



# Niederschrift

über die

## Sitzung des Gemeinderates

Datum: 4. Juni 2024  
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:31 Uhr  
Ort: im Vereinsheim Humbach (Humbach 25, 83623 Dietramszell)  
Schriftführer/in: Viliam Pëm

---

### Teilnehmer:

Erster Bürgermeister	Hauser Josef
Zweiter Bürgermeister	Huber Anton
Dritter Bürgermeister	Kranz Thomas
Gemeinderat	Bachmeier Thomas
Gemeinderat	Gams Matthias
Gemeinderätin	Grimm Ingrid
Gemeinderat	Häsch Michael
Gemeinderat	Huber Xaver
Gemeinderat	Kanzler Hubert
Gemeinderätin	Ladstätter Elisabeth
Gemeinderat	März Karl Johann
Gemeinderat	Pertold Jakob
Gemeinderat	Prömmer Hubert
Gemeinderat	Raßhofer Rudolf
Gemeinderätin	Spindler Maria
Gemeinderat	Suttner Hans Benno
Gemeinderätin	Wimmer Teresa

### Entschuldigt:

Gemeinderat	Fuchs Bernhard
Gemeinderat	Gröbmaier Ludwig
Gemeinderat	Heuschneider Florian
Gemeinderat	Pallauf Martin

1. Einverständnis Tagesordnung
2. Aktuelles
  - 2.1 Aktuelles in Bildern
3. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 07.05.2024
4. Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
5. Bauleitverfahren
  - 5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lochen Nr. 1 "Lochen I", 3. Änderung - Abwägungsbeschlüsse zur Frühzeitigen Beteiligung und Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
  - 5.2 29. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich Lochen, Firma Kreitmair - Abwägungsbeschlüsse zur Frühzeitigen Beteiligung und Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
  - 5.3 Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 "Schöneegg Nordost", 9. Änderung - Abwägungsbeschlüsse zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung + Satzungsbeschluss
  - 5.4 26. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Schöneegg Nordost, Rieder Straße - Abwägungsbeschlüsse zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung + Feststellungsbeschluss
  - 5.5 Bebauungsplan Baiernrain Nr. 4 "Gewerbegebiet Am Schmiedberg" - Abwägungsbeschlüsse zur Frühzeitigen Beteiligung + Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
  - 5.6 19. Änderung des Flächennutzungsplan im Bereich Baiernrain, Am Schmiedberg - Abwägungsbeschlüsse zur Frühzeitigen Beteiligung + Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
  - 5.7 Einbeziehungssatzung Obermühlthal, 1. Änderung - Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
  - 5.8 Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 "Schöneegg Nordost", Teilaufhebung - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
  - 5.9 Außenbereichssatzung Ortsteil Ried - Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
  - 5.10 Bebauungsplan Dietramszell Nr. 9 "Am Kreuzfeld", 5. Änderung - Antrag CSU Umsetzung Aufstellungsbeschluss vom 02.10.20219
6. Antworten zu Fragen aus dem Gremium
7. Sonstiges

<b>TOP</b>	<b>Öffentliche Sitzung</b>
------------	----------------------------

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

<b>1.</b>	<b>Einverständnis Tagesordnung</b>
-----------	------------------------------------

**Sachverhalt:**

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

<b>2.</b>	<b>Aktuelles</b>
-----------	------------------

**Sachverhalt:**

Aufgrund des starken Regens erfolgte durch das staatliche Straßenbauamt Weilheim am 04.06.2024 eine kurzfristige Mitteilung über die Vollsperrung der Staatsstraße 2073 von Ascholding nach Puppling wegen Fahrbahnschäden. Die Umleitung erfolgt ab sofort über die St. 2072 nach Egling und weiter über die St 2070 in Richtung Wolfratshausen.

<b>2.1</b>	<b>Aktuelles in Bildern</b>
------------	-----------------------------

**Sachverhalt:**

Der Erste Bürgermeister Hauser berichtet anhand von Bildern über folgende aktuelle Themen:

- 40 jähriges Jubiläum der Partnerschaft mit der französischen Partnergemeinde Baignes-Sainte-Radegonde – Besuch der Partnergemeinde
  - ➔ Transport des Maibaumes durch die Mitarbeiter des Bauhofs von Dietramszell nach Frankreich
  - ➔ Fahrt der Dietramszeller vom Hauptbahnhof München mit dem TGV nach Paris
  - ➔ den Empfang in der Turnhalle von Baignes-Sainte-Radegonde
  - ➔ die Aufstellung des Maibaumes am Samstag mit vereinten Kräften
  - ➔ die verschiedenen Aktivitäten und Spiele, welche die Gastgeber für uns organisiert haben
  - ➔ die für die Gäste aus Dietramszell besonders schön geschmückte Straßen und Häuser
  - ➔ den zweisprachigen Gottesdienst
  - ➔ das gemeinsame Abendessen in der Turnhalle
  - ➔ die Unterzeichnung der Partnerschaftsurkunde zum 40. Jahrestag der Partnerschaft

- ➔ das Abschiedsgeschenk, die Freundschaftsbank, von welcher ein Exemplar in Baignes-Sainte-Radegonde und ein Exemplar vor dem Rathaus in Dietramszell aufgestellt wird
- ➔ die unversehrte Ankunft unserer Bauhofmitarbeiter in Dietramszell nach der ca. 1300 Km langen Heimreise
- den Regenschaden und die Ausspülung auf der Auffahrt Trischberg
- das Freilegen der Rohre im Au Graben
- den Betriebsausflug der Gemeindeverwaltung nach Rattenberg in Tirol, mit Besuch des lustigen Friedhofes
- die Bohrung der neuen Grundwassermessstelle bei einer aktuellen Tiefe von 81 Meter
- die Straßenschäden Am Dorfbach und Fichtenstraße in Ascholding und die Straßenreparaturarbeiten der Fa. Babic
- die Auffüllung des Straßenbanketts mit Kies an der Feldstraße
- das Anbringen des neuen Aufdruckes am Feuerwehrauto Ascholding
- die Stühlelieferung für das Gemeinschaftshaus in Linden
- die Feierlichkeiten zum Feuerwehrjubiläum in Ascholding
- der eingesammelte Kehricht
- das von Unbekannten als Pfingstscherz aufgestellte Banner in Ascholding
- das von Unbekannten als Pfingstscherz aufgestellte Hinweisschild vor der ehemaligen Öko-Akademie in Linden
- die Betonierungsarbeiten im Hinterhof des Rathauses beim zukünftigen Carport für das Gemeindefahrzeug
- die neu asphaltierte Staatsstraße 2368 nach Kirchbichl
- den Stand der Elektroinstallationsarbeiten sowie Stand des Fußbodenheizungseinbaus im neuen Erweiterungsbereich der Gemeindebücherei
- den Stand der Fassadenarbeiten im Rahmen der Schulhaussanierung
- den Stand der Schulhaussanierung im Bereich des Rektorats
- den Beginn des Wasserleitungsbaus in Berg Leiten zum 21.05.2024
- die Wehrsanierung in der Auenstraße und den Aufbau eines neuen Geländers durch den Bauhof

<b>3.</b>	Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 07.05.2024
-----------	---

### **Beschluss 1:**

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 07.05.2024 wird genehmigt.

### **Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)**

<b>4.</b>	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 02.04.2024:

**TOP 4.1 Erweiterungsneubau Kindergarten Linden; Auftragsvergabe Metallgeländer in der Gartenanlage****Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Metallbauarbeiten für einen Handlauf im Garten der KiTa Linden an die Firma Metallbau Heilinglechner zum Angebotspreis von Brutto 5.967,85 € zu vergeben.

Abstimmung: 18:0 (angenommen)

**TOP 4.2 Auftragsvergabe Straßensanierungen Fichtenstraße und Am Dorfbach in Ascholding****Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Auftrag für die Sanierung der Fichtenstraße im Bereich zwischen „Am Unterfeld“ und der Schloßstraße und die Straße „Am Dorfbach“ in Ascholding an die Firma BABIC aus Igling zu vergeben.

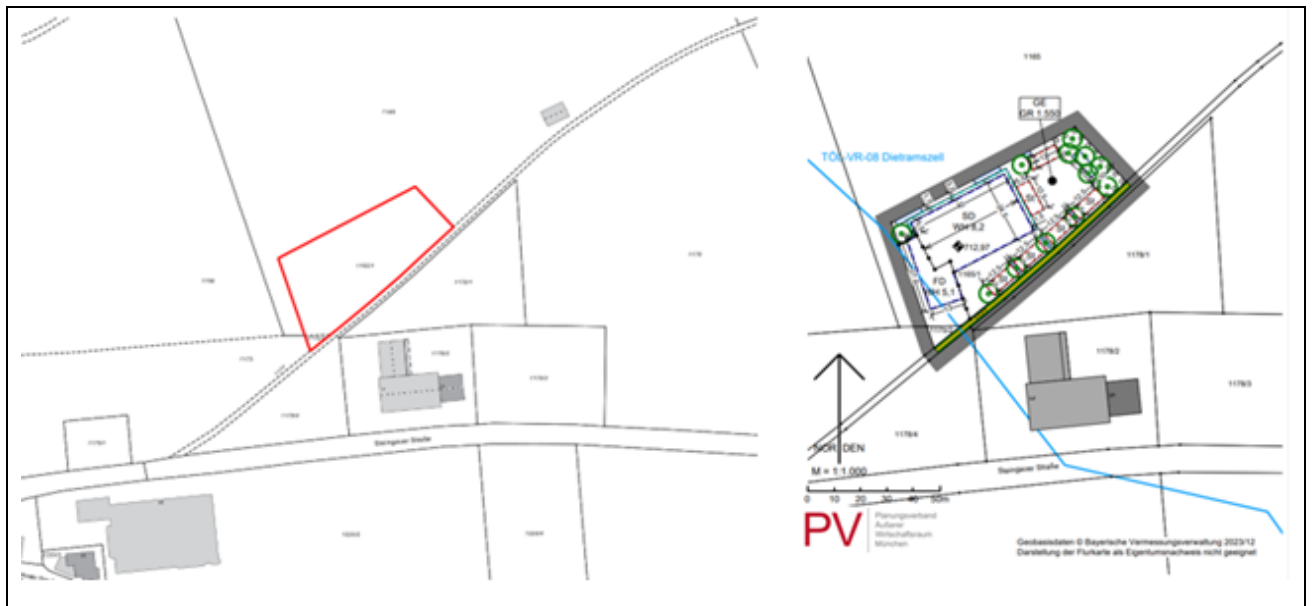
Die Sanierung soll zum Bruttoangebotspreis von 34.962,20 € mit einem Vorprofil und doppelter Oberflächenbehandlung durchgeführt werden.

Abstimmung: 18:0 (angenommen)

<b>5.</b>	Bauleitverfahren
-----------	------------------

<b>5.1</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lochen Nr. 1 "Lochen I", 3. Änderung - Abwägungsbeschlüsse zur Frühzeitigen Beteiligung und Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
------------	--

**Sachverhalt:**



### **Vorbemerkung:**

Dieser TOP war bereits auf der Tagesordnung der GR-Sitzung vom 09.04.2024 und musste aufgrund eines Einwandes der unteren Naturschutzbehörde am LRA verschoben werden, weil man dort davon ausging, dass durch die geplante Baumaßnahme ein Vorkommen von Feldlärchen beeinträchtigt wird. Dies hat sich jedoch nicht bestätigt.

(Siehe dazu 4.0 Grünordnung)

*Folgendes möchten wir hierzu ergänzen:*

*..... Nach aktuellen Erkenntnissen sind die diesjährigen Brutreviere mindestens 250 m von dem Baugebiet entfernt. Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Feldlerche somit sicher ausgeschlossen werden kann. Eine saP ist demnach nicht notwendig.*

In seiner Sitzung am 06. Februar 2024 hat der Gemeinderat den Vorentwurf der 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lochen Nr. 1 „Lochen I“ in der Fassung vom 06.02.2024 gebilligt und die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 14.02.2024 bis 15.03.2024 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 <a href="mailto:raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de">raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de</a>
Planungsverband Region Oberland <a href="mailto:Region17@lra-toelz.de">Region17@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt <a href="mailto:G-Amt@lra-toelz.de">G-Amt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht <a href="mailto:Manuela.Gerg@lra-toelz.de">Manuela.Gerg@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt <a href="mailto:andreas.hainz@lra-toelz.de">andreas.hainz@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat <a href="mailto:kbr@lra-toelz.de">kbr@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden <a href="mailto:thomas.schwaighofer@lra-toelz.de">thomas.schwaighofer@lra-toelz.de</a>
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung <a href="mailto:poststelle@adbv-wor.bayern.de">poststelle@adbv-wor.bayern.de</a>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten <a href="mailto:poststelle@aelf-hk.bayern.de">poststelle@aelf-hk.bayern.de</a>
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern <a href="mailto:poststelle@ale-ob.bayern.de">poststelle@ale-ob.bayern.de</a>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>
Staatliches Bauamt Weilheim <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>
Wasserwirtschaftsamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@wwa-wm.bayern.de">poststelle@wwa-wm.bayern.de</a>
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen <a href="mailto:holzkirchen@bayerischerbauernverband.de">holzkirchen@bayerischerbauernverband.de</a>
Münchner Stadtentwässerung (bei OT Baiernrain, Linden, Lochen) <a href="mailto:gep-ka.mse@muenchen.de">gep-ka.mse@muenchen.de</a>
Handwerkskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:landespolitik@hwk-muenchen.de">landespolitik@hwk-muenchen.de</a>
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de">bauleitplanung@muenchen.ihk.de</a>
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals <a href="mailto:info@isartalverein.de">info@isartalverein.de</a>
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität <a href="mailto:info@landschaft-artenschutz.de">info@landschaft-artenschutz.de</a>
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz <a href="mailto:bad-toelz@bund-naturschutz.de">bad-toelz@bund-naturschutz.de</a>
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern

<a href="mailto:oberbayern@lbv.de">oberbayern@lbv.de</a>
Bayernwerk AG <a href="mailto:Unterschleissheim@bayernwerk.de">Unterschleissheim@bayernwerk.de</a>
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) <a href="mailto:besimuenchen@bayernwerk.de">besimuenchen@bayernwerk.de</a>
Deutsche Post <a href="mailto:csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com">csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com</a>
Deutsche Telekom Technik GmbH <a href="mailto:ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de">ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de</a>
Energie Südbayern GmbH <a href="mailto:andre.schwihel@esb.de">andre.schwihel@esb.de</a>
Vodafone Kabel Deutschland GmbH <a href="mailto:koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de">koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de</a>
Telefonica Germany GmbH & co. KG <a href="mailto:o2-mw-bimschg@telefonica.com">o2-mw-bimschg@telefonica.com</a>
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse <a href="mailto:pastorale-planung@eomuc.de">pastorale-planung@eomuc.de</a>
Stadt Bad Tölz <a href="mailto:fuerstberger@bad-toelz.de">fuerstberger@bad-toelz.de</a>
Stadt Wolfratshausen <a href="mailto:info@wolfratshausen.de">info@wolfratshausen.de</a>
Stadt Geretsried <a href="mailto:stadtverwaltung@geretsried.de">stadtverwaltung@geretsried.de</a>
Gemeinde Sauerlach <a href="mailto:gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de">gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de</a>
Gemeinde Otterfing <a href="mailto:gemeinde@otterfing.de">gemeinde@otterfing.de</a>
Gemeinde Egling <a href="mailto:gemeinde@egling.de">gemeinde@egling.de</a>
Gemeinde Wackersberg <a href="mailto:info@wackersberg.de">info@wackersberg.de</a>
Gemeinde Sachsenkam <a href="mailto:info@vgreichersbeuern.de">info@vgreichersbeuern.de</a>
Gemeinde Königsdorf <a href="mailto:Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de">Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de</a>
Markt Holzkirchen <a href="mailto:gde-verwaltung@holzkirchen.de">gde-verwaltung@holzkirchen.de</a>
Feuerwehr des betroffenen Ortsteils Kreisbrandmeister Gebiet Dietramszell, Fabian Fiegler <a href="mailto:fabian.fiegler@outlook.de">fabian.fiegler@outlook.de</a>

## 2. Stellungnahmen ohne Äußerung, Einwände, Anregungen, Hinweise oder Bedenken

Regierung von Oberbayern <a href="mailto:raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de">raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de</a>	21.03.2024
Planungsverband Region Oberland <a href="mailto:Region17@lra-toelz.de">Region17@lra-toelz.de</a>	22.03.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt <a href="mailto:G-Amt@lra-toelz.de">G-Amt@lra-toelz.de</a>	20.02.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht	13.03.2024



<a href="mailto:Manuela.Gerg@lra-toelz.de">Manuela.Gerg@lra-toelz.de</a>		
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt <a href="mailto:andreas.hainz@lra-toelz.de">andreas.hainz@lra-toelz.de</a>	18.03.2024	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>	14.02.2024	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>		
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat <a href="mailto:kbr@lra-toelz.de">kbr@lra-toelz.de</a>	12.03.2024	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden <a href="mailto:thomas.schwaighofer@lra-toelz.de">thomas.schwaighofer@lra-toelz.de</a>	15.02.2024	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung <a href="mailto:poststelle@adbv-wor.bayern.de">poststelle@adbv-wor.bayern.de</a>		
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten <a href="mailto:Albert.Rauch@aelf-hk.bayern.de">Albert.Rauch@aelf-hk.bayern.de</a> <a href="mailto:Michael.Weyerer@aelf-hk.bayern.de">Michael.Weyerer@aelf-hk.bayern.de</a>	Bereich Forsten: 01.03.2024	Bereich Landwirtschaft
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern <a href="mailto:poststelle@ale-ob.bayern.de">poststelle@ale-ob.bayern.de</a>		
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>		
Staatliches Bauamt Weilheim <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>	14.02.2024	
Wasserwirtschaftsamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@wwa-wm.bayern.de">poststelle@wwa-wm.bayern.de</a>	16.02.2024	
Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen <a href="mailto:holzkirchen@bayerischerbauernverband.de">holzkirchen@bayerischerbauernverband.de</a>		
Münchner Stadtentwässerung (bei OT Baiernrain, Linden, Lochen) <a href="mailto:gep-ka.mse@muenchen.de">gep-ka.mse@muenchen.de</a>		
Handwerkskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:landespolitik@hwk-muenchen.de">landespolitik@hwk-muenchen.de</a>	14.03.2024	
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de">bauleitplanung@muenchen.ihk.de</a>	08.03.2024	
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals <a href="mailto:info@isartalverein.de">info@isartalverein.de</a>	12.03.2024	
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität <a href="mailto:info@landschaft-artenschutz.de">info@landschaft-artenschutz.de</a>		
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz <a href="mailto:bad-toelz@bund-naturschutz.de">bad-toelz@bund-naturschutz.de</a>		
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern <a href="mailto:oberbayern@lbv.de">oberbayern@lbv.de</a>		
Bayernwerk AG <a href="mailto:Unterschleissheim@bayernwerk.de">Unterschleissheim@bayernwerk.de</a>		
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) <a href="mailto:besimuenchen@bayernwerk.de">besimuenchen@bayernwerk.de</a>	19.02.2024	
Deutsche Post <a href="mailto:csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com">csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com</a>		
Deutsche Telekom Technik GmbH <a href="mailto:ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de">ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de</a>		

Energie Südbayern GmbH <a href="mailto:andre.schwihel@esb.de">andre.schwihel@esb.de</a>	14.02.2024
Vodafone Kabel Deutschland GmbH <a href="mailto:koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de">koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de</a>	15.03.2024
Telefonica Germany GmbH & co. KG <a href="mailto:o2-mw-bimschg@telefonica.com">o2-mw-bimschg@telefonica.com</a>	
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse <a href="mailto:pastorale-planung@eomuc.de">pastorale-planung@eomuc.de</a>	22.02.2024
Stadt Bad Tölz <a href="mailto:fuerstberger@bad-toelz.de">fuerstberger@bad-toelz.de</a>	14.02.2024
Stadt Wolfratshausen <a href="mailto:info@wolfratshausen.de">info@wolfratshausen.de</a>	07.03.2024
Stadt Geretsried <a href="mailto:stadtverwaltung@geretsried.de">stadtverwaltung@geretsried.de</a>	11.03.2024
Gemeinde Sauerlach <a href="mailto:gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de">gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de</a>	14.03.2024
Gemeinde Otterfing <a href="mailto:gemeinde@otterfing.de">gemeinde@otterfing.de</a>	14.02.2024
Gemeinde Egling <a href="mailto:gemeinde@egling.de">gemeinde@egling.de</a>	19.02.2024
Gemeinde Wackersberg <a href="mailto:info@wackersberg.de">info@wackersberg.de</a>	
Gemeinde Sachsenkam <a href="mailto:info@vgreichersbeuern.de">info@vgreichersbeuern.de</a>	
Gemeinde Königsdorf <a href="mailto:Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de">Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de</a>	
Markt Holzkirchen <a href="mailto:gde-verwaltung@holzkirchen.de">gde-verwaltung@holzkirchen.de</a>	14.02.2024
Feuerwehr des betroffenen Ortsteils Kreisbrandmeister Gebiet Dietramszell, Fabian Fiegler <a href="mailto:fabian.fiegler@outlook.de">fabian.fiegler@outlook.de</a>	

### **Abwägung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf der 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lochen Nr. 1 „Lochen I“ in der Fassung vom 06.02.2024 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

### **3. Inhalte und Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken**

#### 3.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, (Schreiben vom 14.03.2024)

Zur o. g. 3. Änderung des Bebauungsplanes Lochen Nr. 1. „Lochen I“ der Gemeinde Dietramszell nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, wie folgt Stellung:

Landwirtschaftliche Belange sind bei den Planungen betroffen. Um den Planungsbereich liegen landwirtschaftliche bewirtschaftete Flächen. Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein. Anfahrtswege zu den Feldern müssen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den 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.

Weiter verweisen wir auf § 1a BauGB Abs. (2): „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Wir bitten deshalb, entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden.

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

### **Abwägung:**

Die Befahrbarkeit der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Der Hinweis auf die Duldung landwirtschaftlicher Immissionen wird wie in der Stellungnahme empfohlen in der Satzung und der Begründung ergänzt.

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

3.2 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 03.05.2024 und 16.05.2024)

Schreiben vom 03.05.2024:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

### **1.0 Allgemein:**

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) und b) BauGB sind die Belange des Naturschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (vgl. §7 (1) Nr. 2 BNatSchG) bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Mit vorliegender Planung sind folgende Belange des Naturschutzes betroffen:

## **2.0 Eingriffsregelung:**

Zu Festsetzung 9.1:

Es fehlen generell Angaben zu der angedachten Ausgleichsfläche. In der Satzung muss die Ausgleichsfläche mit Flurnummer und Gemarkung festgesetzt sein. Zudem muss die Größe sowie das Entwicklungsziel der entsprechenden Fläche ebenfalls in der Satzung verankert werden.

## **3.0 Artenschutz:**

Zu Punkt 2.2 des Umweltberichts vom 06.02.2024:

Der Bebauungsplan muss gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug bewältigt werden können. Das „Hineinplanen“ in Verbotstatbestände ist zu vermeiden.

Da im Umfeld des Standortes Nachweise von Feldlerchen vorliegen, ist im Rahmen einer saP zu ermitteln, ob ggf. Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Vorhaben erforderlich werden oder Teile der geplanten Eingrünung modifiziert werden sollten.

## **4.0 Grünordnung:**

Zu Festsetzung 8.3:

Es ist zu ergänzen, dass festgesetzte Pflanzungen auf Dauer zu erhalten sind.

Zu Hinweis 5.1:

Die Kornelkirsche (*Cornus mas*) ist im Voralpenland nicht gebietsheimisch und muss deshalb aus der Pflanzliste gestrichen werden.

## **Rechtsgrundlagen:**

- § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB
- § 18 BNatSchG
- § 44 BNatSchG
- § 40 BnatSchG

## Schreiben vom 16.05.2024

Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 03.05.2024 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lochen Nr. 1 „Lochen I“ möchten wir folgende Mitteilung abgeben betreffend Nr. 3.0 Artenschutz.

Wir haben am 03.05.2024 wie folgt Stellung genommen:

Der Bebauungsplan muss gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug bewältigt werden können. Das „Hineinplanen“ in Verbotstatbestände ist zu vermeiden.

Da im Umfeld des Standortes Nachweise von Feldlerchen vorliegen, ist im Rahmen einer saP zu ermitteln, ob ggf. Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Vorhaben erforderlich werden oder Teile der geplanten Eingrünung modifiziert werden sollten.

