



Niederschrift

über die

Sitzung des Gemeinderates

Datum: 10. September 2024
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:15 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	Bachmeier Thomas
Gemeinderat	Fuchs Bernhard
Gemeinderat	Gröbmaier Ludwig
Gemeinderat	Häsch Michael
Gemeinderat	Heuschneider Florian
Gemeinderat	Huber Xaver
Gemeinderat	März Karl Johann
Gemeinderat	Pallauf Martin
Gemeinderat	Pertold Jakob
Gemeinderat	Prömmer Hubert
Gemeinderat	Raßhofer Rudolf
Gemeinderätin	Spindler Maria
Gemeinderat	Suttner Hans Benno
Gemeinderätin	Wimmer Teresa

ab 19:33 Uhr (TOP 2 Ö)

Entschuldigt:

Gemeinderat	Gams Matthias
Gemeinderätin	Grimm Ingrid
Gemeinderat	Kanzler Hubert
Gemeinderätin	Ladstätter Elisabeth

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Einverständnis Tagesordnung
2.	Aktuelles
2.1	Aktuelles in Bildern
3.	Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 30.07.2024
4.	Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
5.	Bauleitverfahren
5.1	Bebauungsplan Linden Nr. 1 "Linden Süd", 3. Änderung - Abwägungsbeschlüsse zur Frühzeitigen Beteiligung und Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
5.2	28. Änderung Flächennutzungsplan Dietramszell im Bereich Ortsteil Linden Haarstraße - Abwägungsbeschlüsse zur Frühzeitigen Beteiligung und Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
5.3	Außenbereichssatzung Klessingstraße, 2. Änderung - Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
5.4	Bebauungsplan Ascholding Nr. 12 "Nördlich der Isarstraße", 1. Änderung - Straßenführung, Grundstückstiefen und Garagenflächen
6.	Zuschuss für die Sanierung Friedhofsmauer Kreuzbichl
7.	Bauhof, Turnus Straßenzustandskontrolle
8.	Annahme von Spenden 2024 (6)
9.	Antworten zu Fragen aus dem Gremium
10.	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:

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)

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

Sachverhalt:

BGM Hauser berichtet über folgende aktuelle Themen:

- Die St2368 von Dietramszell nach Bad Tölz ist bis Ellbach fertiggestellt und für den Busverkehr bereits freigegeben. Demnächst soll die Straße auch für den übrigen Verkehr wieder geöffnet werden.
- Bis auf kleinere Restarbeiten konnte die Sanierung des D-Baus der Schule pünktlich zum Schuljahresbeginn fertiggestellt werden.
- Das Drosselbauwerk im Schulparkplatz wurde nun doch gleich an den Zeller Bach angeschlossen. Dies war ursprünglich für die Herbstferien geplant. Die Baustelle wird morgen geräumt, bevor es im kommenden Jahr mit der Erneuerung des Brückenbauwerks und der Straße weitergeht.

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

Sachverhalt:

BGM Hauser berichtet anhand von Bildern über die folgenden Themen:

- Für Emmerkofen wird gerade durch den Bauhof ein Buswartehäuschen gebaut und dann aufgestellt.
- Beim letzten Starkregen ist der Zeller Bach in Obermühlthal übergelaufen. Um einen besseren Ablauf zu gewährleisten wurde der Bach geräumt.
- Bei der Erschließung des Baugebietes Lothen-West wurden die Kanalarbeiten und Wasserleitungsarbeiten durchgeführt.
- Beim Gemeinschaftshaus der Schützen sind die Restarbeiten (Einbau der WC-Trennwände) erledigt worden. Die Einweihung ist für den 20.10.2024 vorgesehen. Eine offizielle Einladung erfolgt noch.

- Beim Kindergarten in Ascholding erfolgte ein Austausch des Spielsandes.
- Beim Kindergarten in Linden musste eine Linde gefällt werden. Weiterhin wurde eine neue Schaukel für die Krippe aufgestellt und der Sand ausgetauscht.
- Beim Baugebiet am Pfarrer-Koller-Weg in Obermühlthal sind mittlerweile alle Häuser des Einheimischenmodells errichtet. Eine private Parzelle ist noch unbebaut.
- Bei der Richterangerwiese wurde der Erdwall entlang des Geschichtspfades eingeebnet und die Fläche teilweise wieder begrünt. Der Resthumus wird nach dem Abschluss der Baumaßnahme (Ortsdurchfahrt und Sanierung der Schulbushaltestelle) dort verbleiben.
- In der Schloßstraße in Ascholding musste eine Drainageleitung repariert werden.
- Vor dem 2. Fluchtweg aus einem Klassenzimmer auf den Pausenhof im A-Bau wurde die dort bisher nur aufgekieste Fläche gepflastert.
- Die Flure im B-Bau der Schule wurden mit einem neuen Anstrich versehen.
- Im Raum der Mittagsbetreuung in der Schule hat die Decke einen Wasserschaden. Diese wurde deshalb entfernt und bis Weihnachten soll der Raum wieder nutzbar sein.
- Beim Schuldach zwischen Aula und D-Bau wurde ein Notüberlauf geschaffen. Die Regenentwässerung am C-Bau erfolgt nun nicht mehr auf das Auladach sondern direkt in das Fallrohr nach unten.
- Bei den Toiletten in der Schule stehen noch ein paar Restarbeiten an.
- Die Fassade der Schule beim D-Bau und der Aula wurde erneuert und ein Fundament für ein Mülltonnenhäuschen erstellt.
- Der Notausgang der Turnhalle wurde gepflastert.
- Als Zugang zum Technikraum der Schule wurde eine Anhängmöglichkeit für die dafür notwendig Leiter geschaffen.
- Die Treppe vom Schulbusparkplatz zur Grundschule wurde erneuert und auf 2 m verbreitert. Der Bauhof hat das neue Geländer angebracht.
- Bei der Bücherei wurde im OG der beim Verlegen beschädigte Teppichboden ausgetauscht. Im EG wurde der neue Boden verlegt. Die Büchereimitarbeiterinnen haben mit dem Einräumen begonnen, jedoch kann eine Öffnung der Bücherei erst wieder ab 01.10.24 erfolgen.
- Der Bauabschnitt der St2368 zwischen Obermühlthal und Abzweig Helfertsried wurde fertiggestellt.
- Die Firma Suttner hat ihre 130jährige Mitgliedschaft bei der IHK gefeiert.
- Bei dem ehem. Kindergartengebäude in der Isarstraße 24 in Ascholding hat der Umbau zu Wohnungen begonnen. Im Keller wurden dazu die Fenster ausgebaut und verschlossen. Zudem wurden neue Zwischenwände eingezogen und der

