



Niederschrift

über die

Sitzung des Gemeinderates

Datum: 30. Juli 2024
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:55 Uhr
Ort: im Vereinsheim Humbach (Humbach 25, 83623 Dietramszell)
Schriftführer/in: Katharina Laß

Teilnehmer:

Erster Bürgermeister	Hauser Josef	
Zweiter Bürgermeister	Huber Anton	
Dritter Bürgermeister	Kranz Thomas	
Gemeinderat	Fuchs Bernhard	
Gemeinderat	Gams Matthias	ab 19:50 Uhr (TOP 3Ö)
Gemeinderätin	Grimm Ingrid	
Gemeinderat	Gröbmaier Ludwig	
Gemeinderat	Häsch Michael	
Gemeinderat	Huber Xaver	
Gemeinderat	Kanzler Hubert	
Gemeinderätin	Ladstätter Elisabeth	
Gemeinderat	März Karl Johann	
Gemeinderat	Pallauf Martin	
Gemeinderat	Pertold Jakob	
Gemeinderat	Raßhofer Rudolf	
Gemeinderätin	Spindler Maria	
Gemeinderat	Suttner Hans Benno	
Gemeinderätin	Wimmer Teresa	ab 19:45 Uhr (TOP 2.1Ö)

Entschuldigt:

Gemeinderat	Bachmeier Thomas
Gemeinderat	Heuschneider Florian
Gemeinderat	Prömmer Hubert

1. Einverständnis Tagesordnung
2. Aktuelles
 - 2.1 Aktuelles in Bildern
3. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 02.07.2024
4. Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
5. Bauleitverfahren
 - 5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lochen Nr. 1 "Lochen I", 3. Änderung - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
 - 5.2 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lochen, Firma Kreitmair Fl.-Nr. 1165/1, 1175/2 und Teilfläche Fl.-Nr. 1177 Gemarkung Linden - Abwägungsbeschlüsse und Feststellungsbeschluss
 - 5.3 Außenbereichssatzung Ortsteil Ried - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
 - 5.4 Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 "Schöneegg Nordost", 11. Änderung - Einstellungsbeschluss
 - 5.5 Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 "Schöneegg Nordost", Teilaufhebung - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
 - 5.6 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Obermühlthal, 1. Änderung - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
6. Gemeindliche Stellungnahme zu den Windvorrangflächen
7. KVÜ - überplanmäßige Ausgaben
8. Annahme von Spenden 2024 (5)
9. Information zum aktuellen Stand der Grundsteuerreform
10. Antworten zu Fragen aus dem Gremium
11. Sonstiges

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

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

1.	Einverständnis Tagesordnung
-----------	-----------------------------

Beschluss 1:

Der TOP 10 NÖ wird unter TOP 10 Ö behandelt, da die Frage aus dem Gremium im öffentlichen Teil der Sitzung am 02.07.2024 gestellt wurde. Ansonsten besteht Einverständnis mit der Tagesordnung.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)

2.	Aktuelles
-----------	-----------

Sachverhalt:

BGM Hauser teilt mit, dass der Wertstoffhof aufgrund eines Personalwechsels neue Öffnungszeiten hat. Diese sind am Mittwoch von 9-12 Uhr, Donnerstag von 15-18 Uhr und am Samstag von 9-12 Uhr. Statt am Freitag ist nun also am Donnerstagnachmittag geöffnet, da ein Kollege aus dem Bauhof die Zeiten Mittwoch und Donnerstag mit übernimmt.

Beim ÖPNV ist eine Aufnahme der Gemeinde Dietramszell in das Angebot Busverkehr Flex geplant. Dabei kann man sich über eine App/Telefon einen Rufbus zu einem virtuellen Haltepunkt (lediglich ein Schild als Haltestelle) anfordern. Die endgültige Entscheidung über die Realisierung trifft der Landkreis als Betreiber in seiner Kreistagsitzung am 04.11.2024.

Sowohl das Drosselbauwerk im Schulparkplatz als auch der letzte Bauabschnitt der Straßensanierung nach Tölz im Abschnitt Obermühlthal bis Abzweig Helfertsried sollen in den Sommerferien fertiggestellt werden.

2.1	Aktuelles in Bildern
------------	----------------------

Sachverhalt:

BGM Hauser berichtet anhand von Bildern über die folgenden aktuellen Themen:

- Die Eschen am Klosterberg wurden wegen des Eschentriebsterbens von der Firma Thalhammer entfernt. Dabei wurden die Baumstämme stehen gelassen, da dadurch eine Förderung aufgrund der Schaffung von Brutgebieten für Vögel erfolgt.

- Am 23.07.2024 fand in der Berufsschule Miesbach die Ehrung der besten Abschlusschüler statt. Aus der Gemeinde wurde Katharina Pallauf geehrt.
- Die neue Grundwasserwassermessstelle zwischen Linden und Baiernrain ist fertig gestellt. Als nächstes muss ein Datenlogger eingebaut werden der automatisch die Grundwasserstände misst. Aus den gewonnenen Daten kann die Fließrichtung des Grundwassers neu bewertet werden. Dies ist notwendig für die Verlängerung der Wasserrechtlichen Erlaubnis für den Trinkwasserbrunnen Baiernrain.
- Der Verschlag am Brunnengebäude Trischberg wurde vom Bauhof erneuert.
- In der Auenstraße in Ascholding wurde ein beschädigtes Geländer an der Brücke über den Moosbach erneuert.
- Beim Gemeinschaftshaus in Linden ist eine Natursteinmauer errichtet und ein vorläufiges Förderschild angebracht worden.
- In Hechenberg erfolgte die Sanierung von 2 Feldwegen.
- Beim Hochbehälter in Jasberg wurden die Löcher die ein Specht in die Außenschalung des Gebäudes gehackt hat verschlossen.
- In der Isarstraße in Ascholding wurde ein defekter Hydrant getauscht.
- Im ehemaligen Kindergarten in Ascholding (Isarstraße 24) hat die Entkernung des Gebäudes für den Umbau stattgefunden und mit dem Umbau in zwei Wohnungen wurde begonnen.
- Beim Kindergarten Linden soll der Spielplatz im Außenbereich für die Öffentlichkeit geöffnet werden. Daher wurden Absperrmöglichkeiten für das Kindergarten-spielzeug geschaffen. Weiterhin wurden 3 morsche Bäume entfernt und ein neues Spielgerät aufgestellt.
- Beim Einheimischenmodell in der Klessingstraße werden die neuen Eigentümer demnächst einziehen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite soll die ökologische Ausgleichsfläche entstehen.
- Im ehemaligen Hallenbad in Ascholding hat eine Vernissage stattgefunden.
- BGM Hauser bedankt sich nochmals beim Lerhardsverein, dem Trachtenverein und den weiteren Vereinen und Helfern für den reibungslosen Ablauf des Dzeller Lehards.
- Beim Baugebiet Lochen-West erfolgt nun die Erschließung mit Wasser und Kanal.
- Der Bereich vor dem Hintereingang zum Rathaus wurde gepflastert.
- Im Rathaus fand eine Schulung zum Umstieg auf die digitale Aktenführung statt. Das System ist ab 01.08.2024 im Einsatz.
- Wegen der Falschparker am Zebrastreifen vor dem Kloster wurden 2 Geländer angebracht, ggf. müssen diese aber noch erweitert werden.

- In Hechenberg wurde der Schloßgraben und das Regenrückhaltebecken nach dem Starkregen wieder ausgeräumt.
- In Dietramszell fand die Schulabschlussfeier statt.
- Die Bücherei wurde für die Baumaßnahme zur Erweiterung ausgeräumt. Das Licht und die Stromleitungen wurden erneuert sowie der Teppich im OG verlegt. Dieser muss allerdings aufgrund von Beschädigungen nochmals ausgetauscht werden. Weiterhin wurde die Fassade erneuert.
- Bei der Generalsanierung der Schule wurde die Fassade des D-Baus erneuert und ein Schlüsseltresor für die Feuerwehr angebracht. Das Rektorat, Sekretariat und die übrigen Räume im D-Bau wurden wieder eingerichtet.
- Bei den Außenanlagen der Schule wurden die Sträucher entfernt und die Fundamente für die neue Kletterwand gesetzt. Zudem soll eine neue Lampe am Aufgang zum Voglhäusl entstehen.
- Die Sanierung der St 2073 Pupplinger Au nach dem Absenken der Fahrbahn ist erfolgt, sodass die Straße evtl. in der nächsten Woche wieder freigegeben werden kann.
- Durch das Unwetter im Juli gab es einen Wasserschaden in der Schule. Zudem wurden mehrere Bäume entwurzelt bei der Schule, in Niederreith und am Voglhäusl. Der Zeller Bach ging über und bei der Straße in Helfertsried wurde das Bankett ausgespült.
- Am 23.07.2024 fand die Verabschiedung der Fachbereichsleitung der Kindergärten Frau Knittel-Stadler statt, da sie in den wohlverdienten Ruhestand geht.
- Bei der Wasserleitung Berg-Leiten musste eine beschädigte Leitung in der bereits neu asphaltierten Straße in Leiten repariert werden. Zwischenzeitlich sind alle Grundstücksanlieger in Leiten an die neue Leitung angeschlossen.
- Im Bauhof gibt es eine Auftragstafel auf der die anstehenden Arbeiten übersichtlich dargestellt werden.

3.	Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 02.07.2024
-----------	---

Sachverhalt:

GR Gröbmaier wünscht die Änderung seiner Wortmeldung in der Niederschrift vom 02.07.2024 zu TOP 11Ö wie folgt:

„Die Volltextsuchfunktion in RIS-Komuna funktioniert nur noch im Zeitraum Januar 2022 bis zur Gegenwart. Ältere Sitzungsunterlagen können überhaupt nicht mehr eingesehen werden. Ältere Sitzungsniederschriften können eingesehen werden, jedoch ohne Volltextsuche. Bei einer Recherche muss jede einzelne Niederschrift aufgerufen werden.

Dies war bei der vorherigen Software über Allris anders. Beim Beschluss über den Wechsel wurde die eingeschränkte Funktion nicht erwähnt.

Beschluss 1:

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 02.07.2024 wird mit dem Änderungswunsch von GR Gröbmaier genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0 (angenommen)

4.	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 04.06.2024:

TOP 5.1: Auftragsvergabe; Isarstraße 24; Abbrucharbeiten

Der Gemeinderat beschließt, gemäß des Vergabevorschlages des IB Illner, den Auftrag, über die Abbrucharbeiten, am Bauprojekt Isarstraße 24 in Ascholding, zum geprüften Angebotspreis von 43.568,23 € an die Firma Rizgar GmbH, aus München zu vergeben.

Abstimmung: 17:0

TOP 5.2: Auftragsvergabe; Tragwerksplanung; Kindergartenweg 8 in Linden

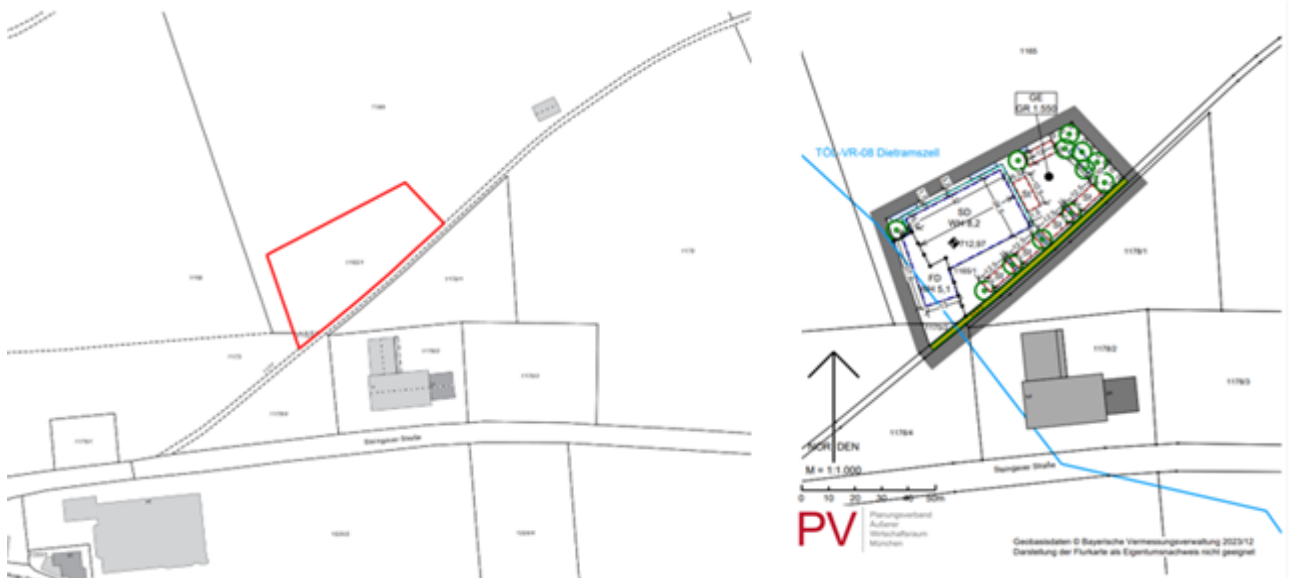
Der Gemeinderat beschließt den Auftrag für die Fachplanung Statik, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8 in Linden, an das Ingenieurbüro Staudacher aus Tegernsee zu den Konditionen des Angebots vom 13.05.2024 zu vergeben.