Folgendes möchten wir hierzu ergänzen:

Zum Zeitpunkt der Stellungnahme lagen uns keine Daten zu diesjährigen Brutvorkommen vor. Aus den vorherigen Jahren sind uns Brutvorkommen im direkten Umgriff des Bebauungsplan bekannt, weshalb wir zu dem Entschluss gekommen sind, dass eine saP durchgeführt werden muss um das Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Nach aktuellen Erkenntnissen sind die diesjährigen Brutreviere mindestens 250 m von dem Baugebiet entfernt. Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Feldlerche somit sicher ausgeschlossen werden kann. Eine saP ist demnach nicht notwendig.

Wir bitten vielmals um Entschuldigung für die Umstände.

### **Abwägung:**

Zu 2.0 Eingriffsregelung:

Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten. Die entsprechende Fläche ist mittlerweile gesichert und wird in die Planung übernommen.

Zu 4.0 Grünordnung:

Die Festsetzung A 8.3 sowie der Hinweis C 5.1 werden entsprechend der Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt bzw. geändert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Es erfolgt eine Ergänzung des Umweltberichts und der textlichen Festsetzungen sowie eine Änderung der textlichen Hinweise.

### 3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 11.03.2024)

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 (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

#### Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige

verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

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](http://www.blfd.bayern.de)).

#### **Abwägung:**

Ein Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG ist im Vorentwurf des Bebauungsplans bereits enthalten. Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen sind nicht zu veranlassen.

### 3.3 Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Schreiben vom 16.02.2024)

Gegen den Bebauungsplan Lochen Nr. 1 bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende beachtet wird:

- die vorgesehene Bepflanzung in den Mulden zur Beseitigung des Niederschlagswassers „Flächen für die Wasserwirtschaft“ ist nicht zulässig.
- Die Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers bedürfen auf Grund der Lage im Vorranggebiet der wasserrechtlichen Genehmigung und müssen nach Fertigstellung von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft abgenommen werden.
- Im Rahmen des wasserrechtlichen Antrages zur Genehmigung der Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind Art des Schüttlagers und das dort zu lagernde Gut genau zu beschreiben.

Wir bitten folgende Änderung zu übernehmen:

#### Planänderung und Festsetzung 8, Nr. 8.1

Der Ort für die zu pflanzenden Bäume ist außerhalb der Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers festzulegen.

Wir bitten folgende Ergänzung zu übernehmen:

#### Hinweis:

Die Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung findet auf Grund der Lage im Vorranggebiet keine Anwendung.

#### **Abwägung:**

Durch das Planungsbüro Oberland wurde ein aktualisiertes Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vorgelegt, in dem die erforderlichen Flächen zur Beseitigung des Niederschlagswassers außerhalb der Pflanzflächen situiert sind. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst. Der vorgeschlagene Hinweis wird in die Satzung übernommen.

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

## **B. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Öffentlichen Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **Abwägung:**

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zur 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lochen Nr. 1 „Lochen I“ i. d. F. v. 06.02.2024 eingegangen sind.

### **Beschluss 1:**

1. Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Durchführung der Verfahren gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und macht sich die Abwägungsvorschläge zu eigen. Die zur Frühzeitigen Behördenbeteiligung bzw. zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß Abwägung behandelt.

2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München zur 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lochen Nr. 1 „Lochen I“ i. d. F. v. 06.04.2024 mit Begründung und Umweltbericht und beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die beiden Verfahrensschritte sind zeitgleich durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB).

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

### **Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)**

<b>5.2</b>	29. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich Lochen, Firma Kreitmair - Abwägungsbeschlüsse zur Frühzeitigen Beteiligung und Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
------------	---

### **Sachverhalt:**



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan inklusive der 10. Änderung und Geltungsbereich der 29. Änderung



### **Vorbemerkung:**

Dieser TOP war bereits auf der Tagesordnung der GR-Sitzung vom 09.04.2024 und musste aufgrund eines Einwandes der unteren Naturschutzbehörde am LRA verschoben werden, weil man dort davon ausging, dass durch die geplante Baumaßnahme ein Vorkommen von Feldlärchen beeinträchtigt wird. Dies hat sich jedoch nicht bestätigt.

*Folgendes möchten wir hierzu ergänzen:*

*..... Nach aktuellen Erkenntnissen sind die diesjährigen Brutreviere mindestens 250 m von dem Baugebiet entfernt. Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Feldlerche somit sicher ausgeschlossen werden kann. Eine saP ist demnach nicht notwendig.*

In seiner Sitzung am 06. Februar 2024 hat der Gemeinderat den Vorentwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich Lochen, Firma Kreitmair in der Fassung vom 06.02.2024 gebilligt und die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 14.02.2024 bis 15.03.2024 durchgeführt. Für die Behandlung des 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 <a href="mailto:raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de">raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de</a>
Planungsverband Region Oberland <a href="mailto:Region17@lra-toelz.de">Region17@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt <a href="mailto:G-Amt@lra-toelz.de">G-Amt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht <a href="mailto:Manuela.Gerg@lra-toelz.de">Manuela.Gerg@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt <a href="mailto:andreas.hainz@lra-toelz.de">andreas.hainz@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat <a href="mailto:kbr@lra-toelz.de">kbr@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden <a href="mailto:thomas.schwaighofer@lra-toelz.de">thomas.schwaighofer@lra-toelz.de</a>
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung <a href="mailto:poststelle@adbv-wor.bayern.de">poststelle@adbv-wor.bayern.de</a>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten <a href="mailto:poststelle@aelf-hk.bayern.de">poststelle@aelf-hk.bayern.de</a>
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern <a href="mailto:poststelle@ale-ob.bayern.de">poststelle@ale-ob.bayern.de</a>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>
Staatliches Bauamt Weilheim <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>
Wasserwirtschaftsamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@wwa-wm.bayern.de">poststelle@wwa-wm.bayern.de</a>
Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen <a href="mailto:holzkirchen@bayerischerbauernverband.de">holzkirchen@bayerischerbauernverband.de</a>
Münchner Stadtentwässerung (bei OT Baiernrain, Linden, Lochen) <a href="mailto:gep-ka.mse@muenchen.de">gep-ka.mse@muenchen.de</a>
Handwerkskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:landespolitik@hwk-muenchen.de">landespolitik@hwk-muenchen.de</a>
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de">bauleitplanung@muenchen.ihk.de</a>
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals <a href="mailto:info@isartalverein.de">info@isartalverein.de</a>
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität <a href="mailto:info@landschaft-artenschutz.de">info@landschaft-artenschutz.de</a>
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz <a href="mailto:bad-toelz@bund-naturschutz.de">bad-toelz@bund-naturschutz.de</a>
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern <a href="mailto:oberbayern@lbv.de">oberbayern@lbv.de</a>
Bayernwerk AG <a href="mailto:Unterschleissheim@bayernwerk.de">Unterschleissheim@bayernwerk.de</a>
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg)

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

## 2. Stellungnahmen ohne Äußerung, Einwände, Anregungen, Hinweise oder Bedenken

Regierung von Oberbayern <a href="mailto:raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de">raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de</a>	21.03.2024
Planungsverband Region Oberland <a href="mailto:Region17@lra-toelz.de">Region17@lra-toelz.de</a>	22.03.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt <a href="mailto:G-Amt@lra-toelz.de">G-Amt@lra-toelz.de</a>	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht <a href="mailto:Manuela.Gerg@lra-toelz.de">Manuela.Gerg@lra-toelz.de</a>	13.03.2024

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt <a href="mailto:andreas.hainz@lra-toelz.de">andreas.hainz@lra-toelz.de</a>	18.03.2024	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>	14.02.2024	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>		
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat <a href="mailto:kbr@lra-toelz.de">kbr@lra-toelz.de</a>	12.03.2024	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden <a href="mailto:thomas.schwaighofer@lra-toelz.de">thomas.schwaighofer@lra-toelz.de</a>	19.02.2024	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung <a href="mailto:poststelle@adbv-wor.bayern.de">poststelle@adbv-wor.bayern.de</a>		
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten <a href="mailto:Albert.Rauch@aelf-hk.bayern.de">Albert.Rauch@aelf-hk.bayern.de</a> <a href="mailto:Michael.Weyerer@aelf-hk.bayern.de">Michael.Weyerer@aelf-hk.bayern.de</a>	Bereich Forsten: 01.03.2024	Bereich Landwirtschaft
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern <a href="mailto:poststelle@ale-ob.bayern.de">poststelle@ale-ob.bayern.de</a>		
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>		
Staatliches Bauamt Weilheim <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>	14.02.2024	
Wasserwirtschaftsamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@wwa-wm.bayern.de">poststelle@wwa-wm.bayern.de</a>	16.02.2024	
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen <a href="mailto:holzkirchen@bayerischerbauernverband.de">holzkirchen@bayerischerbauernverband.de</a>		
Münchner Stadtentwässerung (bei OT Baiernrain, Linden, Lochen) <a href="mailto:gep-ka.mse@muenchen.de">gep-ka.mse@muenchen.de</a>		
Handwerkskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:landespolitik@hwk-muenchen.de">landespolitik@hwk-muenchen.de</a>	14.03.2024	
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de">bauleitplanung@muenchen.ihk.de</a>	08.03.2024	
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals <a href="mailto:info@isartalverein.de">info@isartalverein.de</a>	12.03.2024	
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität <a href="mailto:info@landschaft-artenschutz.de">info@landschaft-artenschutz.de</a>		
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz <a href="mailto:bad-toelz@bund-naturschutz.de">bad-toelz@bund-naturschutz.de</a>		
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern <a href="mailto:oberbayern@lbv.de">oberbayern@lbv.de</a>		
Bayernwerk AG <a href="mailto:Unterschleissheim@bayernwerk.de">Unterschleissheim@bayernwerk.de</a>		
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg)	19.02.2024	

<a href="mailto:besimuenchen@bayernwerk.de">besimuenchen@bayernwerk.de</a>	
Deutsche Post <a href="mailto:csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com">csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com</a>	
Deutsche Telekom Technik GmbH <a href="mailto:ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de">ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de</a>	
Energie Südbayern GmbH <a href="mailto:andre.schwihel@esb.de">andre.schwihel@esb.de</a>	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH <a href="mailto:koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de">koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de</a>	15.03.2024
Telefonica Germany GmbH & co. KG <a href="mailto:o2-mw-bimschg@telefonica.com">o2-mw-bimschg@telefonica.com</a>	
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse <a href="mailto:pastorale-planung@eomuc.de">pastorale-planung@eomuc.de</a>	22.02.2024
Stadt Bad Tölz <a href="mailto:fuerstberger@bad-toelz.de">fuerstberger@bad-toelz.de</a>	14.02.2024
Stadt Wolfratshausen <a href="mailto:info@wolfratshausen.de">info@wolfratshausen.de</a>	07.03.2024
Stadt Geretsried <a href="mailto:stadtverwaltung@geretsried.de">stadtverwaltung@geretsried.de</a>	11.03.2024
Gemeinde Sauerlach <a href="mailto:gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de">gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de</a>	14.03.2024
Gemeinde Otterfing <a href="mailto:gemeinde@otterfing.de">gemeinde@otterfing.de</a>	
Gemeinde Egling <a href="mailto:gemeinde@egling.de">gemeinde@egling.de</a>	19.02.2024
Gemeinde Wackersberg <a href="mailto:info@wackersberg.de">info@wackersberg.de</a>	
Gemeinde Sachsenkam <a href="mailto:info@vgreichersbeuern.de">info@vgreichersbeuern.de</a>	
Gemeinde Königsdorf <a href="mailto:Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de">Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de</a>	
Markt Holzkirchen <a href="mailto:gde-verwaltung@holzkirchen.de">gde-verwaltung@holzkirchen.de</a>	14.02.2024
Feuerwehr des betroffenen Ortsteils Kreisbrandmeister Gebiet Dietramszell, Fabian Fiegler <a href="mailto:fabian.fiegler@outlook.de">fabian.fiegler@outlook.de</a>	

### **Abwägung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich Lochen, Firma Kreitmair i. d. F. v. 06.02.2024 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

### **3. Inhalte und Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken**

### 3.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, (Schreiben vom 15.03.2024)

Zur o. g. 29. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, wie folgt Stellung:

Landwirtschaftliche Belange sind bei den Planungen betroffen. Um den Planungsbereich liegen landwirtschaftliche bewirtschaftete Flächen. Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein. Anfahrtswege zu den Feldern müssen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den 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.

Weiter verweisen wir auf § 1a BauGB Abs. (2): „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Wir begrüßen, dass für den geplanten naturschutzfachlichen Ausgleich keine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wird.

Wir bitten deshalb, entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden.

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

#### **Abwägung:**

Die Befahrbarkeit der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Der Hinweis auf die Duldung landwirtschaftlicher Immissionen wird in der textlichen Begründung ergänzt.

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

### 3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, (Schreiben vom 11.03.2024)

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 (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt

das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

#### **Art. 8 (1) BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### **Art. 8 (2) BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

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](http://www.blfd.bayern.de)).

#### **Abwägung:**

Ein Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG wird in der textlichen Begründung ergänzt.

## **B. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Öffentlichen Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **Abwägung:**

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich Lochen, Firma Kreitmair i. d. F. v. 06.02.2024 eingegangen sind.

### **Beschluss 1:**

1. Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Durchführung der Verfahren gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und macht sich die Abwägungsvorschläge zu eigen. Die zur Frühzeitigen Behördenbeteiligung bzw. zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß Abwägung behandelt.

2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich Lochen, Firma Kreitmair i. d. F. v. 04.06.2024 mit Begründung und Umweltbericht und beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die beiden Verfahrensschritte sind zeitgleich durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB).

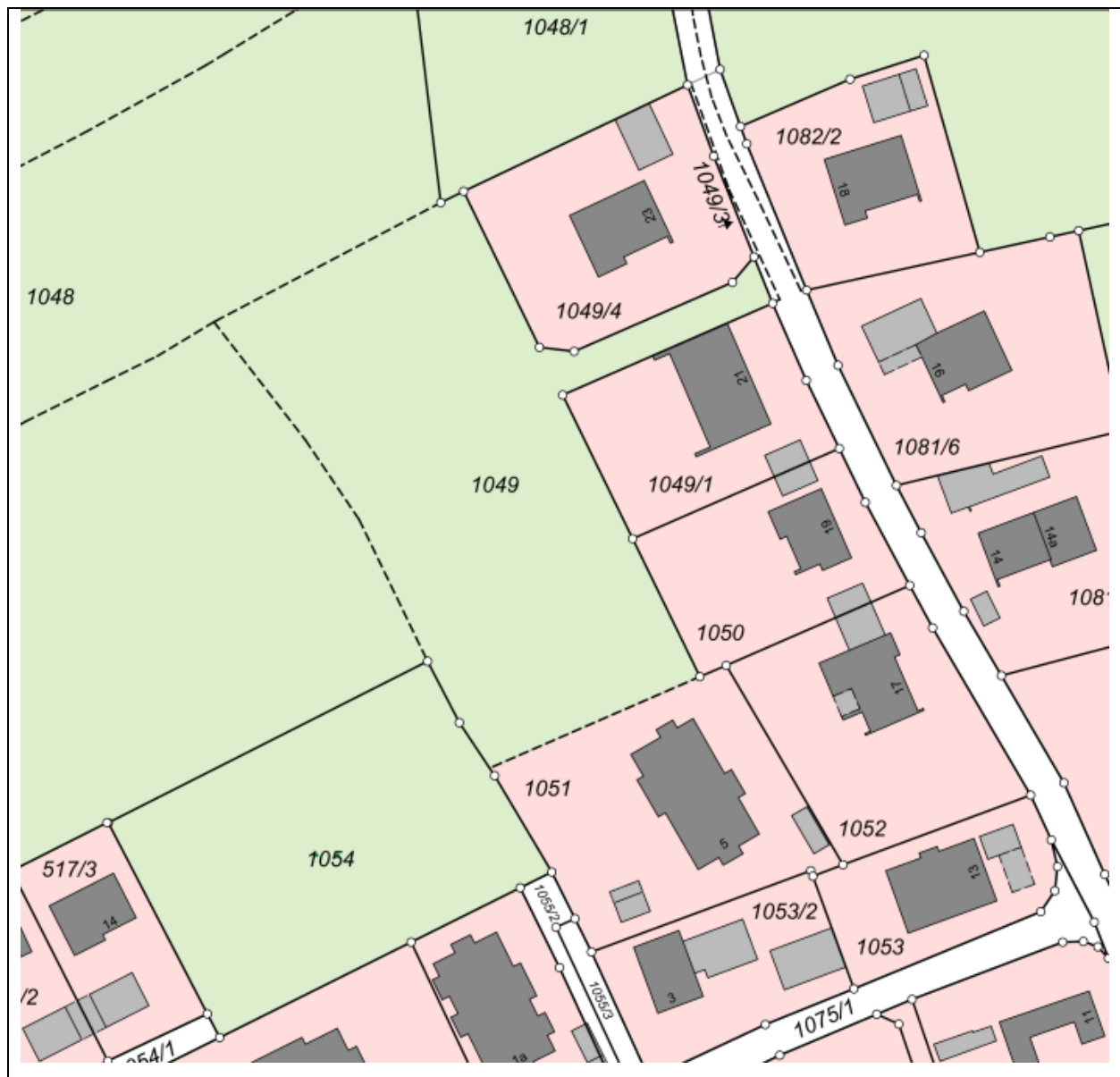
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Beschlüsse des Gemeinderats öffentlich bekannt zu geben.

### **Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)**

<b>5.3</b>	Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 "Schönegg Nordost", 9. Änderung - Abwägungsbeschlüsse zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung + Satzungsbeschluss
------------	---

### **Sachverhalt:**





In seiner Sitzung am 05. März 2024 hat der Gemeinderat den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ in der Fassung vom 05.03.2024 gebilligt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 17.04.2024 bis 19.05.2024 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

[raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de](mailto:raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de)

Planungsverband Region Oberland

[Region17@lra-toelz.de](mailto:Region17@lra-toelz.de)

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt

<a href="mailto:G-Amt@lra-toelz.de">G-Amt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht <a href="mailto:Manuela.steigenberger@lra-toelz.de">Manuela.steigenberger@lra-toelz.de</a> <a href="mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de">kreisbauamt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt <a href="mailto:andreas.hainz@lra-toelz.de">andreas.hainz@lra-toelz.de</a> <a href="mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de">kreisbauamt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat <a href="mailto:kbr@lra-toelz.de">kbr@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden <a href="mailto:thomas.schwaighofer@lra-toelz.de">thomas.schwaighofer@lra-toelz.de</a>
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung <a href="mailto:poststelle@adbv-wor.bayern.de">poststelle@adbv-wor.bayern.de</a>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten <a href="mailto:poststelle@aelf-hk.bayern.de">poststelle@aelf-hk.bayern.de</a>
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern <a href="mailto:poststelle@ale-ob.bayern.de">poststelle@ale-ob.bayern.de</a>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>
Staatliches Bauamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@stbawm.bayern.de">poststelle@stbawm.bayern.de</a> <a href="mailto:simon.neubert@stbawm.bayern.de">simon.neubert@stbawm.bayern.de</a>
Wasserwirtschaftsamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@wwa-wm.bayern.de">poststelle@wwa-wm.bayern.de</a>
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen <a href="mailto:holzkirchen@bayerischerbauernverband.de">holzkirchen@bayerischerbauernverband.de</a>
Handwerkskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:landespolitik@hwk-muenchen.de">landespolitik@hwk-muenchen.de</a>
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de">bauleitplanung@muenchen.ihk.de</a>
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals <a href="mailto:info@isartalverein.de">info@isartalverein.de</a>
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität <a href="mailto:info@landschaft-artenschutz.de">info@landschaft-artenschutz.de</a>
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz <a href="mailto:bad-toelz@bund-naturschutz.de">bad-toelz@bund-naturschutz.de</a>
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern <a href="mailto:oberbayern@lbv.de">oberbayern@lbv.de</a>
Bayernwerk AG <a href="mailto:Penzberg@bayernwerk.de">Penzberg@bayernwerk.de</a> <a href="mailto:carina.koeberlein@bayernwerk.de">carina.koeberlein@bayernwerk.de</a>
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) <a href="mailto:bag-nc-penzberg@bayernwerk.de">bag-nc-penzberg@bayernwerk.de</a>

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

## 2. Stellungnahmen ohne Äußerung, Einwände, Anregungen, Hinweise oder Bedenken

Regierung von Oberbayern <a href="mailto:raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de">raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de</a>	14.05.2024
Planungsverband Region Oberland <a href="mailto:Region17@lra-toelz.de">Region17@lra-toelz.de</a>	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt	09.04.2024

<a href="mailto:G-Amt@lra-toelz.de">G-Amt@lra-toelz.de</a>	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht <a href="mailto:Manuela.steigenberger@lra-toelz.de">Manuela.steigenberger@lra-toelz.de</a> <a href="mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de">kreisbauamt@lra-toelz.de</a>	26.04.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt <a href="mailto:andreas.hainz@lra-toelz.de">andreas.hainz@lra-toelz.de</a> <a href="mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de">kreisbauamt@lra-toelz.de</a>	02.05.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>	04.04.2024 + 10.04.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>	02.05.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat <a href="mailto:kbr@lra-toelz.de">kbr@lra-toelz.de</a>	08.05.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden <a href="mailto:thomas.schwaighofer@lra-toelz.de">thomas.schwaighofer@lra-toelz.de</a>	09.04.2024
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung <a href="mailto:poststelle@adbv-wor.bayern.de">poststelle@adbv-wor.bayern.de</a>	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten <a href="mailto:poststelle@aelf-hk.bayern.de">poststelle@aelf-hk.bayern.de</a>	Forsten: 27.04.2024 Landwirtschaft: 23.04.2024
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern <a href="mailto:poststelle@ale-ob.bayern.de">poststelle@ale-ob.bayern.de</a>	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>	
Staatliches Bauamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@stbawm.bayern.de">poststelle@stbawm.bayern.de</a>	15.04.2024
Wasserwirtschaftsamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@wwa-wm.bayern.de">poststelle@wwa-wm.bayern.de</a>	04.04.2024
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen <a href="mailto:holzkirchen@bayerischerbauernverband.de">holzkirchen@bayerischerbauernverband.de</a>	
Handwerkskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:landespolitik@hwk-muenchen.de">landespolitik@hwk-muenchen.de</a>	17.05.2024
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de">bauleitplanung@muenchen.ihk.de</a>	25.04.2024
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals <a href="mailto:info@isartalverein.de">info@isartalverein.de</a>	17.04.2024
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität <a href="mailto:info@landschaft-artenschutz.de">info@landschaft-artenschutz.de</a>	
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz <a href="mailto:bad-toelz@bund-naturschutz.de">bad-toelz@bund-naturschutz.de</a>	
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern <a href="mailto:oberbayern@lbv.de">oberbayern@lbv.de</a>	
Bayernwerk AG <a href="mailto:Penzberg@bayernwerk.de">Penzberg@bayernwerk.de</a> <a href="mailto:carina.koeberlein@bayernwerk.de">carina.koeberlein@bayernwerk.de</a>	

Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) <a href="mailto:bag-nc-penzberg@bayernwerk.de">bag-nc-penzberg@bayernwerk.de</a> <a href="mailto:besimuenchen@bayernwerk.de">besimuenchen@bayernwerk.de</a>	
Deutsche Post <a href="mailto:csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com">csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com</a>	
Deutsche Telekom Technik GmbH <a href="mailto:ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de">ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de</a>	
Energie Südbayern GmbH <a href="mailto:andre.schwihel@esb.de">andre.schwihel@esb.de</a>	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH <a href="mailto:koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de">koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de</a>	02.05.2024
Telefónica Germany GmbH & co. KG <a href="mailto:o2-mw-bimschg@telefonica.com">o2-mw-bimschg@telefonica.com</a>	
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse <a href="mailto:pastorale-planung@eomuc.de">pastorale-planung@eomuc.de</a>	
Stadt Bad Tölz <a href="mailto:fuerstberger@bad-toelz.de">fuerstberger@bad-toelz.de</a>	11.04.2024
Stadt Wolfratshausen <a href="mailto:info@wolfratshausen.de">info@wolfratshausen.de</a>	
Stadt Geretsried <a href="mailto:stadtverwaltung@geretsried.de">stadtverwaltung@geretsried.de</a>	03.04.2024
Gemeinde Sauerlach <a href="mailto:gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de">gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de</a>	17.05.2024
Gemeinde Otterfing <a href="mailto:bauamt@otterfing.de">bauamt@otterfing.de</a>	08.04.2024
Gemeinde Egling <a href="mailto:gemeinde@egling.de">gemeinde@egling.de</a>	11.04.2024
Gemeinde Wackersberg <a href="mailto:info@wackersberg.de">info@wackersberg.de</a>	
Gemeinde Sachsenkam <a href="mailto:info@vgreichersbeuern.de">info@vgreichersbeuern.de</a>	
Gemeinde Königsdorf <a href="mailto:Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de">Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de</a>	
Markt Holzkirchen <a href="mailto:gde-verwaltung@holzkirchen.de">gde-verwaltung@holzkirchen.de</a>	16.04.2024
Feuerwehr des betroffenen Ortsteils OT Dietramszell, Herr Fiegler <a href="mailto:fabian.fiegler@outlook.de">fabian.fiegler@outlook.de</a>	

### Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Diet-

ramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ in der Fassung vom 03.05.2024 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

### **3. Inhalte und Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen und Bedenken**

#### 1. Bayernwerk Netz GmbH, Penzberg (Schreiben vom 08.04.2024 und 30.04.2024)

##### Schreiben vom 08.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: [www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Carina Köberlein

#### Schreiben vom 30.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Schreiben vom 9. Januar 2024 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: [www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Carina Köberlein

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in den Planunterlagen zur 9. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“, bereits berücksichtigt, ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen enthalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägungsergebnis ist keine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen veranlasst.