Abstellraum hergerichtet. Des Weiteren wurden die Sanitär- und Wasserleitungen und die Elektrotechnik eingebaut. Geplant ist, dass bis Weihnachten der Estrich drin ist.

- Beim Baugebiet Lochen-West wurde die neue Wasserleitung in der Nacht an das bestehende Netz angeschlossen.
- In Peretshofen wurde ein Wasserrohrbruch behoben.

3.	Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 30.07.2024
----	---

Beschluss 1:

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 30.07.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 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 02.07.2024:

TOP 5.1: Auftragsvergabe Beitrags- und Gebührenkalkulation Wasseranlage Dietramszell

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt das Angebot des Kommunalberatungsbüros Radlbeck vom 24.05.2024 zu den dort genannten Konditionen an und beauftragt es mit der Kalkulation der Beiträge und Gebühren ab dem 01.01.2026.

Abstimmung: 14:0

TOP 5.2: Auftragsvergabe Beitrags- und Gebührenkalkulation Abwasseranlage Dietramszell/Gastwies/Leismühl/Schönegg/Thankirchen/Zellbach/Ober- und Untermühltal

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt das Angebot des Kommunalberatungsbüros Radlbeck vom 24.05.2024 zu den dort genannten Konditionen an und beauftragt es mit der Kalkulation der Beiträge und Gebühren ab dem 01.01.2026.

Abstimmung: 14:0

TOP 5.3: Isarstraße 24; Umbau ehem. Kindergarten Ascholding zu zwei Wohnungen, Finanzierungskonzept

Beschluss 1:

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom vorgelegten Finanzierungskonzept und beschließt in den nachfolgenden Tagesordnungspunkten die Vergaben und beauftragt die Verwaltung mit diesen Zahlen einen Förderantrag zur Wohnraumförderung zu stellen und ein Darlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren zu beantragen.

Abstimmung: 14:0

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt den Beschluss vom 06.02.2024 über die Finanzierung mit 30 Jahren für dieses Bauvorhaben aufzuheben.

Abstimmung: 14:0

TOP 5.4: Auftragsvergaben; Isarstraße 24 für die Baukonstruktion

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag über die Erdarbeiten, beim Bauvorhaben Isarstr.24, zum Angebotspreis von 71.931,63 € an die Firma Sappl Erdbau aus Wolfratshausen zu vergeben.

Abstimmung: 14:0

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Baumeisterarbeiten, beim Bauvorhaben Isarstr.24, zum Angebotspreis von 84.491,52 € an die Firma Baumgartner GmbH aus Sachsenkam zu vergeben.

Abstimmung: 14:0

Beschluss 3:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten, beim Bauvorhaben Isarstr.24, zum Angebotspreis von 83.369,34 € an die Firma Baumgartner GmbH aus Sachsenkam zu vergeben.

Abstimmung: 14:0

Beschluss 4:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Gerüstbauarbeiten, beim Bauvorhaben Isarstr.24, zum Angebotspreis von 11.463,35 € an die Firma Steinel Gerüstbau aus Holzkirchen zu vergeben.

Abstimmung: 14:0

Beschluss 5:

Der Gemeinderat stellt die persönliche Beteiligung von GR Huber, Xaver fest. Er nimmt daher an der Beratung und Abstimmung des TOP zu VE 106 Spenglerarbeiten nicht teil.

Abstimmung: 13:0

GR Huber Xaver hat gemäß Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Beschluss 6:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Spenglerarbeiten, beim Bauvorhaben Isarstr.24, zum Angebotspreis von 8.407,95 € an die Firma Spenglerei Xaver Huber aus Dietramszell zu vergeben.

Abstimmung: 13:0

GR Huber, Xaver hat gemäß Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Beschluss 7:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Fenster- und Sonnenschutzarbeiten, beim Bauvorhaben Isarstr.24, zum Angebotspreis von 48.191,51 € an die Firma Schreinerei Nikolaus Hefele aus Sauerlach zu vergeben.

Abstimmung: 14:0

Beschluss 8:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Verputzarbeiten, beim Bauvorhaben Isarstr.24, zum Angebotspreis von 23.057,14 € an die Firma FD Bau aus Wolfratshausen zu vergeben.

Abstimmung: 14:0

Beschluss 9:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Estricharbeiten, beim Bauvorhaben Isarstr.24, zum Angebotspreis von 7.701,38 € an die Firma Singhamer Bodensysteme aus Rimsting zu vergeben.

Abstimmung: 14:0

Beschluss 10:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Verfließungsarbeiten, beim Bauvorhaben Isarstr.24, zum Angebotspreis von 14.154,03 € an die Firma Fliesen Pirzer GmbH aus Regenstauf zu vergeben.

Abstimmung: 14:0

Beschluss 11:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag, für die Natursteinarbeiten, beim Bauvorhaben Isarstr.24, zum Angebotspreis von 12.724,19 € an die Kitzerow Keramik aus Miesbach zu vergeben.