Abstimmung: 17:0

5.	Bauleitverfahren
-----------	------------------

5.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lochen Nr. 1 "Lochen I", 3. Änderung - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
------------	--

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 04. Juni 2024 hat der Gemeinderat den Entwurf der 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lochen Nr. 1 „Lochen I“ in der Fassung vom 04.06.2024 gebilligt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 12.06.2024 bis 12.07.2024 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	10.07.2024
Planungsverband Region Oberland Region17@lra-toelz.de	11.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de	17.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht Manuela.Gerg@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	01.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt andreas.hainz@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissions-schutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de	13.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de	28.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat	10.07.2024

kbr@lra-toelz.de	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de	27.06.2024
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung poststelle@adbv-wor.bayern.de	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de Albert.Rauch@aelf-hk.bayern.de Michael.Weyerer@aelf-hk.bayern.de	Forsten: 17.06.2024
	Landwirtschaft: 12.07.2024
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern poststelle@ale-ob.bayern.de	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege beteiligung@blfd.bayern.de	
Staatliches Bauamt Weilheim beteiligung@blfd.bayern.de	17.06.2024
Wasserwirtschaftsamt Weilheim poststelle@wwa-wm.bayern.de Dora.Schulze@wwa-wm.bayern.de	12.06.2024
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen holzkirchen@bayerischerbauernverband.de	
Münchner Stadtentwässerung (bei OT Baiernrain, Linden, Lochen) gep-ka.mse@muenchen.de	10.07.2024
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de	15.07.2024
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de	
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals info@isartalverein.de	08.07.2024
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität info@landschaft-artenschutz.de	
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz bad-toelz@bund-naturschutz.de	
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern oberbayern@lbv.de	
Bayernwerk AG Unterschleissheim@bayernwerk.de	
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) bag-nc-penzberg@bayernwerk.de besimuenchen@bayernwerk.de	
Deutsche Post csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com	
Deutsche Telekom Technik GmbH ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de	
Energie Südbayern GmbH andre.schwiwel@esb.de	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de	04.07.2024
Telefonica Germany GmbH & co. KG o2-mw-bimschq@telefonica.com	
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse pastorale-planung@eomuc.de	
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de	17.06.2024

Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de	03.07.2024
Stadt Geretsried stadtverwaltung@geretsried.de	13.06.2024
Gemeinde Sauerlach gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de	
Gemeinde Otterfing gemeinde@otterfing.de	13.06.2024
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de	13.06.2024
Gemeinde Wackersberg info@wackersberg.de	
VG Reichersbeuern info@vgreichersbeuern.de	13.06.2024
Gemeinde Königsdorf Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de	
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de	13.06.2024
Feuerwehr Kreisbrandmeister Gebiet Dietramszell, Fabian Fiegler fabian.fiegler@outlook.de	

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

Regierung von Oberbayern raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de	10.07.2024
Planungsverband Region Oberland Region17@lra-toelz.de	11.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de	17.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht Manuela.Gerg@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	01.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissions- schutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de	13.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de	28.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de	10.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de	27.06.2024
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de Albert.Rauch@aelf-hk.bayern.de Michael.Weyerer@aelf-hk.bayern.de	Forsten: 17.06.2024
Staatliches Bauamt Weilheim beteiligung@blfd.bayern.de	17.06.2024

Münchner Stadtentwässerung (bei OT Baiernrain, Linden, Lochen) gep-ka.mse@muenchen.de	10.07.2024
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de	15.07.2024
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals info@isartalverein.de	08.07.2024
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de	04.07.2024
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de	17.06.2024
Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de	03.07.2024
Stadt Geretsried stadtverwaltung@geretsried.de	13.06.2024
Gemeinde Otterfing gemeinde@otterfing.de	13.06.2024
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de	13.06.2024
VG Reichersbeuern info@vgreichersbeuern.de	13.06.2024
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de	13.06.2024

Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lochen Nr. 1 „Lochen I“ in der Fassung vom 04.06. einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

3. Inhalt und Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft (Schreiben vom 12.07.2024)

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

Wir verweisen auf die bereits abgegebene Stellungnahme unter AZ AELF-HK-L2.2-4612-5-37-2 vom 14.03.2024. Des Weiteren erheben wir keine Einwände.

Abwägung:

Die Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, vom 14.03.2024 wurde in der Planung bereits berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen bereits enthalten. Ergänzungen oder Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

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

Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Schreiben vom 12.07.2024)

zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen erhält eine Kopie des Schreibens.

1. Lage im Vorranggebiet Wasserversorgung

Der Umgriff des FNP liegt im Bereich des Vorranggebietes Wasserversorgung TÖL-VR-11, Dietramszell, Brunnen II Baiernrain.

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.

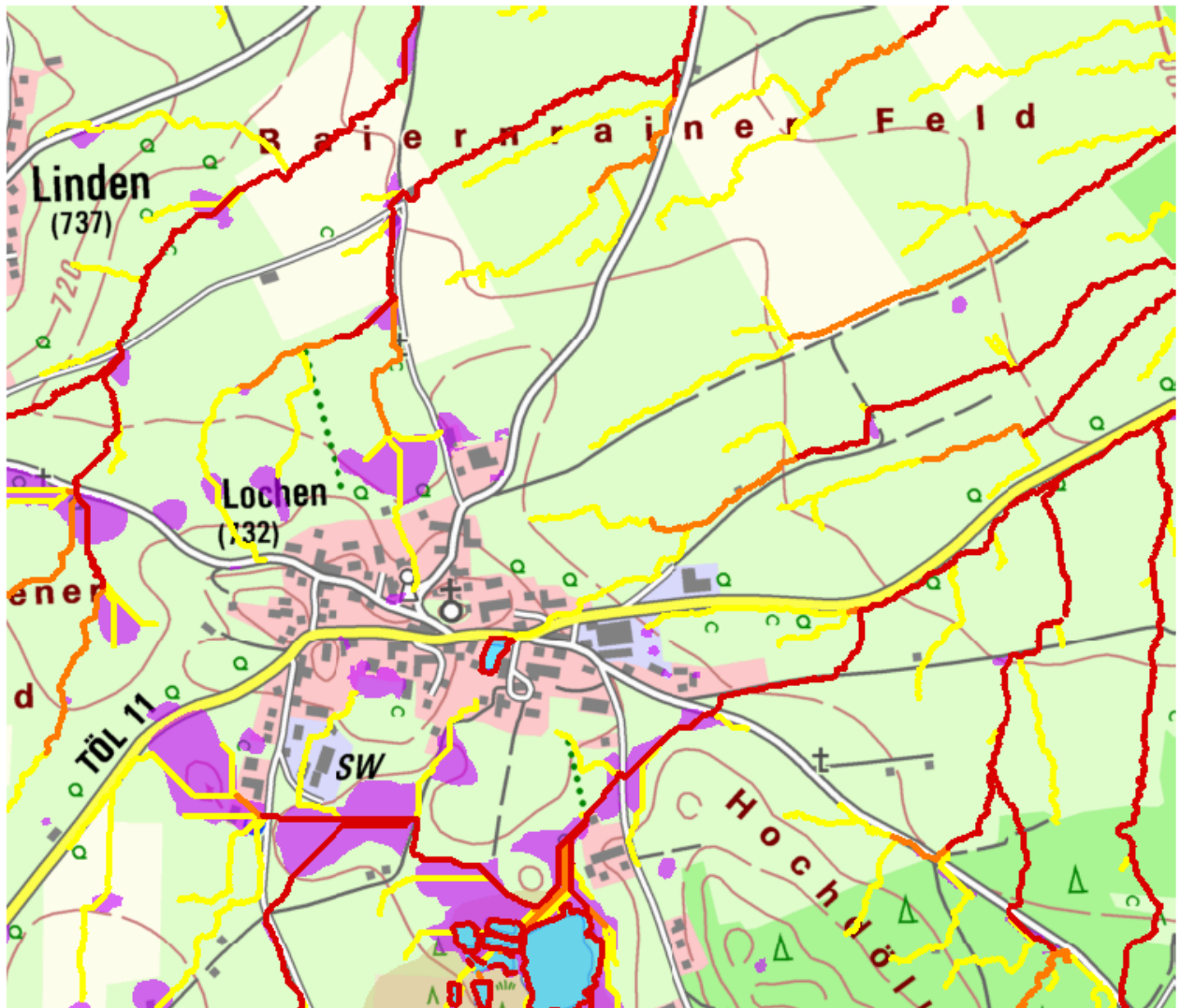
Im Rahmen des wasserrechtlichen Antrages zur Genehmigung der Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind Art des Schüttlagers und des dort zu lagernden Gutes genau zu beschreiben.

Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat nur innergebäudlich zu erfolgen.

2. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Es liegen Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten des Freistaat Bayern vor- im Umgriff des Bebauungsplanes verläuft ein potentieller Fließweg bei Starkregen.



Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

3. Niederschlagswasser

Siehe 1.

4. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung:

Ein Hinweis auf die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist in der Satzung und der Begründung bereits enthalten.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut zeigt im Planbereich keine Aufstaubereiche, lediglich einen Fließweg mäßigen Abflusses (niedrigste Kategorie). Der Um-

weltbericht, die textliche Begründung sowie die textlichen Hinweise der Satzung werden ergänzt, um auf die Lage im Fließweg hinzuweisen und Maßnahmen zur angepassten Bauweise, insbesondere im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, zu empfehlen.

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

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 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.

2. Der Gemeinderat beschließt die vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München gefertigten Planunterlagen der 3. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lochen Nr. 1 „Lochen I“ mit Begründung und Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 30.07.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung.

3. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss des Gemeinderats ortsüblich bekannt zu geben. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lochen Nr. 1 „Lochen I“, 3. Änderung in der Fassung vom 30.07.2024 tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 18 : 0 (angenommen)

5.2	29. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lochen, Firma Kreitmaier Fl.-Nr. 1165/1, 1175/2 und Teilfläche Fl.-Nr. 1177 Gemarkung Linden - Abwägungsbeschlüsse und Feststellungsbeschluss
------------	--

Sachverhalt:

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



In seiner Sitzung am 04. Juni 2024 hat der Gemeinderat den Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dietramszell im Bereich Lochen, Firma Kreitmaier Fl.-Nr. 1165/1, 1175/2 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1177 Gemarkung Linden in der Fassung vom 04.06.2024 gebilligt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 12.06.2024 bis 12.07.2024 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	10.07.2024
Planungsverband Region Oberland Region17@lra-toelz.de	11.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de	17.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht Manuela.Gerg@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	01.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt andreas.hainz@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	10.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissions- schutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de	28.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de	10.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de	27.06.2024
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung poststelle@adbv-wor.bayern.de	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de Albert.Rauch@aelf-hk.bayern.de Michael.Weyerer@aelf-hk.bayern.de	Forsten: 17.06.2024
	Landwirtschaft: 12.07.2024
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern poststelle@ale-ob.bayern.de	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege beteiligung@blfd.bayern.de	
Staatliches Bauamt Weilheim beteiligung@blfd.bayern.de	17.06.2024
Wasserwirtschaftsamt Weilheim poststelle@wwa-wm.bayern.de Dora.Schulze@wwa-wm.bayern.de	12.06.2024
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen holzkirchen@bayerischerbauernverband.de	
Münchner Stadtentwässerung (bei OT Baiernrain, Linden, Lochen) gep-ka.mse@muenchen.de	10.07.2024
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de	15.07.2024
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de	
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals info@isartalverein.de	08.07.2024
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität info@landschaft-artenschutz.de	

Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz bad-toelz@bund-naturschutz.de	
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern oberbayern@lbv.de	
Bayernwerk AG Unterschleissheim@bayernwerk.de	
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) bag-nc-penzberg@bayernwerk.de besimuenchen@bayernwerk.de	
Deutsche Post csg_pm_dpi_sued_team_pmc@dpdhl.com	
Deutsche Telekom Technik GmbH ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de	
Energie Südbayern GmbH andre.schwihel@esb.de	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de	03.07.2024
Telefonica Germany GmbH & co. KG o2-mw-bimschg@telefonica.com	
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse pastorale-planung@eomuc.de	
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de	17.06.2024
Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de	03.07.2024
Stadt Geretsried stadtverwaltung@geretsried.de	13.06.2024
Gemeinde Sauerlach gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de	
Gemeinde Otterfing gemeinde@otterfing.de	13.06.2024
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de	13.06.2024
Gemeinde Wackersberg info@wackersberg.de	
VG Reichersbeuern info@vgreichersbeuern.de	13.06.2024
Gemeinde Königsdorf Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de	
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de	13.06.2024
Feuerwehr Kreisbrandmeister Gebiet Dietramszell, Fabian Fiegler fabian.fiegler@outlook.de	

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

Regierung von Oberbayern raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de	10.07.2024
Planungsverband Region Oberland Region17@lra-toelz.de	11.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de	17.06.2024

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht Manuela.Gerg@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	01.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt andreas.hainz@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	10.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de	28.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de	10.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de	27.06.2024
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de Albert.Rauch@aelf-hk.bayern.de Michael.Weyerer@aelf-hk.bayern.de	Forsten: 17.06.2024
Staatliches Bauamt Weilheim beteiligung@blfd.bayern.de	17.06.2024
Wasserwirtschaftsamt Weilheim poststelle@wwa-wm.bayern.de Dora.Schulze@wwa-wm.bayern.de	12.06.2024
Münchner Stadtentwässerung (bei OT Baiernrain, Linden, Lochen) gep-ka.mse@muenchen.de	10.07.2024
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de	15.07.2024
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals info@isartalverein.de	08.07.2024
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität info@landschaft-artenschutz.de	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de	03.07.2024
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de	17.06.2024
Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de	03.07.2024
Stadt Geretsried stadtverwaltung@geretsried.de	13.06.2024
Gemeinde Otterfing gemeinde@otterfing.de	13.06.2024
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de	13.06.2024
VG Reichersbeuern info@vgreichersbeuern.de	13.06.2024
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de	13.06.2024

Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dietramszell im Bereich Lochen, Firma Kreitmaier Fl.-Nr. 1165/1,

1175/2 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1177 Gemarkung Linden in der Fassung vom 04.06.2024 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

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

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft (Schreiben vom 12.07.2024)

Gemeinde Dietramszell: 29. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Ortsteil Lochen Fl.-Nr. 1165/1, 1175/2 und eine Teilfläche Fl.-Nr. 1177 Gemarkung Linden - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Haslinger,

zur o. g. 29. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Lochen nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Be-reich Landwirtschaft, wie folgt Stellung:

Wir verweisen auf die bereits abgegebene Stellungnahme unter AZ AELF-HK-L2.2-4611-5-12-2 vom 15.03.2024. Des Weiteren erheben wir keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Wolfgang Holzinger

Abwägung:

Die Stellungnahme wird bei der im Parallelverfahren befindlichen Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lochen Nr. 1 „Lochen I“, 3. Änderung berücksichtigt. Des Weiteren wurde die Stellungnahme vom 14.03.2024 in der Planung bereits berücksichtigt, ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen der Bebauungsplanänderung bereits enthalten. Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen sind nicht erforderlich.

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.

Beschluss 1:

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

2. Der Gemeinderat stellt die 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dietramszell im Bereich Lochen, Firma Kreitmaier Fl.-Nr. 1165/1, 1175/2 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1177 Gemarkung Linden mit Begründung und Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 30.07.2024 fest.

3. Die Verwaltung wird beauftragt die 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dietramszell im Bereich Lochen, Firma Kreitmaier Fl.-Nr. 1165/1, 1175/2 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1177 Gemarkung Linden mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 30.07.2024 dem Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.

4. Vorbehaltliche der Genehmigungserteilung wird die Verwaltung beauftragt die Genehmigung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dietramszell im Bereich Lochen, Firma Kreitmaier Fl.-Nr. 1165/1, 1175/2 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1177 Gemarkung Linden ortsüblich bekannt zu machen. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit Bekanntmachung wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Abstimmungsergebnis: 18 : 0 (angenommen)

5.3	Außenbereichssatzung Ortsteil Ried - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
------------	--

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 04. Juni 2024 hat der Gemeinderat durch Beschluss den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Ortsteil Ried um das Stallgebäude auf Fl.-Nr. 1170 und Fl.-Nr. 1228 Gemarkung Dietramszell erweitert und sodann den Entwurf der Außenbereichssatzung Ortsteil Ried in der Fassung vom 04.06.2024 gebilligt und die Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB der Planunterlagen beschlossen.

Gem. § 4a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 12.06.2024 bis 12.07.2024 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 Carmen.Sommer@reg-ob.bayern.de	08.07.2024
Planungsverband Region Oberland Region17@lra-toelz.de	11.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de	17.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht Manuela.steigenberger@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	18.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt andreas.hainz@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	10.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissions- schutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de Andreas.Buchner@lra-toelz.de	12.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde Lea.Schlageter@lra-toelz.de Umwelt@lra-toelz.de	15.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de	09.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de	26.06.2024
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung poststelle@adbv-wor.bayern.de	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de Albert.Rauch@aelf-hk.bayern.de Wolfgang.Holzinger@aelf-hk.bayern.de	Forsten: 17.07.2024
	Landwirtschaft: 11.07.2024
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern poststelle@ale-ob.bayern.de	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege beteiligung@blfd.bayern.de	02.07.2024
Staatliches Bauamt Weilheim poststelle@stbawm.bayern.de simon.neubert@stbawm.bayern.de	17.06.2024
Wasserwirtschaftsamt Weilheim poststelle@wwa-wm.bayern.de Dora.Schulze@wwa-wm.bayern.de	12.07.2024
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen holzkirchen@bayerischerbauernverband.de	
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de isabella.hoessl@hwk-muenchen.de	15.07.2024
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de	10.07.2024
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isar- tals info@isartalverein.de	08.07.2024
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität info@landschaft-artenschutz.de	

Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz bad-toelz@bund-naturschutz.de	
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern oberbayern@lbv.de	
Bayernwerk AG Penzberg@bayernwerk.de carina.koeberlein@bayernwerk.de	
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) bag-nc-penzberg@bayernwerk.de besimuenchen@bayernwerk.de	
Bundesnetzagentur 226.Postfach@BNetzA.de	
Deutsche Telekom Technik GmbH ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de	
Energie Südbayern GmbH andre.schwihele@esb.de	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de	03.07.2024
Telefónica Germany GmbH & co. KG o2-mw-bimschg@telefonica.com	
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse pastorale-planung@eomuc.de	14.06.2024
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de	17.06.2024
Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de	03.07.2024
Stadt Geretsried stadtverwaltung@geretsried.de	
Gemeinde Sauerlach gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de	
Gemeinde Otterfing bauamt@otterfing.de	13.06.2024
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de	13.06.2024
Gemeinde Wackersberg info@wackersberg.de	
Gemeinde Sachsenkam info@vgreichersbeuern.de	
Gemeinde Königsdorf Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de	
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de	13.06.2024
Feuerwehr des betroffenen Ortsteils OT Dietramszell, Herr Fiegler fabian.fiegler@outlook.de	

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

Regierung von Oberbayern raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de Carmen.Sommer@reg-ob.bayern.de	08.07.2024
--	------------

Planungsverband Region Oberland Region17@lra-toelz.de	11.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de	17.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissions- schutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de Andreas.Buchner@lra-toelz.de	12.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde Lea.Schlageter@lra-toelz.de Umwelt@lra-toelz.de	15.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de	09.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de	26.06.2024
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de Albert.Rauch@aelf-hk.bayern.de Wolfgang.Holzinger@aelf-hk.bayern.de	Forsten: 17.07.2024
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege beteiligung@blfd.bayern.de	02.07.2024
Staatliches Bauamt Weilheim poststelle@stbawm.bayern.de simon.neubert@stbawm.bayern.de	17.06.2024
Wasserwirtschaftsamt Weilheim poststelle@wwa-wm.bayern.de Dora.Schulze@wwa-wm.bayern.de	12.07.2024
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de	10.07.2024
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isar- tals info@isartalverein.de	08.07.2024
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de	03.07.2024
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse pastorale-planung@eomuc.de	14.06.2024
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de	17.06.2024
Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de	03.07.2024
Gemeinde Otterfing bauamt@otterfing.de	13.06.2024
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de	13.06.2024
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de	13.06.2024

Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der Außenbereichssatzung Ortsteil Ried in der Fassung vom 04.06.2024 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

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

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht (Schreiben vom 18.06.2024)

Aufstellung Außenbereichssatzung „Ried“ der Gemeinde Dietramszell; Verfahren nach §§ 35 Abs.6 i.V.m. 13 Abs.2 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Planentwurf zur Außenbereichssatzung „Ried“ der Gemeinde Dietramszell vom 04.06.2024 besteht aus bauplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass das Gebäude auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1228 der Gemarkung und Gemeinde Dietramszell abgesetzt von der bestehenden Bebauung liegt. Sollte sich hier eine nicht privilegierte Nutzung ergeben, könnte dem Vorhaben entgegengehalten werden, dass es sich möglicherweise um die Erweiterung einer Splittersiedlung handelt. Dieser Belang wäre trotz der bestehenden Außenbereichssatzung zu beachten und könnte einem Bauvorhaben entgegenstehen. Dies ist jedoch im Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen, es soll hier lediglich darauf hingewiesen werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass entgegen der Ausführungen in der Begründung zur Außenbereichssatzung § 1a BauGB nicht für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen werden kann. Gem. § 18 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gelten für Vorhaben im Außenbereich die Vorschriften des §§ 14 bis 17 BNatSchG. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist bei Vorhaben im Außenbereich stets vorhabenbezogen im Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Steigenberger

Abwägung:

Zu Hinweis 1 (Zulässigkeit von Vorhaben):

Die Außenbereichssatzung schafft nicht automatisch Baurecht. Es wird lediglich festgesetzt, dass sich innerhalb der Grenzen dieser Außenbereichssatzung die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. Abs. 2 BauGB richtet. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist im Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen. Gemäß Abwägungsergebnis sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen zu veranlassen.

Zu Hinweis 2 (Rechtsgrundlagen Naturschutzrechtlicher Ausgleich):

Es erfolgt eine textliche Korrektur von Punkt 6 (Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung) der Begründung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet.

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 24 Fachliche Ortsplanung (Schreiben vom 10.07.2024)

**Beteiligung Träger öffentlicher Belange
im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
Außenbereichssatzung Dietramszell, „Ried“
Stellungnahme der fachlichen Ortsplanung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung besteht Einverständnis. Zum Inhalt und zur Darstellung der Planung werden seitens der fachlichen Ortsplanung folgende Empfehlungen gegeben:

1. Die Außenbereichssatzung hat zum Ziel, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Es ist daher nicht verständlich, dass insgesamt neun am Rand der Siedlung gelegene, landwirtschaftlich genutzte Gebäude /Nebengebäude in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung aufgenommen werden müssen. Will man hier sicherstellen, dass diese neun Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden können?

Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der planungsrechtlichen Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Hainz

Kreisbaumeister

Abwägung:

Ziel der Außenbereichssatzung Ortsteil Ried ist nicht per se die Umnutzung von landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden in Wohnraum. Es wird lediglich

festgesetzt, dass sich innerhalb der Grenzen dieser Außenbereichssatzung die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. Abs. 2 BauGB richtet. Durch die Außenbereichssatzung sollen auch Vorhaben die Landwirtschafts-, Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen und eine nicht privilegierte Nutzung ergeben, die Möglichkeit auf Prüfung der Zulässigkeit ermöglichen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist im Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen.

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

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bereich Landwirtschaft (Schreiben vom 11.07.2024)

Gemeinde Dietramszell: Außenbereichssatzung Ried - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Haslinger,

zur o. g. Außenbereichssatzung Ried nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, wie folgt Stellung:

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 und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu diesen Flächen muss jederzeit sichergestellt sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den 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 unentgeltlich zu dulden.