## **B. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **Abwägung:**

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

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten:

Haushaltsstelle:

Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:

Mittel stehen zur Verfügung: Ja/Nein

Deckungsvorschlag:

Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:

**Beschluss 1:**

1. Der Gemeinderat stellt die persönliche Beteiligung von MGR Bachmeier fest. Er nimmt daher an der Beratung und Abstimmung des TOP nicht teil.

**Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)**

Abstimmungsbemerkung:

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

**Beschluss 2:**

2. 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 Abwägungsvorschläge zu eigen. Die zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß Abwägung behandelt.

3. Der Gemeinderat beschließt die vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München gefertigten Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 04.06.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung.

4. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss des Gemeinderats ortsüblich bekannt zu geben. Der Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“, 9. Änderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 04.06.2024 tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

**Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)**

Abstimmungsbemerkung:

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

<b>5.4</b>	26. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Schönegg Nordost, Rieder Straße - Abwägungsbeschlüsse zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung + Feststellungsbeschluss
------------	--

**Sachverhalt:**





In seiner Sitzung am 05. März 2024 hat der Gemeinderat den Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich Schönegg Nordost, Rieder Straße in der Fassung vom 05.03.2024 gebilligt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 17.04.2024 bis 19.05.2024 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

[raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de](mailto:raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de)

Planungsverband Region Oberland

[Region17@lra-toelz.de](mailto:Region17@lra-toelz.de)

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt

[G-Amt@lra-toelz.de](mailto:G-Amt@lra-toelz.de)

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht <a href="mailto:Manuela.steigenberger@lra-toelz.de">Manuela.steigenberger@lra-toelz.de</a> <a href="mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de">kreisbauamt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt <a href="mailto:andreas.hainz@lra-toelz.de">andreas.hainz@lra-toelz.de</a> <a href="mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de">kreisbauamt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat <a href="mailto:kbr@lra-toelz.de">kbr@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden <a href="mailto:thomas.schwaighofer@lra-toelz.de">thomas.schwaighofer@lra-toelz.de</a>
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung <a href="mailto:poststelle@adbv-wor.bayern.de">poststelle@adbv-wor.bayern.de</a>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten <a href="mailto:poststelle@aelf-hk.bayern.de">poststelle@aelf-hk.bayern.de</a>
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern <a href="mailto:poststelle@ale-ob.bayern.de">poststelle@ale-ob.bayern.de</a>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>
Staatliches Bauamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@stbawm.bayern.de">poststelle@stbawm.bayern.de</a> <a href="mailto:simon.neubert@stbawm.bayern.de">simon.neubert@stbawm.bayern.de</a>
Wasserwirtschaftsamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@wwa-wm.bayern.de">poststelle@wwa-wm.bayern.de</a> <a href="mailto:Dora.Schulze@wwa-wm.bayern.de">Dora.Schulze@wwa-wm.bayern.de</a>
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen <a href="mailto:holzkirchen@bayerischerbauernverband.de">holzkirchen@bayerischerbauernverband.de</a>
Handwerkskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:landespolitik@hwk-muenchen.de">landespolitik@hwk-muenchen.de</a> <a href="mailto:isabella.hoessl@hwk-muenchen.de">isabella.hoessl@hwk-muenchen.de</a>
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de">bauleitplanung@muenchen.ihk.de</a> <a href="mailto:sabrina.fleidl@muenchen.ihk.de">sabrina.fleidl@muenchen.ihk.de</a>
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals <a href="mailto:info@isartalverein.de">info@isartalverein.de</a>
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität <a href="mailto:info@landschaft-artenschutz.de">info@landschaft-artenschutz.de</a>
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz <a href="mailto:bad-toelz@bund-naturschutz.de">bad-toelz@bund-naturschutz.de</a>
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern <a href="mailto:oberbayern@lbv.de">oberbayern@lbv.de</a>
Bayernwerk AG <a href="mailto:Penzberg@bayernwerk.de">Penzberg@bayernwerk.de</a> <a href="mailto:carina.koeberlein@bayernwerk.de">carina.koeberlein@bayernwerk.de</a>

Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) <a href="mailto:bag-nc-penzberg@bayernwerk.de">bag-nc-penzberg@bayernwerk.de</a> <a href="mailto:besimuenchen@bayernwerk.de">besimuenchen@bayernwerk.de</a>
Deutsche Post <a href="mailto:csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com">csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com</a>
Deutsche Telekom Technik GmbH <a href="mailto:ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de">ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de</a>
Energie Südbayern GmbH <a href="mailto:andre.schwihel@esb.de">andre.schwihel@esb.de</a>
Vodafone Kabel Deutschland GmbH <a href="mailto:koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de">koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de</a>
Telefónica Germany GmbH & co. KG <a href="mailto:o2-mw-bimschg@telefonica.com">o2-mw-bimschg@telefonica.com</a>
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse <a href="mailto:pastorale-planung@eomuc.de">pastorale-planung@eomuc.de</a>
Stadt Bad Tölz <a href="mailto:fuerstberger@bad-toelz.de">fuerstberger@bad-toelz.de</a>
Stadt Wolfratshausen <a href="mailto:info@wolfratshausen.de">info@wolfratshausen.de</a>
Stadt Geretsried <a href="mailto:stadtverwaltung@geretsried.de">stadtverwaltung@geretsried.de</a>
Gemeinde Sauerlach <a href="mailto:gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de">gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de</a>
Gemeinde Otterfing <a href="mailto:bauamt@otterfing.de">bauamt@otterfing.de</a>
Gemeinde Egling <a href="mailto:gemeinde@egling.de">gemeinde@egling.de</a>
Gemeinde Wackersberg <a href="mailto:info@wackersberg.de">info@wackersberg.de</a>
Gemeinde Sachsenkam <a href="mailto:info@vgreichersbeuern.de">info@vgreichersbeuern.de</a>
Gemeinde Königsdorf <a href="mailto:Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de">Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de</a>
Markt Holzkirchen <a href="mailto:gde-verwaltung@holzkirchen.de">gde-verwaltung@holzkirchen.de</a>
Feuerwehr des betroffenen Ortsteils OT Dietramszell, Herr Fiegler <a href="mailto:fabian.fiegler@outlook.de">fabian.fiegler@outlook.de</a>

## 2. Stellungnahmen ohne Äußerung, Einwände, Anregungen, Hinweise oder Bedenken

Regierung von Oberbayern <a href="mailto:raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de">raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de</a>	14.05.2024
Planungsverband Region Oberland	

<a href="mailto:Region17@lra-toelz.de">Region17@lra-toelz.de</a>	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt <a href="mailto:G-Amt@lra-toelz.de">G-Amt@lra-toelz.de</a>	09.04.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht <a href="mailto:Manuela.steigenberger@lra-toelz.de">Manuela.steigenberger@lra-toelz.de</a> <a href="mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de">kreisbauamt@lra-toelz.de</a>	26.04.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt <a href="mailto:andreas.hainz@lra-toelz.de">andreas.hainz@lra-toelz.de</a> <a href="mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de">kreisbauamt@lra-toelz.de</a>	02.05.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>	03.05.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat <a href="mailto:kbr@lra-toelz.de">kbr@lra-toelz.de</a>	08.05.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden <a href="mailto:thomas.schwaighofer@lra-toelz.de">thomas.schwaighofer@lra-toelz.de</a>	10.04.2024
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung <a href="mailto:poststelle@adbv-wor.bayern.de">poststelle@adbv-wor.bayern.de</a>	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten <a href="mailto:poststelle@aelf-hk.bayern.de">poststelle@aelf-hk.bayern.de</a>	Forsten: 27.04.2024
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern <a href="mailto:poststelle@ale-ob.bayern.de">poststelle@ale-ob.bayern.de</a>	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>	
Staatliches Bauamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@stbawm.bayern.de">poststelle@stbawm.bayern.de</a> <a href="mailto:simon.neubert@stbawm.bayern.de">simon.neubert@stbawm.bayern.de</a>	03.04.2024
Wasserwirtschaftsamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@wwa-wm.bayern.de">poststelle@wwa-wm.bayern.de</a>	
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen <a href="mailto:holzkirchen@bayerischerbauernverband.de">holzkirchen@bayerischerbauernverband.de</a>	
Handwerkskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:landespolitik@hwk-muenchen.de">landespolitik@hwk-muenchen.de</a> <a href="mailto:isabella.hoessl@hwk-muenchen.de">isabella.hoessl@hwk-muenchen.de</a>	17.05.2024
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de">bauleitplanung@muenchen.ihk.de</a> <a href="mailto:sabrina.fleidl@muenchen.ihk.de">sabrina.fleidl@muenchen.ihk.de</a>	25.04.2024 + 08.05.2024
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals <a href="mailto:info@isartalverein.de">info@isartalverein.de</a>	17.04.2024
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität <a href="mailto:info@landschaft-artenschutz.de">info@landschaft-artenschutz.de</a>	
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz <a href="mailto:bad-toelz@bund-naturschutz.de">bad-toelz@bund-naturschutz.de</a>	
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern <a href="mailto:oberbayern@lbv.de">oberbayern@lbv.de</a>	
Bayernwerk AG	

<a href="mailto:Penzberg@bayernwerk.de">Penzberg@bayernwerk.de</a> <a href="mailto:carina.koeberlein@bayernwerk.de">carina.koeberlein@bayernwerk.de</a>	
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) <a href="mailto:bag-nc-penzberg@bayernwerk.de">bag-nc-penzberg@bayernwerk.de</a> <a href="mailto:besimuenchen@bayernwerk.de">besimuenchen@bayernwerk.de</a>	
Deutsche Post <a href="mailto:csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com">csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com</a>	
Deutsche Telekom Technik GmbH <a href="mailto:ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de">ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de</a>	
Energie Südbayern GmbH <a href="mailto:andre.schwihel@esb.de">andre.schwihel@esb.de</a>	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH <a href="mailto:koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de">koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de</a>	02.05.2024
Telefónica Germany GmbH & co. KG <a href="mailto:o2-mw-bimschg@telefonica.com">o2-mw-bimschg@telefonica.com</a>	
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse <a href="mailto:pastorale-planung@eomuc.de">pastorale-planung@eomuc.de</a>	
Stadt Bad Tölz <a href="mailto:fuerstberger@bad-toelz.de">fuerstberger@bad-toelz.de</a>	11.04.2024
Stadt Wolfratshausen <a href="mailto:info@wolfratshausen.de">info@wolfratshausen.de</a>	
Stadt Geretsried <a href="mailto:stadtverwaltung@geretsried.de">stadtverwaltung@geretsried.de</a>	
Gemeinde Sauerlach <a href="mailto:gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de">gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de</a>	17.05.2024
Gemeinde Otterfing <a href="mailto:bauamt@otterfing.de">bauamt@otterfing.de</a>	08.04.2024
Gemeinde Egling <a href="mailto:gemeinde@egling.de">gemeinde@egling.de</a>	11.04.2024
Gemeinde Wackersberg <a href="mailto:info@wackersberg.de">info@wackersberg.de</a>	
Gemeinde Sachsenkam <a href="mailto:info@vgreichersbeuern.de">info@vgreichersbeuern.de</a>	
Gemeinde Königsdorf <a href="mailto:Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de">Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de</a>	
Markt Holzkirchen <a href="mailto:gde-verwaltung@holzkirchen.de">gde-verwaltung@holzkirchen.de</a>	16.04.2024
Feuerwehr des betroffenen Ortsteils OT Dietramszell, Herr Fiegler <a href="mailto:fabian.fiegler@outlook.de">fabian.fiegler@outlook.de</a>	

### Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich Schönegg Nordost, Rieder Straße in der Fassung vom 03.05.2024 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

### **3. Inhalte und Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen und Bedenken**

#### 1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bereich Landwirtschaft (Schreiben vom 02.05.2024)

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Haslinger,

zur o. g. 26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Schönegg Nordost, Rieder Straße“ nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, wie folgt Stellung:

Landwirtschaftliche Belange sind bei den Planungen betroffen. Um den Planungsbereich liegen landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen. Diese Flächen werden zur Futtergewinnung genutzt. Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch an Sonn- und Feiertagen sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind unentgeltlich zu dulden. Anfahrtswege zu den Feldern sollen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein.

Weiter verweisen wir auf § 1a BauGB Abs. (2): „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Wir bitten deshalb, entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Wolfgang Holzinger

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird bei der im Parallelverfahren befindlichen Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“, 9. Änderung berücksichtigt, ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen bereits enthalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägungsergebnis ist keine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen veranlasst.

## 2. Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Schreiben vom 04.04.2024)

Sehr geehrte Frau Haslinger,

gegen die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn bei der Planung der Bebauung, auf diese Aussage im Bericht geachtet wird: *„Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäuhöhen berücksichtigen einen Sockel des Erdgeschossfußbodens, um ein Einfließen von Wasser in das Erdgeschoss zu vermeiden“.*

Mit freundlichen Grüßen

Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Dora Schulze

### **Abwägung:**

Der Hinweis ist auf nachgelagerter Planungsebene zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägungsergebnis ist keine Änderung oder Ergänzung zur Planunterlagen veranlasst.

## **B. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **Abwägung:**

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

### **Beschluss 1:**

1. Der Gemeinderat stellt die persönliche Beteiligung von MGR Bachmeier fest. Er nimmt daher an der Beratung und Abstimmung des TOP nicht teil.

### **Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)**

Abstimmungsbemerkung:

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

### **Beschluss 2:**

2. 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 Abwägungsvorschläge zu eigen. Die zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß Abwägung behandelt.

3. Der Gemeinderat stellt die 26. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Schönegg, Rieder Straße mit Begründung und Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 04.06.2024 fest.

4. Die Verwaltung wird beauftragt die 26. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Schönegg, Rieder Straße mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 04.06.2024 dem Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.

5. Vorbehaltlich der Genehmigungserteilung, wird die Verwaltung beauftragt die Genehmigung der 26. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Schönegg, Rieder Straße ortsüblich bekannt zu machen. Die 26. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit Bekanntmachung wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB)

**Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)**

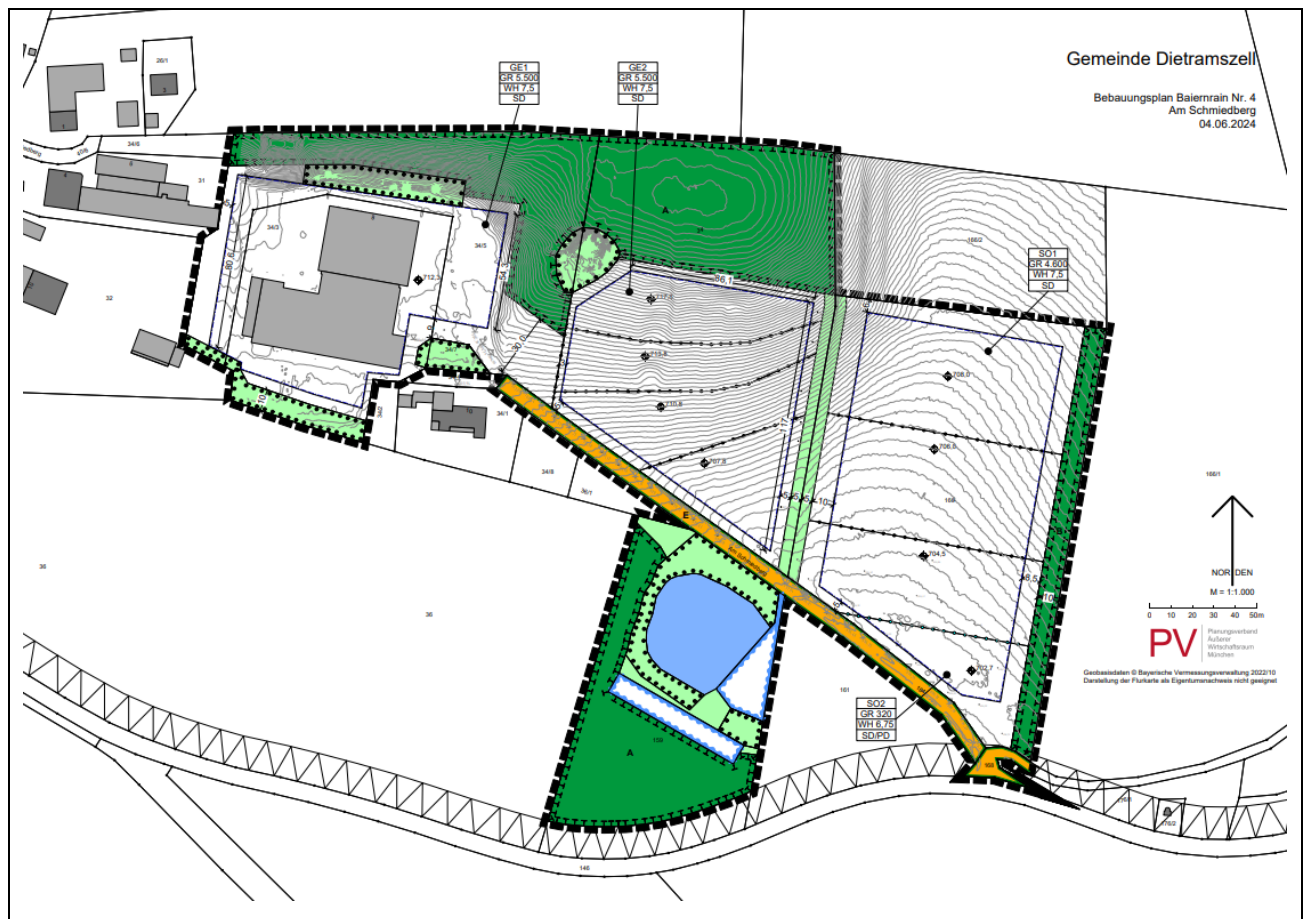
Abstimmungsbemerkung:

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

<b>5.5</b>	Bebauungsplan Baiernrain Nr. 4 "Gewerbegebiet Am Schmiedberg" - Abwägungsbeschlüsse zur Frühzeitigen Beteiligung + Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
------------	---

**Sachverhalt:**





In seiner Sitzung am 05. September 2023 hat der Gemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplans Baiernrain Nr. 4 „Gewerbegebiet Am Schmiedberg“ in der Fassung vom 05.09.2023 gebilligt und die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 14.09.2023 bis 16.10.2023 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

[raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de](mailto:raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de)

Planungsverband Region Oberland

[Region17@lra-toelz.de](mailto:Region17@lra-toelz.de)

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt

[G-Amt@lra-toelz.de](mailto:G-Amt@lra-toelz.de)

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht

[Manuela.steigenberger@lra-toelz.de](mailto:Manuela.steigenberger@lra-toelz.de)

[kreisbauamt@lra-toelz.de](mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de)

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt <a href="mailto:andreas.hainz@lra-toelz.de">andreas.hainz@lra-toelz.de</a> <a href="mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de">kreisbauamt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat <a href="mailto:kbr@lra-toelz.de">kbr@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden <a href="mailto:thomas.schwaighofer@lra-toelz.de">thomas.schwaighofer@lra-toelz.de</a>
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung <a href="mailto:poststelle@adbv-wor.bayern.de">poststelle@adbv-wor.bayern.de</a>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten <a href="mailto:poststelle@aelf-hk.bayern.de">poststelle@aelf-hk.bayern.de</a>
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern <a href="mailto:poststelle@ale-ob.bayern.de">poststelle@ale-ob.bayern.de</a>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>
Staatliches Bauamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@stbawm.bayern.de">poststelle@stbawm.bayern.de</a> <a href="mailto:simon.neubert@stbawm.bayern.de">simon.neubert@stbawm.bayern.de</a>
Wasserwirtschaftsamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@wwa-wm.bayern.de">poststelle@wwa-wm.bayern.de</a>
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen <a href="mailto:holzkirchen@bayerischerbauernverband.de">holzkirchen@bayerischerbauernverband.de</a>
Handwerkskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:landespolitik@hwk-muenchen.de">landespolitik@hwk-muenchen.de</a>
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de">bauleitplanung@muenchen.ihk.de</a>
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals <a href="mailto:info@isartalverein.de">info@isartalverein.de</a>
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität <a href="mailto:info@landschaft-artenschutz.de">info@landschaft-artenschutz.de</a>
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz <a href="mailto:bad-toelz@bund-naturschutz.de">bad-toelz@bund-naturschutz.de</a>
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern <a href="mailto:oberbayern@lbv.de">oberbayern@lbv.de</a>
Bayernwerk AG <a href="mailto:Penzberg@bayernwerk.de">Penzberg@bayernwerk.de</a> <a href="mailto:carina.koeberlein@bayernwerk.de">carina.koeberlein@bayernwerk.de</a>
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) <a href="mailto:bag-nc-penzberg@bayernwerk.de">bag-nc-penzberg@bayernwerk.de</a> <a href="mailto:besimuenchen@bayernwerk.de">besimuenchen@bayernwerk.de</a>
Deutsche Post <a href="mailto:csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com">csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com</a>
Deutsche Telekom Technik GmbH

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

## 2. Stellungnahmen ohne Äußerung, Einwände, Anregungen, Hinweise oder Bedenken

Regierung von Oberbayern <a href="mailto:raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de">raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de</a>	
Planungsverband Region Oberland <a href="mailto:Region17@lra-toelz.de">Region17@lra-toelz.de</a>	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt <a href="mailto:G-Amt@lra-toelz.de">G-Amt@lra-toelz.de</a>	18.09.2023
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht <a href="mailto:Manuela.steigenberger@lra-toelz.de">Manuela.steigenberger@lra-toelz.de</a> <a href="mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de">kreisbauamt@lra-toelz.de</a>	

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt <a href="mailto:andreas.hainz@lra-toelz.de">andreas.hainz@lra-toelz.de</a> <a href="mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de">kreisbauamt@lra-toelz.de</a>	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat <a href="mailto:kbr@lra-toelz.de">kbr@lra-toelz.de</a>	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden <a href="mailto:thomas.schwaighofer@lra-toelz.de">thomas.schwaighofer@lra-toelz.de</a>	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung <a href="mailto:poststelle@adv-wor.bayern.de">poststelle@adv-wor.bayern.de</a>	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten <a href="mailto:poststelle@aelf-hk.bayern.de">poststelle@aelf-hk.bayern.de</a>	Bereich Forsten: 02.10.2024 Bereich Landwirtschaft:
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern <a href="mailto:poststelle@ale-ob.bayern.de">poststelle@ale-ob.bayern.de</a>	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>	
Staatliches Bauamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@stbawm.bayern.de">poststelle@stbawm.bayern.de</a>	27.09.2023
Wasserwirtschaftsamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@wwa-wm.bayern.de">poststelle@wwa-wm.bayern.de</a>	
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen <a href="mailto:holzkirchen@bayerischerbauernverband.de">holzkirchen@bayerischerbauernverband.de</a>	
Handwerkskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:landespolitik@hwk-muenchen.de">landespolitik@hwk-muenchen.de</a>	10.11.2023
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de">bauleitplanung@muenchen.ihk.de</a>	09.10.2023
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals <a href="mailto:info@isartalverein.de">info@isartalverein.de</a>	
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität <a href="mailto:info@landschaft-artenschutz.de">info@landschaft-artenschutz.de</a>	
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz <a href="mailto:bad-toelz@bund-naturschutz.de">bad-toelz@bund-naturschutz.de</a>	
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern <a href="mailto:oberbayern@lbv.de">oberbayern@lbv.de</a>	
Bayernwerk AG <a href="mailto:Penzberg@bayernwerk.de">Penzberg@bayernwerk.de</a> <a href="mailto:carina.koeberlein@bayernwerk.de">carina.koeberlein@bayernwerk.de</a>	
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) <a href="mailto:bag-nc-penzberg@bayernwerk.de">bag-nc-penzberg@bayernwerk.de</a> <a href="mailto:besimuenchen@bayernwerk.de">besimuenchen@bayernwerk.de</a>	

Deutsche Post <a href="mailto:csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com">csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com</a>	
Deutsche Telekom Technik GmbH <a href="mailto:ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de">ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de</a>	
Energie Südbayern GmbH <a href="mailto:andre.schwihel@esb.de">andre.schwihel@esb.de</a>	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH <a href="mailto:koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de">koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de</a>	
Telefónica Germany GmbH & co. KG <a href="mailto:o2-mw-bimschg@telefonica.com">o2-mw-bimschg@telefonica.com</a>	
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse <a href="mailto:pastorale-planung@eomuc.de">pastorale-planung@eomuc.de</a>	15.09.2023
Stadt Bad Tölz <a href="mailto:fuerstberger@bad-toelz.de">fuerstberger@bad-toelz.de</a>	14.09.2023
Stadt Wolfratshausen <a href="mailto:info@wolfratshausen.de">info@wolfratshausen.de</a>	05.10.2023
Stadt Geretsried <a href="mailto:stadtverwaltung@geretsried.de">stadtverwaltung@geretsried.de</a>	
Gemeinde Sauerlach <a href="mailto:gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de">gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de</a>	18.09.2023
Gemeinde Otterfing <a href="mailto:bauamt@otterfing.de">bauamt@otterfing.de</a>	15.09.2023
Gemeinde Egling <a href="mailto:gemeinde@egling.de">gemeinde@egling.de</a>	15.09.2023
Gemeinde Wackersberg <a href="mailto:info@wackersberg.de">info@wackersberg.de</a>	
Gemeinde Sachsenkam <a href="mailto:info@vgreichersbeuern.de">info@vgreichersbeuern.de</a>	
Gemeinde Königsdorf <a href="mailto:Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de">Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de</a>	
Markt Holzkirchen <a href="mailto:gde-verwaltung@holzkirchen.de">gde-verwaltung@holzkirchen.de</a>	
Feuerwehr des betroffenen Ortsteils OT Dietramszell, Herr Fiegler <a href="mailto:fabian.fiegler@outlook.de">fabian.fiegler@outlook.de</a>	

### Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans Baiernrain Nr. 4 „Gewerbegebiet Am Schmiedberg“ in der Fassung vom 05.09.2023 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

### **3. Inhalte und Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen und Bedenken**

#### **1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft (Schreiben vom 05.10.2023)**

Zur o. g. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 Baiernrain, Am Schmiedberg, nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet umfasst ca. 7,26 ha und wurde als Gründlandfläche genutzt. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Grünlandzahl von 42. Das höchste Ertragspotential liegt bei 100, der Landkreisdurchschnitt liegt bei 38. Somit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein überdurchschnittlicher Ertragsgrund entzogen.