Abstimmung: 14:0

Beschluss 12:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag, für die Metallbauarbeiten, beim Bauvorhaben Isarstr.24, zum Angebotspreis von 9.615,79 € an die Firma Schlosserei Höck aus Benediktbeuern zu vergeben.

Abstimmung: 14:0

Beschluss 13:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Bodenbelagsarbeiten, beim Bauvorhaben Isarstr.24, zum Angebotspreis von 7.343,80 € an die Firma MK Augsburg aus Gersthofen zu vergeben.

Abstimmung: 14:0

Beschluss 14:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Malerarbeiten, beim Bauvorhaben Isarstr.24, zum Angebotspreis von 11.597,15 € an die Firma W. Heiduk FarbeRaumKonzept aus Geretsried zu vergeben.

Abstimmung: 14:0

Beschluss 15:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für das Liefern und Montieren von Innentüren und Bauelementen, beim Bauvorhaben Isarstr. 24, zum Angebotspreis von 19.385,15 € an die Firma Hofberger aus Ascholding zu vergeben.

Abstimmung: 14:0

Beschluss 16:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die WDVS - Arbeiten, beim Bauvorhaben Isarstr.24, zum Angebotspreis von 30.403,31 € an die Firma W. Heiduk FarbeRaumKonzept aus Geretsried zu vergeben.

Abstimmung: 13:1

TOP 5.5: Auftragsvergaben; Isarstraße 24 für die TGA

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Alexander Schwarz, den Auftrag, über die HLS - Arbeiten, beim Bauvorhaben Isarstr.24, zum Angebotspreis von 154.580,04 € an die Firma Thomas Kreitmair Haus- & Energietechnik GmbH aus Dietramszell/Lochen zu vergeben.

Abstimmung: 12:1

GR Heuschneider war kurzzeitig nicht im Raum.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Martin Follmer, den Auftrag, über die HLS - Arbeiten, beim Bauvorhaben Isarstr.24, zum Angebotspreis von 73.802,73 € an die Firma Elektro Hans Mayr aus Bad Tölz zu vergeben.

Abstimmung: 12:1

GR Heuschneider war kurzzeitig nicht im Raum.

TOP 5.6: Auftragsvergabe: Beschaffung von Schutzkleidung für die Gemeindefeuerwehren

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Auftrag für 35 Schutzkleidungsgarnituren für die Gemeindefeuerwehren über 35.490,96 € (brutto) an die Firma Stirner GmbH, Hauptstraße 23, 84567 Perach zu vergeben und beauftragt den federführenden Kommandanten Fabian Fiegler damit, alle notwendigen Schritte einzuleiten.

Abstimmung: 13:0

GR Heuschneider war kurzzeitig nicht im Raum.

TOP 5.7: Auftragsvergabe Fachplanung Heizungstausch Grund- und Mittelschule Dietramszell

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Auftrag für die Planungsleistungen zum Heizungstausch der Grund- und Mittelschule Dietramszell an das Planungsbüro tga. engineering maier&kling GbR aus München zu den Konditionen des Angebots vom 21.02.2024 zu vergeben.

Abstimmung: 10:4

TOP 5.8: Bauhof Dietramszell; Erwerb eines Frontdeckmähers

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Grillo Frontdeckmäher zum Angebotspreis von 53.074,00 € von der Firma Eder aus Kirchheim bei München zu erwerben.

Abstimmung: 14:0

TOP 5.9: Beauftragung des PV München zur Unterstützung bei der Stellungnahme zu der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes – Ausweisung Windvorrangflächen

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt, den Auftrag für die Unterstützung bei der Erstellung der Stellungnahme der Gemeinde Dietramszell im Rahmen der Vorprüfung zur Fortschrei-

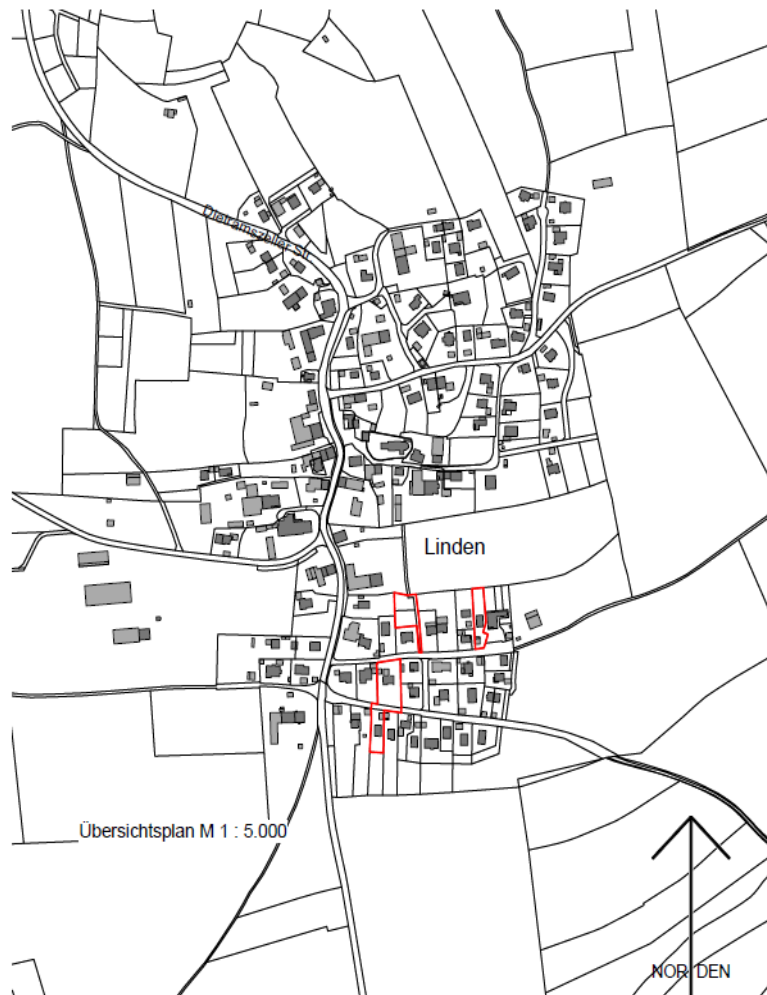
bung des Regionalplans Oberland-Windkraft, zu den obengenannten Konditionen, an den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) zu vergeben.

