchführung der Planung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell „Schönegg Nordost“ und der 26. Änderung des Flächennutzungsplans.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Beschlüsse des Gemeinderats ortsüblich bekannt zu geben.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)

Abstimmungsbemerkung:

MGR Bachmeier hat gemäß Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

12. Bebauungsplan Dietramszell Nr. 11 "Obermühltal", 1. Änderung - Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 04.10.2022 hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 11 „Obermühltal“ beschlossen. Kernpunkt der 1. Änderung war die Verlegung der Ausgleichsfläche. Die Ausgleichsfläche der Gemeinde mit einer Größe von 540 m² ist derzeit noch Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 227 Gem. Dietramszell zum Zweck der Gebietseingrünung. Die Flurnummer 227 ist jedoch noch nicht im Besitz der Gemeinde und die Ausgleichsmaßnahme ist somit vollzugsunfähig. Der Ausgleich wird auf eine Fläche aus dem Öko-

Konto der Gemeinde Dietramszell gelegt, welche dem Bebauungsplan dann zu geordnet werden kann.

In derselben Sitzung wurden dann noch weitere Punkte zur Änderung beschlossen um für die künftigen Bauwerber die Möglichkeit auf ein Genehmigungsverfahren zu steigern.

Weitere beschlossene Änderungen im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung

- Festsetzung 4.2: „Eine Überschreitung der Baufenster, für Terrassen und Balkone ist ausnahmsweise zulässig. Sobald eine Ausnahme in Anspruch genommen wird, entfällt die Möglichkeit der Genehmigungsverstärkung“
- Festsetzung 6.2: „Umgrenzung von Flächen für Garagen oder Duplexgaragen, Wandhöhe bis 2,80 m“

In der Zwischenzeit wurden die Grundstücke im Rahmen des Einheimischen-Modells vergeben. Bei Beplanung der Grundstücke durch die jeweils beauftragten Architekten der Bauwerber sind weitere Missstände im Bebauungsplan aufgefallen die einer Änderung bedürfen. Diese Missstände haben zur Folge, dass der Bauantrag für die Fl.-Nr. 227/6 Gem. Dietramszell vom Kreisbauamt abzulehnen wäre da hier die Grundzüge der Planung betroffen sind und die Abweichungen / Befreiungen in ihrem Umfang so massiv sind, dass das Kreisbauamt grundsätzlich keine Möglichkeit oder Spielraum hat derart viele Befreiungen zu erteilen. Mit dem Kreisbauamt konnte jedoch vereinbart werden, dass wenn ein Bebauungsplanentwurf mit Aufstellungsbeschluss vorgelegt wird aus dem ersichtlich ist das nach In-Kraft-Treten der Bebauungsplanänderung bei den Bauanträgen keine Befreiungen mehr erforderlich wären, wird den beantragten Befreiungen zugestimmt werden.

Weitere zu ändernden Festsetzungen des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 11 „Obermühltal“

- Festsetzung 3.2 *„Die Wandhöhe bis 6,70 m ü OK FFB EG ist bei den Einfamilienhäusern einzuhalten. Bei Doppelhäusern ist die Wandhöhe 6,70 m zwingend einzuhalten. Wandhöhe ist das Maß von OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 0,35 m über dem tiefsten Punkt der handzugewandten Seite liegen. Die vorhandene Topografie ist zu erhalten und die Gebäude sind in die Topografie einzubinden“.*

⇒ Für die Ermittlung der Wandhöhe wurde kein ausreichend bestimmter Höhenbezugspunkt festgesetzt, es handelt sich hier viel mehr um eine Definition zur Messung der Wandhöhe. Die Festsetzung widerspricht dem Bestimmtheitsgebot. Für die Bauwerber hat das zu Folge das bei Einhaltung der Festsetzung die Kellergeschosse bei Starkregen volllaufen könnten, da das Straßenniveau dermaßen hoch liegt bzw. sofern eine Befreiung beantragt wird kann diese nicht erteilt werden, da hier der Unterschied natürliches Gelände zur Straße ca. 0,80 m beträgt. Des Weiteren ist beim Einreichen eines Bauantrags vom Bauwerber eine Vermessung mit einzureichen, da weder in den Festsetzungen noch in der Planzeichnung ein Höhenbezugspunkt oder Höhenlinien eingezeichnet sind die für die Sachbearbeiter im Kreisbauamt als Anhaltspunkt dienen. Diese Vermessung verursacht bei den Bauwerbern wieder Zusatzkosten die vermeidbar sind. Da bei der Erschließungsstraße von West nach Ost ein Gefälle vorliegt, muss hier für jedes Baufenster ein eigener Höhenbezugspunkt festgelegt werden. Dies kann anhand der vorliegenden Vermessungsdaten erfolgen und es wurden im Vorentwurf in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte verankert. (Festsetzung 2.4.1 + 2.4.2)

- Festsetzung 2.3.2 „*Baugrenzen*“

⇒ Die Baugrenzen müssen angepasst werden, da die ursprünglich festgesetzten Baugrenzen nicht den tatsächlichen Grundstücksgrenzen entsprechen. Sie weichen von der Vorplanung ab. Es liegt eine Verschiebung von ca. 30 cm vor. Für die Bauwerber hat das zur Folge, dass auch hier eine Befreiung nicht erteilt werden kann da die Abweichung den Spielraum des Kreisbauamtes übersteigt.

- Festsetzung 6.2 „*Umgrenzung von Garagen, Wandhöhe bis 2,80m*“

⇒ Aufgrund der Höhenlagen im Baugebiet ist für die einzelnen Bauparzellen auch bei den Garagen eine unterschiedliche Wandhöhe festzusetzen.