Betriebe, die an das Planungsgebiet angrenzen oder sich in diesem befinden, dürfen durch Festsetzungen der Satzung weder in ihrer aktuellen Betriebsführung noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

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:

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 (Pkt. 8) sowie der Begründung (Pkt. 7).

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 15.07.2024)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung; Vollzug der Baugesetze;

Außenbereichssatzung Ried Hier: in der Fassung vom 04.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Verfahren geben wir folgende **naturschutzfachliche Stellungnahme** ab:

- 1.** (Entgegenstehende) **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen
- 2.** Beabsichtigte **eigene Planungen und Maßnahmen**, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmli. Widerspruch nach § 7 BauGB)
- 3. Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung gemäß §§14-17 BNatSchG findet erst im Rahmen der Bauanträge Anwendung.

Bei Bauanträgen ist daher ein Außenanlagenplan vorzulegen. Im Außenanlagenplan sind alle zur naturschutzfachlichen Beurteilung relevanten Sachverhalte nachvollziehbar darzustellen. Sofern ein erheblicher Eingriff i. S. d. § 14 (1) BNatSchG vorliegt, schließt dies die Darstellung von Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen mit ein.

Artenschutz

Darüber hinaus sind mit Aufstellung der Satzung keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen. Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen zukünftiger Bauanträge einzelfallbezogen erneut bewertet.

Rechtsgrundlagen

§§ 13 – 17 BNatSchG

4. Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind.

Rechtsgrundlagen

Grenzen der Abwägung

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

Mit freundlichen Grüßen

Schlageter

Abwägung:

Es erfolgt eine textliche Korrektur von Punkt 6 (Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung) der Begründung. Nach telefonischer Rücksprache mit Frau Schlageter am 23.07.2024 können die Einwendungen durch die textliche Korrektur abgewogen werden.

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

B. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Teilaufhebungssatzung 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 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 öffentlichen Auslegung bzw. zur Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß Abwägung behandelt.

2. Der Gemeinderat beschließt die vom Bauamt gefertigten Planunterlagen der Außenbereichssatzung Ortsteil Ried in der Fassung vom 30.07.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung.

3. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss des Gemeinderats ortsüblich bekannt zu geben. Die Außenbereichssatzung Ortsteil Ried in der Fassung vom 30.07.2024 tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 18 : 0 (angenommen)

5.4	Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 "Schönegg Nordost", 11. Änderung - Einstellungsbeschluss
------------	---

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 06. Oktober 2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Dietramszell die 11. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ beschlossen, hier durch sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten für Familienangehörige mit einer Tiefgara-

ge auf der Fl.-Nr. 1062/1 Gemarkung Dietramszell geschaffen werden. Für das Bestandsgebäude wäre die Erweiterung der Baugrenzen für einen Außenaufzug zur Ermöglichung von barrierefreiem Wohnen geplant.

In seiner Sitzung am 04. Juni 2024 hat der Gemeinderat die Teilaufhebung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ (Urplan mit dazugehörigen 8. Änderungen) beschlossen. Die Teilaufhebung wurde von der Bauverwaltung aufgrund immer wiederkehrender Nachverdichtungsanfragen von Anliegern vorgeschlagen.

Die Fl.-Nr. 1062/1 Gemarkung Dietramszell liegt im Geltungsbereich der Teilaufhebung. Die Grundstückseigentümer haben sich ebenfalls für eine Teilaufhebung ausgesprochen und auch eine Einstellung des Verfahrens zur 11. Änderung des Bebauungsplans beantragt bei positiver Entscheidung zur Teilaufhebung (siehe Antrag vom 21.05.2024, anbei als Anlage). Die Planungen zur 11. Änderung des Bebauungsplans sind noch nicht weit vorangeschritten, sodass durch die Teilaufhebung das Bauvorhaben der Grundstückseigentümer schneller realisierbar ist. Des Weiteren nimmt man sich durch Einstellung des Verfahrens den Druck einer Gefälligkeitsplanung. Die bisher angefallenen Planungskosten sind von den Grundstückseigentümern zu tragen, was über einen städtebaulichen Vertrag geregelt ist.

Beschluss 1:

1. Der Gemeinderat beschließt das Verfahren zur 11. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ einzustellen. Der Beschluss zur Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ vom 06.10.2020 gilt damit als aufgehoben.

2. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss des Gemeinderats ortsüblich bekannt zu geben.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0 (angenommen)

5.5	Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 "Schöneegg Nordost", Teilaufhebung - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
------------	---

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 04. Juni 2024 hat der Gemeinderat den Entwurf zur Teilaufhebungssatzung zum Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ in der Fassung vom 04.06.2024 gebilligt und die Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB der Planunterlagen beschlossen.

Gem. § 4a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 12.06.2024 bis 12.07.2024 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 Carmen.Sommer@reg-ob.bayern.de	10.07.2024
Planungsverband Region Oberland Region17@lra-toelz.de	11.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht Manuela.steigenberger@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	04.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt andreas.hainz@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	10.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissions- schutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de Andreas.Buchner@lra-toelz.de	12.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde Lea.Schlageter@lra-toelz.de Umwelt@lra-toelz.de	27.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de	10.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de	26.06.2024
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung poststelle@adbv-wor.bayern.de	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de Albert.Rauch@aelf-hk.bayern.de Wolfgang.Holzinger@aelf-hk.bayern.de	Forsten: 17.07.2024
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern poststelle@ale-ob.bayern.de	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege beteiligung@blfd.bayern.de	02.07.2024
Staatliches Bauamt Weilheim poststelle@stbawm.bayern.de simon.neubert@stbawm.bayern.de	17.06.2024
Wasserwirtschaftsamt Weilheim poststelle@wwa-wm.bayern.de Dora.Schulze@wwa-wm.bayern.de	12.07.2024
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen holzkirchen@bayerischerbauernverband.de	
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de isabella.hoessl@hwk-muenchen.de	15.07.2024
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de	10.07.2024
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isar- tals info@isartalverein.de	08.07.2024
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität info@landschaft-artenschutz.de	

Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz bad-toelz@bund-naturschutz.de	
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern oberbayern@lbv.de	
Bayernwerk AG Penzberg@bayernwerk.de carina.koeberlein@bayernwerk.de	
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) bag-nc-penzberg@bayernwerk.de besimuenchen@bayernwerk.de	
Bundesnetzagentur 226.Postfach@BNetzA.de	
Deutsche Telekom Technik GmbH ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de	
Energie Südbayern GmbH andre.schwihele@esb.de	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de	04.07.2024
Telefonica Germany GmbH & co. KG o2-mw-bimschg@telefonica.com	
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse pastorale-planung@eomuc.de	14.06.2024
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de	17.06.2024
Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de	03.07.2024
Stadt Geretsried stadtverwaltung@geretsried.de	13.06.2024
Gemeinde Sauerlach gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de	
Gemeinde Otterfing bauamt@otterfing.de	13.06.2024
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de	13.06.2024
Gemeinde Wackersberg info@wackersberg.de	
Gemeinde Sachsenkam info@vgreichersbeuern.de	
Gemeinde Königsdorf Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de	
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de	13.06.2024
Feuerwehr des betroffenen Ortsteils OT Dietramszell, Herr Fiegler fabian.fiegler@outlook.de	

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

Regierung von Oberbayern raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de Carmen.Sommer@reg-ob.bayern.de	10.07.2024
--	------------

Planungsverband Region Oberland Region17@lra-toelz.de	11.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht Manuela.steigenberger@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	04.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt andreas.hainz@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	10.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissions-schutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de Andreas.Buchner@lra-toelz.de	12.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde Lea.Schlageter@lra-toelz.de Umwelt@lra-toelz.de	27.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de	10.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de	26.06.2024
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de Albert.Rauch@aelf-hk.bayern.de Wolfgang.Holzinger@aelf-hk.bayern.de	Forsten: 17.07.2024
Staatliches Bauamt Weilheim poststelle@stbawm.bayern.de simon.neubert@stbawm.bayern.de	17.06.2024
Wasserwirtschaftsamt Weilheim poststelle@wwa-wm.bayern.de Dora.Schulze@wwa-wm.bayern.de	12.07.2024
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de	10.07.2024
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isar-tals info@isartalverein.de	08.07.2024
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de	04.07.2024
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse pastorale-planung@eomuc.de	14.06.2024
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de	17.06.2024
Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de	03.07.2024
Stadt Geretsried stadtverwaltung@geretsried.de	13.06.2024
Gemeinde Otterfing bauamt@otterfing.de	13.06.2024
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de	13.06.2024
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de	13.06.2024

Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der Teilaufhebungssatzung Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ in der Fassung vom 04.06.2024 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

3. Inhalt und Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 02.07.2024)

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Dietramszell, Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen: Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Schönegg Nordost“**

**Zuständige Gebietsreferentin:
Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Martina Pauli**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Abwägung:

Die allgemeine Meldepflicht für Bodendenkmäler ergibt sich aus Art. 8 BayDSchG (Der Fund eines Bodendenkmals ist sofort bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden). Nach Teilaufhebung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schönegg Nordost“ erfolgt die Gebietseinstufung nach § 34 BauGB. Nach telefonischer Rücksprache mit der Gebietsreferentin Frau Dr. Pauli am 23.07.2024 kann auf einen textlichen Hinweis in der Teilaufhebungssatzung auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG verzichtet werden.

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

Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 15.07.2024)

Sehr geehrte Frau Haslinger,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zu Äußerung im Rahmen des o.g. Bebauungsplanaufhebungs-verfahrens der Gemeinde Dietramszell im Nordosten des Ortsteils Schönegg, dessen Weiterbestehen aus Sicht der Gemeinde nicht mehr notwendig sei, da das Plangebiet vollständig bebaut sei. Die angestrebte Teilaufhebung betrifft den seit 1966 rechtskräftigen Bebauungsplan sowie seine 8 ersten Änderungsfassungen.

Mit der angestrebten Aufhebung verbunden ist die beabsichtigte zukünftige Beurteilung künftiger baulicher Nutzungen gemäß § 34 BauGB im Geltungsbereich anstelle der bisherigen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung für Teile des Geltungsbereichs als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

In der baulichen Umgebung des Geltungsbereichs sowie auch innerhalb des Plangebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen, darunter auch handwerkliche Betriebe, für

die eine langfristig verlässliche Planung zu den bisher durch die Festsetzung als Mischgebiet (§6 BauNVO) möglichen Handlungsrahmen von entscheidender Bedeutung sind. Gerade jene Flächen in Dorf- und Mischgebieten stellen mit ihren expliziten Vorgaben hinsichtlich einer in den Nutzungen gemischten Bebauung für kleine und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe wichtige Standorte dar - und damit auch Möglichkeiten, durch Nutzungsmischungen einen lebendigen Ortsteil mitzugestalten.

Daher ist aus unserer Sicht die Sicherung und Erhaltung der Mischbauflächen im Geltungsbereich des Planvorhabens, aber auch im gesamten Gemeindegebiet ein wichtiges Unterfangen, wird hier doch ein gleichwertiges und gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zugelassen, ohne dass die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Sollte sich nach wohl überwiegender Ansiedlung reiner Wohnnutzungen der Standort v.a. in ein Wohngebiet wandeln, so bringt dies ansässige Betriebe in Bedrängnis, indem deren Standortbedingungen negativ verändert werden: Eine Umwandlung des Areals in ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet kann, bedingt durch die erhöhte Schutzwürdigkeit in Bezug auf Immissionsbelastungen, eine Einschränkung der im Umgriff ansässigen Betriebe und ihrer genehmigten Nutzungen, in erster Linie aber hinsichtlich notwendiger Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort bedeuten, die für mittelständische Betriebe aber gerade entscheidend sind.

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

Wir bitten Sie grundsätzlich im Interesse der Erhaltung der dörflichen Strukturen Ihre planerischen Bemühungen um lebendige und durch eine ausgewogene Mischnutzung charakterisierte Standorte im Gemeindegebiet und v.a. in den noch bestehenden mischbaulichen Strukturen angrenzend fortzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Isabella Hößl

Referentin

Abwägung:

Nach Teilaufhebung des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ erfolgt die Gebietseinstufung nach § 34 BauGB. Somit wird im einzelnen Baugenehmigungsverfahren die Zulässigkeit von Gewerbe ebenfalls nach § 34 BauGB beurteilt. Des Weiteren sind auch immissionsschutzrechtliche Schutzabstände im Rahmen des Ein-

zelbauanträge zu prüfen. Zudem setzt der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietramszell aus dem Jahr 2002 für den Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung weiterhin ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest.

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

B. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Teilaufhebungssatzung 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 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 öffentlichen Auslegung bzw. zur Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß Abwägung behandelt.