Abstimmung: 14:0

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

5.1	Bebauungsplan Linden Nr. 1 "Linden Süd", 3. Änderung - Abwägungsbeschlüsse zur Frühzeitigen Beteiligung und Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
------------	---

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 10. Oktober 2023 hat der Gemeinderat den vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München gefertigten Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Linden Nr. 1 „Linden Süd“ in der Fassung vom 10.10.2023 gebilligt und die

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 03.11.2023 bis 05.12.2023 durchgeführt. Für die Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat werden folgende Beschlussvorschläge vorgelegt.

A. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange

Regierung von Oberbayern raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de
Planungsverband Region Oberland Region17@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht kreisbauamt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt kreisbauamt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung poststelle@adbv-wor.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de
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
Wasserwirtschaftsamt Weilheim poststelle@wwa-wm.bayern.de
Münchner Stadtentwässerung gep-ka.mse@muechen.de
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen holzkirchen@bayerischerbauernverband.de
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals info@isartalverein.de

Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität info@landschaft-artenschutz.de
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz bad-toelz@bund-naturschutz.de
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern oberbayern@lbv.de
Bayernwerk AG Penzberg@bayernwerk.de
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) bag-nc-penzberg@bayernwerk.de besimuenchen@bayernwerk.de
Deutsche Post csq_pm_dpi_sued_team_pmc@dphl.com
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
Telefonica Germany GmbH & co. KG o2-mw-bimschg@telefonica.com
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse pastorale-planung@eomuc.de
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de
Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de
Stadt Geretsried stadtverwaltung@geretsried.de
Gemeinde Sauerlach gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de
Gemeinde Otterfing bauamt@otterfing.de
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de
Gemeinde Wackersberg info@wackersberg.de
Gemeinde Sachsenkam info@vgreichersbeuern.de
Gemeinde Königsdorf Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de
Feuerwehr des betroffenen Ortsteils OT Linden

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

Regierung von Oberbayern raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de	05.12.2023
Planungsverband Region Oberland	08.12.2023

Region17@lra-toelz.de		
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de	07.11.2023	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht kreisbauamt@lra-toelz.de		
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt kreisbauamt@lra-toelz.de		
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de		
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de		
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de	20.11.2023	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de	23.11.2023	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung poststelle@adbv-wor.bayern.de		
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de	Forsten:	
	03.11.2023	
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	13.11.2023	
Wasserwirtschaftsamt Weilheim poststelle@wwa-wm.bayern.de		
Münchner Stadtentwässerung gep-ka.mse@muechen.de		
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen holzkirchen@bayerischerbauernverband.de		
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de		
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de	20.11.2023	
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals info@isartalverein.de	07.11.2023	
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		
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	02.11.2023
Energie Südbayern GmbH andre.schwihel@esb.de	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de	28.11.2023
Telefonica Germany GmbH & co. KG o2-mw-bimschg@telefonica.com	
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse pastorale-planung@eomuc.de	01.12.2023
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de	02.11.2023
Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de	30.11.2023
Stadt Geretsried stadtverwaltung@geretsried.de	08.11.2023
Gemeinde Sauerlach gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de	17.11.2023
Gemeinde Otterfing bauamt@otterfing.de	06.11.2023
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de	03.11.2023
Gemeinde Wackersberg info@wackersberg.de	
Gemeinde Sachsenkam info@vgreichersbeuern.de	09.11.2023
Gemeinde Königsdorf Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de	
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de	09.11.2023
Feuerwehr des betroffenen Ortsteils OT Linden	

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Linden Nr. 1 „Linden Süd“ in der Fassung vom 10.10.2023 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

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

3.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, (Schreiben vom 08.11.2023)

Zur o. g. 3. Änderung des Bebauungsplans „Linden Süd“ nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Durch die geplante Bebauung dürfen keine Nachteile bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden. Anfahrtswege zu den Feldern müssen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein.

Wir bitten darum, den entsprechenden Passus in Hinweisen zu ergänzen.

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

Abwägung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Linden Süd“ umfasst in zwei Teilbereichen bestehende und erschlossene Wohngrundstücke. Grundstücke, auf denen neues Bau-recht entsteht, werden über eine Zuwegung zwischen bestehenden Wohngebäuden erschlossen. Eine Beeinträchtigung der Zufahrt und Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen steht somit nicht zu erwarten. Ein Hinweis auf landwirtschaftliche Immissionen sowie deren Duldung ist in der textlichen Begründung bereits enthalten. Er wird gemäß dem Vorschlag des AELF ergänzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägungsergebnis erfolgt eine Ergänzung der textlichen Begründung sowie der Hinweise.

3.2 Bayernwerk Netz GmbH, (Schreiben vom 14.11.2023)

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln-de Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

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

Abwägung:

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

3.3 Handwerkskammer für München und Oberbayern, (Schreiben vom 05.12.2023)

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des o.a. Beteiligungsverfahrens anlässlich der beabsichtigten Änderung und Erweiterung des o.a. seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplans der Gemeinde Dietramszell am südlichen Ende des Ortsteils Linden zur Schaffung von Wohnraum.