- Festsetzung 4.2 „*Die Abstandsflächenregelung nach BayBO und der dazugehörigen Satzung der Gemeinde Dietramszell ist anzuwenden*“

⇒ Da durch die geänderte Wandhöhe für Garagen, die Garage abstandsflächenpflichtig wird können sich die Abstandsflächen des Hauptgebäudes und der Nebengebäude nicht mehr überdecken. Es sind Abstandsflächen mit abweichender Tiefe zuzulassen. Des Weiteren liegt die Abstandsflächen des Hauptgebäudes der Fl.-Nr. 227/5 ohne hin auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 227/ in den Abstandsflächen der Garage, was Art. 6 Abs. 2 BayBO widerspricht. Auch hier ist an der Festsetzung nachzubessern und abweichende Abstandsflächen zuzulassen. Für die Bauwerber hätte das zur Folge, dass ohne Änderung der Bauwerber Fl.-Nr. 227/4 keine Garage errichten werden kann, sofern die Abstandsflächen für das Hauptgebäude Fl.-Nr. 227/5 übernommen werden würden bzw. der

Bauwerber der Fl.-Nr. 227/5 sein Hauptgebäude nicht errichten könnte, wenn die Abstandsflächen nicht übernommen werden würden.

Der Bauwerber der Fl.-Nr. 227/7 Gemarkung Dietramszell beantragt noch die Änderung der Festsetzung 2.2 „Es sind max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig“.

⇒ Künftig sollen max. 3 Wohnungen je Einzelhaus oder bei Bau von 2 Doppelhaushälften in einer Hälfte 2 Wohnungen und in der zweiten Hälfte 1 Wohnung zulässig sein. Bei der zusätzlich beantragten Wohnung handelt es sich um eine 2 Zimmer Wohnung mit ca. 60 qm. Durch die zusätzliche Wohnung sind auch weitere 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese könnten auf der Westseite direkt unterhalb der geplanten 2 Stellplätze geschaffen werden (siehe beiliegenden Plan)

Beschluss 1:

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Obermühltal“ in der Fassung vom 22.08.2023 und beschließt alle relevanten Änderungen (ohne Antrag Eigentümer Flurnummer 227/7) am Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

Beschluss 2:

Antrag MGR Gröbmaier:

Dem Antraggesuch des Eigentümers der Flurnummer 227/7 wird zugestimmt, mit der Abweichung, dass je Doppelhaushälfte und Einzelhäuser des Bebauungsplangebietes zwei Wohneinheiten, errichtet werden dürfen, sofern die erforderlichen Stellplätze satzungskonform nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: 16 : 1 (angenommen)

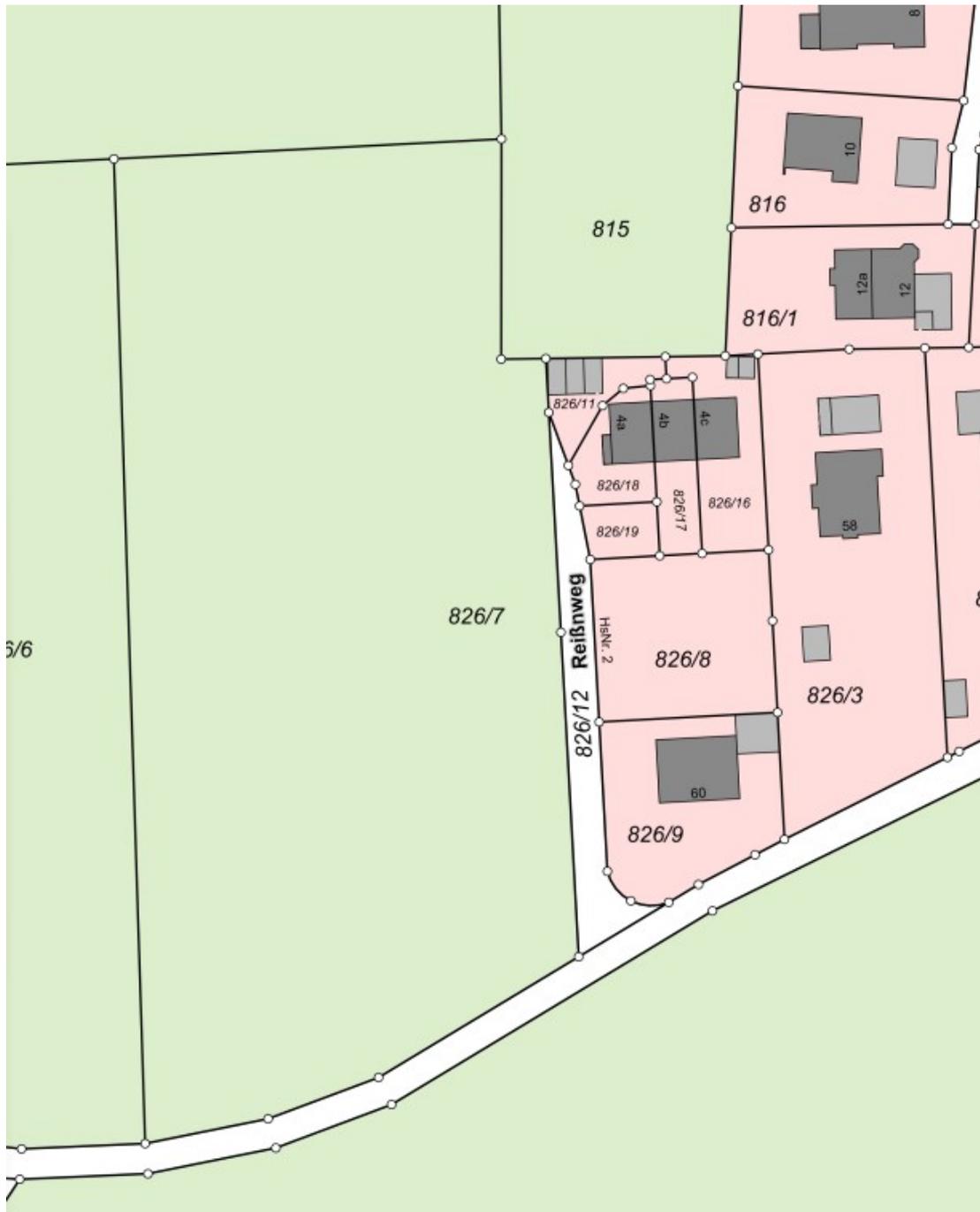
Beschluss 3:

Die Verwaltung wird beauftragt den erneuten Aufstellungsbeschluss und den Vorentwurf in der Fassung vom 22.08.2023 an das Kreisbauamt zu übersenden.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

13.	Bebauungsplan Ascholding Nr. 12 "Nördlich der Isarstraße", 1. Änderung - Bebauung des Gemeindegrundstück
-----	--

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 04. April 2023 hat der Gemeinderat mit dem Ziel der Wohnraumschaffung für Einheimische die 1. Änderung des Bebauungsplans Ascholding Nr. 12 „Nördlich der Isarstraße“ und die 27. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Ascholding, Reißweg beschlossen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Mit der Durchführung des Planverfahrens wurde der Äußere Wirtschaftsraum München beauftragt. Dieser legt nun drei Entwürfe zur Bebauung der gemeindlichen Fläche zur Beratung und Abstimmung durch den Gemeinderat vor.

An den Privatgrundstücken sind keine Veränderungen vorgenommen worden. Der städtebauliche Entwurf vom 08.12.2022 dient als Grundlage. Die Grundstücke sind jeweils ca. 697 m² groß, vorgesehen ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Grundsätzliches zu den Entwürfen:

- Die Reihenhäuser sind mit 21 m x 10 m geplant.
- Das Doppelhaus ist mit 12 m x 17 m geplant.
- Die Abstandsflächen sind so bemessen, dass eine Dachneigung von 25° bei einer Wandhöhe von 6,80 m umgesetzt werden kann.
- In den Entwurfsvarianten ist auch eine Vermaßung der Gartenflächen angegeben
- Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern wurde besprochen, jedoch sind dann die zu veräußernden Grundstücke größer als 500 m². Demnach wäre allein schon der Grundstückserwerb im Rahmen des EHM Typ 1 für zukünftige Bauwerber kaum mehr stemmbar.

Variante A

Bebauung durch zwei Dreispänner, ausgerichtet parallel zur Straße.

Fläche Grundstück Nord -> 994 qm

Fläche Grundstück Süden -> 1.097 qm

Variante B

Alternativ zum nördlichen Dreispänner wird hier ein Doppelhaus dargestellt, sowie eine alternative Anordnung der Stellplätze des Dreispanners in Gemeinschaftsgaragen.

Fläche Grundstück Nord -> 998 qm

Fläche Grundstück Süd -> 1.093 qm

Variante C

Bebauung durch zwei Dreispänner in Ost-West Richtung, sodass entlang des Reißwegs eine einheitliche Gebäudedarstellung bleibt. Die Garagen im südlichen Grundstück halten einen Abstand von 2 m zu den Gebäuden, sodass alle Hauseingänge im Norden erreichbar sind. Bei dem nördlichen Grundstück ist zwischen Stellplätzen und Verkehrsfläche ein Abstand von etwa 2,4 m, auch hier können die Bewohner von den Stellplätzen zu den Hauseingängen im Norden gehen.

Fläche Grundstück Nord -> 1.006 qm

Fläche Grundstück Süd -> 1.084 qm

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt die Bebauung der gemeindlichen Parzellen auf Grundlage der Entwurfsvariante A vom 21.06.2023

Abstimmungsergebnis: 14 : 3 (angenommen)

14. Bebauungsplan Ascholding Nr. 13 "Nahversorgung und Soziale Einrichtungen", 2. Änderung - Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

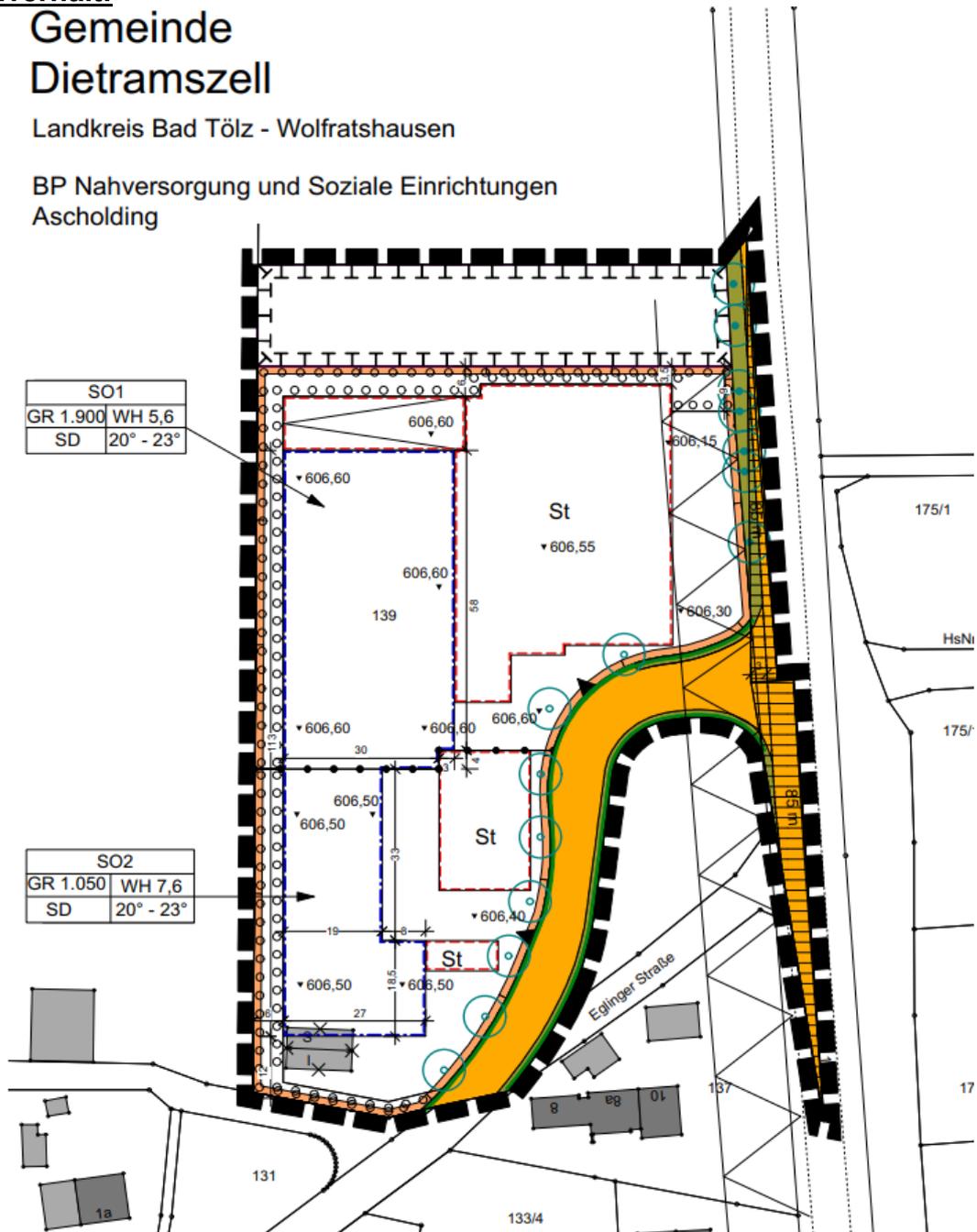
Sachverhalt:

Gemeinde

Dietramszell

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

BP Nahversorgung und Soziale Einrichtungen
Ascholding



In seiner Sitzung am 04.07.2023 hat der Gemeinderat die 2. Änderung des Bebauungsplans Ascholding Nr. 13 „Nahversorgung und soziale Einrichtungen“ beschlossen.

Das mit der Durchführung des Verfahrens beauftragte Planungsbüro Äußerer Wirtschaftsraum München legt nun einen ersten Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Ascholding Nr. 13 „Nahversorgung und soziale Einrichtungen“ in der Fassung vom 12.09.2023, redaktionell zu ändern auf den 05.09.2023, zur Beratung und Abstimmung im Gemeinderat vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten:

Haushaltsstelle:

Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:

Mittel stehen zur Verfügung: Ja/Nein

Deckungsvorschlag:

Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:

Beschluss 1:

1. Der Gemeinderat hat Kenntnis vom ersten Planentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Ascholding Nr. 13 „Nahversorgung und soziale Einrichtungen“ in der Fassung vom 12.09.2023, das Fassungsdatum wird redaktionell auf den 05.09.2023 geändert.

2. Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf in der Fassung vom 12.09.2023, redaktionell zu ändern auf den 05.09.2023, und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die beiden Verfahrensschritte sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich durchzuführen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt die Beschlüsse des Gemeinderats öffentlich bekannt zu geben.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

15.	Bebauungsplan Baiernrain Nr. 3 "Sportgelände Baiernrain", 2. Änderung - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB
-----	--

Sachverhalt:



Am 28.08.2023 ist bei der Gemeinde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Baiernrain Nr. 3 „Sportgelände Baiernrain“ vom Sportverein Baiernrain – Linden e.V., vertreten durch die 1. Vorsitzende Frau Blank, eingegangen. Eigentümer der Sportanlage ist die Gemeinde Dietramszell.

Antrag Sportverein Baiernrain – Linden e.V.:

Beantragt wird vom Sportverein Baiernrain – Linden und dem Schützenverein Baiernrain die Erweiterung des Sportheims. Geplant wäre ein Anbau an der östlichen Seite des bestehenden Gebäudes mit einer Größe von ca. 6,50 m x 13,03 m.

Einschätzung Bauverwaltung und des Kreisbauamtes:

Kreisbauamt Bad Tölz, SG 21 Planungsrecht:

Die Erweiterung des Sportheims bzw. ein Anbau an der östlichen Seite des bestehenden Gebäudes ist nicht ohne Änderung des Bebauungsplans möglich. Zum einen sind durch die Überschreitung der Baugrenzen die Grundzüge der Planung betroffen, zum anderen sind die Baugrenzen eng um das Bestandsgebäude gezogen worden und eine derartige Erweiterung würde augenscheinlich dem planerischen Konzept widerspre-

chen. Zusätzlich sind auch noch weitere Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen. In östlicher Richtung liegt die Fläche Stellplätze direkt an den Baugrenzen. Eine Erweiterung über die Baugrenzen hinaus würde demnach in der Fläche für Stellplätze liegen. Des Weiteren sind zwei erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan eingezeichnet und auch vorhanden. Dies wären eventuell auch durch das Vorhaben betroffen. Diese Häufung an notwendigen Befreiungen spricht ebenfalls für die Änderung des Bebauungsplans.

Bauverwaltung:

1. Antrag:

Im Jahr 2018 wurden die 1. Änderung des Bebauungsplans Baiernrain Nr. 3 „Sportgelände Baiernrain“ und die 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Sportgeländes rechtskräftig als Satzung beschlossen. Die Änderungen zielten darauf ab die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen um das bestehende Sportgelände bedarfsgerecht auszubauen, um der erhöhten Nachfrage gerecht zu werden und das ortsnahe Angebot zu erhalten und zu erweitern. Die Bauverwaltung schließt sich der Einschätzung des Kreisbauamtes, SG 21 Planungsrecht an, die Vielzahl der notwendigen Befreiungen spricht für eine Änderung des Bebauungsplans

2. Verfahren

Die jetzt beantragte Änderung des Bebauungsplans wäre im Regelverfahren durchzuführen, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da der rechtsgültige Flächennutzungsplan bereits ein Sondergebiet für die Fl.-Nr. 112 Gemarkung Baiernrain festsetzt.