Wir weisen darauf hin, dass nach § 1a BauGB „... mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.“ Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Durch die Bebauung dürfen keine Nachteile für die 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 ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

Wir bitten, den entsprechenden Passus in Hinweisen zu ergänzen. Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

#### **Abwägung:**

Die Gemeinde Dietramszell hat zur Umsetzung des Vorhabens eine Bedarfs- und Standortprüfung durchgeführt. Diese ist in der Begründung zur parallel zum Bebauungsplan aufgestellten 19. Flächennutzungsplanänderung dargelegt. Bestehende Potentialflächen gemäß Flächennutzungsplan stehen demnach nicht zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der besonderen Ansprüche der geplanten Nutzung (insbesondere ausreichender Abstand zu Wohngebieten) sowie der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (insbesondere Anbindegebot) und der Flächenverfügbarkeit erscheint der gewählte Standort als am besten geeignet.

Zufahrtswege zu weiteren landwirtschaftlichen Flächen werden nicht in Anspruch genommen, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung landwirtschaftlich genutzter Flächen durch die Planung. Die Hinweise auf zu dulden Immissionen von landwirtschaftlichen Flächen werden in der Satzung und der textlichen Begründung ergänzt.

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

#### **2. Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 14.09.2023)**

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.

#### Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

#### Transformatorstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. 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/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

#### **Abwägung:**

Die Satzung wird um einen textlichen Hinweis auf den Schutzzonenbereich um Kabeltrassen ergänzt

### 3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 11.10.2023)

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 (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

#### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

#### Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unter-

nehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

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](http://www.blfd.bayern.de)).

#### **Abwägung:**

Die Satzung enthält bereits einen Hinweis auf Art. 8 (1) und 8 (2) BayDSchG. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

#### 4. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 02.10.2023)

vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 14.09.2023 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Zur genannten Planung bestehen keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile



einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### **Abwägung:**

Die Satzung wird um textliche Hinweise auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ergänzt. Die weiteren Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

#### 5. Isartalverein e.V. (Schreiben vom 04.10.2023)

Der Isartalverein gibt zu dem Entwurf des Bebauungsplans folgende Stellungnahme ab:  
Belange des Isartalvereins sind nicht betroffen.

Zur Umsetzung des Planungsvorhabens sprechen wir der Gemeinde folgende Empfehlungen aus:

Die vorgesehene Staffelung der Gebäude, die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und die vorgesehenen Festsetzungen zur Grünordnung werden grundsätzlich begrüßt als Beitrag zu einer Siedlungs- und landschaftsgerechten Bebauung des Gebiets. Gleichwohl liegt hier eine nicht unerhebliche bauliche Entwicklung für Baiernrain vor.

Ergänzend empfehlen wir, die zulässigen Nutzungen gemäß Festsetzung 2.2.1 auf die Sondergebiete 1 und 2 festzusetzen (Lage der Tankstelle).

Bei Hinweis 6 sollte die Wandhöhe für Sattel- und Pultdächer definiert werden.

Wir empfehlen, die bestehenden Teiche auf Fl.Nrn. 159 und 161 außerhalb des Geltungsbereichs nachrichtlich darzustellen. Im Rahmen der Umsetzung des Gewerbe-

und Sondergebiets sollte eine Beeinträchtigung der Teiche ausgeschlossen werden (wassersensibler Bereich /Biotope?).

Die Strasseneinmündung in die Kreisstrasse TÖL9 dürfte sich technisch nicht einfach darstellen (freie Strecke/Feldweg/Strasse am Schmiedberg/ Schwerlastverkehr/öff.Tankstelle). Wir empfehlen jedenfalls eine Einmündung ohne Lichtzeichenanlage.

### **Abwägung:**

Der Empfehlung zur Verortung der Tankstelle wird gefolgt. Diese wird im Bereich des SO2 zugelassen.

Der Hinweis C6 wird um einen Schemaschnitt eines Gebäudes mit Satteldach ergänzt.

Es ist vorgesehen, auf das Grundstück Fl.Nr. 159, auf dem sich die Teiche befinden, Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Ein Einfluss in die Teiche ist dafür nicht erforderlich (Entwässerungskonzept Planungsbüro Oberland, 05.03.2024). Das Grundstück wird dafür in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen (siehe Abwägung Punkt 15) und sowohl die Teiche als auch die Flächen für die Regulierung des Wasserabflusses festgesetzt. Weitere Auswirkungen auf das Grundstück sind nicht zu vermuten. Die Straße „Am Schmiedberg“ wird bereits als Zufahrt zu dem bestehenden Gewerbegebiet genutzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Es erfolgt eine Ergänzung der Planzeichnung sowie eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen und Hinweis.

## 6. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 11.10.2023)

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

Aktuell liegen zur Aufstellung lediglich der geplante Geltungsbereich, ein Lageplan sowie Satzung und Begründung vor. Ein Umweltbericht soll gemäß der Begründung Nr. 4.4.2 im Verfahren ergänzt werden. Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme kann erst nach Vorlage eines Umweltberichts erfolgen.

Bezüglich des erforderlichen Prüfumfangs sind folgende Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewerten und im Umweltbericht darzustellen:

### 1. Anforderungen an den Umweltbericht:

#### 1.1 Eingriffsregelung:

Die Anforderungen bezüglich der Eingriffsregelung werden in der Regel als Teil des Umweltberichts abgehandelt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB müssen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima- und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr 7 Buchstabe a BauGB) beschrieben und bewertet werden. Hierzu ist die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB anzuwenden. Dabei ist insbesondere abzuschätzen, inwieweit die zugelassene Sondernutzung der Abfallbehandlung sowie die Belastungen durch das Betreiben einer Tankstelle zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können und wie diese vermieden oder minimiert werden können. Dabei bedarf es einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Planung unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen.

Nicht vermeidbare Eingriffe sollen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Eine entsprechende Bilanzierung über den notwendigen Kompensationsbedarf ist beizufügen. Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist entsprechend anzuwenden.

Für die naturschutzfachliche Beurteilung sind die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ausreichend darzustellen. Konkret sollte der Ausgangszustand der geplanten Ausgleichsfläche, der geplante Entwicklungszustand der Ausgleichsfläche sowie die notwendigen Maßnahmen zur Zielerreichung dargestellt werden. Diese sollten vor dem Einreichen des Umweltberichts mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, um Verzögerungen im Verfahren zu vermeiden.

Die im Bebauungsplan vorgeschlagene Ausgleichsfläche ist aus derzeitiger Sicht prinzipiell fachlich als solche geeignet. Hierzu folgender Hinweis: Bei Festsetzung des geplanten Zielzustands ist darauf zu achten, dass der angedachte Zielzustand innerhalb des Unterhaltungszeitraums (i.d.R. 25 Jahre) auch tatsächlich erreichbar ist. Nach einem ersten Eindruck der Fläche scheint ein Zielzustand von „Artenreichem Extensivgrünland“ (BNT G214) als unwahrscheinlich, da die Fläche derzeit höchstwahrscheinlich Intensivgrünland (BNT G11) o. mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT G211) ist. Die Artenliste ist jedoch nicht vollständig erhoben worden, daher ist diese Einschätzung nicht abschließend. Die Bewertung und Einschätzung der Fläche ist entsprechend durch ein geeignetes Fachbüro durchzuführen.

Als alternative Ausgleichsfläche bietet sich nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde ebenso die als Biotop kartierte Fläche „Hecken und magere Altgrasfluren zwischen Baiernrain und Steingau“ (Biotop Nr. 8035-0010) auf Fl.Nr. 166/1 an. Die Fläche ist durch Stickstoffeinträge deutlich beeinträchtigt, weist aber aufgrund der standörtlichen Bedingungen (südliche Hanglage, trockenere Bedingungen, offene Bodenstellen) durchaus das Potenzial auf, sich wieder in einen mageren Standort zu entwickeln sofern die Fläche (ungefähre Abgrenzung siehe Anhang) nicht beweidet wird. Es wurde nicht näher geprüft, ob die Flächengröße als Kompensation ausreichend ist.

Flächen, die räumlich getrennt vom Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, können generell über die Festsetzungen dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

## 1.2 Artenschutz:

Im Ausstellungsverfahren bedarf es einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Planung unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen, wie z.B. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht zwingend erforderlich, aber es muss vor Aufstellung des Bebauungsplans Art und Umfang der voraussichtlich betroffenen Arten/ Biotope unter Konsultation naturschutzfachlicher Expertise überschlägig ermittelt und bewertet werden (z.B. Prüfung der Gehölzbestände auf möglicherweise vorhandene u. besetzte Baumhöhlen etc.).

Da es hier auf der Ebene der Bauleitplanung nur um eine vorsorgliche Ermittlung geht, mittels derer nach oben Gesagtem die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Baubauungsplans generalisierend abgeschätzt werden soll, bitten wir daher um Ergänzung entsprechender fachlicher Stellungnahmen eines Fachbüros.

Der Bebauungsplan muss gewährleisten, dass naturschutz-/ artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug bewältigt werden können. Das „Hineinplanen“ in Verbotstatbestände ist zu vermeiden.

### Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. Nr. 7a und 7b BauGB § 7 Abs 1 Nr. 2 BNatSchG § 18 BNatSchG § 39 Abs. 5 BNatSchG § 44 Abs. 1 u. Abs. 5 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

### § 67 BnatSchG

Geeignete Ausgleichsfläche zu B-Plan Nr. 4 „Am Schmiedberg“

mögliche Fläche in gelb markiert – Fl.Nr. 166/1 (knapp 1000 m<sup>2</sup>)



**Abwägung:**

Ein Umweltbericht wurde inzwischen erstellt und liegt den Planunterlagen bei.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde unter Zuhilfenahme einer Vegetationskartierung (Überblickskartierung zur Einstufung der Flächen nach der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung) erarbeitet.

Die überplanten Flächen im Geltungsbereich stellen keine erheblich wertvollen Flächen dar.

Unter Berücksichtigung der Eingriffsflächen ist festzustellen, dass die wertigen Flächen (Gehölzbestände) erhalten bleiben.

Die Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter werden im Umweltbericht ermittelt und bewertet.

Die Ausgleichsflächen sind am Ort des Eingriffs angeordnet.

Dadurch wird eine Aufwertung der biotopvernetzenden Funktion erreicht. Es wird davon ausgegangen, dass durch gezielte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (z.B. Aushagerung durch Mahdgutentnahme) sehr wohl ein artenreiches Extensivgrünland als Zielzustand erreicht werden kann. Die längere Entwicklungsdauer wird als Time Lag (mittels Punktabzug) berücksichtigt. Zudem werden mehr Flächen als rechnerisch notwendig als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die von der unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagene Ausgleichsfläche steht einer Entwicklung nicht zur Verfügung.

Von einer Kartierung der Gehölzbestände hinsichtlich des vorkommenden Artenspektrums kann abgesehen werden, da diese nicht betroffen sind und keine Eingriffe vorbereitet werden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen wird nicht erwartet. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen werden diese verinselten Flächen in einen Biotopverbund eingebunden.

**Abwägung:**

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

**7. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Bodenschutzrecht (Schreiben vom 09.10.2023)**

Gegen die Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplans in der Fassung vom 05.09.2023 haben wir keinerlei Einwände, da uns im Bereich der davon betroffenen Grundstücke (Fl.Nrn. 34, 34/3, 34/4, 34/5, 34/7, 164, 166, 166/2 und 168 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Baiernrain) keine Bodenverunreinigungen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.

Zudem wurde im Hinweis Nr. 10 entsprechend auf die Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz aufmerksam gemacht.

In der Begründung sind unter Punkt 2.1-Lage im 1. Absatz die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flurstücke angegeben. Bei der Auflistung fehlt jedoch Flurstück Nr. 34, zudem wurde fälschlicherweise Fl.Nr. 146 - anstatt korrekt Fl.Nr. 164 – angegeben. Wir dürfen um Kontrolle bzw. Berichtigung bitten.

Unter Punkt 2.2.1-Bodenaufbau, Versickerungsfähigkeit und Grundwasser, 1. Absatz, in der Begründung wurde das GHB-Gutachten zur Baugrunduntersuchung auf den 30.06.2022 datiert, korrekt dürfte aber der 03.06.2022 sein. Wir bitten ebenfalls um Berichtigung.

In Punkt 2.2.2 der Begründung wird eine Belastung des Unterbaus der Straße „Am Schmiedberg“ mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) erwähnt, welche im Zuge einer Baugrunduntersuchung (Gutachten der GHB Consult GmbH vom 03.06.2022, Projekt-Nr. 220159) festgestellt worden ist.

Gemäß der Planzeichnung zum Bebauungsplan handelt es sich bei dieser Straße um eine private Verkehrsfläche.

Nachdem aus den übermittelten Unterlagen zum Bebauungsplan nicht zu entnehmen ist, inwieweit die bestehende Straße „Am Schmiedberg“ von den geplanten Baumaßnahmen betroffen ist, bzw. wie stark hierbei in den belasteten Straßenunterbau (belasteter Tiefenbereich laut Baugrundgutachten 0,04 bis 0,7 m) eingegriffen werden soll, empfehlen wir folgende Ergänzung von Punkt 2.2.2 in der Begründung (fett gedruckt):

*„Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass der...mit Deponiematerial zu rechnen. Zudem ist darauf zu achten, dass die vom Aushub betroffenen belasteten Bereiche getrennt von unbelastetem Material ausgebaut und gelagert werden. Die Zwischenlagerung des belasteten Materials für die Dauer der Beprobung muss entweder in dichten Containern mit Deckel oder – bei entsprechend größeren Mengen - auf festem Untergrund bzw. auf reißfesten Planen erfolgen. Als Haufwerk(e) gelagerter Aushub ist vollständig mit Planen abzudecken, um ein Auswaschen von Schadstoffen durch Niederschläge in den Untergrund zu verhindern. Entsprechend belasteter Aushub ist fachgerecht zu entsorgen. Die Verunreinigungen im Untergrund der Privatstraße sollten im Zuge der Aushubmaßnahmen in den davon betroffenen Abschnitten möglichst vollständig ausgebaut werden (Belastungen reichen bis in etwa 0,7m Tiefe). Hierzu wird eine abfallrechtliche Begleitung der Arbeiten durch ein entsprechend qualifiziertes Ingenieurbüro empfohlen. Das Landratsamt bittet um Vorlage entsprechender Dokumentationen und Entsorgungsnachweise. Die natürlich anstehenden Böden sind unbelastet.“*

Zudem empfehlen wir, die o.a. Problematik bzgl. der PAK-Belastungen im Untergrund der privaten Verkehrsfläche zusätzlich auch in den Bebauungsplan aufzunehmen. Wir empfehlen folgende Ergänzung des Hinweises Nr. 10 (Änderungen und Ergänzungen fett gedruckt):

*„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen, lediglich im Unterbau der privaten Verkehrsfläche „Am Schmiedberg“ wurden im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Bei Aushubmaßnahmen im Bereich dieser Verkehrsfläche ist darauf zu achten, dass belastete Bereiche getrennt von unbelastetem Material ausgebaut und gelagert werden. Die Zwischenlagerung des belasteten Materials für die Dauer der Beprobung muss entweder in dichten Containern mit Deckel*

*oder – bei entsprechend größeren Mengen - auf festem Untergrund bzw. auf reißfesten Planen erfolgen. Als Haufwerk(e) gelagerter Aushub ist vollständig mit Planen abzudecken, um ein Auswaschen von Schadstoffen durch Niederschläge in den Untergrund zu verhindern. Entsprechend belasteter Aushub ist fachgerecht zu entsorgen. Die Verunreinigungen im Untergrund der privaten Verkehrsfläche sollten im Zuge der Aushubmaßnahmen in den davon betroffenen Abschnitten möglichst vollständig ausgebaut werden (Belastungen reichen bis in etwa 0,7m Tiefe). Hierzu wird eine abfallrechtliche Begleitung der Arbeiten durch ein entsprechend qualifiziertes Ingenieurbüro empfohlen. Das Landratsamt bittet um Vorlage entsprechender Dokumentationen und Entsorgungsnachweise. Sollten bei den Aushubarbeiten im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, d.h. außerhalb der privaten Verkehrsfläche, optische oder organoleptische...Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.“*

### **Abwägung:**

Die Auflistung der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke sowie das Datum des GHB-Gutachtens werden in der Begründung korrigiert.

Kapitel 2.2.2 der Begründung sowie Hinweis C10 der Satzung werden wie vom Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen empfohlen ergänzt.

## 8. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – SG21 Planungsrecht (Schreiben vom 13.10.2023)

Zu dem Planentwurf des Bebauungsplanes Baiernrain Nr. 4 „Am Schmiedberg“ der Gemeinde Dietramszell vom 05.09.2023 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

### **1. Art der Nutzung, Gewerbegebiet**

In Festsetzung 2.1.1 werden Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Nutzungen im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Es handelt sich hier um den Ausschluss einer Unterart der gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art. Eine solche „Feingliederung“ eines Baugebietes ist nach den § 1 Abs. 4 ff. BauGB grundsätzlich möglich. Da es sich hier jedoch um den Ausschluss einer Unterart, der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe handelt, kann der Ausschluss lediglich über die Vorgaben des § 1 Abs. 9 BauNVO erfolgen. Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ist es jedoch notwendig, dass besondere städtebauliche Gründe den Ausschluss der speziellen Nutzungsart rechtfertigen. In der Begründung wird unter „Art der baulichen Nutzung“ lediglich ausgeführt, dass die bestehende Struktur des Gewerbegebietes erhalten werden soll und die westlich angrenzende Nutzung aus einem hohen Anteil von produzierendem Gewerbe besteht. Diese allgemeinen städtebaulichen Angaben erfüllen die Voraussetzung besonderer städtebaulicher Gründe nicht. Es ist viel mehr notwendig, dass städtebauliche Gründe dargestellt werden, weshalb es rechtfertigen die Einzelhandelsnutzung für dieses spezielle Gewerbegebiet auszuschließen. Des Weiteren ist der spezielle Ausschluss von Bordellen nicht notwendig, da diese zu den Vergnügungstätten gehören, welche ohnehin in der Festsetzung ausgeschlossen worden sind. Sollten jedoch andere Arten von Vergnügungstätten im Gewerbegebiet zulässig sein, jedoch lediglich Bordelle ausgeschlossen werden, gilt das zum Ausschluss der Betriebe

des Lebensmitteleinzelhandels Gesagte entsprechend. Rechtsgrundlage für einen speziellen Ausschluss von Bordellen wäre ebenfalls § 1 Abs. 9 BauNVO.

## 2. Art der Nutzung, Sondergebiet „Abfallbehandlung“

In Festsetzung 2.2.1 des Planentwurfes werden im Sondergebiet „Abfallbehandlung“ Anlagen für die Büronutzung in vorrangigem Zusammenhang mit der Abfallbehandlung und maximal eine Betriebsleiterwohnung als allgemein zulässig festgesetzt.

Bei der Festsetzung eines speziellen Sondergebietes ist im Rahmen der allgemein zulässigen Nutzungen darauf zu achten, dass die zulässigen Nutzungen ausschließlich dem Sondergebiet dienen und keine anderen dem Sondergebiet fremden Nutzungen entstehen, da das Sondergebiet gerade durch den Unterschied zu den anderen Baugebieten gekennzeichnet ist.

Somit sollte die Festsetzung von Anlagen für die Büronutzung so formuliert werden, dass diese nicht nur vorrangig im Zusammenhang mit der Abfallbehandlung stehen, sondern ausschließlich dieser dienen sollen. Darüber hinaus sollte in der Festsetzung auch sichergestellt werden, dass die Büronutzung zum Betrieb der Abfallbehandlung untergeordnet sein soll, damit die Abfallbehandlung weiterhin im Zentrum des Sondergebietes steht.

Das Gleiche gilt für die Zulassung einer Betriebsleiterwohnung. Da es sich hier um eine dem Sondergebiet fremde Nutzung handelt, ist sicherzustellen, dass die Betriebsleiterwohnung dem Betrieb der Abfallbehandlung zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumassee untergeordnet ist (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

## 3. Höhenfestsetzung

Nach der Festsetzung 3.4.2 und 5.2 (Nebenanlagen) des Planentwurfes soll die maximale Wandhöhe von 7,5 m ab dem hergestellten Gelände gemessen werden. Es bleibt hier unklar, wie das hergestellte Gelände tatsächlich aussehen wird und wo sich dann der konkrete Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe befinden soll. Die Festsetzung verstößt gegen den Bestimmtheitsgrundsatz. Bei der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe sind gem. § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte konkret festzusetzen.

Das „hergestellte Gelände“ ist dafür nicht geeignet, da es letztlich dem Bauherrn überlassen bleibt, wie das hergestellte Gelände aussehen wird und wo sich dann der untere Höhenbezugspunkt befindet. Diese Unbestimmtheit des unteren Höhenbezugspunktes ist zur Schaffung einer allgemein gültigen Rechtsnorm nicht geeignet. Es sollten hier konkrete und bereits bestehenden Bezugspunkte festgesetzt werden.

## 4. Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

In Festsetzung 5.1 wird festgelegt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sol-



len. Dies widerspricht der gesetzlichen Vorgabe des § 23 Abs. 5 BauNVO. Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können die dort genannten Anlagen in Ausübung eines Ermessensspielraumes zugelassen werden. Die Formulierung „Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist“ in der zitierten Vorschrift ermächtigt die planende Gemeinde, alle oder einzelne der in Absatz 5 aufgelisteten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen oder aber nur ausnahmsweise zuzulassen; die Überbaubarkeit dieser Flächen kann somit ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Nicht möglich ist es dagegen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen über Absatz 5 hinaus die dort genannten Anlagen allgemein zuzulassen.