Die Änderung betrifft insgesamt drei Teilbereiche: Das nördliche knapp 0,1 ha große Grundstück (Fl.Nrn . 54/8 und 54/7 Gem. Linden) soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Linden Süd“ einbezogen werden, für die zwei anderen Bereiche (Fl.Nrn. 89/6, 426/5, 444 sowie einen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 438, Gem. Linden), sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form von Bauraumerweiterung bzw. Festsetzung eines weiteren Bauraums geschaffen werden.

Die bauliche Umgebung, westlich des Bebauungsplangeltungsbereichs und beidseits entlang der Hauptstraße ist durch dörflich gewachsene, mischbauliche Strukturen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB geprägt, in die sich die neu geplante Bebauung prinzipiell einfügen muss.

Mit der im Änderungsgebiet am nordwestlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereichs neu geplanten, zusätzlichen und – im Gegensatz zur vormalig hier bestehenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft – nun schützenswerten Wohnbebauung entstehen heranrückende neue Immissionsorte.

Im Rahmen der Planungen sollte daher sichergestellt werden, dass im räumlichen Umfeld bestehende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe durch eine heranrückende Bebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, Licht etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Um mögliche Immissionskonflikte zu vermeiden sind ggf. immissionsschutzrechtliche Schutzmaßnahmen für die neu hinzukommende Bebauung aufzunehmen, um sicherzustellen, dass auch für diesen neuen Immissionsort die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in 0,5 m Abstand vor dem geöffneten Fenster nach TA Lärm sichergestellt ist.

Abwägung:

Mittlerweile wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Kirchner BKK, 19/0524/BP-GP, 14.05.2024). Die Untersuchung hat ergeben, dass es durch die geplante Bebauung zu keinem Konflikt mit der umgebenden Nutzung kommt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

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

3.4 Landratsamt Bad Tölz – Untere Naturschutzbehörde, (Schreiben vom 28.11.2023)

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

1.0 Allgemein

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

2.0 Eingriffsregelung

Zu Punkt 4 des Umweltberichts bzw. Punkt 7 der Begründung vom 10.10.2023:

Bei der Einwertung des Ausgangszustandes auf den Fl.Nrn. 54/7 und 54/8, Gmkg. Linden (Änderungsbereich 1) als Biotop- und Nutzungstyp G12 wurden keine Angaben gemacht (u. a. erfasste Arten, Angaben zur bisherigen Nutzung, Zeitpunkt der Erfassung), welche die Beurteilung als G12 begründen. Aufgrund der gegebenen Datengrundlage kann nicht ausgeschlossen werden, dass in diesem Bereich andere bzw. hochwertigere Grünlandtypen (vgl. Biotopwertliste - BayKompV) vorliegen.

Zur Beurteilung o. g. Bewertung bzw. des Ausgangszustandes auf den Fl.Nrn. 54/7 und 54/8, Gmkg. Linden (Änderungsbereich 1) ist daher eine Ortseinsicht durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich. Diese muss innerhalb der Vegetationszeit, d. h. je nach Witterung ab Ende April / Anfang Mai 2024 stattfinden. Eine abschließende Beurteilung des zu bilanzierenden Ausgangszustands ist erst nach entsprechender Ortseinsicht möglich.

Zu Festsetzung Punkt 12.2:

Die Strauchart Kornelkirsche (*Cornus mas*) ist im Voralpenland nicht heimisch und muss aus der Strauchartenliste gestrichen werden.

3.0 Gebiets- und Biotopschutz

In dem Geltungsbereich liegen keine LSG-, NSG- oder N2000-Gebietskulissen vor. Eine Beurteilung ob gesetzlich geschützte Biotope i. S. d. § 30 (2) BNatSchG i. V. m. Art. 23 (1) BayNatSchG durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden, kann erst nach o. g. Ortseinsicht durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

4.0 Artenschutz

Zu Punkt 2.2, 4.5 und 4.9 des Umweltberichts vom 10.10.2023:

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

„Konkret bedarf es nach der Rechtsprechung im Ausstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden. Hierzu hat er die bei der Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständs überschlägig zu ermitteln und zu bewerten“ (Vgl. BayVGH, Urt. V. 24.08.2015, Az. 2 N 14.486, Rbnr. 37)

Da es hier auf der Ebene der Bauleitplanung nur um eine vorsorgliche Ermittlung geht, mittels derer nach oben Gesagtem die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Baubauungsplans generalisierend abgeschätzt werden soll, genügt regelmäßig eine Potenzialabschätzung.

Zur Überprüfung der in o. g. Umweltbericht gefassten Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange auf den Fl.Nrn. 54/7 und 54/8, Gmkg. Linden (Änderungsbereich 1) ist eine Ortseinsicht durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich. Diese muss innerhalb der Vegetationszeit, d. h. je nach Witterung ab Ende April / Anfang Mai 2024 stattfinden.

Zu Festsetzungen – Punkt 9:

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass es nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen verboten ist, Bäume, sowie Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Ist eine Rodung und Baufeldfreimachung innerhalb dieser Zeitspanne notwendig, ist eine gesonderte Befreiung zu beantragen, über die die uNB nach den Voraussetzungen des § 67 BNatSchG entscheidet.

Zusammenfassung:

Zur abschließenden naturschutzfachlichen Beurteilung o. g. Vorhabens (u. a. Ermittlung des Kompensationsbedarfs, etwaige Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange) ist eine Ortseinsicht durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Diese muss innerhalb der Vegetationszeit, d. h. je nach Witterung ab Ende April / Anfang Mai 2024 stattfinden.

Im Anschluss an die o. g. Ortseinsicht erfolgt eine Mitteilung zu erforderlichen Anpassungen des Umweltberichts vom 10.10.2023.