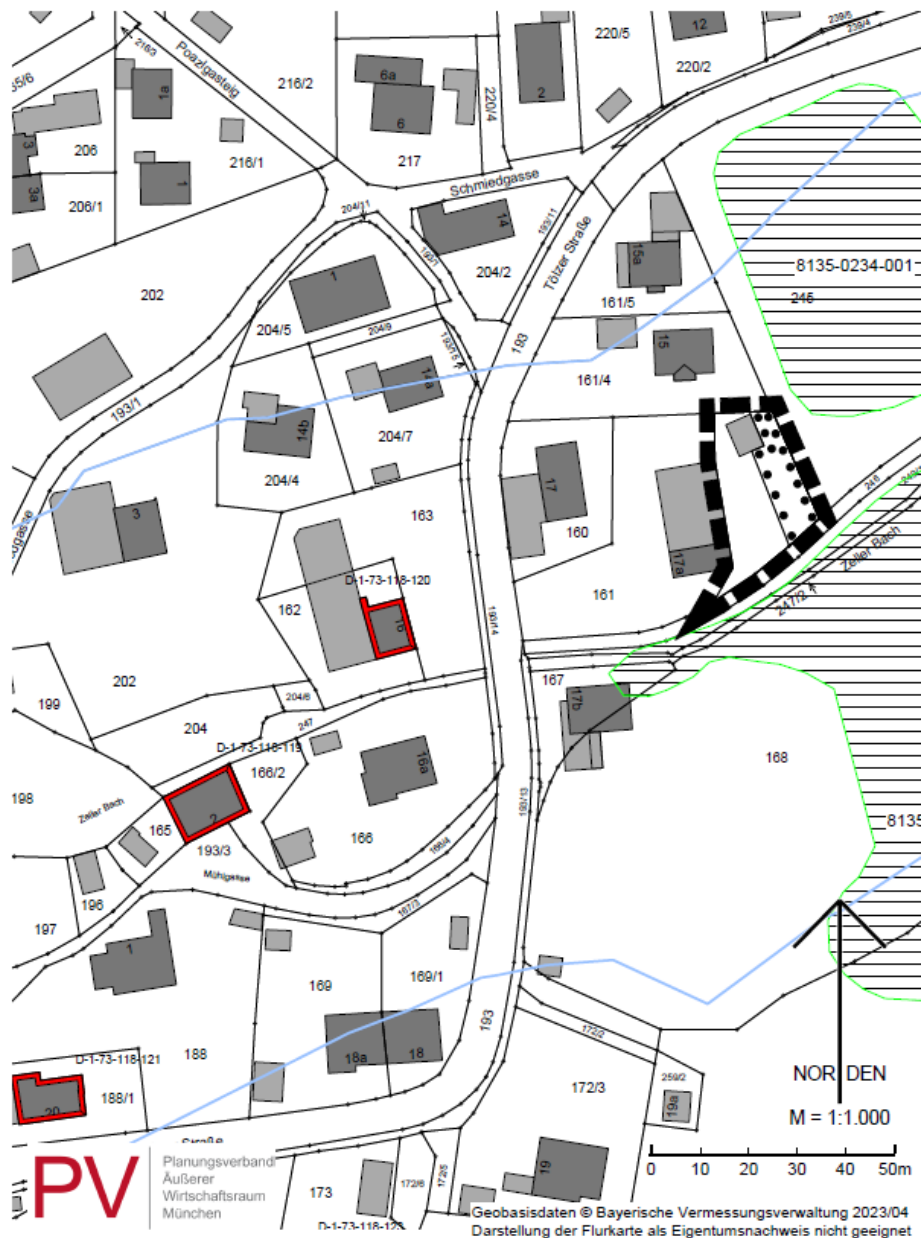
2. Der Gemeinderat beschließt die vom Bauamt gefertigten Planunterlagen der Teilaufhebungssatzung zum Bebauungsplans Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“, in der Fassung vom 30.07.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung.

3. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss des Gemeinderats ortsüblich bekannt zu geben. Die Teilaufhebungssatzung zum Bebauungsplan Dietramszell Nr. 1 „Schöneegg Nordost“ in der Fassung vom 30.07.2024 tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 18 : 0 (angenommen)

5.6	Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Obermühlthal, 1. Änderung - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
------------	---

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 04. Juni 2024 hat der Gemeinderat den Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Obermühlthal in der Fassung vom 04.06.2024 gebilligt und die Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB der Planunterlagen beschlossen.

Gem. § 4a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 12.06.2024 bis 12.07.2024 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
Carmen.Sommer@reg-ob.bayern.de

10.07.2024

Planungsverband Region Oberland Region17@lra-toelz.de	11.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de	17.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht Manuela.steigenberger@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	19.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt andreas.hainz@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	10.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissions- schutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de Andreas.Buchner@lra-toelz.de	12.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde Lea.Schlageter@lra-toelz.de Umwelt@lra-toelz.de	15.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de	09.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de	26.06.2024
Staatliches Bauamt Weilheim poststelle@stbawm.bayern.de simon.neubert@stbawm.bayern.de	17.06.2024
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de isabella.hoessl@hwk-muenchen.de	11.07.2024
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isar- tals info@isartalverein.de	08.07.2024
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de	03.07.2024
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse pastorale-planung@eomuc.de	14.06.2024
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de	17.06.2024
Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de	03.07.2024
Stadt Geretsried stadtverwaltung@geretsried.de	13.06.2024
Gemeinde Otterfing bauamt@otterfing.de	13.06.2024
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de	13.06.2024
VG Reichersbeuern info@vgreichersbeuern.de	13.06.2024
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de	13.06.2024

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

Regierung von Oberbayern raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de Carmen.Sommer@reg-ob.bayern.de	10.07.2024
Planungsverband Region Oberland Region17@lra-toelz.de	11.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de	17.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht Manuela.steigenberger@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	19.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt andreas.hainz@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	10.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissions-schutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de Andreas.Buchner@lra-toelz.de	12.06.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde Lea.Schlageter@lra-toelz.de Umwelt@lra-toelz.de	15.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de	09.07.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de	26.06.2024
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung poststelle@adbv-wor.bayern.de	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de Albert.Rauch@aelf-hk.bayern.de Wolfgang.Holzinger@aelf-hk.bayern.de	Forsten: 17.07.2024
	Landwirtschaft:
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern poststelle@ale-ob.bayern.de	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege beteiligung@blfd.bayern.de	
Staatliches Bauamt Weilheim poststelle@stbawm.bayern.de simon.neubert@stbawm.bayern.de	17.06.2024
Wasserwirtschaftsamt Weilheim poststelle@wwa-wm.bayern.de Dora.Schulze@wwa-wm.bayern.de	12.07.2024
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen holzkirchen@bayerischerbauernverband.de	
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de isabella.hoessl@hwk-muenchen.de	11.07.2024
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de	
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isar-tals	08.07.2024

info@isartalverein.de	
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität info@landschaft-artenschutz.de	
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz bad-toelz@bund-naturschutz.de	
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern oberbayern@lbv.de	
Bayernwerk AG Penzberg@bayernwerk.de carina.koeberlein@bayernwerk.de	
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) bag-nc-penzberg@bayernwerk.de besimuenchen@bayernwerk.de	02.07.2024
Bundesnetzagentur 226.Postfach@BNetzA.de	
Deutsche Telekom Technik GmbH ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de	
Energie Südbayern GmbH andre.schwiwel@esb.de	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de	03.07.2024
Telefonica Germany GmbH & co. KG o2-mw-bimschg@telefonica.com	
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse pastorale-planung@eomuc.de	14.06.2024
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de	17.06.2024
Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de	03.07.2024
Stadt Geretsried stadtverwaltung@geretsried.de	13.06.2024
Gemeinde Sauerlach gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de	
Gemeinde Otterfing bauamt@otterfing.de	13.06.2024
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de	13.06.2024
Gemeinde Wackersberg info@wackersberg.de	
VG Reichersbeuern info@vgreichersbeuern.de	13.06.2024
Gemeinde Königsdorf Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de	
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de	13.06.2024
Feuerwehr des betroffenen Ortsteils OT Dietramszell, Herr Fiegler fabian.fiegler@outlook.de	

Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und

Einbeziehungssatzung Obermühlthal in der Fassung vom 04.06.2024 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

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

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten (Schreiben vom 17.06.2024)

zum o. g. Verfahren in der Bauleitplanung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Holzkirchen – Bereich Forsten, als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wie folgt Stellung:

Nach den vorliegenden Unterlagen sind forstlichen Belange nicht unmittelbar betroffen. Das AELF Holzkirchen – Bereich Forsten, hat somit gegen die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Obermühlthal“ (1. Änderung) keine Einwände.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass östlich an die Planungsfläche Wald i. S. des § 2 BWaldG bzw. des Art. 2 BayWaldG angrenzt. Unter den gegebenen standörtlichen Verhältnissen können Baumhöhen von über 30 Metern erreicht werden. Direkte oder indirekte Beeinträchtigungen des Planungsgebietes sind nicht auszuschließen.

Falls für die angrenzenden Waldflächen Bewirtschaftungerschwernisse (z. B. erhöhter Aufwand für Sicherungsarbeiten bei Baumfällungen) bzw. Mehraufwände für die Verkehrssicherung entstehen, müsste mit dem Waldeigentümer eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden.

Rodungsmaßnahmen in der angrenzenden Waldfläche („Sicherungsstreifen“) bedürfen einer behördlichen Genehmigung.

Grundsätzlich empfehlen wir einen Abstand baulicher Anlagen zum Waldrand von mindestens 30 Metern.

Sollte durch Änderung der bestehenden Planung Wald indirekt oder direkt betroffen sein, bitten wir, das AELF Holzkirchen – Bereich Forsten darüber zu informieren.

Wir weisen darauf hin, dass Ihnen die Stellungnahme des AELF Holzkirchen – Bereich Landwirtschaft, separat zugesandt wird.

Abwägung:

Die textliche Begründung wird um die Hinweise des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, ergänzt.

Zur Einbeziehungssatzung nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen.

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Bad-Tölz Wolfratshausen erhält eine Kopie des Schreibens.

1. Oberirdische Gewässer

1.1 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Der Zellerbach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieses Gewässers.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Die 60m- Linie ist im Plan darzustellen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Zellerbach oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.“

1.2 Gewässerunterhaltung

Innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer Zellerbach. Die Unterhaltung obliegt der Gemeinde Dietramszell.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neu-anpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Es wird daher empfohlen 5 Meter breite Uferstreifen entlang des Zellerbaches auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.

2. Abwasserentsorgung

2.1 Niederschlagswasser

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 153 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

3. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung:

Das Plangebiet liegt mehr als 5 m vom Zeller Bach entfernt. Uferrandbereiche können daher im Geltungsbereich nicht festgesetzt werden, durch die Planung steht eine Beeinträchtigung dieser Bereiche aber auch nicht zu befürchten. Die Lage im 60 m Bereich des Gewässers sowie der vorgeschlagene Hinweis werden in der Planzeichnung und Satzung ergänzt, ebenso wie der vorgeschlagenen Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

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

Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 17.07.2024)

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.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

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

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

Freundliche Grüße

i.A. Carina Köberlein

Abwägung:

Die von der Bayernwerk Netz GmbH vorgebrachten Hinweise auf geplante Baumaßnahmen werden in der textlichen Begründung ergänzt.

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

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 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 öffentlichen Auslegung bzw. zur Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß Abwägung behandelt.

2. Der Gemeinderat beschließt die vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München gefertigten Planunterlagen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Obermühlthall in der Fassung vom 30.07.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung.

3. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss des Gemeinderats ortsüblich bekannt zu geben. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Obermühlthall, 1. Änderung in

der Fassung vom 30.07.2024 tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 18 : 0 (angenommen)

6.	Gemeindliche Stellungnahme zu den Windvorrangflächen
-----------	--

Sachverhalt:

Vorgeschichte aus der GR-Sitzung vom 02.04.2024:

Vom Planungsverband Region Oberland (RPV 17) dem die Landkreise Bad Tölz – Wolfratshausen, Miesbach, Weilheim und Garmisch – Partenkirchen angehören wird der Regionalplan fortgeschrieben. Den Vorsitz führt der hiesige Landrat Josef Niedermaier. Ein Thema bei der Fortschreibung ist dabei seit dem sogenannten Osterpakt aus dem April 2022 die Ausweisungspflicht für Windkraftanlagen. In der Kabinettsitzung am 17.05.2022 wurde im Bayerischen Landtag der Bayerische Energieplan verabschiedet. Darin ist geregelt, dass bis zu 2 % der Landesfläche von Bayern für Windkraftanlagen ausgewiesen werden müssen. Die Umsetzung der Ausweisung muss über die Regionalplanung geregelt werden.