Sollen demnach Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, dann kann dies lediglich durch eine Ausnahmeregelung ermöglicht werden.

Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der Stellungnahme der fachlichen Ortsplanung (Sachgebiet 24).

(Schreiben vom 23.02.2024)

Ich habe Ihre Anfrage nochmals intern mit Kollegen der Technik besprochen. Voraussetzung für die Festsetzung einer Wandhöhe ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO, dass die erforderlichen Bezugspunkte bestimmt werden. Dies bedeutet, dass der untere und der obere Höhenbezugspunkt klar bestimmt und bestimmbar sind, so dass sowohl der Bauherr als auch die Untere Bauaufsichtsbehörde die Festsetzung prüfen und nachvollziehen kann.

Nach Rücksprache mit den Kollegen der Technik handelt es sich bei der Höhenfestsetzung im Bebauungsplan „Linden Süd“, 3. Änderung, um eine klar bestimmbare Festsetzung, wenn man die Festsetzungen 3.2.1 und 3.2.2 in Zusammenschau sieht. Hier sind auch die Höhenkoten je Bauparzelle angegeben. Das ist aus meiner Sicht rechtlich haltbar.

Im Bebauungsplan Nr. 4 „Am Schmiedberg“ wurde die Höhenfestsetzung ähnlich dargestellt. Mich hat irritiert, dass hier die Höhenknoten nicht in den Bauparzellen angegeben sind, jedoch findet sich die Angabe in der Planzeichnung. Demnach handelt es sich auch hier um eine bestimmbare Höhenfestsetzung. Sie können daher die Festsetzung zur Wandhöhe in Bebauungsplan Nr.4 „Am Schmiedberg“ so beibehalten.

### **Abwägung:**

Zu 1:

Ausschluss von Einzelhandel:

Neben dem Ziel der Förderung produzierenden Gewerbes spricht auch die Erschließungssituation gegen Betriebe des Einzelhandels auf Fl.Nr. 34. Die Zufahrt von Westen müsste über das Betriebsgelände des bestehenden Gewerbebetriebs führen. Eine Erschließung von Seiten der Kreisstraße ist nur über einen Eigentümerweg möglich, der die Zufahrt zum geplanten Sondergebiet abwickeln soll. Zusätzlicher Verkehr privater Pkw in einer für Einzelhandel typischen hohen Frequenz wird für die Erschließung da-

her als problematisch erachtet. Da seitens des westlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden Betriebs Entwicklungsabsichten einer Betriebserweiterung auf Fl.Nr. 34 bestehen, kann in diesem Fall die Erschließung ohne Störung der Betriebsabläufe teilweise über das bestehende Betriebsgelände und teilweise über die Kreisstraße erfolgen. Auch im Fall einer Entwicklung der Fläche durch einen dritten Betrieb mit Erschließung über die Kreisstraße wird durch die Festsetzung des zulässigen Gewerbes eine Überlastung der Erschließungsstraßen vermieden.

Zu Bordellen:

Die Festsetzung des Ausschlusses von Bordellen diene der Klarstellung. Da sie aufgrund des Ausschlusses von Vergnügungseinrichtungen nicht erforderlich ist, soll sie entfallen. In der Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten explizit auch Bordelle nicht zulässig sind.

Zu 2:

Den Empfehlungen wird gefolgt. Es wird festgesetzt, dass die Büronutzung dem Betrieb der Abfallbehandlung baulich unterzuordnen ist. Ebenso wird ergänzt, dass die Wohnung dem Betrieb der Abfallbehandlung dienen muss.

Zu 3:

Gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen und der ergänzten Stellungnahme des Landratsamts vom 23.02.2024 bestehen keine rechtlichen Bedenken zu der Festsetzung.

Zu 4:

Mit der Festsetzung A 5.1 sollte die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO betont werden. Da dies nicht explizit erforderlich ist, kann die Festsetzung entfallen. In der Begründung wird ein Hinweis auf die Gültigkeit des § 23 Abs. 5 BauNVO ergänzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Es erfolgt eine Änderung und Ergänzung der Festsetzungen sowie der textlichen Begründung.

#### 9. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 24.11.2023)

Das Plangebiet soll als Sondergebiet zur Abfallbehandlung festgesetzt werden. Eine entsprechende Beschreibung der geplanten Abfallbehandlungsanlage wurde vorgelegt. Aus dieser geht hervor, dass die geplante Abfallbehandlungsanlage in den Anwendungsbereich der 4. BImSchV fallen könnte und somit nach § 4 Abs. 1 BImSchG immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig wäre. Im Zuge der Bauleitplanung sollte nun geprüft werden, ob es zu Konflikten der neu hinzukommenden gewerblichen Nutzung (hier Abfallbehandlungsanlage) mit den bereits vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen kommen kann. Für diese Bewertung wird insbesondere die Erstellung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung empfohlen. Es ist zu überprüfen, ob an den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005:2023-07 eingehalten werden können. Die Gemeinde sollte ebenfalls

noch Bezug auf andere mögliche Emissionen (Staub, Geruch etc.) der geplanten Abfallbehandlungsanlage nehmen und kurz erläutern, warum das Entstehen von schädlichen Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten ist.

### **Abwägung:**

Eine schalltechnische Bewertung der Planung fand mittlerweile durch das Büro Kirchner BKK statt. Gemäß einer Abstimmung des Büros mit dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Untere Immissionsschutzbehörde, soll im Rahmen des Bebauungsplans keine Lärmkontingentierung festgesetzt werden. Bei Neuansiedlung, Erweiterung oder Umwidmung von Betrieben im Plangebiet ist vom Bauwerber durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass in angrenzenden Gebietskategorien nach Maßgabe eines Bebauungsplanes oder Flächennutzungsplanes die dort geltenden schalltechnischen Richtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits genehmigte gewerbliche Betriebe und/oder Anlagen in Summe eingehalten werden können. Auf die Ermittlung der Gesamtbelastung kann dann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Zusatzbelastung der untersuchte Anlage der jeweils geltende gebietstypische Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. In Absprache mit dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen kann auf eine schalltechnische Begutachtung bei fehlender Lärmrelevanz auch verzichtet werden. Die Begründung wird ergänzt, um dies darzulegen.

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

### 10. Münchner Stadtentwässerung (Schreiben vom 27.11.2023)

Gegen die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes besteht seitens der Münchner Stadtentwässerung kein Einwand, sofern das gemäß §2 der Zweckvereinbarung (ZVB Entwurf) mit uns vereinbarte Gesamtabwasserkontingent durch die prognostizierten Einwohner- u. Einwohnergleichwerte nicht überschritten wird und die Zweckvereinbarung durch die Regierung von Oberbayern nunmehr rechtsverbindlich genehmigt wird. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, daß nach §2 der ZVB nur das im Wege des Trennverfahrens anfallende Schmutzwasser von der MSE übernommen wird. Verschmutztes Niederschlagswasser von Manipulationsflächen, das nicht im Trennverfahren entsorgt werden kann, darf nach Vorbehandlung in einer geeigneten Abwasserbehandlungsanlage nach dem Stand der Technik, z.B. in einem Leichtflüssigkeitsabscheider, im Rahmen des zur Verfügung stehenden Kontingents (§2) eingeleitet werden.

II. Abdruck mit der Bitte um Kenntnisnahme an das Planungsreferat HA-I/11-2

### **Abwägung:**

Aktuell (Stand 18.12.2023) leitet die Gemeinde im Jahr etwa ein Viertel des vereinbarten Gesamtabwasserkontingents ein. Eine Überschreitung des Kontingents durch die Planung steht daher nicht zu erwarten. Eine Änderung der Planung ist nicht zu veranlassen.

### 11. Planungsverband Region Oberland (Schreiben vom 07.11.2023)

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 27.10.2023 an.

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der höheren Landesplanung wird in Punkt 12 behandelt.

### 12. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung (Schreiben vom 27.10.2023)

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung. Im Rahmen einer Voranfrage fand zu dieser Planung bereits mehrfacher Austausch mit dem zuständigen Planer statt.

#### **Planung:**

Die Gemeinde Dietramszell plant die Erweiterung eines Gewerbegebietes. Der Geltungsbereich liegt im Osten des Ortsteils Baiernrain. Das Plangebiet erstreckt sich über die Fl. Nr. 34, 34/3, 34/4, 34/5, 34/7, 166 und 166/2 und umfasst damit ca. 7,3 ha, wovon der westliche Teil (ca. 1,2 ha.) bereits gewerblich genutzt wird. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der westliche Teil des Plangebiets bisher als Gewerbegebiet, der östliche Teil als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Das Gelände fällt von Westen nach Osten ab und steigt zudem nach Norden an. Derzeit erfolgt die Erschließung der Fläche über eine private Verkehrsfläche südlich des Plangebiets.

Ziel der Planung ist es, für eine Betriebserweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und zugleich die Voraussetzungen für eine Verlagerung und Erweiterung eines Betriebes zur Abfallbehandlung aus dem Ortsteil Linden nach Baiernrain zu schaffen. Für diesen Betrieb finden sich in entsprechend erforderlicher Größe keine alternativen Verlagerungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet. Der Betrieb benötigt für seine Tätigkeiten unter anderem eine Tankstelle, welche auch einer öffentlichen Nutzung zugänglich gemacht werden soll.

Sämtliche Flächen östlich des bestehenden Betriebes befinden sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich ohne Baurecht. Daher soll der westliche Teilbereich entsprechend der bestehenden Nutzung und Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet erweitert und der östliche angrenzende Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Abfallbehandlung“ festgesetzt werden.

Der Gemeinde ist es ein Anliegen die ortsansässigen Betriebe zu fördern und entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

#### **Berührte Belange:**

## Siedlungsentwicklung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 (G) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 (Z)).

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Baiernrain und bildet einen Sporn des Siedlungskörpers nach Osten hin aus. Unter einer Anbindung im Sinne von LEP 3.3 wird eine enge bauliche und räumliche Verknüpfung von Flächen verstanden, d.h. nur eine Entwicklung von innen nach außen (vom bestehenden Gewerbegebiet nach Osten) trägt den Erfordernissen der Anbindung neuer Siedlungsflächen Rechnung. Auf dieses Erfordernis wurde im Rahmen der bisherigen Beratung zu dieser Planung mehrfach hingewiesen. Es besteht daher die Notwendigkeit, zunächst die westlich gelegenen Flächen im Zuge der geplanten Betriebserweiterung zu bebauen um eine lediglich planerische Anbindung zu vermeiden. Auch ein aus der Flächennutzungsplanänderung entwickelter Bebauungsplan ausschließlich für den im östlichen Teilbereich gelegenen Betrieb zur Abfallbehandlung würde ohne eine Bebauung der westlich angrenzenden Flächen zu einem baulich abgesetzten Standort führen und würde damit nicht dem Anbindungserfordernis entsprechen.

## Flächensparende Siedlungsentwicklung:

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden. Vor diesem Hintergrund sind die Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen an den Festlegungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu prüfen (v.a. LEP 1.2.1 (Z); LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z)). Die vorliegende Planung mit ihren sehr weit gefassten Baugrenzen und Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und Wandhöhe lässt bisher nicht erkennen, ob dem Belang des Flächensparens hinreichend Rechnung getragen wird. Im Rahmen der Detailplanung sollte daher, etwa durch die Ausgestaltung der Gebäudekörper (Gebäudeausrichtung, Wandhöhe) auf eine flächensparende Bauweise und Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen und topographischen Gegebenheiten geachtet werden. Auch ein möglichst geringer Versiegelungsgrad sollte bei der Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr angestrebt werden.

## Landschaft und Natur:

Die Dimension der Neubaufläche (ca. 6 ha) und die geplanten Baustrukturen (große gewerbliche Gebäude) werden im Verhältnis zur vorhandenen kleinteiligen und landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstruktur im Ortsteil Baiernrain landesplanerisch kritisch bewertet. Auch das weite spornartige Ausgreifen der geplanten Bebauung in Richtung Osten im Umfang von rd. 300 Metern in Anschluss an die bestehende Bebauung läuft einer kompakten Siedlungsentwicklung entgegen und wird das Orts- und Landschaftsbild im Planbereich negativ beeinflussen. Die Belange des Orts- und Landschaftsbilds (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz, Regionalplan

Oberland (RP17) B II 1.4 (Z) und RP 17 B II 1.6 (Z)) sind daher mit dem entsprechenden Gewicht in die gemeindliche Abwägung einzustellen und die Planung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Den naturschutzfachlichen Belangen einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 (G)) ist im Rahmen der Detailplanung in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

#### **Landwirtschaft:**

Gemäß RP 17 B III 1 (Z) sollen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in der Region weiterhin als wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft erhalten werden und den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben als Existenzgrundlage dienen. Zudem sollen insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (vgl. LEP 5.4.1 (G)). Da durch die Planung landwirtschaftliche Flächen in einem größeren Umfang verloren gehen, sollte die Gemeinde auch diesen Belang in ihren Planungsüberlegungen entsprechend gewichten.

#### **Wassersensibler Bereich:**

Der südöstliche Bereich des Plangebietes befindet sich in einem wassersensiblen Bereich (vgl. Umweltatlas Bayern). In diesen Bereichen kann es u.a. wegen hoch anstehendem Grundwasser oder bei Starkregenereignissen zu Überspülungen kommen. Der Schutz vor Gefahren des Wassers soll sich soweit erforderlich auf technische Schutzmaßnahmen und eine weitergehende Vorsorge stützen (vgl. LEP 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

#### **Ergebnis:**

Um für das geplante Sondergebiet dem Anbindegebot in LEP-Ziel 3.3 zu entsprechen, besteht die Notwendigkeit, zunächst die westlich gelegenen Flächen im Zuge der geplanten Betriebserweiterung zu bebauen. Unter dieser Voraussetzung und bei Berücksichtigung der Belange des Flächensparens, von Natur und Landschaft, der Landwirtschaft und der Wasserwirtschaft kann die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

#### **Abwägung:**

##### **Zu Siedlungsentwicklung:**

Der Eigentümer der westlich gelegenen Flächen (Wiedenbauer Bonbon Spezialitäten GmbH & Co. KG) hat der Gemeinde eine Skizze übermittelt, in der die geplanten Bauabschnitte dargestellt sind. Der Bauabschnitt 1 soll gemäß Angaben des Eigentümers direkt nach Erhalt der Baugenehmigung begonnen werden. Die Verwirklichung des BA 2 ist geplant nach Abschluss des BA 1 und sobald der Bebauungsplan bekannt ge-

macht wurde. Diese Angaben wurden der Regierung von Oberbayern bereits übermittelt. Gemäß Email der Regierung von Oberbayern vom 12.01.2023 könnte unter diesen Voraussetzungen eine Anbindung der Fl.Nr. 166 geschaffen werden.

#### Zu Flächensparende Siedlungsentwicklung:

Eine Bedarfsprüfung wurde durchgeführt und ist in der Begründung der parallel aufgestellten 19. Flächennutzungsplanänderung aufgeführt. Eine flächensparende Standortentwicklung wird in der Planung angestrebt. Die vorgesehenen Nutzungen erfordern jedoch neben großen Betriebsgebäuden auch ausreichende Bewegungsflächen für Schwerlastfahrzeuge. Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl begrenzt die Versiegelung daher auf das notwendige Ausmaß. Durch die Festsetzung großer Grünflächen an den Rändern des Gebiets und zwischen den Grundstücken werden unversiegelte Flächen erhalten. Die festgesetzten Grünflächen ebenso wie die festgesetzten Ausgleichsflächen zählen außerdem nicht zum Bauland und sind daher für die Berechnung der Grundflächenzahl nicht zu berücksichtigen, sodass der Versiegelungsgrad auf das gesamte Gebiet betrachtet niedriger als die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl liegt.

#### Zu Landschaft und Natur:

Die Festsetzungen berücksichtigen Minderungsmaßnahmen für die Auswirkungen auf das Ortsbild, insbesondere Eingrünungen zum Rand des Plangebiets und zwischen dem Gewerbe- und Sondergebiet sowie eine ortstypische Gestaltung mit Satteldach. Es verbleiben Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, die von der Gemeinde in Abwägung mit dem Ziel der Förderung ortsansässiger Betriebe als vertretbar erachtet werden.

#### Zu Landwirtschaft:

Gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung Bayern (LSK) handelt es sich bei dem Standort um absolutes Grünland, Frischwiesen und Weide, mit mittlerer Ertragsklasse. In Abwägung mit dem Ziel der Entwicklung ortsansässiger Betriebe und da eine Entwicklung im Siedlungsbestand wie in der textlichen Begründung dargelegt, nicht möglich ist, wird die Inanspruchnahme als verhältnismäßig erachtet.

#### Zu Wassersensibler Bereich:

Grund- und Schichtwasser wurde in Bohrungen bis 6 m Tiefe nicht angetroffen. Nahe Tiefbohrungen schlossen Grundwasser erst in 70 m Tiefe unter Geländeoberkante auf. (GHB Consult, Projektnr. 220159, 30.06.2022) Es ist daher nicht mit Beeinträchtigungen durch Grundwasser zu rechnen. Hang- und Stauwasser kann jedoch auftreten. Mittlerweile wurde ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt (Planungsbüro Oberland, 05.03.2024). Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

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

#### 13. Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 26.09.2023)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.09.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an [greenfield.gewerbe@vodafone.com](mailto:greenfield.gewerbe@vodafone.com) zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

#### **Abwägung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone Deutschland GmbH keine Einwände gegen die Planung geltend macht. Die weiteren Hinweise werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens beachtet.

#### 14. Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Schreiben vom 20.10.2023)

Gegen den Bebauungsplan in der vorgelegten Form bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken.

In ein Gespräch sollte vorher geklärt werden, wie die Art der Beseitigung des Niederschlagswassers geplant und umgesetzt werden kann. Eine Tiefenversickerung ist grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

Bitte setzen sie sich zur Klärung dieser Frage und ggf. weiterer Fragen zur Lagerung und Behandlung des Abfalles mit Herrn Plörer in Verbindung.



(Schreiben vom 07.03.2024)

Herr Alois Huber hat uns ein Entwässerungskonzept vorgelegt. Mit dem Konzept besteht grundsätzlich Einverständnis. Eine konkrete Prüfung ist anhand der vorgelegten Unterlagen jedoch nicht möglich. Für den Bebauungs- und Flächennutzungsplan bedeutet es:

- Der Umgriff der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Geltungsbereichs der Bebauungsplans ist um die Teilfläche der Flur Nr. 159, die für die Beseitigung des Niederschlagswassers erforderlich ist, zu ergänzen
- Im Bebauungsplan sind die für die Beseitigung des Niederschlagswassers erforderliche Flächen deutlich als „Flächen für die Beseitigung des Niederschlagswassers“ zu kennzeichnen und als solche Festzusetzen.
- Für die Beseitigung des Niederschlagswassers findet die Niederschlagsfreistellungsverordnung keine Anwendung. Wir bitten folgenden Hinweis zu übernehmen: „Für die Beseitigung des Niederschlagswasser ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen einzuholen. Hierzu sind Entwurfsunterlagen auf der Grundlage des Konzepts des Planungsbüros Overland vom 5.3.2024 zu erarbeiten und mit dem Antrag vorzulegen.“

### **Abwägung:**

Die Fl.Nr. 159 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und die gemäß Konzept des Planungsbüros Oberland vom 05.03.2024 erforderlichen Flächen für die Beseitigung des Niederschlagswassers werden festgesetzt. Der vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorgeschlagene Hinweis wird in den textlichen Hinweisen ergänzt.

## **B. Beteiligung der Öffentlichkeit**

### **1. Bürger 1 (Schreiben vom 11.10.2023, 24.11.2023 und 15.03.2024)**

11.10.2023

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum Bebauungsplan Baiernrain Nr. 4, "Am Schmiedberg" und im Auftrag von Hr. Huber würden wir gerne folgende Punkte vorbringen und um entsprechende Anpassung bitten:

#### **2 Art der baulichen Nutzung:**

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich: Maximal 1 Betriebsleiterwohnung (z.B. Wohnfläche 200 qm) und zusätzlich eine Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonal (z.B. Wohnfläche 100 qm) (Begründung: Aufsicht geplante Verfahrenstechnik und deren Überwachungsanspruch)

Maximal 1 Tankstelle bis zu einer Grundfläche von 300 qm (Begründung: mögliche Erweiterung auf H2-Tankstelle und deren zusätzl. Flächenbedarf)

maximal 2 weitere, externe Büronutzungen (Begründung: nützliches ineinandergreifen von betriebsnahen Organisationen)

3 Maß der baulichen Nutzung:

GR 4300 + 300 (Begründung: ausreichendes Entwicklungspotential des Betriebes nach bisherigen Vorplanungen sicherstellen)

6 Bauliche Gestaltung:

6.2 SD / PD unsymmetrisches Satteldach oder Pultdach zulässig (Begründung: Tankstelle mit Wandhöhe von mind. 6,0 m für Lkw / Bei Bedarf Skizze der Dachform)

6.6 Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine, Ziegel oder PV-Volldachsysteme zulässig (Begründung: max. mögliche PV Nutzung auf Dächern sollte angestrebt werden - betriebswichtig!)

24.11.2023

Ergänzend zu Punkt 2.2.1

- Löschwasserbehälter
- Rückhaltebauwerke
- Zisterne(-n)
- Waschplatz und -Halle
- KfZ./LKW-Waage
- Lagerbereiche für
  - (Spezial-)Werkzeuge
  - Sicherheitsausrüstung
- Schulungs- /Seminarräume - Betrieb von Wasserstofferzeugungsanlagen (PV-Strom/Reststoffe)
- Einzäunung mit Stabgitterzaun und Toranlage h= mind. 1,8 m
- Abstellflächen Container/Behälter
- Abfallbehandlung/-Verwertung
  - Sammeln, Sortieren, Aufbereiten von Inhalten von Abwasserbehandlungsanlagen
  - Trennung von Fest/Flüssig inkl. Lagertanks und Container
  - Sortieren und Trocknen der Feststoffe
  - Trennen der Flüssigphasen zur Gewinnung von Sekundärrohstoffen
  - Verwertung der gewonnenen Stoffe
  - Verkauf zur weiteren Verwertung
  - Innerbetriebliche thermische und elektroenergetische Verwertung
  - Löschwasserbehandlungsanlage 15.03.2024

wie telefonisch besprochen bitten wir um Einplanung: SO 2 - bitte GR 320 und WH = 6,75 m

### **Abwägung:**

Einer zusätzlichen Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonal wird zugestimmt. Das Wohnen stellt allerdings eine dem Sondergebiet fremde Nutzung dar. Es ist daher sicherzustellen, dass es diesem untergeordnet ist. Zur Wahrung des Gebietscharakters wird die zulässige Geschossfläche der Wohnungen daher auf insgesamt maximal 200 qm begrenzt.

Eine Erhöhung der zulässigen maximalen Grundfläche auf 320 qm im SO2 sowie die Ausgestaltung mit Satteldach bei einer maximalen Wandhöhe von 6,75 m wird als verträglich erachtet und wird entsprechend festgesetzt.

Die Nutzung der Dachflächen durch Solaranlagen soll ermöglicht werden. Die Festsetzung wird diesbezüglich klargestellt.

Externe Büronutzungen würden der Zweckbestimmung des Sondergebiets widersprechen und sollen daher nicht zugelassen werden.

Der Erhöhung der zulässigen Grundfläche im SO1 um 300 qm wird zugestimmt.

Die festgesetzte Zweckbestimmung des Sondergebiets „Abfallbehandlung“ umfasst die für die Ausübung der Nutzung erforderlichen Anlagen. Eine Festsetzung der detaillierten Liste der einzelnen Anlagen ist nicht erforderlich, sie wird aber zur Klarstellung in die Begründung übernommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Es erfolgt eine Änderung der Festsetzungen sowie eine Ergänzung der Begründung.

### **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 von der Durchführung der Verfahren gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und macht sich die Abwägungsvorschläge zu eigen. Die zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß Abwägung behandelt.