Abwägung

Die Untere Naturschutzbehörde hat mittlerweile eine Einsicht der Eingriffsfläche vorgenommen. Die Ergebnisse mit einer Zuordnung des Ausgangszustands zu Biotopnutzungstypen (BNT) wurden der Gemeinde am 08.08.2024 übermittelt. Demnach handelt es sich nicht um nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Bereiche. Artenschutzrechtliche Konflikte wurden nicht vorgebracht. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird gemäß der Zuordnung der BNT geändert.

Die Strauchart Kornelkirsche (*Cornus mas*) wird aus der Artenliste in den textlichen Hinweisen entfernt.

Der Hinweis Nr. 9 wird gemäß der Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

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

3.5 Landratsamt Bad Tölz – SG21 Planungsrecht, (Schreiben vom 04.12.2023)

Zu dem Planentwurf der dritten Änderung des Bebauungsplanes „Linden Süd“ der Gemeinde Dietramszell vom 10.10.2023 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung.

1. Maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden, Festsetzung 3.4

Die Klausel bezüglich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist geeignet, den Gebietscharakter zu bestimmen; es handelt sich demnach nicht um eine Festsetzung zum Maß, sondern zur Art der baulichen Nutzung (NS OVG, 1 MA 1381.01; Jäde/Dirnberger, Komm. zum BauGB/zur BauNVO, 9. A., Rd.-Nr. 45 zu § 29 BauGB).

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Festsetzung 4.5

In Festsetzung 4.5 wird die Errichtung einer Garage mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 4 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für allgemein zulässig erklärt.

Diese Festsetzung entspricht nicht den Regelungen des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO, der es ermöglicht einzelne Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO oder Anlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO umfasst lediglich bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Eine Garage mit einer mittleren Wandhöhe von 4m entspricht nicht mehr den Vorgaben des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO und ist daher nicht in den Abstandsflächen zulässig. Die Regelung ist daher nicht von der Rechtsgrundlage des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO gedeckt.

3. Offene Stellplätze, Festsetzung 5.2

Es ist unklar, was genau mit „Bauland“ gemeint ist. Sind offene Stellplätze und Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig oder soll die Regelung die Zulässigkeit von offenen Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglichen? Sollte Letzteres der Fall sein, wird nochmal darauf hingewiesen, dass gem. § 23 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzelne Anlagen nach Satz 1 und

Satz 2 als ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig auf der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt werden können, jedoch keine allgemeine Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen begründet werden kann.

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

Abwägung:

Zu 1.:

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzung A 3.4 wird zu Punkt A 2 verschoben.

Zu 2.:

Die Festsetzung hat nicht die allgemeine Zulässigkeit von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zum Gegenstand. Vielmehr wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Dies ist erforderlich, weil einzelne Fassaden der Garagen auf Grund des Geländeverlaufs eine Höhe über 3 m erreichen und andernfalls eine Befahrbarkeit nicht möglich wäre. Gemäß telefonischer Abstimmung mit dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Abteilung Planungsrecht, am 26.01.2024 wird in der Begründung die Rechtsgrundlage ergänzt, um Missverständnisse zu vermeiden. Ebenso werden die Festsetzungen A 4.4 und A 4.5 unter der Überschrift „Abstandsflächen“ zusammengefasst, um den Regelungsinhalt deutlicher hervorzustellen.

Zu 3:

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Regelung der Grundflächen von Garagen. Der Zusatz, dass diese innerhalb des Baulands zulässig sind, dient der Klarstellung, entfaltet jedoch keinen Regelungsgehalt, der über § 23 BauNVO hinausgeht. Der Zusatz kann somit entfallen und wird in der Begründung ausgeführt.

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

3.6 Landratsamt Bad Tölz – SG35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde, (Schreiben vom 05.12.2023)

Ziel dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Linden Süd ist u.a. die Schaffung von neuem Bauraum. Mit der Schaffung von Baurecht auf der FI-Nr. 54/7 könnten jedoch Nutzungskonflikte mit der benachbarten gewerblichen Nutzung auf der FI-Nr. 54 entstehen. Diese möglichen Nutzungskonflikte sind im Zuge der Bauleitplanung zu behandeln und ggf. durch geeignete Festsetzungen oder Hinweise zu lösen. Eine Einschränkung des bestehenden Gewerbebetriebs durch das heranrückende Allgemeine Wohngebiet ist zu vermeiden.

Abwägung:

Mittlerweile wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Kirchner BKK, 19/0524/BP-GP, 14.05.2024). Die Untersuchung hat ergeben, dass die geplante Bebauung und Nutzung nicht zu einem Konflikt mit der umgebenden Nutzung führt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

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

3.7 Münchner Stadtentwässerung, (Schreiben vom 17.11.2023)

Gegen die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes besteht seitens der Münchner Stadtentwässerung kein Einwand, sofern das gemäß §2 der Zweckvereinbarung (ZVB-Entwurf) mit uns vereinbarte Gesamtabwasserkontingent durch die prognostizierten Einwohner- u. Einwohnergleichwerte nicht überschritten wird und die Zweckvereinbarung durch die Regierung von Oberbayern nunmehr rechtsverbindlich genehmigt wird.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, daß nach §2 der ZVB nur das im Wege des Trennverfahrens anfallende Schmutzwasser von der MSE übernommen wird.

Verschmutztes Niederschlagswasser von Manipulationsflächen, das nicht im Trennverfahren entsorgt werden kann, darf nach Vorbehandlung in einer geeigneten Abwasserbehandlungsanlage nach dem Stand der Technik, z.B. in einem Leichtflüssigkeitsabscheider, im Rahmen des zur Verfügung stehenden Kontingents (§2) eingeleitet werden.