3. Kosten Bauleitverfahren

Im Antrag des Sportvereins Baiernrain – Linden e.V. sind keine Angaben zur Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung enthalten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans und die 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurden von der Gemeinde getragen. Die Kosten für die Bebauungsplanänderung beliefen sich auf 7.752,80 €, die Kosten der Flächennutzungsplanänderung beliefen sich auf 1.601,60 €. Mit der Durchführung der Verfahren wurde damals der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Von der Bauverwaltung werden die Kosten für die aktuell beantragte Bebauungsplanänderung auf ca. 4.000,00 € bis 5.000,00 € geschätzt. Genauere Angaben können erst gemacht werden, wenn ein Angebot eines Planungsbüros vorliegt.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Antrag des Sportvereins Baiernrain – Linden e.V. auf Änderung des Bebauungsplans. Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans Baiernrain Nr. 3 „Sportgelände Baiernrain“. Das Verfahren ist im Regelverfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt, dass die Kosten des Bauleitverfahrens zu einer Hälfte von der Gemeinde und zur anderen Hälfte vom Sportverein Baiernrain – Linden e.V. getragen werden.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

Beschluss 3:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung ein Angebot für die Planleistungen beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München einzuholen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

16.	Bebauungsplan Lochen Nr. 1 "Lochen I", 3. Änderung und 29. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich Lochen Firma Kreitmaier - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
------------	--

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 04.07.2023 hat der Gemeinderat einstimmig beschlossen in ein Bauleitverfahren zur Betriebserweiterung der Firma Haus- & Energietechnik Thomas Kreitmair GmbH auf Teilbereiche der Fl.-Nr. 1165 und 1175 Gemarkung Linden einzusteigen.

Die Verwaltung wurde beauftragt mit den übergeordneten Behörden die Genehmigungsfähigkeit einer Flächennutzungsplanänderung abzuklären und ob eine Neuaufstellung oder eine Änderung des Bebauungsplans zielführend ist.

Die Stellungnahmen der übergeordneten Behörden (Regierung von Oberbayern und Kreisbauamt Bad Tölz, SG 21 Planungsrecht) sind bei der Verwaltung am 29.08.2023 eingegangen und werden dem Gemeinderat nun vorgelegt.

Regierung von Oberbayern:

Gemeinde Dietramszell, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen:

Voranfrage für ein Bauleitverfahren im Ortsteil Lochen, Teilflächen Fl.-Nr. 1165 und 1175

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben, in dem Sie anfragen, ob eine Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplanes in Ortsteil Lochen oder ggf. Neuaufstellung mit Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

Planung

Die ortsansässige Firma Kreitmair plant Ihre Firma für Heizung, Sanitär und Klimatechnik auf den neu vermessenen Fl.-Nr. 1165/1 und 1175/2 (die Anfrage erfolgte noch vor der Neuvermessung, sie bezog sich auf Teilflächen der Fl.-Nr. 1165 und 1175 Gemarkung Linden), zu erweitern und hat eine entsprechende Anfrage bei der Gemeinde gestellt. Laut Aussage der Gemeinde handelt es sich um eine rein gewerbliche Erweiterung. Das angefragte Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,3 ha befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Lochen im bau-planungsrechtlichen Außenbereich. Südlich angrenzend befindet sich eine gewerbliche Fläche, auf der sich bereits Betriebsgebäude der Firma Kreitmair befinden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Fläche befindet sich zudem im Vorranggebiet Wasserversorgung Nr. TÖL-VR-08 Dietramszell.

Landesplanerische Bewertung

Wirtschaftsstruktur

Gemäß LEP 5.1 (G) sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden.

Vorranggebiet Wasserversorgung

Die geplante Fläche liegt in einem im Regionalplan 17 ausgewiesenen wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser. In wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen (vgl. RP 17 B XI 3.2 Z, vgl. auch LEP 7.2.2 G).

Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim Rechnung zu tragen.

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.

Ergebnis

Bei ausreichender Berücksichtigung der aufgeführten Belange stehen der Erweiterung keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

Kreisbauamt Bad Tölz, SG 21 Planungsrecht

Das SG 21 Planungsrecht schließt sich der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde an. Die Betriebserweiterung erscheint durch Änderung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren möglich.

Es ist hier jedoch die Besonderheit zu beachten, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der konkret auf ein bestimmtes Vorhaben zugeschnitten sein muss (vgl. § 12 BauGB). Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes setzt ebenso voraus, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan ausgefertigt wird, der sich in diesem Fall auf die Betriebserweiterung bezieht.

Zusammenfassung:

Beide übergeordneten Behörden beurteilen die Betriebserweiterung über die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung Lochen Nr. 1 „Lochen I“; 1. Änderung mit dazugehöriger Vorhabens- und Erschließungsplanung und Änderung des Flächennutzungsplans als möglich. Es wird auf einige Besonderheiten hingewiesen, welche nach Durchsicht der Akten, den Hinweisen zur 1. Änderung des Bebauungsplans entsprechen. Wie, dass das Vorhaben im Vorranggebiet Wasserversorgung liegt oder das bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein konkret auf ein bestimmtes Vorhaben bezogene Vorhaben- und Erschließungsplan ausgefertigt werden muss.

Beschluss 1:

1. Der Gemeinderat beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans Lochen Nr. 1 „Lochen I“. Die 3. Änderung ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren durchzuführen.