In der Folge wurde festgelegt, dass bis 2027 1,1 % der Staatsfläche ausgewiesen werden müssen. Bis Ende 2032 muss die Ausweisung von gesamt 1,8 % der Landesfläche umgesetzt sein. Für die Region 17 sind umgerechnet die 1,1 % der Regionsfläche ca. 4.350 ha und die 1,8 % der Regionsfläche entsprechen 7.120 ha.

Aus dem Erreichen bzw. Nichterreichen dieser Ziele ergibt sich:

- Sanktionen bei Nichteinhaltung:
 - Aufhebung der 10 H Regelung
 - Entfall der regionalplanerischen und kommunalen Ausschlusswirkungen
- Bei Erreichen der Flächenziele:
 - Privilegierung (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) für WKA entfällt außerhalb der Windenergiegebiete

Die Auswahl der Flächen erfolgte nach Kriterien im Ausschlussverfahren. Im ersten Schritt wurden Tabukriterien („harte“ Ausschlusskriterien) wie z.B. Wohnbauflächen, Gewerbe- und Industriegebiete, Wohnnutzungen im Außenbereich, Naturschutzgebiete, Alpenraum, Fließ- und Standgewässer und Vorranggebiete für Bodenschätze über die Karte gestülpt.

Im zweiten Schritt wurden dann Restriktionskriterien („weiche“ Ausschlusskriterien) wie z.B. Pufferzuschlag zur Wohnbauflächen, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wiesenbrütergebiete, Alpenraum, Vorranggebiete für Hochwasser und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze über den Plan gelegt.

Nach Abzug aller von Tabu- und Restriktionskriterien behafteten Flächen verbleiben die Potenzialflächen bzw. Suchräume. Die verbliebenen Potenzialflächen wurden dann mittels Einzelfallbetrachtung auf mögliche Konflikte der Windkraftnutzung mit den Belangen vor Ort untersucht. Das Ergebnis führte dann entweder zu einem direkten Ausschluss der Flächen oder zu Flächen auf denen Windkraftanlagen möglich sind.

Der derzeitige Planungsstand ist die konsolidierte Suchraumkulisse. Im nächsten Schritt erfolgt die informelle Kommunenbeteiligung.

Aus der am 12.03.2024 vorgestellten Suchraumkulisse ergibt sich grob gesagt, dass südlich von Bad Tölz keine Windkraftvorrangflächen sind und die in Frage kommenden Flächen sich überwiegend im Norden der Region Oberland befinden werden. Somit befinden sich auch Flächen im nördlichen Gemeindegebiet von Dietramszell.

In der letzten Sitzung des Planungsverbandes, wo wir online teilnehmen konnten, wurde folgendes weitere Vorgehen mitgeteilt:

Ab Mitte April finden Bürgermeister-Dienstbesprechungen statt in denen die Flächen vorgestellt werden. Im Vorfeld werden alle Gemeinden einen Beteiligungsleitfaden mit Kartenmaterial zur konsolidierten Suchraumkulisse ihrer Gemeinde zugesandt bekommen.

Das bis dato vorgelegte Kartenmaterial ist so grob dargestellt, dass die genau betroffenen Gebiete nicht genau festgestellt werden können. Von der Gemeinde Dietramszell wurden deshalb Karten mit einem geeigneten Maßstab angefordert um hier eine erste Einschätzung vornehmen zu können. Eine Vorstellung im Rahmen einer Bürgermeisterdienstbesprechung alleine ist nicht zielführend.

Verhältnis Regionalplanung zu kommunaler Planung Windenergie:

Die Ausweisung im Regionalplan erfolgt in Form von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten. Dies bindet die Gemeinde in der gleichen Form wie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete anderer Nutzungen.

Ein **Vorranggebiet** hat den Charakter eines Ziels der Raumordnung i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG („verbindliche Vorgabe“). Es ist für die bestimmte raumbedeutsame Funktion oder Nutzung vorgesehen.

Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese nicht mit dem Ziel vereinbar sind. Windenergieanlagen sind in Vorranggebieten Windenergienutzung im Außenbereich privilegiert zulässig.

Im Unterschied dazu sind in **Vorbehaltsgebieten** den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen (in diesem Fall Windenergie) bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Vorranggebiete haben den Charakter eines Grundsatzes der Raumordnung i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG.

Folgende Fragestellungen wurden an den Planungsverband Oberland gestellt und am 22.03.204 folgendermaßen beantwortet:

Sehr geehrter Herr Hauser,

zu ihren per E-Mail vom 19. März gestellten Fragen sind die Antworten aufgeführt. Bitte haben Sie Verständnis, dass bei 98 Mitgliedskommunen eine gewisse Bearbeitungszeit notwendig ist.

1. Kann dort noch mit einer Privilegierung nach § 35 BauGB gebaut werden (Aus-siedlerhöfe)?

Die Beantwortung der Frage werden wir Ihnen nächste Woche zukommen lassen, diese wird noch geprüft.

2. Inwiefern wird die Planungshoheit der Gemeinden durch die Festsetzung von den Gebieten beschränkt?

Die Gemeinde darf bauleitplanerisch keine Festlegungen treffen, die der Nutzung des Vorranggebietes widersprechen würden (z.B. keine widersprechenden FNP-Planungen wie z.B. Golfplatz, Freiflächenphotovoltaik etc.)

Aufgrund § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden an die Ziele der Raumordnung (wozu insbesondere auch Vorranggebiete zählen) gebunden und müssen Bauleitpläne (also Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) an diese Ziele der Raumordnung anpassen.

Diese Anpassungspflicht beinhaltet die Pflicht, raumbedeutsame Planungen oder Maßnahmen zu unterlassen, die das Ziel der Raumordnung nicht nur unerheblich beeinträchtigen. Daher ist darauf zu achten, dass gemeindliche Bauleitpläne die regionalplanerischen Vorgaben beachten.

Allerdings sind auch die Ziele der Raumordnung auf eine Konkretisierung durch die Bauleitplanung angewiesen. An den Rändern der Vorranggebiete entstehen aufgrund des Maßstabs 1:100.000 sog. „Randunschärfen“ (s. Frage 4). 100 m in der Natur entsprechen 1 mm in der Karte. Die Gemeinde darf diese Spielräume nutzen und durch Ihre Bauleitplanung ausfüllen.

Zudem können im Regionalplan sog. „weiße Flächen“ bestehen, die weder Vorrang-/Vorbehaltsgebiet noch Ausschlussgebiet sind. Diese Flächen dürfen von den Gemeinden frei beplant werden. Zudem besteht gem. § 245e Abs. 5 BauGB ein erleichtertes Zielabweichungsverfahren.

3. Kann dort nichts mehr anderes errichtet werden als Windkraftanlagen? (Wir haben eine Überplanung des Gemeindegebietes für Freiflächenphotovoltaikanlagen erarbeiten lassen) Kann dort noch eine solche Anlage gebaut werden?

Hierzu folgende Ausführungen aus dem Energieatlas Bayern (https://www.energieatlas.bayern.de/thema_sonne/photovoltaik/themenplattform-photovoltaik/regionalplanung)

„Auch in **Vorranggebieten für die Errichtung von Windenergieanlagen** (LEP 6.2.2 Z) erscheint die **Errichtung von PV-Freiflächenanlagen**, welche flächendeckend und im Hinblick auf Ihre Wirtschaftlichkeit über einen längeren Mindestzeitraum hinweg betrieben werden müssen, **mit der vorrangigen Nutzung grundsätzlich nicht vereinbar**. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die Anrechenbarkeit der Flächen auf das bayerische Flächenziel nach dem Windenergieflächenbedarfsgesetz. **Im Einzelfall** kann jedoch von vollumfänglich anrechenbaren Windenergiegebieten ausgegangen werden, wenn **einschränkende Voraussetzungen in der Bauleitplanung den PV-Anlagenbetrieb dahingehen limitieren**, dass neben der erstmaligen Errichtung von neuen Windenergieanlagen auch die Möglichkeit zum Repowering (ggf. an einem versetzten Standort) alter Windenergieanlagen sichergestellt ist. Insoweit bedarf es einer sorgfältigen Prüfung des jeweiligen konkreten Einzelfalls, ob eine konkurrierende Nutzung für PV-Freiflächenanlagen mit einer vorrangigen Windenergienutzung ausnahmsweise vereinbar sein kann. Eine Vereinbarkeit der beiden Nutzungen wird dabei an Bedingungen im Rahmen der Bauleitplanung für die PV-Freiflächenanlagen zu knüpfen sein, mit der die PV-Nutzung räumlich und zeitlich eingeschränkt wird, um die Durchsetzung der vorrangigen Windenergienutzung abzusichern.“

Hinsichtlich anderweitiger Nutzungen, insbesondere der Errichtung baulicher Anlagen, ist zwischen den Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) und Einzelgenehmigungen (insbesondere Baugenehmigungen) zu unterscheiden. Im Ergebnis wird die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage in einem VRG Wind nur im Ausnahmefall möglich sein.

Hinsichtlich der Bauleitverfahren gelten die Ausführungen zu Frage 2. Bauleitpläne müssen sich an die Ziele der Raumordnung, hier dem Windvorranggebiet, anpassen. Auch Bauleitpläne, die zuvor erlassen worden, müssen ggf. nachträglich entsprechend überarbeitet werden. Soweit ein Flächennutzungsplan (oder Bebauungsplan) eine Fläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen in einem Windvorranggebiet vorsieht, ist das grundsätzlich nicht möglich.

4. Wie genau werden die Flächen festgesetzt (Flurnummern genau)?

In den Regionalplänen werden grundsätzlich gebietsscharfe (nicht parzellenscharfe) Festlegungen getroffen, weshalb der Kartenmaßstab der Regionalpläne nach den [Richtlinien für die zeichnerische Darstellung](#) 1:100.000 beträgt: 100 m in der Natur entsprechen 1 mm in der Karte. Dieser Maßstab führt zwangsläufig zu einer gewissen Unschärfe in den Randbereichen der Vorranggebiete. Diese regionalplanerische Unschärfe ist gewollt und lässt insbesondere den Kommunen einen gewissen Spielraum, den Regionalplan bei Bedarf zu konkretisieren.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Holzinger

Planungsverband Region Oberland

Übersendung einer konsolidierten Suchraumkulisse:

Mit E-Mail wurde am 25.03.2024 die beiliegende Karte übersandt. Von der Verwaltung wurden in der Karte die Gemeindegrenzen markiert.

In der E-Mail wurde das weitere Vorgehen wie folgt beschrieben:

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

sehr geehrter Herr Bürgermeister,

sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Regionalplanfortschreibung zum Thema Windkraftnutzung in der Region Oberland finden **ab Mitte April Bürgermeister-Dienstbesprechungen und anschließend die informelle Vorabbeteiligung** der Kommunen statt.

Zum Ablauf und Inhalt der informellen Vorabbeteiligung werden Sie in einem gesonderten Schreiben sowie im Rahmen von Bürgermeister-Dienstbesprechungen informiert. Diese informelle Vorabbeteiligung der Kommunen ersetzt nicht das förmliche Beteiligungsverfahren gemäß BayLplG.

Im Rahmen der Vorabbeteiligung stellen wir Ihnen für Ihre Kommune **vor** den Bürgermeister-Dienstbesprechungen **hochaufgelöste Kartengrundlagen** zur Verfügung. Die Erstellung dieser Karten ist **noch nicht abgeschlossen**.

Bei den Bürgermeister-Dienstbesprechungen wird auch Zeit zur Klärung allgemeiner Fragen sein. Falls noch individuelle Fragen Ihrer Gemeinde bestehen, können wir diese per Videokonferenz gerne nach der Bürgermeister-Dienstbesprechung beantworten.

Damit Sie sich im Vorlauf und für etwaige Abstimmungen bereits ein besseres Bild für Ihre Kommune machen können, senden wir Ihnen gerne anbei die Regionskarte der konsolidierten Suchraumkulisse (siehe Präsentation PA-Sitzung vom 12.03.2024, Folie 41) in einer höheren Auflösung zu.