II. Abdruck mit der Bitte um Kenntnisnahme

an das Planungsreferat HA-I/11-2

III. MSE-Z z.g.K. zum Akt MSE-Z-GEP-KA/03310/01/2023

Abwägung:

Durch die 3. Bebauungsplanänderung wird Baurecht für maximal 5 zusätzliche Wohnungen geschaffen. Eine Überschreitung des vereinbarten Gesamtwasserkontingents steht dadurch nicht zu erwarten.

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

3.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, (Schreiben vom 23.11.2023)

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 02.11.2023 per E-Mail bei uns eingegangen.

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

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Änderungsbereich 1. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich (Änderungsbereich 1-3) befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Änderungsbereichs 1 durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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

Abwägung:

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

3.9 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, (Schreiben vom 05.12.2023)

Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange Stellung.

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

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass zusammen mit dem Bauantrag die von einem Fachbüro erstellte Planung für die Beseitigung des Niederschlagswassers eingereicht werden muss. Grund sind die im Gutachten geäußerten Bedenken bei der Versickerung mit dem möglichen Einfluss auf unterhalb liegende Gebäude.

Bitte prüfen Sie Nr. 6.7 der Begründung. Wir empfehlen hier den Text des Fachgutachtens 1:1 zu übernehmen.

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. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass infolge der Neubauten und der vorgesehenen Geländeänderungen der Abfluss des Oberflächenwassers nicht nachteilig für Dritte verändert wird.

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.

Vorschlag für Festsetzungen

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahr-bahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abfluss des Oberflächenwassers darf nicht derart verändert werden, dass sich nachteilige Auswirkungen auf Dritte ergeben. Das gilt sowohl für die Gebäude aber auch für die Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen und Aufschüttungen)

1.2 Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, ge-trennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.“

1.3 Abwasserentsorgung/ Beseitigung von gesammelten Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Aufnahmefähig-keit des Untergrundes wurde an einem Grundstück nachgewiesen. Ob diese Nachweise repräsentativ für alle Grundstücke sind, kann nicht beurteilt werden.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlags-wasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern. Laut Gutachter ist die Versickerung gerade noch möglich.

Gemäß Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung ergeben die Untersuchungen für den anstehenden Kies eine gerade noch ausreichende Durchlässigkeit. Der ange-troffene Kies kann demnach als ausreichend durchlässig betrachtet werden, sofern aus geotechnischer Sicht zwei Randbedingungen eingehalten werden:

- Die Verwitterungsbildung (Rotlage) ist vollständig zu durchfahren
- Aufgrund der sehr dichten Lagerung der anstehenden Kiessande ist die Sohle bis 5,0 m Tiefe zwingend gegen einen natürlichen Wandkies auszutauschen und an den Aus-hubsohlen und Flanken bis 1,0 m Tiefe mittels Reißzahn aufzulockern. Es wird ferner geraten, aufgrund des Unterliegers zu einer gedrosselten und zeitverzögerten Beschi-

ckung der Versickerungseinrichtung. Dazu empfiehlt der Gutachter eine Zisterne einzuplanen aus der auch Wasser zu Gartenbewässerung entnommen werden kann.“

Vorschlag zur Änderung des Plans:

- Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind.

- Änderung Festsetzung 5.2

Garagendächer sind nur als Flachdächer mit 0 Grad bis 15 Grad zulässig. Sie sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.“

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Je Gebäude ist eine Zisterne mit Retentionsdrossel vor der Versickerungsanlage zu errichten. Das dort gesammelte Wasser kann für die Gartenbewässerung genutzt und/oder gedrosselt in die Versickerungsanlage eingeleitet werden.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn 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.“

Zusammen mit dem Bauantrag ist die von einem Fachbüro erstellte Planung für die Beseitigung des Niederschlagswassers einzureichen. In der Planung sind die Empfehlungen Untersuchungsberichts AZ 180305-3 zu beachten.

2. Zusammenfassung

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

Abwägung:

Zu 1.1

Der Hinweis, dass im Vorentwurf keine Höhenlinien dargestellt seien, kann nicht nachvollzogen werden. Die Höhenlinien sind in der Planzeichnung der Fassung der Beteiligung enthalten. Als Grundlage der Planung fand außerdem eine Vermessung aller gegenständlicher Grundstücke statt, sodass der Geländeverlauf berücksichtigt werden konnte.

„Vorschlag für Festsetzungen“:

Die Anzahl der Wohnungen ist auf maximal 2 je Einzelhaus begrenzt. Es ist daher nicht mit der Errichtung von Tiefgaragen zu rechnen.

Die vorgeschlagene Festsetzung einer wasserdichten Gestaltung von Gebäuden, die in die Hanglage einschneiden, bis 25 cm über Gelände ist gemäß Festsetzung A 6.5 im Satzungsentwurf bereits enthalten. Die Festsetzungen ermöglichen des Weiteren die Errichtung eines Sockels.

Für die Festsetzung der inneren Ausgestaltung der Gebäude im Bebauungsplan besteht keine Rechtsgrundlage. Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke können daher nur als Hinweis in die Satzung aufgenommen werden.

Des Weiteren dient die Festsetzung A 6.4 der Minimierung von Schäden infolge von Starkregen.

„Vorschlag für Hinweise zum Plan“:

Der erste vorgeschlagene Hinweis ist inhaltlich bereits in den Festsetzungen berücksichtigt.

Der Hinweis, dass der Abfluss des Oberflächenwassers nicht derart verändert werden darf, dass sich nachteilige Auswirkungen auf Dritte ergeben, wird ergänzt.

Zu 1.2

Die vorkommenden Bodentypen wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung erhoben und sind im Umweltbericht dargelegt.

Die vorgeschlagenen textlichen Hinweise werden in der Satzung ergänzt.