2. Der Gemeinderat beschließt die 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dietramszell im Bereich Lochen Firma Kreitmair. Das Verfahren ist im Parallelverfahren zur Bebauungsplanänderung durchzuführen

3. Die Verwaltung wird beauftragt die Beschlüsse des Gemeinderats ortsüblich bekannt zu geben.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

17.	Bebauungsplan Linden Nr. 1 "Linden Süd", 3. Änderung und 28. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Linden Haarstraße - Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
-----	--

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 27.07.2021 hat der Gemeinderat die 3. Änderung des Bebauungsplans Linden Nr. 1 „Linden Süd“ beschlossen mit dem Ziel Wohnraum für Einheimische zu schaffen. In seinen Sitzungen am 26.07.2022 und 07.03.2023 sind weitere Grundstücke zur Nachverdichtung in das Verfahren aufgenommen worden.

Das Verfahren sollte nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend; Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ebenso kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. BauGB abgesehen werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietramszell wäre in dem betroffenen Bereich im Nachhinein zu berichtigen.

Aufgrund der Unwirksamkeit des § 13b BauGB (siehe Ausführung unter TOP Bauleitplanung Allgemein – Unwirksamkeit des § 13b BauGB) ist das Bauleitverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Linden Nr. 1 „Linden Süd“ in das Regelverfahren zu überführen und der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern. Es sind keine Verfahrenserleichterungen gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB mehr anwendbar.

Vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde hierzu bezüglich der anfallenden Mehrkosten ein Nachtragsangebot zum Bebauungsplan erstellt, sowie ein Angebot zur Flächennutzungsplanänderung abgegeben.

Die Grundstückseigentümer bzw. die künftigen Bauwerber wurden von der Bauverwaltung und dem zweiten Bürgermeister Herrn Huber hinsichtlich der sich daraus ergebenden längeren Verfahrensdauer bzw. entstehenden Mehrkosten informiert.

Im Nachgang zur Besprechung Unwirksamkeit des § 13 b BauGB wurde den Grundstückseigentümern der Fl.-Nr. 426/5 und 444/0 Gem. Linden ein Vorabzug der Bebauungsplanänderung zur Ansicht und Prüfung übersandt ob die „gewünschten“ Änderungen umgesetzt wurden. Der Eigentümer der Fl.-Nr. 426/5 hat als gewünschte Wandhöhe bei der Änderung 6,70 m angegeben um auch das Dachgeschoss des Bestandsgebäudes sinnvoll ausbauen zu können. Der Planungsverband hat die Wandhöhe mit 6,50 m geplant.

Stellungnahme PV München zu den Höhenfestsetzungen im Entwrf 3. Änderung BPL Linden Süd

- Parzelle 8 orientiert sich am genehmigten Bestand, da sich hier durch die bestehenden Wandhöhen bereits eine genehmigte Abweichung von den Abstandsflächen ergibt.
- Die Parzellen 3, 23 und 28 orientieren sich am bestehenden Baurecht, das für die Nachbargrundstücke auch weiterhin fortgilt. Die Wandhöhe ist im rechtswirksamen Bebauungsplan auf max. 6,3 m ab Gelände festgesetzt. Der Aufschlag von 20 cm dient zur Errichtung eines Sockels zum Erdgeschossfußboden.
- In den Parzellen 26 und 27 ist das Gelände stark hängig. Daraus folgt, dass die Wandhöhe talseitig höher ausfällt als hangseitig. Die festgesetzten Wandhöhen berücksichtigen die talseitige Fassade (ähnlich wie in der 2. Änderung des Bebauungsplans). Da die Grundstücke in zweiter und dritter Reihe von der Haarstraße liegen und somit auch optisch vom bestehenden Wohngebiet abgegrenzt sind, erscheint eine abweichende Festsetzung vom Rest des Bebauungsplans hier städtebaulich als verträglich.

Der Grundstückseigentümer bittet um Entscheidung durch den Gemeinderat zur zulässigen Wandhöhe.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten:	4.900,00 € (BPL)	8.552,00 € (FNP)
Haushaltsstelle:	6100.60001 (BPL)	6100.60000 (FNP)

Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt: beides Verwaltungshaushalt

Mittel stehen zur Verfügung: Ja (BPL) Ja (FNP)

Deckungsvorschlag:

Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:

Beschluss 1:

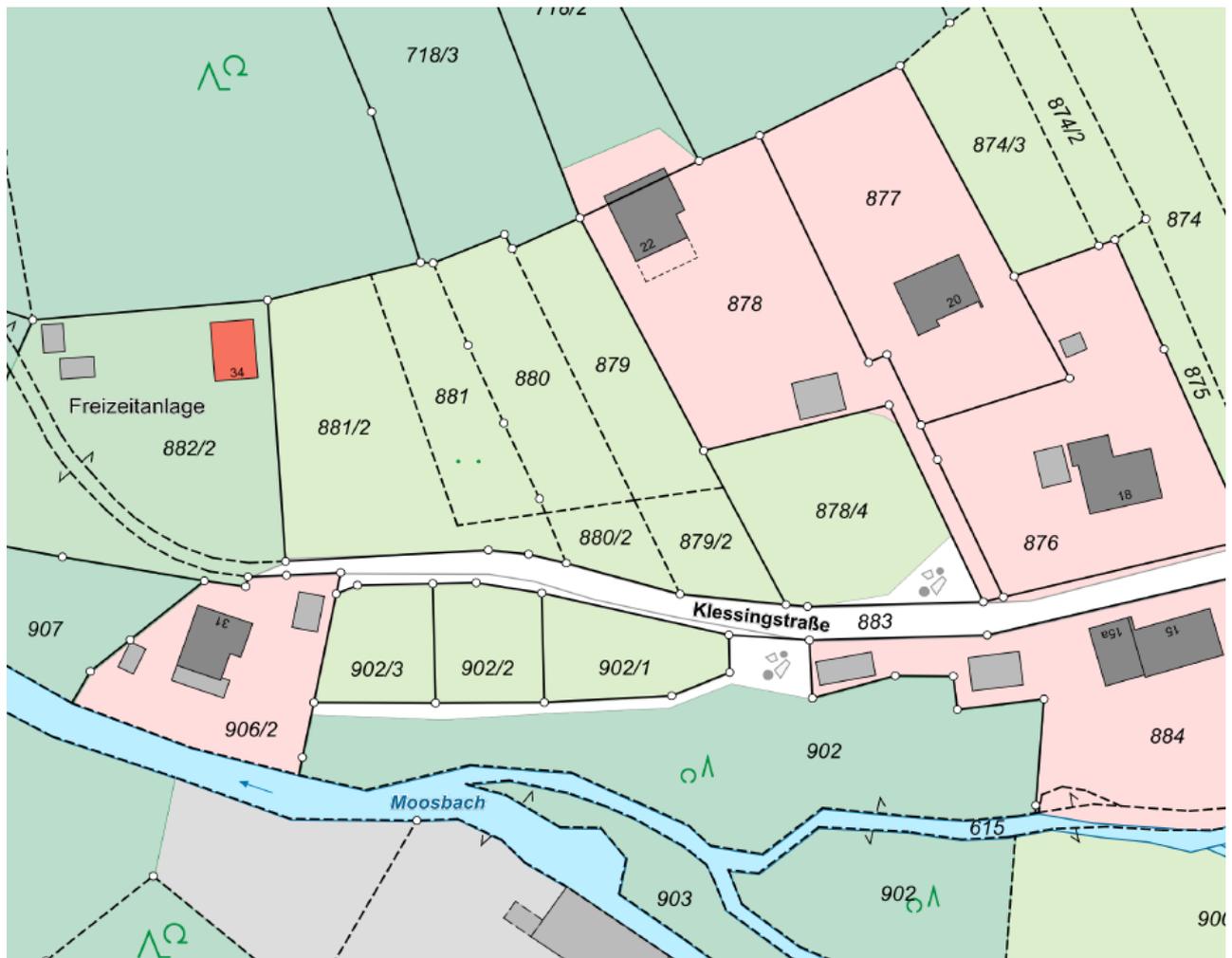
1. Der Gemeinderat beschließt erneut die 3. Änderung des Bebauungsplans Linden Nr. 1 „Linden Süd“. Das Verfahren ist im Regelverfahren durchzuführen.
2. Der Gemeinderat beschließt die 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dietramszell im Bereich Linden, Haarstraße. Die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans sind im Parallelverfahren durchzuführen.
3. Der Gemeinderat beauftragt den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum mit der Durchführung der Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Linden Nr. 1 „Linden Süd“ und der 28. Änderung des Flächennutzungsplans.
4. Der Gemeinderat beschließt für die Parzellen 3, 23 und 28 eine Wandhöhe von 6,70 m.

5. Die Verwaltung wird beauftragt die Beschlüsse des Gemeinderats ortsüblich bekannt zu geben.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

18.	Außenbereichssatzung Klessingstraße, 2. Änderung - Bebauung der Grundstücke
------------	---

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 04.04.2023 hat der Gemeinderat mit dem Ziel der Wohnraum-schaffung für Einheimische die 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Klessingstra-ße“ beschlossen. Der Geltungsbereich soll um die Fl.-Nr. 878/4, 879/2, 880/2, 879/0, 880/0 und 906/2 Gemarkung Ascholding erweitert werden.

Mit der Durchführung des Planverfahrens wurde der Äußere Wirtschaftsraum München beauftragt. Dieser legte am 14.07.2023 die ersten Entwürfe zur Bebauung der Grund-stücke (Fl.-Nr. 878/4, 879/2, 880/2, 879/0, 880/0) für das Einheimischen Modell vor. Der Bauwunsch der Grundstückseigentümer (Baufenster für ein Einfamilienhaus mit Gara-ge) wurde dabei berücksichtigt. In den Entwürfen wurde für die gemeindliche Fläche zum einen eine Bebauung mit einem Dreispänner und zum anderen eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern dargestellt.

Städtebauliche Entwürfe vom 14.07.2023

- Bebauung durch einen Dreispänner und ein Einfamilienhaus mit Garage Variante A

Die Reihenhäuser des Dreispanners sind mit 10,50 m auf 7,50 m geplant, das Einfamilienhaus mit 12,00 m auf 18,00 m. Die Garagen sind mit einer Breite von 3,50 m geplant und die offenen Stellplätze mit 2,50 m.

- Bebauung durch einen Dreispänner und ein Einfamilienhaus mit Garage Variante B

Die Reihenhäuser des Dreispanners sind mit 10,00 m auf 7,50 m geplant, das Einfamilienhaus mit 12,00 m auf 18,00 m. Die Garagen sind mit einer Breite von 3,00 m geplant und die offenen Stellplätze mit 2,50 m bzw. 3,00 m.

- Bebauung durch Doppelhäuser und ein Einfamilienhaus mit Garage

Die Doppelhaushälften sind jeweils mit 10,50 m auf 7,50 m geplant, das Einfamilienhaus mit 12,00 m auf 18,00 m. Die Garagen sind mit einer Breite von 3,00 m geplant und die offenen Stellplätze mit 2,50 m

- Schnittzeichnung zur Variante Doppelhäuser

Zu den Varianten mit Bebauung durch einen Dreispänner

Der Grundstückszuschnitt für Dreispänner ist nicht optimal. Es ergibt sich ein relativ großes gemeinschaftliches Grundstück (Variante A) oder recht große Grundstücke der Randparzellen (Variante B).

Da mit einer Außenbereichsatzung noch kein Baurecht geschaffen wird, muss sich das Vorhaben in die Umgebung einfügen. Ein Dreispänner bringt eine recht breite Fassade mit sich. Die bestehenden Hausnummern 15 und 15a weisen zusammen eine Länge von etwa 25 m auf. Im Fall der Hausnummern 11 und 13 ergibt sich durch die zusammengebaute Garage optisch eine Fassade in einer Länge von knapp 40 m.