Zur aktuellen Karte:

Die Karte wird Ihnen im Maßstab 1 : 100.000 zur Verfügung gestellt. Dies entspricht der späteren Darstellungsgröße im Regionalplan, da in Regionalplänen grundsätzlich nur gebietsscharfe (nicht parzellenscharfe) Festlegungen getroffen werden. Die späteren Vorranggebiete werden im rechtskräftigen Plan im Maßstab 1 : 100.000 ohne scharfe Grenze dargestellt, was zwangsläufig zu einer gewissen Unschärfe in den Randberei-

chen der Vorranggebiete führt. Diese regionalplanerische Unschärfe ist gewollt und lässt insbesondere den Kommunen einen gewissen Spielraum, den Regionalplan bei Bedarf zu konkretisieren.

Die aktuelle Suchraumkulisse umfasst nicht die geplanten Flächen für Vorranggebiete, sondern wird nun weiter auf ihre Eignung als mögliches Vorranggebiet untersucht.

Bisher wurden ausschließlich Flächen abgezogen, die sich aus rechtlichen oder faktischen fachlichen Gründen nicht für Windkraft eignen. Innerhalb der aktuellen Suchraumkulisse ist dennoch mit weiteren Konflikten zu rechnen, die zu einer weiteren Verkleinerung der Suchräume führen können. Diese konfliktträchtigen Suchräume wurden zum aktuellen Zeitpunkt nicht von vornherein ausgeschlossen werden, da bisher noch keine abschließende Klärung möglich war.

Bitte beachten Sie, dass wie angekündigt die konsolidierte Suchraumkulisse nochmals überarbeitet werden musste, so dass sich im Vergleich zur Präsentation im Planungsausschuss am 12.03.2024 die Flächen nochmals geändert haben.

Bei Fragen steht Ihnen die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverband weiterhin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Holzinger

Planungsverband Region Oberland

Geschäftsstelle Region 17
Prof.-Max-Lange-Platz 1

83646 Bad Tölz

damaliger Diskussionsverlauf:

Erster Bürgermeister Hauser stellt den Sachstand der Regionalplanung in Sachen Fortschreibung Wind dar. Dazu wird eine Karte des Planungsgebietes und daraus das Gebiet der Gemeinde Dietramszell gezeigt. Daraus ergibt sich, dass auf dem Gemeindegebiet im Vergleich zu anderen Kommunen sehr viele Flächen ausgewiesen sind, die weiter auf ihre Eignung untersucht werden.

Aufgrund des von der Bundesregierung vorgegebenen Flächenziel von 1,1 % bis 2027 und von 1,8 % bis Ende 2032 der Landesfläche muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Flächen nicht mehr gravierend verringern werden.

MGR Gröbmaier ist mit der Planaufstellung nicht einverstanden, weil auf dem Gebiet der Gemeinde Dietramszell viel mehr Flächen liegen als bei anderen Gemeinden, dies kann man nicht mit dem Schutz der Alpenraumkulisse begründen. Der Erste BGM

Hauser soll dies mit in die Bürgermeisterdienstbesprechung nehmen, wo der derzeitige Planstand nochmals vorgestellt wird.

MGR Pertold und Erster BGM Hauser sind der Meinung, wenn diese Planung schon umgesetzt werden muss, dass dann die Gemeinde aus wirtschaftlichen Gründen auch mitmachen soll und das Feld nicht Fremdinvestoren überlassen werden darf.

Sachverhalt GR- Sitzung am 30.07.2024:

Die Gemeinde Dietramszell wurde zu einer vorinformellen Stellungnahme aufgefordert. Da die Gemeinde sich nicht in der Lage sieht diese Stellungnahme fachlich selber zu erstellen, wurde vom Gemeinderat der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der fachlichen Ausarbeitung beauftragt.

Die Stellungnahme liegt nun vor und wird in der Anlage übersandt.

Diskussionsverlauf:

BGM Hauser fasst nochmals die in der Stellungnahme beinhalteten Ausschlusskriterien zusammen:

- Verhinderung der Umzingelung von Grundstücken (Freihaltung eines 180° Sichtfeldes und Anordnung der Windräder hintereinander und nicht in der Breite)
- kleine Flächen („Wurmfortsätze“) sollen herausgenommen werden
- wenn schon Flächen mit Windrädern bebaut werden, soll sich dies auch lohnen
- Da auf Flächen, die als Windvorranggebiete ausgewiesen werden, für alle anderen Bauvorhaben die Privilegierung entfällt (insbesondere für die Aussiedlung der Landwirtschaftsbetriebe) sollten möglichst Standorte im Wald herangezogen werden.
- Das Trinkwasserschutzgebiet um die Grundwassermessstelle am Brunnen Baiernrain wurde herausgenommen.

GR X. Huber: Was hat es mit der 4 km Sichtachse auf sich? BGM Hauser: Insgesamt ist um die Hauptsiedlungsbereiche ein Horizont von der Hälfte des Umkreises (180°) in einer Entfernung von 4 km von Windkraftanlagen frei zu halten. Ein Beanspruch größerer Entfernungen für die Freihaltung eines Sichtkorridors ist wünschenswert jedoch nicht tragfähig begründbar. Dies hängt mit der Verhinderung der Umzingelung von Grundstücken wie oben erwähnt zusammen.

GR Häsch: Wurden auch FFH-Gebiete u. Ä. als Ausschlusskriterium mit angegeben. Dies wurde bereits bei der Bewertung durch den Planungsverband berücksichtigt. Zudem sollten vorrangig Standorte gewählt werden, die ohnehin schon optisch beeinträchtigt sind (z.B. Kiesabbaugebiete).

GR Fuchs: Haben schon Abstimmungen mit den Nachbarkommunen (Egling, Otterfing, Holzkirchen) wegen Gemeindegrenzen überlappenden Flächen stattgefunden? Diesbezügliche Gespräche wurden bereits geführt.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt den vorgelegten Entwurf für die Suchraumkulisse Windkraft des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München vom 11.07.2024 an die Planungsregion 17 als Stellungnahme der Gemeinde Dietramszell zu übersenden.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0 (angenommen)

7.	KVÜ - überplanmäßige Ausgaben
-----------	-------------------------------

Sachverhalt:

Die unerwartet hohe Zahl an Geschwindigkeitsübertretungen führte wegen der dazugehörigen notwendigen Fallbearbeitung zu Mehrausgaben an den ZV SOB (Zweckverband Süd-Ost-Bayern). Der über die Fallbearbeitung hinausgehende Betrag fällt der Gemeinde zu.

Die Mehrausgaben sind bereits durch die Mehreinnahmen bei der KVÜ (Kommunalen Verkehrsüberwachung) gedeckt.

Das Gesamtsoll bei den Einnahmen aus der KVÜ (HHST 9000/08100) für das Jahr 2024 wurde mit 120.000,- € angesetzt.

Mit 10.07.2024 wurden bereits 196.546,60 € eingenommen. Somit ist das Soll bereits jetzt übererfüllt und die benötigten 60.000,- € sind bereits eingegangen. In dieser Zeit gab es 4248 Geschwindigkeitsverstöße.

Die Gebühren für die Fallbearbeitung fallen immer an, da es mehr Fälle zum bearbeiten gab, hat sich die Gesamtgebühr dafür auch erhöht. Der Haushaltsansatz war zu niedrig gewählt worden.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten:	60.000,- €
Haushaltsstelle:	1120 67200
Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:	Verwaltungshaushalt
Mittel stehen zur Verfügung:	Ja
Deckungsvorschlag:	Die Deckung erfolgte bereits durch die Mehreinnahmen auf HHSt 9000 08100.
Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:	Pflichtaufgabe

Beschluss 1:

Der GR genehmigt überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 60.000,- € auf der HHSt 1120.67200. Die Deckung erfolgte bereits über Mehreinnahmen bei der HHSt 9000.08100.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0 (angenommen)

8.	Annahme von Spenden 2024 (5)
----	------------------------------

Sachverhalt:

Bei der Annahme von Spenden ist die Transparenz von Spendengebern und Spendenehmern besonders wichtig. Gemäß den Handlungsempfehlungen des Bayerischen Staatsministeriums des Innern muss der Gemeinderat oder ein beschließender Ausschuss die Annahme der Spende erklären. Die gesamte Spendenliste (derzeit 6.365 €) wird am Ende des Jahres an die Rechtsaufsichtsbehörde weitergeleitet.

Diskussionsverlauf:

BGM Hauser: Zukünftig sollen die Spender auch namentlich genannt werden, sofern sie vorab zugestimmt haben.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Annahme der nachstehend aufgelisteten Spenden (1.720 €) an die Gemeinde Dietramszell für den bezeichneten Zweck zu:

- 220 € für den Jahresbericht der Schule
- 250 € für den Kindergarten Ascholding
- 250 € für Erste-Hilfe-Kurs Kiga Linden
- 1000 € Projekt Kiga Ascholding

Abstimmungsergebnis: 18 : 0 (angenommen)

9.	Information zum aktuellen Stand der Grundsteuerreform
----	---

Sachverhalt:

1. Grundsätzliche Informationen vom Bayerischen Gemeindetag:

Auf die beigefügte Präsentation des Bay. Gemeindetages wird verwiesen. Zudem ist ein Erklärvideo über folgenden Link abrufbar: <https://kommsafe.de/public/download-shares/ph8T9Pb6icqwSfe6Kkf9iKXqp7FuLInP>

1.1. Hintergrund der Grundsteuerreform:

Am 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Berechnungsgrundlage des derzeit gültigen Systems der Grundsteuer auf Grundlage der sogenannten Einheitswerte für verfassungswidrig. In der Folge beschloss der Bundestag ein neues Bun-

desmodell für die Grundsteuer und versah dies mit einer Öffnungsklausel, die den Ländern wiederum die Einführung eines abweichenden Systems ermöglichte. Hiervon machte der Bayerische Landtag Gebrauch und erließ das Bayerische Grundsteuergesetz. Mit diesem Gesetz wird für Grundstücke in Bayern anstelle der Einheitsbewertung ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt.

1.2. Aufkommensneutralität:

Die Reform der Grundsteuer soll laut Bundes- und Landespolitik möglichst aufkommensneutral erfolgen. Der Begriff der Aufkommensneutralität wird oft missverstanden. Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die individuelle Grundsteuer des jeweiligen Grundstückseigentümers gleich hoch bleibt. Aufgrund der Verfassungswidrigkeit des alten Grundsteuersystems muss es sogar zu individuellen Verschiebungen durch die Reform kommen. Aufkommensneutralität bedeutet nur, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Aufkommen aus der Grundsteuer hat wie in den Jahren vor der Reform. Es gibt allerdings keine gesetzliche Pflicht zur Aufkommensneutralität! Keine Gemeinde erhöht demnach wegen der Reform das Grundsteueraufkommen, dies widerspräche dem Gebot der Aufkommensneutralität. Allerdings kann es vor Ort notwendig sein, unter anderen Gesichtspunkten (also unabhängig von der Reform) die Grundsteuereinnahmen insgesamt angemessen im Jahr 2025 anzuheben. Schließlich sind die Gemeinden gesetzlich verpflichtet, ihre Haushalte auszugleichen. Reichen die Finanzmittel zur Erfüllung der aktuell anstehenden Aufgaben nicht aus, müssen auch angemessene Steuererhöhungen diskutiert und bei Bedarf auch Mehrreinnahmen aus der Grundsteuer durch höhere Hebesätze generiert werden.

1.3. Neuer Hebesatz erforderlich:

Da die bisherigen Hebesätze mit Ende des aktuellen Hauptveranlagungszeitraums, d.h. zum 1. Januar 2025, automatisch ihre Geltung verlieren, sollte jede Gemeinde die ab dem 01.01.2025 gültigen, neuen Hebesätze noch im Kalenderjahr 2024 festlegen. Hebesätze wurden in Bayern vielerorts bislang im Rahmen der Haushaltssatzungen bekanntgemacht. Dies ist zwar weiterhin grundsätzlich möglich. Aufgrund der Tatsache, dass einerseits über die Höhe der neuen Hebesätze sinnvoll erst nach Kenntnis über die jeweiligen Grundsteuermessbeträge im eigenen Gemeindegebiet diskutiert werden kann und andererseits aber noch vor dem 1. Januar 2025 eine Bekanntmachung der Hebesätze erfolgen soll, wird sich allerdings vielerorts eine von der Haushaltssatzung separate Bekanntmachung der Hebesätze durch eine sogenannte Hebesatzsatzung empfehlen.