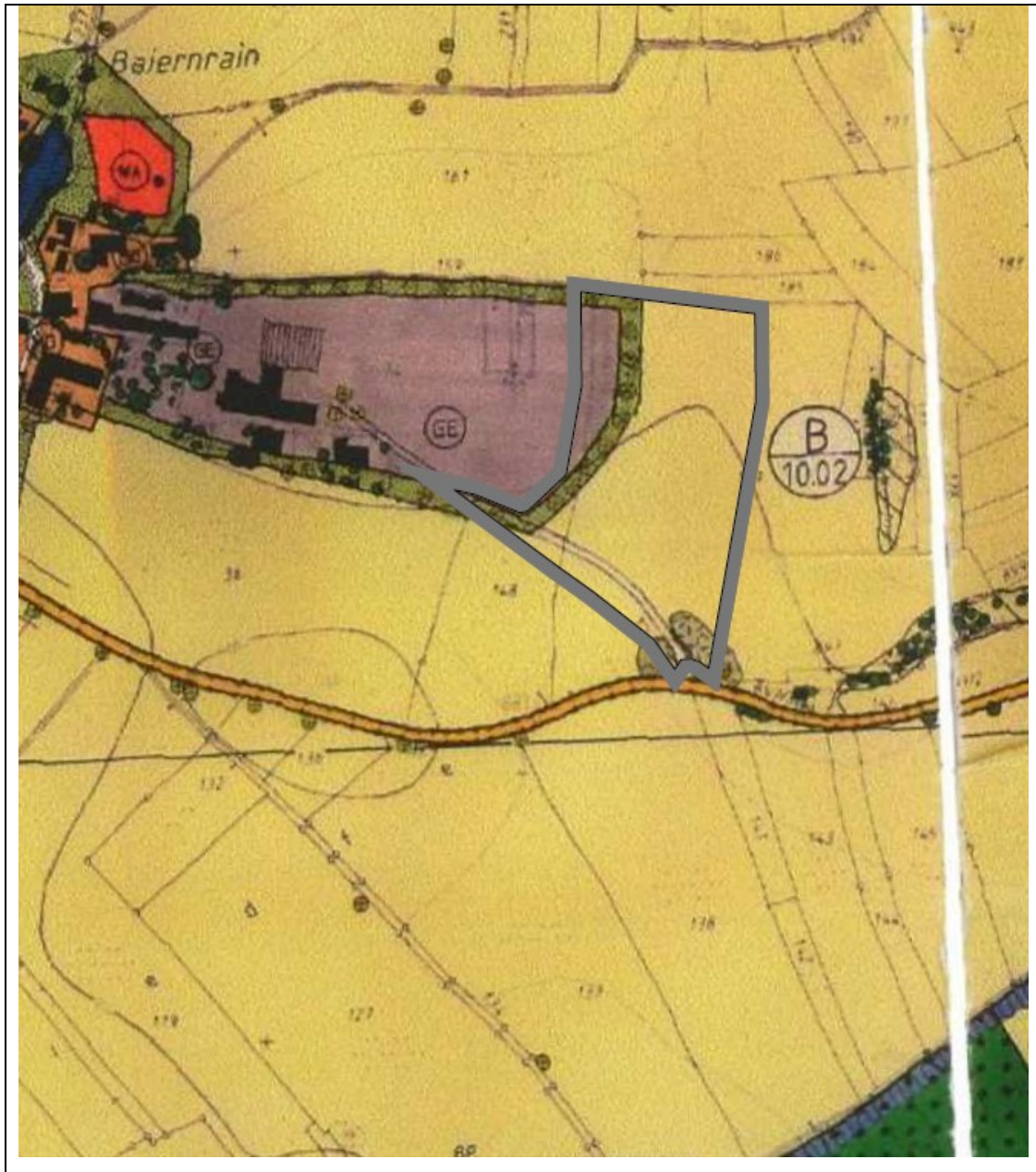
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zum Bebauungsplan Baiernrain Nr. 4 „Gewerbegebiet Am Schmiedberg“ in der Fassung vom 04.06.2024 mit Begründung und Umweltbericht und beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die beiden Verfahrensschritte sind zeitgleich durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB)

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

**Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)**

<b>5.6</b>	19. Änderung des Flächennutzungsplan im Bereich Baiernrain, Am Schmiedberg - Abwägungsbeschlüsse zur Frühzeitigen Beteiligung + Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
------------	---

**Sachverhalt:**



In seiner Sitzung am 05. September 2023 hat der Gemeinderat den Vorentwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dietramszell im Bereich Baiernrain Am Schmiedberg in der Fassung vom 05.09.2023 gebilligt und die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 14.09.2023 bis 16.10.2023 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 <a href="mailto:raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de">raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de</a>
Planungsverband Region Oberland

<a href="mailto:Region17@lra-toelz.de">Region17@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt <a href="mailto:G-Amt@lra-toelz.de">G-Amt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht <a href="mailto:Manuela.steigenberger@lra-toelz.de">Manuela.steigenberger@lra-toelz.de</a> <a href="mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de">kreisbauamt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt <a href="mailto:andreas.hainz@lra-toelz.de">andreas.hainz@lra-toelz.de</a> <a href="mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de">kreisbauamt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat <a href="mailto:kbr@lra-toelz.de">kbr@lra-toelz.de</a>
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden <a href="mailto:thomas.schwaighofer@lra-toelz.de">thomas.schwaighofer@lra-toelz.de</a>
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung <a href="mailto:poststelle@adbv-wor.bayern.de">poststelle@adbv-wor.bayern.de</a>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten <a href="mailto:poststelle@aelf-hk.bayern.de">poststelle@aelf-hk.bayern.de</a>
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern <a href="mailto:poststelle@ale-ob.bayern.de">poststelle@ale-ob.bayern.de</a>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>
Staatliches Bauamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@stbawm.bayern.de">poststelle@stbawm.bayern.de</a> <a href="mailto:simon.neubert@stbawm.bayern.de">simon.neubert@stbawm.bayern.de</a>
Wasserwirtschaftsamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@wwa-wm.bayern.de">poststelle@wwa-wm.bayern.de</a>
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen <a href="mailto:holzkirchen@bayerischerbauernverband.de">holzkirchen@bayerischerbauernverband.de</a>
Handwerkskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:landespolitik@hwk-muenchen.de">landespolitik@hwk-muenchen.de</a>
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de">bauleitplanung@muenchen.ihk.de</a>
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals <a href="mailto:info@isartalverein.de">info@isartalverein.de</a>
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität <a href="mailto:info@landschaft-artenschutz.de">info@landschaft-artenschutz.de</a>
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz <a href="mailto:bad-toelz@bund-naturschutz.de">bad-toelz@bund-naturschutz.de</a>
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern <a href="mailto:oberbayern@lbv.de">oberbayern@lbv.de</a>
Bayernwerk AG <a href="mailto:Penzberg@bayernwerk.de">Penzberg@bayernwerk.de</a> <a href="mailto:carina.koeberlein@bayernwerk.de">carina.koeberlein@bayernwerk.de</a>

Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) <a href="mailto:bag-nc-penzberg@bayernwerk.de">bag-nc-penzberg@bayernwerk.de</a> <a href="mailto:besimuenchen@bayernwerk.de">besimuenchen@bayernwerk.de</a>
Deutsche Post <a href="mailto:csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com">csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com</a>
Deutsche Telekom Technik GmbH <a href="mailto:ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de">ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de</a>
Energie Südbayern GmbH <a href="mailto:andre.schwihel@esb.de">andre.schwihel@esb.de</a>
Vodafone Kabel Deutschland GmbH <a href="mailto:koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de">koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de</a>
Telefónica Germany GmbH & co. KG <a href="mailto:o2-mw-bimschg@telefonica.com">o2-mw-bimschg@telefonica.com</a>
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse <a href="mailto:pastorale-planung@eomuc.de">pastorale-planung@eomuc.de</a>
Stadt Bad Tölz <a href="mailto:fuerstberger@bad-toelz.de">fuerstberger@bad-toelz.de</a>
Stadt Wolfratshausen <a href="mailto:info@wolfratshausen.de">info@wolfratshausen.de</a>
Stadt Geretsried <a href="mailto:stadtverwaltung@geretsried.de">stadtverwaltung@geretsried.de</a>
Gemeinde Sauerlach <a href="mailto:gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de">gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de</a>
Gemeinde Otterfing <a href="mailto:bauamt@otterfing.de">bauamt@otterfing.de</a>
Gemeinde Egling <a href="mailto:gemeinde@egling.de">gemeinde@egling.de</a>
Gemeinde Wackersberg <a href="mailto:info@wackersberg.de">info@wackersberg.de</a>
Gemeinde Sachsenkam <a href="mailto:info@vgreichersbeuern.de">info@vgreichersbeuern.de</a>
Gemeinde Königsdorf <a href="mailto:Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de">Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de</a>
Markt Holzkirchen <a href="mailto:gde-verwaltung@holzkirchen.de">gde-verwaltung@holzkirchen.de</a>
Feuerwehr des betroffenen Ortsteils

## 2. Stellungnahmen ohne Äußerung, Einwände, Anregungen, Hinweise oder Bedenken

Regierung von Oberbayern <a href="mailto:raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de">raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de</a>	
Planungsverband Region Oberland <a href="mailto:Region17@lra-toelz.de">Region17@lra-toelz.de</a>	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt <a href="mailto:G-Amt@lra-toelz.de">G-Amt@lra-toelz.de</a>	18.09.2023
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht	13.10.2023



<a href="mailto:Manuela.steigenberger@lra-toelz.de">Manuela.steigenberger@lra-toelz.de</a> <a href="mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de">kreisbauamt@lra-toelz.de</a>	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt <a href="mailto:andreas.hainz@lra-toelz.de">andreas.hainz@lra-toelz.de</a> <a href="mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de">kreisbauamt@lra-toelz.de</a>	10.10.2023
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde <a href="mailto:Umwelt@lra-toelz.de">Umwelt@lra-toelz.de</a>	11.10.2023
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat <a href="mailto:kbr@lra-toelz.de">kbr@lra-toelz.de</a>	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden <a href="mailto:thomas.schwaighofer@lra-toelz.de">thomas.schwaighofer@lra-toelz.de</a>	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung <a href="mailto:poststelle@adv-wor.bayern.de">poststelle@adv-wor.bayern.de</a>	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten <a href="mailto:poststelle@aelf-hk.bayern.de">poststelle@aelf-hk.bayern.de</a>	Bereich Forsten: 02.10.2023 Bereich Landwirtschaft:
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern <a href="mailto:poststelle@ale-ob.bayern.de">poststelle@ale-ob.bayern.de</a>	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>	
Staatliches Bauamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@stbawm.bayern.de">poststelle@stbawm.bayern.de</a>	02.10.2023
Wasserwirtschaftsamt Weilheim <a href="mailto:poststelle@wwa-wm.bayern.de">poststelle@wwa-wm.bayern.de</a>	
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen <a href="mailto:holzkirchen@bayerischerbauernverband.de">holzkirchen@bayerischerbauernverband.de</a>	
Handwerkskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:landespolitik@hwk-muenchen.de">landespolitik@hwk-muenchen.de</a>	
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern <a href="mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de">bauleitplanung@muenchen.ihk.de</a>	09.10.2023
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals <a href="mailto:info@isartalverein.de">info@isartalverein.de</a>	
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität <a href="mailto:info@landschaft-artenschutz.de">info@landschaft-artenschutz.de</a>	
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz <a href="mailto:bad-toelz@bund-naturschutz.de">bad-toelz@bund-naturschutz.de</a>	
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern <a href="mailto:oberbayern@lbv.de">oberbayern@lbv.de</a>	
Bayernwerk AG <a href="mailto:Penzberg@bayernwerk.de">Penzberg@bayernwerk.de</a> <a href="mailto:carina.koeberlein@bayernwerk.de">carina.koeberlein@bayernwerk.de</a>	
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg)	



<a href="mailto:bag-nc-penzberg@bayernwerk.de">bag-nc-penzberg@bayernwerk.de</a> <a href="mailto:besimuenchen@bayernwerk.de">besimuenchen@bayernwerk.de</a>	
Deutsche Post <a href="mailto:csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com">csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com</a>	
Deutsche Telekom Technik GmbH <a href="mailto:ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de">ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de</a>	
Energie Südbayern GmbH <a href="mailto:andre.schwihel@esb.de">andre.schwihel@esb.de</a>	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH <a href="mailto:koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de">koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de</a>	26.09.2023
Telefónica Germany GmbH & co. KG <a href="mailto:o2-mw-bimschg@telefonica.com">o2-mw-bimschg@telefonica.com</a>	
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse <a href="mailto:pastorale-planung@eomuc.de">pastorale-planung@eomuc.de</a>	
Stadt Bad Tölz <a href="mailto:fuerstberger@bad-toelz.de">fuerstberger@bad-toelz.de</a>	14.09.2023
Stadt Wolfratshausen <a href="mailto:info@wolfratshausen.de">info@wolfratshausen.de</a>	05.10.2023
Stadt Geretsried <a href="mailto:stadtverwaltung@geretsried.de">stadtverwaltung@geretsried.de</a>	
Gemeinde Sauerlach <a href="mailto:gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de">gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de</a>	18.09.2023
Gemeinde Otterfing <a href="mailto:bauamt@otterfing.de">bauamt@otterfing.de</a>	15.09.2023
Gemeinde Egling <a href="mailto:gemeinde@egling.de">gemeinde@egling.de</a>	15.09.2023
Gemeinde Wackersberg <a href="mailto:info@wackersberg.de">info@wackersberg.de</a>	
Gemeinde Sachsenkam <a href="mailto:info@vgreichersbeuern.de">info@vgreichersbeuern.de</a>	
Gemeinde Königsdorf <a href="mailto:Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de">Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de</a>	
Markt Holzkirchen <a href="mailto:gde-verwaltung@holzkirchen.de">gde-verwaltung@holzkirchen.de</a>	
Feuerwehr des betroffenen Ortsteils	

### Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dietramszell im Bereich Baiernrain Am Schmiedberg in der Fassung vom 05.09.2023 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

### **3. Inhalte und Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen und Bedenken**

#### 1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft (Schreiben vom 05.10.2023)

Zur o. g. 19. Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 19 Baiernrain, Am Schmiedberg, nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet umfasst ca. 7,26 ha und wurde als Grünlandfläche genutzt. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Grünlandzahl von 42. Das höchste Ertragspotential liegt bei 100, der Landkreisdurchschnitt liegt bei 38. Somit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein überdurchschnittlicher Ertragsgrund entzogen.

Wir weisen darauf hin, dass nach § 1a BauGB „... mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.“ Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Durch die Bebauung dürfen keine Nachteile für die 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 ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

Wir bitten, den entsprechenden Passus in Hinweisen zu ergänzen. Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

#### **Abwägung:**

Die Gemeinde Dietramszell hat zur Umsetzung des Vorhabens eine Bedarfs- und Standortprüfung durchgeführt. Diese ist in der Begründung der 19. Flächennutzungsplanänderung dargelegt. Bestehende Potentialflächen gemäß Flächennutzungsplan stehen demnach nicht zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der besonderen Ansprüche der geplanten Nutzung (insbesondere ausreichender Abstand zu Wohngebieten) sowie der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (insbesondere Anbindegebot) und der Flächenverfügbarkeit erscheint der gewählte Standort als am besten geeignet. Zufahrtswege zu weiteren landwirtschaftlichen Flächen werden nicht in Anspruch genommen, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung landwirtschaftlich genutzter Flächen durch die Planung. Die Hinweise auf zu duldenende Immissionen von landwirtschaftlichen Flächen werden in der textlichen Begründung ergänzt.

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

## 2. Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 14.09.2023)

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.

### Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

### Transformatorstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. 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/energieservice/kundenservice/planauskunftspor-tal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

## 3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 11.10.2023)

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 (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

#### Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

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](http://www.blfd.bayern.de)).

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

#### 4. Isartalverein e.V. (Schreiben vom 04.10.2023)

Der Isartalverein gibt zu dem Planungsvorhaben folgende Stellungnahme ab:

Belange des Isartalvereins sind nicht betroffen.

Es ist eine gewerbliche Ausweisung von Bauland (Sondergebiet) in nicht geringem Umfang vorgesehen. Die Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen für die Beanspruchung von Bauland im Geltungsbereich der 19. Änderung ist aus unserer Sicht zu begrüßen.

Wir empfehlen der Gemeinde Dietramszell, zu überprüfen, ob negative Auswirkungen auf die beiden südlich angrenzenden Grundstücke mit den ökologisch wertvollen Teichen (Biotope?) ausgeschlossen werden können.

### **Abwägung:**

Es ist vorgesehen, auf das Grundstück Fl.Nr. 159, auf dem sich die Teiche befinden, Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Ein Einfluss in die Teiche ist dafür nicht erforderlich (Entwässerungskonzept Planungsbüro Oberland, 05.03.2024). Weitere Auswirkungen auf das Grundstück sind nicht zu vermuten. Die Straße „Am Schmiedberg“ wird bereits als Zufahrt zu dem bestehenden Gewerbegebiet genutzt.

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

### 5. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Bodenschutzrecht (Schreiben vom 09.10.2023)

Gegen die im Betreff genannte 19. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 05.09.2023 haben wir keinerlei Einwände, da uns im Bereich der davon betroffenen Grundstücke (Fl.Nrn. 34, 164 (jeweils Teilflächen), 166 und 166/2, jeweils Gemarkung Baiernrain) keine Bodenverunreinigungen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.

Die in der Begründung unter Punkt 4.2.2 Schadstoffbelastung aufgeführte PAK Belastung im Unterbau der privaten Verkehrsfläche „Am Schmiedberg“ haben wir bereits in unserer Stellungnahme zur Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplans (Baiernrain Nr. 4 „Am Schmiedberg“, Fassung ebenfalls vom 05.09.2023) entsprechend thematisiert.

Zusätzlich empfehlen wir die Aufnahme folgender Ergänzungen ebenfalls in Punkt 4.2.2 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (**Ergänzungen fett gedruckt**):

„Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass der...mit Deponiematerial zu rechnen. **Ausbau und Zwischenlagerung von belastetem Aushubmaterial haben fachgerecht zu erfolgen (Ausbau und Zwischenlagerung getrennt von unbelastetem Material, Zwischenlagerung nur in dichten Containern mit Deckeln bzw. als Haufwerk(e) auf festem Untergrund bzw. reißfesten Planen sowie mit Planenabdeckung, möglichst vollständiger Ausbau der belasteten Bereiche in den davon betroffenen Abschnitten der Straße „Am Schmiedberg“ (Belastungen reichen bis in etwa 0,7m Tiefe), fachgerechte Entsorgung sowie Empfehlung einer abfallrechtli-**

**chen Begleitung der Arbeiten durch ein entsprechend qualifiziertes Ingenieurbüro).**

Die natürlich anstehenden Böden sind unbelastet.“

Unter Punkt 4.2.1-Bodenaufbau, Versickerungsfähigkeit und Grundwasser, 1. Absatz, in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde das GHB-Gutachten zur Baugrunduntersuchung auf den 30.06.2022 datiert, korrekt dürfte aber der 03.06.2022 sein. Wir bitten um Berichtigung.

### **Abwägung:**

Das Datum des GHB-Gutachtens wird in der Begründung korrigiert. Kapitel 4.2.2 der Begründung wird wie vom Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen empfohlen ergänzt.

### 6. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung (Schreiben vom 27.10.2023)

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung. Im Rahmen einer Voranfrage fand zu dieser Planung bereits mehrfacher Austausch mit dem zuständigen Planer statt.

### **Planung**

Die Gemeinde Dietramszell plant die Erweiterung eines Gewerbegebietes. Der Geltungsbereich liegt im Osten des Ortsteils Baiernrain. Das Plangebiet erstreckt sich über die Fl. Nr. 34, 34/3, 34/4, 34/5, 34/7, 166 und 166/2 und umfasst damit ca. 7,3 ha, wovon der westliche Teil (ca. 1,2 ha.) bereits gewerblich genutzt wird. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der westliche Teil des Plangebiets bisher als Gewerbegebiet, der östliche Teil als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Das Gelände fällt von Westen nach Osten ab und steigt zudem nach Norden an. Derzeit erfolgt die Erschließung der Fläche über eine private Verkehrsfläche südlich des Plangebiets.

Ziel der Planung ist es, für eine Betriebserweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und zugleich die Voraussetzungen für eine Verlagerung und Erweiterung eines Betriebes zur Abfallbehandlung aus dem Ortsteil Linden nach Baiernrain zu schaffen. Für diesen Betrieb finden sich in entsprechend erforderlicher Größe keine alternativen Verlagerungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet. Der Betrieb benötigt für seine Tätigkeiten unter anderem eine Tankstelle, welche auch einer öffentlichen Nutzung zugänglich gemacht werden soll.

Sämtliche Flächen östlich des bestehenden Betriebes befinden sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich ohne Baurecht. Daher soll der westliche Teilbereich entsprechend der bestehenden Nutzung und Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet erweitert und der östliche angrenzende Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Abfallbehandlung“ festgesetzt werden.

Der Gemeinde ist es ein Anliegen die ortsansässigen Betriebe zu fördern und entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

## **Berührte Belange**

### Siedlungsentwicklung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 (G) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 (Z)).

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Baiernrain und bildet einen Sporn des Siedlungskörpers nach Osten hin aus. Unter einer Anbindung im Sinne von LEP 3.3 wird eine enge bauliche und räumliche Verknüpfung von Flächen verstanden, d.h. nur eine Entwicklung von innen nach außen (vom bestehenden Gewerbegebiet nach Osten) trägt den Erfordernissen der Anbindung neuer Siedlungsflächen Rechnung. Auf dieses Erfordernis wurde im Rahmen der bisherigen Beratung zu dieser Planung mehrfach hingewiesen. Es besteht daher die Notwendigkeit, zunächst die westlich gelegenen Flächen im Zuge der geplanten Betriebserweiterung zu bebauen um eine lediglich planerische Anbindung zu vermeiden. Auch ein aus der Flächennutzungsplanänderung entwickelter Bebauungsplan ausschließlich für den im östlichen Teilbereich gelegenen Betrieb zur Abfallbehandlung würde ohne eine Bebauung der westlich angrenzenden Flächen zu einem baulich abgesetzten Standort führen und würde damit nicht dem Anbindungserfordernis entsprechen.

### Flächensparende Siedlungsentwicklung

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden. Vor diesem Hintergrund sind die Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen an den Festlegungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu prüfen (v.a. LEP 1.2.1 (Z); LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z)). Die vorliegende Planung mit ihren sehr weit gefassten Baugrenzen und Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und Wandhöhe lässt bisher nicht erkennen, ob dem Belang des Flächensparens hinreichend Rechnung getragen wird. Im Rahmen der Detailplanung sollte daher, etwa durch die Ausgestaltung der Gebäudekörper (Gebäudeausrichtung, Wandhöhe) auf eine flächensparende Bauweise und Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen und topographischen Gegebenheiten geachtet werden. Auch ein möglichst geringer Versiegelungsgrad sollte bei der Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr angestrebt werden.

### Landschaft und Natur

Die Dimension der Neubaufäche (ca. 6 ha) und die geplanten Baustrukturen (große gewerbliche Gebäude) werden im Verhältnis zur vorhandenen kleinteiligen und landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstruktur im Ortsteil Baiernrain landesplanerisch kri-

tisch bewertet. Auch das weite spornartige Ausgreifen der geplanten Bebauung in Richtung Osten im Umfang von rd. 300 Metern in Anschluss an die bestehende Bebauung läuft einer kompakten Siedlungsentwicklung entgegen und wird das Orts- und Landschaftsbild im Planbereich negativ beeinflussen. Die Belange des Orts- und Landschaftsbilds (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz, Regionalplan Oberland (RP17) B II 1.4 (Z) und RP 17 B II 1.6 (Z)) sind daher mit dem entsprechenden Gewicht in die gemeindliche Abwägung einzustellen und die Planung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Den naturschutzfachlichen Belangen einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 (G)) ist im Rahmen der Detailplanung in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

### Landwirtschaft

Gemäß RP 17 B III 1 (Z) sollen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in der Region weiterhin als wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft erhalten werden und den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben als Existenzgrundlage dienen. Zudem sollen insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (vgl. LEP 5.4.1 (G)). Da durch die Planung landwirtschaftliche Flächen in einem größeren Umfang verloren gehen, sollte die Gemeinde auch diesen Belang in ihren Planungsüberlegungen entsprechend gewichten.

### Wassersensibler Bereich

Der südöstliche Bereich des Plangebietes befindet sich in einem wassersensiblen Bereich (vgl. Umweltatlas Bayern). In diesen Bereichen kann es u.a. wegen hoch anstehendem Grundwasser oder bei Starkregenereignissen zu Überspülungen kommen. Der Schutz vor Gefahren des Wassers soll sich soweit erforderlich auf technische Schutzmaßnahmen und eine weitergehende Vorsorge stützen (vgl. LEP 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

### **Ergebnis**

Um für das geplante Sondergebiet dem Anbindegebot in LEP-Ziel 3.3 zu entsprechen, besteht die Notwendigkeit, zunächst die westlich gelegenen Flächen im Zuge der geplanten Betriebserweiterung zu bebauen. Unter dieser Voraussetzung und bei Berücksichtigung der Belange des Flächensparens, von Natur und Landschaft, der Landwirtschaft und der Wasserwirtschaft kann die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Das Landratsamt erhält eine Kopie dieses Schreibens.