Die Länge der im Entwurf dargestellten Hausgruppe liegt dazwischen. Sollte diese Variante in der Außenbereichsatzung berücksichtigt werden, empfiehlt der Planungsverband eine Abstimmung mit dem LRA, ob die Kubaturen als mit der vorhandenen Struktur verträglich angesehen werden.

Besprechung der Entwürfe mit den Grundstückseigentümern

Bei einem Vorort Termin wurden die städtebaulichen Entwürfe vom 14.07.2023 mit den Grundstückseigentümern besprochen. Die Grundstückseigentümer stehen einer Bebauung der gemeindlichen Fläche durch einen Dreispänner oder zwei Doppelhäuser kritisch gegenüber, da hier eine sehr hohe Nachverdichtung stattfindet für welche die Klessingstraße nicht unbedingt ausgelegt ist, hinsichtlich des dann noch höher ausfallenden Verkehrsaufkommens. Die Grundstückseigentümer schlagen eine Bebauung wie auf den Grundstücken gegenüber vor, ein Baufenster für ein Einfamilienhaus und ein Baufenster für ein Doppelhaus. Zum anderen würden die Grundstückseigentümer gerne noch ein zusätzliches Baufenster auf ihrem Grundstück eintragen lassen zur Wohnraumsicherung der Nachkommen. Des Weiteren soll das Baufenster für die Garage an das Baufenster für das Einfamilienhaus anschließen. Die Grundstückseigentümer haben nach dieser Besprechung einen eigenen städtebaulichen Entwurf zur Bebauung der Grundstücke übersandt.

Beim Vororttermin wurde von den Grundstückseigentümern noch mitgeteilt, dass von der Fl.-Nr. 880/0 Gem. Ascholding ein Streifen von ca. 209,00 m² rausgemessen wird und darum gebeten diesen Streifen aus dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung außenvor zulassen. Der Streifen dient zur Sicherung der Zufahrt zu dem Hinterliegerwaldgrundstück Fl.-Nr. 718/3. Die Flächen für das Einheimischen Modell reduziert sich dann um 209,00 m² von 3.153 m² auf 2.944 m². Bei Einhaltung der 50/50 – Regelung verbleibt eine Fläche von 1.472 m² jeweils beim Grundstückseigentümer und bei der Gemeinde.

Ebenfalls wurde die Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, die beim Baugenehmigungsverfahren relevant wird, angesprochen. Von der Bauverwaltung wurde der Vorschlag gemacht, dass auch wenn kein Umweltbericht und keine Eingriffs- und Ausgleichsregelung bei der Änderung der Außenbereichssatzung notwendig ist, diese schon während des Verfahrens zur Änderung der Satzung erstellen zu lassen, damit es dann bei den notwendigen Bauanträgen zu keiner Verzögerung kommt. Hierzu wurde beim Planungsverband ein Angebot anfordert und den Eigentümern vorgelegt. Die Eigentümer stimmten dem Angebot zu.

Städtebauliche Entwurf der Eigentümer vom 24.07.2023

Auf der gemeindlichen Fläche ist zum einen ein Doppelhaus mit 15,00 m auf 10,50 m und zum anderen ein Einfamilienhaus mit 12,00 m auf 8,50 m.

Auf der Privatfläche ist zum einen ein Einfamilienhaus mit 15,00 auf 10,50 m geplant mit einer Garage mit einer Breite von 10,50 m zum anderen ein Einfamilienhaus mit 13,50 m auf 8,50 m.

Städtebauliche Entwürfe vom 27.07.2023

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat die Entwürfe vom 14.07.2023 um den Eigentümerentwurf vom 24.07.2023 ergänzt und übersendet am 27.07.2023 nun insgesamt vier städtebauliche Entwürfe und eine Schnittzeichnung (weiterhin basierend auf dem Entwurf Doppelhäuser vom PV). Die Entwürfe werden dem Gemeinderat nun zur Beratung und Abstimmung vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für den Umweltbericht/ Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung (Die Kosten werden zur Hälfte von den Grundstückseigentümern getragen)

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt ein zusätzliches Baufenster auf der Fläche der Privaten Grundstückseigentümer.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt die Bebauung der gemeindlichen Parzelle auf Grundlage des Entwurfs Dreispänner Option A.

Abstimmungsergebnis: 0 : 17 (abgelehnt)

Beschluss 3:

Der Gemeinderat beschließt die Bebauung der gemeindlichen Parzelle auf Grundlage des Entwurfs Dreispänner Option B.

Abstimmungsergebnis: 0 : 17 (abgelehnt)

Beschluss 4:

Der Gemeinderat beschließt die Bebauung der gemeindlichen Parzelle auf Grundlage des Entwurfs Doppelhäuser.

Abstimmungsergebnis: 0 : 17 (abgelehnt)

Beschluss 5:

Der Gemeinderat beschließt die Bebauung der gemeindlichen Fläche auf Grundlage des Entwurfs mit einem Doppel- und einem Einfamilienhaus.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

Beschluss 6:

Der Gemeinderat beschließt das geprüft werden soll, ob auf dem gemeindlichen Grundstück zwei Doppelhäuser errichtet werden können.

Abstimmungsergebnis: 10 : 7 (angenommen)

Beschluss 7:

Der Gemeinderat beauftragt den Planungsverband mit der Durchführung der Naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung und der Erstellung eines Umweltberichts.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

Beschluss 8:

Der Gemeinderat stimmt zu den geplanten Streifen/ Zufahrt mit einer Größe von 209,00 m² aus dem Geltungsbereich des Außenbereichssatzung herauszunehmen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

19.	Antworten zu Fragen aus dem Gremium
-----	-------------------------------------

20.	Sonstiges
-----	-----------

Diskussionsverlauf:
Keine Wortmeldungen

Josef Hauser
Erster Bürgermeister

Viliam Pém
Schriftführung