Nach Informationen durch die Finanzbehörden sollte der Grundsteuermessbetrag mittlerweile nahezu für 90 % aller Grundstücke in Bayern festgesetzt worden sein. Eine letzte Erinnerungskampagne zur Abgabe der Steuererklärungen ist gestartet. Zeitgleich

starten die Finanzämter derzeit die Schätzverfahren in den Fällen, in denen keine Erklärungen abgegeben wurden. Fehlerhafte Grundsteuermessbetragsbescheide und Einspruchsverfahren (ca. 10% aller Bescheide) werden nach unserer Kenntnis bereits ebenfalls von den Finanzbehörden bearbeitet. Der aktuelle Fokus soll hierbei auf im Einspruchsverfahren geltend gemachten Berichtigungen sowie auf mit Nichtigkeitsfolge behafteten, fehlerhaften Bescheiden liegen, sodass diesbezüglich möglichst zeitnah noch Korrekturen erfolgen können. Fallen den Kommunen selbst Unrichtigkeiten in den Grundsteuermessbescheiden, die von der Finanzverwaltung zur Verfügung gestellt werden, auf, so sollten diese schnellstmöglich dem jeweils zuständigen Finanzamt gemeldet werden. Bitte beachten Sie, dass die von der Finanzverwaltung erlassenen Grundsteuermessbescheide für die Gemeinden stets verbindlich sind. Das bedeutet, dass die Gemeinden hieran bis zur Änderung durch die Finanzämter gebunden sind und selbst im Falle offensichtlicher Unrichtigkeiten nicht davon abweichen dürfen. Insgesamt scheint der Umfang der Kenntnis über die Grundsteuermessbeträge im eigenen Gemeindegebiet in unserem Mitgliederkreis aktuell äußerst unterschiedlich zu sein. Dies mag einerseits auf den unterschiedlichen Bearbeitungsstand des jeweiligen Finanzamts bzw. auf die unterschiedliche Abgabequote bzgl. der Grundsteuererklärungen in der jeweiligen Gemeinde zurückzuführen sein. Sollte jedoch ein Abruf aus technischen Gründen in Ihrer Gemeinde bislang überhaupt noch nicht möglich sein, sollte dringend mit dem jeweiligen Softwareanbieter Kontakt aufgenommen werden, um sicherzustellen, dass die von den Finanzbehörden zur Verfügung gestellten Daten rechtzeitig vor Eintritt in die Hebesatzdiskussion (regelmäßig wohl im Anschluss an die Sommerpause) vorliegen.

1.4. Umgang mit im Raum stehenden „Unbekannten“ im Rahmen der Hebesatzdiskussion:

Mit Art. 5 und 8 BayGrStG hat der bayerische Gesetzgeber entgegen der klaren und deutlichen Ablehnung der kommunalen Spitzenverbände die Möglichkeit zur Reduzierung des Hebesatzes bzw. eines erweiterten Erlasses für bestimmte Fallgruppen geschaffen. Die Auswirkungen dieser in der Praxis wohl kaum vollziehbaren Vorschriften auf die Grundsteuereinnahmen der jeweiligen Gemeinde ab 2025 sind aktuell nicht vorhersehbar. Bei der Diskussion um die Hebesätze können diese daher – wenn überhaupt – nur bedingt berücksichtigt werden. Schließlich wird die Grundsteuerreform auch Auswirkungen auf den kommunalen Finanzausgleich und den bisher gültigen Nivellierungshebesatz zeigen. Bei dem zu erwartenden Auseinanderdriften der Hebesätze in ganz Bayern durch den Umstieg auf ein wertunabhängiges Grundstücksbewertungssystem ist ein Festhalten am alten Nivellierungshebesatz nicht zu erwarten. Vielmehr wird im Jahr 2027 insgesamt über das System zur Ermittlung eines angemessenen Nivellierungshebesatzes nachgedacht werden müssen. Insoweit kann auch diese Unbekannte auf die Hebesatzdiskussion im Jahr 2024 nicht oder nur bedingt Einfluss haben. Insgesamt rechnen wir aufgrund der oben aufgeführten Unbekannten sowie der wohl auch nach der Sommerpause weiterhin vorhandenen Lücken und Fehlern im Grundsteuermessbetragsbestand mit einem sicherlich in den kommenden Kalenderjahren immer wieder notwendig werdenden Nachjustieren hinsichtlich der Höhe der jeweiligen kommunalen Hebesätze.

2. Derzeitiger Stand bei der Gemeinde Dietramszell:

Die Bearbeitung der Grundsteuer erfolgt im Steueramt (Frau Graf). Normalerweise hätten alle Grundstückseigentümer bis 31.10.2022 (letzte Verlängerung bis 30.04.2023) eine Grundsteuererklärung beim Finanzamt einreichen müssen. Dort wird nach dem für Bayern gültigen Verfahren der Grundsteuermessbetrag berechnet und an die Gemeinden übermittelt. Diesen Grundsteuermessbetrag multipliziert die Gemeinde dann mit ihrem Hebesatz. Nach Multiplikation aller Messbeträge mit dem Hebesatz soll das Aufkommen an Grundsteuer in etwa den Vorjahren entsprechen.

Problem ist derzeit, dass nach wie vor nicht alle Grundsteuermessbeträge vom Finanzamt vorliegen (ggf. Schätzung durch Finanzamt bei Nichtabgabe der Steuererklärung) und ein weiterer Teil der übermittelten Messbeträge fehlerhaft ist. Gravierende Fehler sind z. B. die falsche Zuordnung von Grundstück und Aktenzeichen durch den Steuerpflichtigen. So überprüft das Finanzamt z.B. nicht, wenn für die Grundsteuererklärung des Hauses das Aktenzeichen der bisher landwirtschaftlichen Flächen verwendet wurde. Bei einem dieser Fälle kommt daher ein Messbetrag von 1,27 € statt 320,17 € heraus. Bei dem derzeitigen Hebesatz macht das eine Differenz von 1.020 € zu Lasten der Gemeinde und der übrigen Steuerpflichtigen.

Erst wenn alle korrekten Messbeträge vorliegen, kann berechnet werden, wie hoch der Hebesatz sein muss, um dem Niveau der Vorjahre zu entsprechen.

3. Auswirkungen der Reform auf den kommunalen Finanzausgleich; Übergangsregelung:

Mit Schreiben vom 16.07.2024 erfolgte folgende Information an den Bayerischen Gemeindetag:

Die Grundsteuerreform 2025 würde sich ab dem Jahr 2027 auch auf den kommunalen Finanzausgleich auswirken. Die Datengrundlagen für die Berechnung der Grundsteuer ab 2025 liegen aber noch nicht vollständig vor und werden auch in den Folgejahren noch im Fluss sein. Die Konzeption einer Neuregelung ist vor diesem Hintergrund derzeit noch nicht möglich. Zudem dürften die Hebesatzentwicklungen in der Übergangsphase volatil sein. Um den Gemeinden für die Festlegung ihrer neuen Grundsteuerhebesätze in der Übergangsphase zum neuen Recht Planungssicherheit im Hinblick auf die Auswirkungen auf den kommunalen Finanzausgleich und die Umlagen zu geben, haben sich das Staatsministerium der Finanzen und für Heimat und die kommunalen Spitzenverbände in Bayern auf folgende Übergangsregelung verständigt:

- Die Grundsteuerkraftzahlen nach altem Recht werden für drei Jahre eingefroren. D. h. die Grundsteuerkraftzahlen 2026, die sich aus den Grundsteuereinnahmen 2024 ergeben gelten auch für die Steuerkraft und den kommunalen Finanzausgleich 2027 bis 2029.¹
- Korrekturen für frühere Jahre, die in der Grundsteuerkraftzahl 2026 enthalten sind, werden dabei herausbereinigt.

- Fehler in der Grundsteuerkraftzahl 2026, die erst später festgestellt werden, können – wie im kommunalen Finanzausgleich üblich – mit der Steuerkraftfestsetzung des Folgejahres korrigiert werden.
- Tatsächliche Änderungen in den Jahren 2025 bis 2027 (neue Wohn- oder Gewerbegebiete, Insolvenzen, etc.) werden jedoch nicht berücksichtigt.
- Im Jahr 2027 wird auf Basis der Daten für die ersten beiden Reformjahre 2025 und 2026 entschieden, wie die Grundsteuereinnahmen der Jahre 2028 ff. in der Steuerkraft zu berücksichtigen sind. Erstes Jahr, in dem die Neuregelung greift, ist damit der kommunale Finanzausgleich 2030 (zweijähriger Zeitversatz).

Die Umsetzung bedarf einer Gesetzesänderung und steht daher unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Bayerischen Landtags. Es wird gebeten, die Kommunen über die vereinbarte Übergangsregelung zur Berücksichtigung der Grundsteuer im kommunalen Finanzausgleich zu informieren.

Diskussionsverlauf:

GR Häsch wünscht sich, dass die Auswirkung für den Einzelnen anhand eines Beispiels dargestellt wird. Dies ist derzeit nicht möglich, da noch nicht absehbar ist, wie hoch der Hebesatz sein wird um die Aufkommensneutralität zu gewährleisten. Erst wenn alle Messbeträge vorliegen kann das letzte Aufkommen an Grundsteuer durch diese Messbeträge geteilt werden um die Höhe des Hebesatzes zu erhalten.

BGM Hauser merkt an, dass die Reform Aufkommensneutral für die Gemeinde durchgeführt werden soll, dass die Gemeinde danach genau so viel Steuereinnahmen wie vorher hatte. Jedoch wird es aufgrund der Reform dazu kommen, dass Bürger etwas mehr oder etwas weniger Grundsteuer entrichten werden müssen. Das ist jedoch nicht zu verhindern.

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

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 02.07.2024 erfolgte unter TOP 11, Sonstiges, öffentliche Sitzung folgende Mitteilung:

GR Gröbmaier: Die Suchfunktion in RIS-Komuna funktioniert nicht. Die Beschlüsse und Niederschriften sind nicht auffindbar.

Antwort:

BGM Hauser: Auf die Niederschriften kann auch jetzt zugegriffen werden. Die Verwaltung wird jedoch wegen der Situation mit RIS-komuna in Kontakt treten.

Verwaltung: Die Suchfunktion funktioniert laut komuna ohne Probleme. Ggf. wird um ein Beispiel gebeten, um an Hand dieses die Suchfunktion erneut prüfen zu können.

Sachverhalt:

BGM Hauser: Die Gemeindeverwaltung treibt die Digitalisierung weiter voran und führt zum 01.08.2024 verbindlich das Datenmanagementsystem (DMS) als sog. elektronische Aktenführung ein. Mit Hilfe dieses Softwaresystems soll die bisher papierbasierte Aktenführung abgelöst werden.

GR Grimm: Ist die Stelle am Friedhof Kreuzbichl schon ausgeschrieben? Die Stelle ist ausgeschrieben, aber es erfolgte noch keine Einstellung.

GR Pallauf: Wie ist der Stand bei der geplanten Asylunterkunft in der ehem. Ökoakademie? Der Bezug soll im August stattfinden – nähere Informationen liegen jedoch noch nicht vor.

GR Fuchs: Von mehreren Leuten hat er erfahren, dass Sie bei der Mittagsbetreuung abgelehnt wurden. Was sind die Gründe hierfür? Derzeit hat ein Raum einen Wasserschaden. Nach der derzeit laufenden Reparatur des Raumes gibt es hoffentlich zukünftig keine Absagen mehr.

GR Fuchs: Wie sieht die Planung der Grünanlage für den Dorfplatz vor der Klosterschänke aus (Disteln wachsen schon)? Derzeit gibt es keine Planung. Das Unkraut wird immer wieder entfernt.

GR Fuchs: Das WC am oberen Parkplatz der Waldruh ist nicht mehr da. Es soll bei der Waldruh nachgefragt werden, ob dieses nicht wieder aufgestellt werden kann.

GR Raßhofer: Die Fischerkapelle wurde durch das letzte Unwetter beschädigt. Da es hier wahrscheinlich keine Versicherung gibt sollten die dort befindlichen Bäume auf ihre Verkehrssicherheit hin überprüft werden.

GR Gröbmaier: Beim Adventsstand des Gemeinderates wurden Einnahmen von 1.277,67 € (2022) und 913 € (2023) erzielt. Der Gesamtbetrag von 2.190,67 € sollte dieses Mal nicht an die Kindergärten gespendet werden, da diese schon anderweitig viele Spenden erhalten. Herr Gröbmaier schlägt eine Aufteilung als Spende von je 1/3 an Rotkreuz Dietramszell, Verein Miteinander-Füreinander und Partnerschaftsverein vor. Hierzu soll durch die Verwaltung ein TOP für die nächste Sitzung erstellt werden.

Josef Hauser
Erster Bürgermeister

Katharina Laß
Schriftführung