### **Abwägung:**



#### Zu Siedlungsentwicklung:

Der Eigentümer der westlich gelegenen Flächen (Wiedenbauer Bonbon Spezialitäten GmbH & Co. KG) hat der Gemeinde eine Skizze übermittelt, in der die geplanten Bauabschnitte dargestellt sind.

Der Bauabschnitt 1 soll gemäß Angaben des Eigentümers direkt nach Erhalt der Baugenehmigung begonnen werden. Die Verwirklichung des BA 2 ist geplant nach Abschluss des BA 1 und sobald der Bebauungsplan bekannt gemacht wurde.

Diese Angaben wurden der Regierung von Oberbayern bereits übermittelt. Gemäß Email der Regierung von Oberbayern vom 12.01.2023 könnte unter diesen Voraussetzungen eine Anbindung der Fl.Nr. 166 geschaffen werden.

#### Zu Flächensparende Siedlungsentwicklung:

Die Hinweise werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

#### Zu Landschaft und Natur:

Die Hinweise werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

#### Zu Landwirtschaft:

Gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung Bayern (LSK) handelt es sich bei dem Standort um absolutes Grünland, Frischwiesen und Weide, mit mittlerer Ertragsklasse. In Abwägung mit dem Ziel der Entwicklung ortsansässiger Betriebe und da eine Entwicklung im Siedlungsbestand wie in der textlichen Begründung dargelegt nicht möglich ist, wird die Inanspruchnahme als verhältnismäßig erachtet.

#### Zu Wassersensibler Bereich:

Grund- und Schichtwasser wurde in Bohrungen bis 6 m Tiefe nicht angetroffen. Nahe Tiefbohrungen schlossen Grundwasser erst in 70 m Tiefe unter Geländeoberkante auf. (GHB Consult, Projektnr. 220159, 03.06.2022). Es ist daher nicht mit Beeinträchtigungen durch Grundwasser zu rechnen. Bei Starkregenereignissen kann sich jedoch abfließendes Wasser aufstauen. Es ist vorgesehen, dass Wasser in die südlich gelegene Fl.Nr. 159 zu leiten. Eine angepasste Bauweise wird empfohlen.

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

#### 7. Planungsverband Region Oberland (Schreiben vom 07.11.2023)

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 27.10.2023 an.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der höheren Landesplanung wird in die Abwägung eingestellt.

8. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

(Schreiben vom 20.10.2023)

Aus den Unterlagen zur 17. Änderung des FNP der Gemeinde Dietramszell kann nicht erkannt werden, welche Art von Abfall auf der vorgesehenen Fläche behandelt werden und wie es behandelt werden soll. Diese Angaben sind jedoch ausschlaggebend, um die Betroffenheit wasserwirtschaftlicher Belange prüfen zu können.

Die allgemeine Prüfung in Baiernrain ergibt jedoch, dass im Geltungsbereich der Änderung des FNP teilweise mit Altlasten und mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden muss.

Sollten Sie über genauere Angaben verfügen, äußern wir uns gerne detaillierter zur Nutzung der Fläche in Verbindung mit den wasserwirtschaftlichen Belangen.

(Schreiben vom 07.03.2024)

Herr Alois Huber hat uns ein Entwässerungskonzept vorgelegt. Mit dem Konzept besteht grundsätzlich Einverständnis.

Eine konkrete Prüfung ist anhand der vorgelegten Unterlagen jedoch nicht möglich. Für den Bebauungs- und Flächennutzungsplan bedeutet es:

- Der Umgriff der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist um die Teilfläche der Flur Nr. 159, die für die Beseitigung des Niederschlagswassers erforderlich ist, zu ergänzen
- Im Bebauungsplan sind die für die Beseitigung des Niederschlagswassers erforderliche Flächen deutlich als „Flächen für die Beseitigung des Niederschlagswassers“ zu kennzeichnen und als solche Festzusetzen
- Für die Beseitigung des Niederschlagswassers findet die Niederschlagsfreistellungsverordnung keine Anwendung. Wir bitten folgenden Hinweis zu übernehmen: „Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen einzuholen. Hierzu sind Entwurfsunterlagen auf der Grundlage des Konzepts des Planungsbüros Overland vom 5.3.2024 zu erarbeiten und mit dem Antrag vorzulegen.“

**Abwägung:**

Das Entwässerungskonzept des Planungsbüros Oberland wird in der textlichen Begründung ergänzt. Die weiteren Hinweise und Empfehlungen werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

## **B. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **Abwägung:**

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

### **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 von der Durchführung der Verfahren gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und macht sich die Abwägungsvorschläge zu eigen. Die zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß Abwägung behandelt.

2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich Baiernrain, Am Schmiedberg in der Fassung vom 04.06.2024 mit Begründung und Umweltbericht und beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die beiden Verfahrensschritte sind zeitgleich durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB)

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

### **Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)**

<b>5.7</b>	Einbeziehungssatzung Obermühlthal, 1. Änderung - Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB
------------	--

### **Sachverhalt:**



In seiner Sitzung am 07. November 2023 hat der Gemeinderat die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Obermühlthal beschlossen. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohn- und Betriebserweiterung der KFZ - Werkstatt Iglhaut geschaffen werden. Das bestehende Gebäude befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich, liegt jedoch an der Grenze des Siedlungsbereichs. Die bestehende Einbeziehungssatzung „für das Grundstück Fl.Nr. 167 und einer Teilfläche aus Fl.Nr. 168 Ortsteil Obermühlthal“ bezieht zwar eine Fläche östlich des Bestandsgebäudes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. Dies jedoch nur auf einem kleinen Teilbereich, sodass die geplante Erweiterung des Gebäu-

des in den planungsrechtlichen Außenbereich ragen würde. Da die vorgesehene Nutzung nicht zu den gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegierten Vorhaben zählt, ist für die Verwirklichung des Vorhabens die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erforderlich.

Wesentlicher Inhalt der Satzung ist der Geltungsbereich. Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung umfasst einen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 161, Gemarkung Dietramszell, auf einer Fläche von etwa 498 qm. Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Obermühlthal und ist über die Tölzer Straße erschlossen.

#### Städtebauliche Voraussetzungen:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietramszell wird das Plangebiet als Dorfgebiet sowie in geringem Maß als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Als Zulässigkeitsmaßstab für die Art der Nutzung gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist die faktisch vorhandene Art der Nutzung heranzuziehen. Im Gebiet östlich der Tölzer Straße liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung eine gemischte Nutzung aus einer Kfz-Werkstatt einem Dienstleistungsbetrieb sowie zwei Wohngebäuden vor.

Die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB sind erfüllt: Bei der im Geltungsbereich bestehenden baulichen Anlage handelt es sich um eine Nebenanlage, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet ist. Es handelt sich daher um im Außenbereich liegende Flächen, die in den Innenbereich des angrenzenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteils einbezogen werden sollen. Durch den vorhandenen Bebauungszusammenhang ist eine ausreichende städtebauliche Prägung gegeben, um die Zulässigkeitskriterien nach § 34 BauGB hinreichend zu bestimmen. Die einbezogene Fläche hat weder nach der Lage noch der Größe ein solches städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung dieser Flächen das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auslösen würde.

#### Materiell-rechtliche Voraussetzungen:

Die weiteren materiell-rechtlichen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB liegen ebenfalls vor. Die Einbeziehung kleiner Flächen zur Abrundung des Ortsrands entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Dietramszell vereinbar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es bestehen keine Hinweise für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes. Der prägende und schützenswerte Baumbestand, der im Osten an die Fläche angrenzt, wird durch ausreichenden Abstand in Form einer als zu erhalten festgesetzten Pflanzfläche vor Schädigungen geschützt.

Da durch die Satzung lediglich eine geringfügige Erweiterung einer bestehenden Nutzung ermöglicht wird, wird kein Bedarf an neuen Verkehrsanlagen (öffentliche Straßen) und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ausgelöst. Die homogene Struktur der Nutzung entlang des Ortsrandes wird beibehalten und keine Zulässigkeit von Nutzungen bedingt, die eine bodenrechtliche relevante Spannung (z.B. aufgrund von Immissionsschutzansprüchen) erzeugen würden. Negative städtebauliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

#### Festsetzung zur städtebaulichen Ordnung:

Neben der Neufestsetzung des Ortsrandes, der die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegt und die Außenbereichsflächen in diesen einbezieht, werden zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Um die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten und einen hohen Bedarf an Stellplätzen mit entsprechender Versiegelung und zusätzlichem Verkehr zu vermeiden, wird die zulässige Anzahl an Wohnungen auf maximal 2 pro Wohngebäude beschränkt.

Es werden des Weiteren Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts getroffen. So besteht im Osten des Grundstücks ein relativ dichter, alter Baumbestand, der das Grundstück zur freien Landschaft und dem kartierten Biotop hin abgrenzt. Dieser Bereich wird als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sodass hier keine Bebauung entstehen kann. Des Weiteren sind für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Die o.g. Festsetzungen machen es erforderlich, einen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 161 in den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung einzubeziehen, obwohl er bereits im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „für das Grundstück Fl.Nr. 167 und Teilfläche aus Fl.Nr. 168 Ortsteil Obermühlthal“ liegt und in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen ist. In diesem Teilbereich wird die bestehende Satzung ersetzt und es gelten die Bestimmungen der vorliegenden Satzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gestaltungssatzung der Gemeinde Dietramszell in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten ist, unter anderem zur baulichen Gestaltung und Einfriedungen.

#### Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung:

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB über die Vermeidung sowie den Ausgleich und den Ersatz von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dabei sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind demnach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Bei der Unten Naturschutzbehörde wurde aufgrund des geringfügigen Ausmaßes der einbezogenen Flächen und der in der Satzung berücksichtigten Minderungsmaßnahmen angefragt ob auf einen externen Ausgleich verzichtet werden kann. Nach Ansicht der UNB ist dies nicht möglich.

Der Ausgleich über 266 Wertpunkten wird über den Ankauf der Wertpunkte aus dem gewerblichen Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten erbracht.

Agrund von Urlaub der jeweiligen Sachbearbeiter im Bauamt, des Planungsverbandes und der Unteren Naturschutzbehörde konnte die Ausgleichsfläche noch nicht in die Satzung mit eingearbeitet werden. Die Unterlagen werden bis zur Sitzung am 04.06.2024 nachgereicht, in dem als Anlage beigefügtem Vorabzug ist der entsprechende Passus gekennzeichnet.

### **Vorabzug Planunterlagen:**

Punkt 5 Naturschutzfachlicher Ausgleich Schritt 4 wurde um das Maßnahmenkonzept zur Ökokontofläche „Mauser Filz“ ergänzt. Lediglich ein Lageplan und die genaue Größe der Ausgleichsfläche konnten nicht mehr rechtzeitig zur Sitzung eingepflegt werden. Dies ist nach Rücksprache mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum unschädlich und es kann dennoch Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden mit dem Zusatz die fehlenden Angaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu ergänzen.

### **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 Vorabzug des ersten Planentwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Obermühlthal mit Begründung in der Fassung vom 04.06.2024.

2. Der Gemeinderat billigt den Vorabzug des Entwurfs des Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Obermühlthal in der Fassung vom 04.06.2024 mit Begründung und beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die Planunterlagen sind um die Lage der Ausgleichsfläche (Lageplan) und die Größe der Ausgleichsfläche vor Durchführung der Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 2 und § 4

Abs. 2 BauGB zu ergänzen. Die beiden Verfahrensschritte sind zeitgleich durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB)

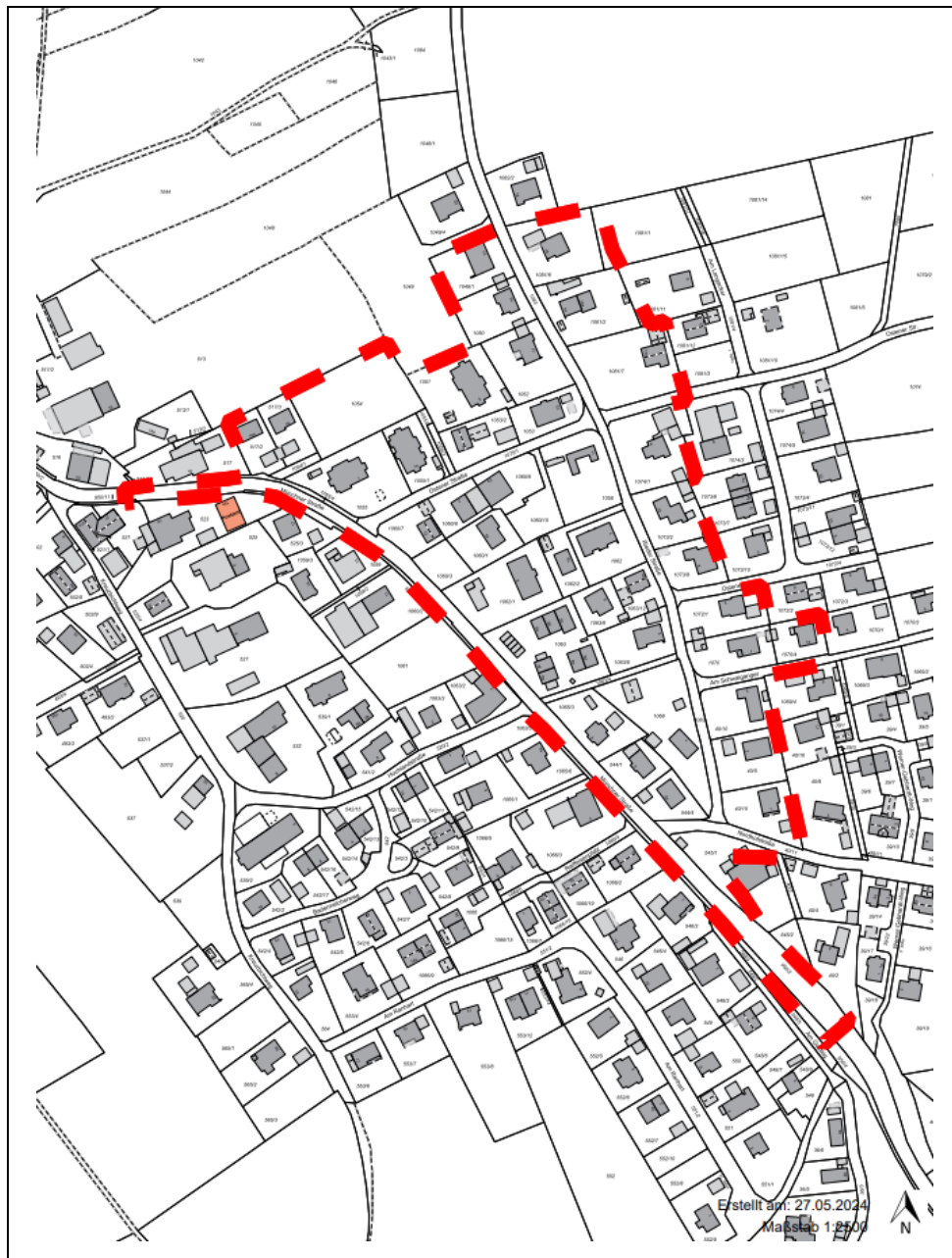
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Beschlüsse des Gemeinderats öffentlich bekannt zu geben.

**Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)**

<b>5.8</b>	Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 "Schönegg Nordost", Teilaufhebung - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
------------	---

**Sachverhalt:**





Bei der Gemeinde Dietramszell sind im Mai 2024 zwei Anträge auf Aufhebung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ eingegangen.

Antrag Fl.-Nr. 1073/2 Gemarkung Dietramszell vom 23. Mai 2024:

Auf dem Flurstück 1073/2 Gemarkung Dietramszell wäre geplant einen Teil des Bestandsgebäudes neu zu bauen. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Fassungen des Urplans Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 06.10.1966 und 3. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1

„Schönegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 23.02.1984. Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### Antrag Fl.-Nr. 1062/1 Gemarkung Dietramszell vom 21. Mai 2024:

Für das Grundstück läuft bereits seit 2020 das Verfahren zur 11. Änderung. Da das Verfahren noch nicht soweit fortgeschritten ist, wurde mit den Grundstückseigentümern die Möglichkeit der Teilaufhebung besprochen. Aufgrund des planerischen „Spielraums“ (z. B. tatsächliche Position des zweiten Baufensters) bei einer Bebauung nach § 34 BauGB sind die Grundstückseigentümer einer Teilaufhebung gegenüber positiv gestimmt und stellen ebenfalls einen Antrag. Bei positiver Entscheidung zur Teilaufhebung würde in einer der nächsten Sitzungen des Gemeinderats die Einstellung des Verfahrens zur 11. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 11 „Schönegg Nordost“ auf der Tagesordnung stehen.

Auf dem Flurstück 1062/1 Gemarkung Dietramszell wäre ein weiteres Baufenster geplant zur Schaffung von Wohnraum mit zwei Wohneinheiten für Familienangehörige. Die Unterbringung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen soll durch den Bau einer Tiefgarage gesichert werden. Für das Bestandsgebäude wäre der Einbau eines Quergiebels geplant, sowie die Erweiterung der Baugrenzen für einen Außenaufzug für barrierefreies Wohnen. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Fassungen des Urplans Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 06.10.1966, 2. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 22.11.1980 und 3. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 23.02.1984. Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### Aufhebung des Bebauungsplans:

Die Anträge zur Aufhebung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ wurden von der Bauverwaltung angeregt. In der Regel wird ein Bebauungsplan aufgehoben, wenn die planerischen Ziele umgesetzt sind. Der Bebauungsplan kann auch in Teilen aufgehoben werden. Aus planungsrechtlicher Sicht spricht nichts gegen eine Aufhebung des Bebauungsplans. Die Bebauung im Plangebiet ist abgeschlossen, die Grundzüge der Planung sind umgesetzt und Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wurden in der Vergangenheit bereits erteilt. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans wäre aus planungsrechtlicher Sicht auch nicht notwendig, da die Fläche durch die bereits erfolgte Umsetzung des Bebauungsplans heute derart baulich vorgeprägt ist, dass der § 34 BauGB für eine Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden kann. Des Weiteren spricht für eine Aufhebung des Bebauungsplans nach Ansicht der Bauverwaltung auch, die einzelnen Geltungsbereiche der Änderungen. Bis auf den Urplan und die 3. Änderung beziehen sich die Änderungen auf maximal zwei Flurstücke, was auch als Gefälligkeitsplanung gesehen werden kann. Mit der Aufhebung würde man sich auch den Druck bezüglich weiterer Bebauungsplanänderungen nehmen, welche in der Regel vom Gemeinderat befürwortet werden. Als letzten Punkt möchte die Bauverwaltung noch den Aufhebungsbeschluss vom 26.06.2014 anführen. Hier wurde vom Gemeinderat bereits ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

zur Aufhebung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ gefasst. Das Verfahren wurde damals nicht begonnen und durch die 9. Änderung wieder verworfen, da zur Entwicklung der Flurnummer 1049 ein Bebauungsplan aufgestellt werden musste aufgrund der Außenbereichslage. Hier hätte man auch einen gesonderten Bebauungsplan aufstellen können und den Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ und seine dazugehörigen Änderungen aufheben.

### Teilaufhebung

Die Bauverwaltung schlägt eine Teilaufhebung vor. Folgende rechtsgültige Fassungen wären von der Teilaufhebung betroffen und würden ersatzlos gestrichen werden:

- Ursprungsbebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 06.10.1966
- 1. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 06.10.1978
- 2. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 22.11.1980
- 3. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 23.02.1984
- 4. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 20.03.1987
- 5. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 16.09.1988
- 6. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 19.07.1994
- 7. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 14.11.1996
- 8. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 23.10.2010

Das Bauleitverfahren zur 9. Änderung wird demnächst zum Abschluss gebracht. Die Ziele der 10. Änderung und 12. Änderung sind noch nicht umgesetzt. Die Bebauung welche nach der 10. Änderung auf Fl.-Nr. 1081/7 und nach der 12. Änderung auf Fl.-Nr. 545/1 zulässig ist, wäre auch nach Aufhebung und damit nach § 34 BauGB zulässig. Die Bauverwaltung schlägt jedoch vor die Änderungen bestehen zu lassen um den Grundstückseigentümern noch die Möglichkeit auf eine Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO zu geben. Bei Aufhebung müssten die Grundstückseigentümer ein Baugenehmigungsverfahren durchlaufen.

### Aufhebungsverfahren

Die Aufhebung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung durch die Aufhebung nicht berührt sind. Von den Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB kann Gebrauch gemacht werden. Auf die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie die Durchführung einer Umweltprüfung kann verzichtet werden.

### Planungsbüro

Die Ausarbeitung der Teilaufhebungssatzung übernimmt die Bauverwaltung und legt in diesem Zuge bereits einen Planentwurf mit Begründung in der Fassung vom 04.06.2024 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 beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Teilaufhebung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“. Der Ursprungsbebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 06.10.1966, die 1. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 06.10.1978, die 2. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 22.11.1980, die 3. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 23.02.1984, die 4. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 20.03.1987, die 5. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 16.09.1988, die 6. Änderung des Bebauungsplans Dietrams-

zell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 19.07.1994, die 7. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 14.11.1996 und die 8. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ rechtskräftig seit dem 23.10.2010 werden ersatzlos gestrichen.

2. Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Satzungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom 04.06.2024 und beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die beiden Verfahrensschritte sind zeitgleich durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB).

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

**Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)**

<b>5.9</b>	Außenbereichssatzung Ortsteil Ried - Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
------------	---

**Sachverhalt:**



Durch die Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben unter Berücksichtigung eines geringfügigen Lückenschlusses wird von einer Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen. Des Weiteren wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden, bei Inkrafttreten ist § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

#### Planungsbüro und Planentwurf:

Mit der Ausarbeitung der Außenbereichssatzung wurde die Bauverwaltung Dietramszell beauftragt. Da in Absprache mit dem Kreisbauamt Bad Tölz – Wolfratshausen nur der Geltungsbereich der Satzung festgelegt wird, kann auf die Beauftragung eines externen Planungsbüros verzichtet werden. Die Bauverwaltung legt nun einen ersten Planentwurf in der Fassung vom 04.06.2024 zur Beratung und Abstimmung im Gemeinderat vor.

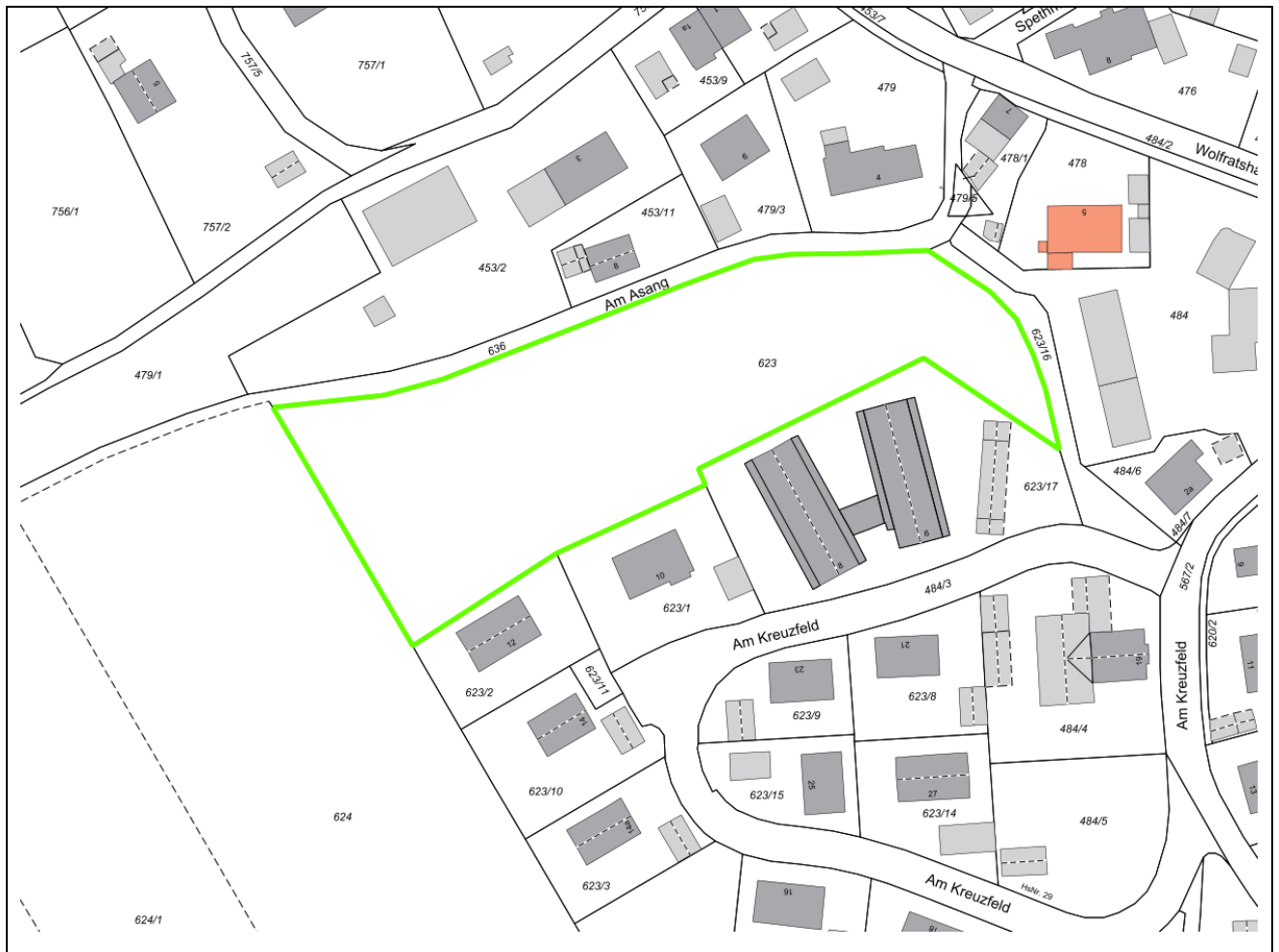
#### **Beschluss 1:**

1. Der Gemeinderat hat Kenntnis vom ersten Planentwurf der Außenbereichssatzung Ortsteil Ried mit Begründung in der Fassung vom 04.06.2024. Der Umgriff dieser Fassung soll um das bereits errichtete Stallgebäude auf der Flurnummer 1170 erweitert werden.
2. Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Satzungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom 04.06.2024 und beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die beiden Verfahrensschritte sind zeitgleich durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB).
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Beschlüsse des Gemeinderats öffentlich bekannt zu geben.

#### **Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)**

<b>5.10</b>	Bebauungsplan Dietramszell Nr. 9 "Am Kreuzfeld", 5. Änderung - Antrag CSU Umsetzung Aufstellungsbeschluss vom 02.10.20219
-------------	---

#### **Sachverhalt:**



In seiner Sitzung am 07. Mai 2024 hat der Gemeinderat einstimmig beschlossen, dass die örtlichen Gegebenheiten zunächst bei einem Ortstermin von den Mitgliedern des Gemeinderates besichtigt werden sollen.

### **Sachverhalt Gemeinderatssitzung vom 07.05.2024**

Am 18. März 2024 ist von den Gemeinderäten Herrn Michael Häsch, Herrn Ludwig Gröbmaier, Herrn Thomas Bachmeier, Herrn Hans Benno Suttner und Herrn Florian Heuschneider folgender Antrag eingegangen

„Umsetzung des Beschlusses vom 02.10.2019 Top 6 Aufstellung eines Bebauungsplans Am Asang. Wir stellen den Antrag, dass bis zur Sommerpause 2024 die entsprechenden Beschlüsse für eine Umsetzung des Beschlusses vom 02.10.2019 gefasst werden.“

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den PV München mit dem Verfahren BPL Dietramszell Nr. 9 „Am Kreuzfeld“ 5. Änderung, zu beauftragen und damit die Umsetzbarkeit zu prüfen.

**Abstimmung: 7:13 (abgelehnt)**

### **Beschluss:**

Antrag MGR X. Huber:



Die örtlichen Gegebenheiten sollen zunächst bei einem Ortstermin von den Mitgliedern des Gemeinderates besichtigt werden.

**Abstimmung: 20:0 (angenommen)**

### **Sachverhalt Gemeinderatssitzung vom 02.10.2019**

In seiner Sitzung am 25.06.2019 hat der Finanzausschuss folgenden Beschluss gefasst:

„Der FA empfiehlt dem GR den Aufstellungsbeschluss zugunsten einer weiteren baulichen Entwicklung „Am Kreuzfeld“ zu fassen“.

Mit diesem Beschluss soll als Planungsziel die Baulandentwicklung auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flur-Nr. 623 Gemarkung Dietramszell, dem nördlich an das bereits bestehende Baugebiet „Am Kreuzfeld“ angrenzenden Hang mit einer Fläche von 6.490 m<sup>2</sup>, angestrebt werden. Die gesicherte Erschließung wurde durch die Widmung des gemeindeeigenen Weges Flur-Nr. 623/16 Gemarkung Dietramszell (von „Am Kreuzfeld“ nach „Am Asang“) zur Ortsstraße bereits vorgenommen.

Folgende Beschlüsse zur Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 9 „Am Kreuzfeld“ liegen bereits vor:

#### Sitzung des Gemeinderats vom 18.06.2013:

Auf Antrag des Eigentümers des Grundstücks Flur-Nr. 617/4 Gemarkung Dietramszell, sein Grundstück in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans aufzunehmen, um ein Wohnbaurecht für das Nebengebäude, bislang als Garagen genehmigt, zu erhalten, wurde folgender Beschluss gefasst:

„Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Sofern das erste Auslegungsverfahren positiv verläuft, kann auch der Bebauungsplan aufgestellt werden.“

➔ Dieses Verfahren wurde bisher nicht durchgeführt.

#### Sitzung des Gemeinderats vom 25.03.2014:

Der Gemeinderat wurde über den unzulässigen Garagenbau und die unzulässige Grenzbebauung entlang der Westgrenze auf dem Grundstück Flur-Nr. 623/7 Gemarkung Dietramszell informiert. Aufgrund der diversen in unzulässiger Weise errichteten Nebengebäude kam es zu einem Nachbarschaftsstreit, woraufhin auch die Untere Bauaufsichtsbehörde eingeschaltet wurde. Die Verwaltung hat damals aufgrund der herrschenden Unstimmigkeiten zwischen dem Grundstückseigentümer und den angrenzenden Nachbarn empfohlen, hier grundsätzlich Klarheit zu schaffen und die Einhaltung der festgesetzten Vorgaben des Bebauungsplans zu fordern. Auch vom Gemeinderat wurde bemängelt, dass vermehrt Vorhaben durch nachträg-

liche Bebauungsplanänderungen absegnet werden. Aufgrund der zwar positiven aber letztlich kritischen Betrachtung wird folgender Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung soll prüfen, ob eine Zusammenlegung mit dem Änderungsverfahren Nr. 5 möglich ist und wird dieses Verfahren dann bevorzugt weiterverfolgen.“

➔ Dieses Verfahren wurde bisher nicht durchgeführt.

#### Sitzung des Gemeinderats am 17.04.2018:

Die Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr. 617/4 Gemarkung Dietramszell stellen mit Datum vom 20.03.2018 einen Antrag auf Einbeziehungssatzung, mit dem Ziel die auf dem Grundstück befindlichen gewerblichen Gebäude durch Wohnbebauung zu ersetzen. Frau Bürgermeisterin Gröbmaier „warnte den Gemeinderat davor, dem Antrag statt zu geben, da dies eine Gefälligkeitsplanung sei. Sie liest außerdem einen weiteren Antrag auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung vor, bzgl. des Grundstücks Flur-Nr. 571/1 Gemarkung Dietramszell. Sie schildert zudem, dass auch für eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 617 Gemarkung Dietramszell eine mündliche Anfrage vorliegt. Sie vertritt die Auffassung, dass eine mögliche Erweiterung nicht schiebchenweise erfolgen sollte“. Der Gemeinderat fasste folgenden Beschluss:

„Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Antrag der Eheleute .... und stellt die Behandlung des Antrages um ein Jahr zurück.“

➔ Das Verfahren wurde bisher nicht durchgeführt.

#### **Hierbei verweist die Verwaltung auf den vom Gemeinderat gefassten Grundsatzbeschluss zum Einheimischen Modell vom 17.03.2015 (50% - Regelung).**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 9 „Am Kreuzfeld“ sollte auch der Flächennutzungsplan für diesen Bereich geändert werden und an die bereits geschaffenen Tatsachen angepasst werden (siehe FNP). Die Verfahrenswahl ist abhängig von dem Ausmaß des Umgriffes. Wie dem Ausschnitt des Flächennutzungsplans zu entnehmen ist, befinden sich die in Betracht kommenden Flächen im „Misch- bzw. Gewerbegebiet“, weshalb die zu entwickelnden Flächen ebenfalls diese Gebietsbezeichnung erhalten müssten.

Die Einstufung des Nordhanges, angrenzend an das bereits bestehende Mischgebiet „Am Kreuzfeld“, mit dem Sondergebiet „barrierefreies und betreutes Wohnen“, in ein „allgemeines Wohngebiet“ scheint nicht möglich zu sein. Ein Verfahren gem. 13b BauGB zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, ausscheidet demzufolge aus. Werden durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet

nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB gewählt werden.

Für die Einbeziehung der übrigen Grundstücke wird jedoch das Regelverfahren notwendig sein, in dem eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zudem werden Ausgleichsflächen notwendig.

Bgm. Gröbmaier erläutert, dass die Beschlussvorschläge teilweise im Gegensatz zu den beschlossenen Kriterien im Einheimischen Modell stehen. MGR Künemund gibt zu bedenken, dass mit einer ähnlichen Gegenwehr wie beim Bau der Pflege-WG zu rechnen ist. Die „Wasserproblematik“ konnte durch die Handgdrainage beseitigt werden. GR Prömmer hält den Hang „Am Kreuzfeld“ nicht für eine Bebauung geeignet. Zudem sollte nicht eine Großfläche nach der anderen verbaut werden. Der Gemeinderat erteilt MGR Bachmeier das Wort, Stellung zu seinem Antrag bzgl. Flstk. 570/1 Gmkg. Dietramszell zu nehmen. GR Bachmeier äußert, dass die Kriterien des EHM (50 % Abgabe an die Gemeinde) auf seinem Grundstück nicht eingehalten werden können, da dieses sonst zu klein für eine Bebauung wird. MGR Hauser ist der Meinung, dass dann dem Antrag nicht stattgegeben werden kann – sonst macht sich die Gemeinde bzgl. der Kriterien ihres EHM unglaublich gegenüber den Bürgern. Zudem sieht er eine Bebauung des Hanges eher als innerörtlich als anderswo und ob es wirklich geht zeigt sich dann im Verfahren. Bgm. Gröbmaier sieht den Hang zunächst auch eher als Vorratsfläche. Auf Nachfrage von MGR Prömmer teilt Bgm. Gröbmaier mit, dass die Ausgleichsflächenzahlungen alle erledigt sind.

### **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Plangebiets Flstk. 623 und 623/16 Gmkg. Dietramszell. Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die tatsächlichen Gegebenheiten, die durch die bisher durchgeführten Bebauungsplanänderungen entstanden sind, dargestellt und der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt werden.

### **Abstimmung: 14:3 (angenommen)**

2. Der Gemeinderat folgt der Empfehlung des Finanzausschusses und beschließt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 9 „Am Kreuzfeld“, mit dem Ziel einer weiteren baulichen Entwicklung auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flur-Nr. 623 und 623/16 Gemarkung Dietramszell mit einer Fläche von 6.490m<sup>2</sup>.

### **Abstimmung: 14:3 (angenommen)**

3. Der Beschluss vom 18.06.2013 (Flstk. 617/4 Gmkg. Dietramszell) soll ebenfalls in dem Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 9 „Am Kreuzfeld“ umgesetzt werden.

**Abstimmung: 6:11 (abgelehnt)**

4. Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme des Grundstücks Flur-Nr. 570/1 Gemarkung Dietramszell in das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 9 „Am Kreuzfeld“.

**Abstimmung: 2:14 (ohne GR Bachmeier pers. Beteiligt) (abgelehnt)**

5. Die Verwaltung wird beauftragt mindestens 3 Angebote von Planungsbüros zur Durchführung des Verfahrens einzuholen und den Beschluss des Gemeinderats ortsüblich bekanntzugeben.

**Abstimmung: 14:3 (angenommen)**

### **Sachverhalt Gemeinderatssitzung 07. Mai 2024**

Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 9 „Am Kreuzfeld“ wurde bisher nur förmlich durch den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 02.10.2019 eröffnet. Angebote bei Planungsbüros wurden nach Prüfung der Unterlagen nicht eingeholt. Mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München; Herr Neudecker und der damaligen Sachbearbeiterin Bauleitplanung Frau Schmidt gab es wohl eine telefonische Rücksprache zum geplanten Verfahren, da der Planungsverband bereits mit der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Dietramszell Nr. 9 „Am Kreuzfeld – Ambulant betreute Wohngemeinschaften und barrierefreie Wohneinheiten“ betraut war. Hierbei wurde vom Planungsverband zum einen auf die „Wasserproblematik“ hingewiesen und zum anderen auf die dadurch entstandenen Nachbarschaftsstreitigkeiten wobei sogar eine Normenkontrollklage angestrebt worden ist. Aufgrund der Hanglage ist davon auszugehen, dass auch hier wieder ein aufwendiges Entwässerungskonzept zu erstellen ist und es zu Nachbarschaftsstreitigkeiten kommen könnte.

Weshalb das Verfahren dann nicht weiter behandelt wurde, kann von der derzeitigen Sachbearbeiterin Frau Haslinger nicht beurteilt werden.

Derzeit werden von der Bauverwaltung 13 Bebauungsplanverfahren, 12 Flächennutzungsplanverfahren sowie 2 Verfahren für Satzungen nach § 34 oder § 35 BauGB bearbeitet. 18 Bauleitverfahren wurden seit Einstellung von Frau Haslinger zum 01. Oktober 2021 abgeschlossen, bei 4 Verfahren wurden auch die Planunterlagen von Frau Haslinger erstellt. Weitere Bauleitverfahren wurden bei der Gemeinde bereits angefragt (u.a. Außenbereichssatzung OT Ried).

Fünf der derzeit laufenden Bauleitverfahren verfolgen das Ziel der Vergabe von Grundstücken über das Einheimischen Modell an Einheimische Familien. Vermutlich wurden andere Bauleitverfahren vorgezogen, da hier der Planungsaufwand als nicht so hoch eingeschätzt wird hinsichtlich der Probleme mit der Entwässerung, Topographie, Nachbareinwänden usw.

Im Antrag der CSU wird die Umsetzung des Beschlusses vom 02.10.2019 beantragt, die Bauverwaltung schlägt daher vor ein Angebot für die Planleistungen, ein Angebot für eine Baugrunduntersuchung sowie ein Angebot für eine Entwässerungsplanung einzuholen um den Gemeinderat eine grobe Kostenschätzung zur Entwicklung der gemeindeeigenen Fläche darzustellen und ob eine Entwicklung der Fläche derzeit als sinnvoll erachtet wird. Die Angebote sollten dann dem Gemeinderat in einer seiner Sitzungen nach der Sommerpause zur Beratung vorzulegen werden. Sofern der Antrag der CSU darauf abzielt vor der Sommerpause 2024 einen Satzungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans zu fassen, ist dies aufgrund des hohen Planungsaufwandes nicht umzusetzen.

Die Bauverwaltung möchte in diesem Zug noch auf die derzeit laufende Ausschreibung der Vergabe von Grundstücken im Sondereinheimischenmodell Lochen West hinweisen, sofern ein weiteres Grundstück aufwendig überplant werden soll. Diese Bewerbungsfrist läuft seit 01. April 2024 und noch bis einschließlich 31. Mai 2024, bisher sind weder Bewerbungen noch telefonische oder schriftliche Nachfragen eingegangen.

### **Abstandsflächen:**

### **Diskussionsverlauf:**

GR Häsch fordert die Umsetzung des Beschlusses aus dem Jahr 2019 da eine Nichtumsetzung gegen die Bay. Gemeindeordnung Art. 36 verstößt und Haftungsansprüche entstehen können. Im Falle einer Nichtumsetzung wird er dies juristisch überprüfen lassen. Weiter meint er, wenn das Baugebiet nicht umgesetzt wird, entstehen dadurch finanzielle Ausfälle für die Gemeinde. Die Gemeinderäte sind auch für die Erhöhung von gemeindlichen Einnahmen verantwortlich. Desweiteren sind die Gemeinderäte für die Überwachung der Umsetzung von gefassten Beschlüssen zuständig.

Erster Bürgermeister Hauser entgegnet, dass es dem Gemeinderat sehr wohl zu steht einen bereits gefassten Beschluss wieder aufzuheben. Deshalb wird er nach der Beratung auch über die Aufhebung des Beschlusses vom 02.10.2019 abstimmen lassen.

Auf die Frage von GR Xaver Huber warum der Beschluss aus 2019 nicht weiterverfolgt wurde, antwortet der Erste Bürgermeister Josef Hauser, dass dies vor seiner Amtszeit lag. Es gab aber bereits bei der Umsetzung der jetzigen Pflege-WG Schwierigkeiten mit

der Nachbarschaft und es bestand die Befürchtung, dass auch bei der nördlich davon angedachten Bebauung Rechtstreitigkeiten entstehen könnten. Des weiteren gab es andere Bebauungsplanverfahren die damals anscheinend Vorrangig bearbeitet worden sind.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat hebt den Beschluss vom 02.10.2019 zur Umsetzung des damals gefassten Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan Dietramszell Nr. 9 Am Kreuzfeld, 5. Änderung auf.

### **Abstimmungsergebnis: 10 : 7 (angenommen)**

<b>6.</b>	Antworten zu Fragen aus dem Gremium
-----------	-------------------------------------

### **Sachverhalt:**

MGR Häsch hat am 24.05.2024 per E-Mail die folgenden Fragen gestellt:

Servus Sepp,

aus aktuellem Anlass hätte ich gerne folgende Fragen beantwortet.  
Wieviel Geld wurde von der Gemeinde ausgegeben für:

Ascholding:

- Verlegung der Eglinger Straße.
- Neubau Feuerwehrhaus.
- Neubau Kindergarten.

Linden:

- Neubau Kindergarten
- Neubau Vereinsheim

Dietramszell:

- Bisherige Kosten Dorferneuerung.
- Eigenanteil Gemeinde.
- Staatl. Förderung. Ist es richtig, dass bisher 422.900,00€ ausbezahlt wurden und die Gemeinde noch einmal mit ca. 300.000,00 € rechnet und dann keine weiteren Fördermittel mehr angefordert werden können?
- Aus der Gesamtsumme die Kosten, die auch ohne Dorferneuerung für die Gemeinde durch die Sanierung der Ortsdurchfahrt entstanden wären, wie Gehsteige Dietramszeller Berg, Holzkirchner Straße, Geschichtspfad, Kanal,- und Wasserleitungen usw.
- Wurde von der Gemeinde bei Amt für ländliche Entwicklung noch einmal eine Fristverlängerung beantragt, nachdem bekannt war, dass sich die Arbeiten für das Regenwasserrückhaltebecken verschieben und damit auch die Baumaßnahmen für die Dorferneuerung?

- Bei jedem einloggen eines Gemeinderates ins RIS wird ein Protokoll erstellt. Kann die Verwaltung dadurch nachvollziehen, zu welchen Themen ein Gemeinderatsmitglied recherchiert? Steht die Nachverfolgung aller "Bewegungen" eines Gemeinderates im RIS, im Einklang mit der Datenschutzgrundverordnung?

Beste Grüße

Michael Häsch

**Antworten zur Anfrage Herr GR Häsch vom 24.05.2024; Kosten der Baumaßnahmen:**

**Ascholding:**

**- Verlegung der Eglinger Straße in Ascholding**

Gesamtausgaben 461.565,23 €

Erstattung März-Kastenmüller 214.098,65 €

**Kosten für Gemeinde 247.466,58 €**

**- Neubau Feuerwehrhaus Ascholding**

Gesamtausgaben (Stand 05.2024) 1.482.182,07 €

Zuwendung 121.000,00 €

**Kosten für Gemeinde 1.361.182,07 €**

**- Neubau Kindergarten Ascholding**

Gesamtausgaben 3.736.904,84 €

Zuwendung bereits erhalten 1.141.000,00 €

Offene, erwartete Zuwendung 290.000,00 €

**Kosten für Gemeinde 2.305.904,84 €**

**Linden:**

**- Erweiterungsneubau Kindergarten Linden**

Gesamtausgaben 3.040.620,20 €

Zuwendung bereits erhalten 694.000,00 €

<u>Offene, erwartete Zuwendung</u>	671.000,00 €
------------------------------------	--------------

<b>Kosten für Gemeinde</b>	<b>1.675.620,20 €</b>
----------------------------	-----------------------

- **Gemeinschaftshaus der Schützen Linden**

Gesamtausgaben	750.729,20 €
----------------	--------------

Zuwendung bereits erhalten	0,00 €
----------------------------	--------

<u>Offene, erwartete Zuwendung</u>	292.661,85 €
------------------------------------	--------------

<b>Kosten für Gemeinde</b>	<b>458.067,35 €</b>
----------------------------	---------------------

**Dietramszell:**

- Gehweg im Zuge der Straßensanierung Klosterberg:

<b>Kosten für die Gemeinde</b>	<b>162.150,59 €</b>
--------------------------------	---------------------

- **Dorferneuerung Waldparkplatz**

- Gesamtausgaben 229.929,92 €

- Zuwendung 136.000,00 €

- **Kosten für Gemeinde** **93.929,92 €**

- **Dorferneuerung**

Gesamtausgaben	1.446.715,03 €
----------------	----------------

Zuwendung bereits erhalten	422.900,00 €
----------------------------	--------------

<u>Offene, erwartete Zuwendung</u>	300.000,00 €
------------------------------------	--------------

<b>Kosten für Gemeinde</b>	<b>723.815,03 €</b>
----------------------------	---------------------

Es ist richtig, dass bisher 422.900,00 € aus der Förderung zur Dorferneuerung ausbezahlt wurden und noch ca. 300.000,00 € erwartet werden. Gemäß dem Bewilligungsbescheid musste der Verwendungsnachweis zur Dorferneuerung bis 31.12.2023 eingereicht werden. Dieser wurde fristgerecht eingereicht und als Schlusszahlung wird mit den genannten 300.000,00 € gerechnet (der Verwendungsnachweis ist vom Amt für Ländliche Entwicklung noch nicht abschließend geprüft).

Weitere Fördermittel zu diesem Förderverfahren können nicht mehr angefordert werden.



Eine Verlängerung des Bewilligungszeitraumes wurde bereits am 28.01.2021 beantragt. Mit Schreiben vom 03.02.2021 vom Amt für Ländliche Entwicklung wurde mitgeteilt, dass bereits bewilligte Maßnahmen nicht verlängert werden. Für verschobene Maßnahmen kann ein neuer Antrag zur Dorferneuerung mit den dann geltenden Konditionen gestellt werden (max. 50% der förderfähigen Kosten).

Eine Gesamtsumme der Kosten die durch die Sanierung der Ortsdurchfahrt ohne das Dorferneuerungsprogramm entstanden wären kann nicht genannt werden, da es dazu keine Planungen und Kostenberechnungen gibt.

#### **Antworten zum Datenschutz:**

Laut Komuna (RIS-Anbieter), kann die Protokollierung von der Verwaltung nicht eingesehen werden. Es ist aber auf Wunsch möglich, sich eine entsprechende Auswertung über Komuna erstellen zu lassen. Aus dem Protokoll ist auch ersichtlich, auf welche Tagesordnungspunkte zugegriffen wurde (s. Mail vom 24.05.2024 im Anhang).

<b>7.</b>	<b>Sonstiges</b>
-----------	------------------

#### **Sachverhalt:**

**GR Häsch** weist darauf hin, dass in Untermühlthal 5, bei den Schrebergärten der Straßenrand am dortigen Bachlauf abgebrochen ist.

**GR Kanzler** weist darauf hin, dass von der Tölzer Straße 2368, von Hechenberg in Richtung der St 2072 die Kehrmaschine die Straßenverschmutzung entfernen soll.

**GR Pertold** weist darauf hin, dass der Seitenstreifen an der Einmündung Fraßhausen in Richtung Wörschhausen repariert werden muss.

**GR Huber Xavier** weist darauf hin, dass die Straße zum Vereinsheim Humbach bis zum Jubiläum der FFW Föggenbeuern repariert werden soll.

---

Josef Hauser  
Erster Bürgermeister

---

Viliam Pèm  
Schriftführung