Zu 1.3

Die vom Wasserwirtschaftsamt genannten Randbedingungen sind im Untersuchungsbericht „Bodenuntersuchung mit Beurteilung der Versickerungsfähigkeit“ (GHB Consult Az 80305-3) enthalten. Sie werden in der textlichen Begründung ergänzt.

„Vorschlag zur Änderung des Plans“:

Zur Regenwasserversickerung ist auf den Fl.Nrn. 54/7 und 54/8 die Errichtung von Sickerschächten mit einem Mindestvolumen festgesetzt, wodurch die Herstellung der erforderlichen Anlagen sichergestellt ist. Auf eine genaue Verortung kann somit verzichtet werden. Da der Bebauungsplan einen Spielraum in der Lage der Stellplätze und Nebenanlagen gewährt, kann die Lage der Sickerschächte im Rahmen der Ausführungsplanung mit den weiteren Anlagen abgestimmt erfolgen.

Angesichts der vorhandenen baulichen Prägung in Linden sollen Garagen auch weiterhin mit Satteldach ausgestaltet werden können. Die Dimensionierung der Sickerschächte gemäß Bericht GHB Consult berücksichtigt den Abfluss von Dachflächenwasser der Garagen.

„Vorschlag für Festsetzungen“:

Die Satzung enthält bereits eine Festsetzung, dass für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze ausschließlich versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind. Die vorgeschlagenen Konkretisierungen zur Ausgestaltung der Beläge werden in der textlichen Begründung ergänzt.

Die Festsetzung einer Zisterne vor den Versickerungsanlagen der Fl.Nrn. 54/7 und 54/8 wird ergänzt. Für die Festsetzung der Nutzung des gesammelten Wassers im Bebauungsplan, wie vom WWA vorgeschlagen, fehlt es mangels bodenrechtlichen Bezugs an einer Rechtsgrundlage in § 9 BauGB. Eine mögliche Nutzung für die Gartenbewässerung oder die gedrosselte Einleitung in die Versickerungsanlage wird daher in der Begründung ergänzt.

„Vorschlag für Hinweise zum Plan“:

Die vorgeschlagenen textlichen Hinweise werden in der Satzung ergänzt.

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

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Bürger 1, (Schreiben vom 07.12.2023)

Meine Frau und ich sind Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 426/12, das direkt an die von der Bebauungsplanänderung betroffene Fl.Nr. 426/5 grenzt.

Um größere Beeinträchtigungen, z.B. eine durch die vorgesehene Bebauung auftretende übermäßige Beschattung, soweit wie möglich zu verhindern, möchte ich hiermit folgende Einwendungen erheben:

Die vorliegende Satzung erlaubt bei Fl.Nr. 426/5 eine Firsthöhe von 9,4m.

Von den umgebenden Häusern zwischen Haarstr. und Lochener Str. ist jedoch mit Ausnahme des Bestandsgebäudes auf Fl.Nr. 426/5 keines höher als 7m.

Auch das städtebauliche Konzept für Fl.Nr. 426/5 gibt eine Bebauung an, "die sich an den östlich angrenzenden Nachbargrundstücken orientiert" (s. Begründung z. Bebauungsplan Li. Süd, 3. Änderung, Abschnitt 5).

Ich halte es daher für unbedingt erforderlich, die zulässige Firsthöhe für die zukünftige Bebauung auf Fl.Nr. 426/5 an die Gebäudehöhe auf den Nachbargrundstücken anzupassen.

Als zusätzliche Maßnahme, die Beschattung auf unserem Grundstück zu vermindern, sollte auch der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze an die umgebende Bestandsbebauung angepasst und vom Mindestabstand lt. BayBO von 3 m auf mindestens 5 m vergrößert werden.

Abwägung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans (max. zulässige Wandhöhen, max. zulässige Giebelbreiten und Dachneigung) könnten auf Fl.Nrn. 426/5

und 426/6 Firsthöhen von rund 9 m, auf Fl.Nr. 426/12 von rund 8,7 m und auf Fl.Nr. 426/3 von rund 9,1 m umgesetzt werden. Da kein Baurecht entzogen werden soll, sollen mit der Bebauungsplanänderung gegenüber bestehendem Baurecht keine geringeren Firsthöhen festgesetzt werden. Des Weiteren soll aufgrund der Topografie zum Gebäudeschutz vor einfließendem Wasser ein Sockel zum Erdgeschoss ermöglicht werden (siehe auch Empfehlung des Wasserwirtschaftsamts Weilheim in seiner Stellungnahme vom 05.12.2023). Hierzu sind höhere Wandhöhen erforderlich. Um gleichzeitig im Vergleich zu den Nachbargrundstücken die Höhenentwicklung verträglich zu gestalten, wird im weiteren Verfahren die maximal zulässige Wandhöhe auf max. 6,5 m geändert und die maximal zulässige Firsthöhe entsprechend bestehendem Baurecht um 2,5 m höher als die absolute Wandhöhe festgesetzt. Somit wird die zulässige Wandhöhe zwar im Sinne des Gebäudeschutzes um 0,2 m gegenüber bestehendem Baurecht erhöht, die absolute Höhenentwicklung aber begrenzt.

Durch eine Bebauung entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Dietramszell wird im vorliegenden Fall in Abwägung mit dem Ziel der Nachverdichtung keine unangemessene Belastung der Nachbargrundstücke erkannt. Eine Belichtung der Gärten sowie der Gebäude selbst ist durch die weitgehend freie Südseite der Grundstücke weiterhin ausreichend möglich. Ebenso ist nicht ersichtlich, dass sich eine Störung des Wohnfriedens ergeben könnte. Von einem weiteren Abrücken der Bauräume von den Grundstücksgrenzen wird daher abgesehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Es erfolgt eine Änderung der festgesetzten Wand- und Firsthöhen auf den Parzellen 3, 23 und 28.

Beschluss 1:

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

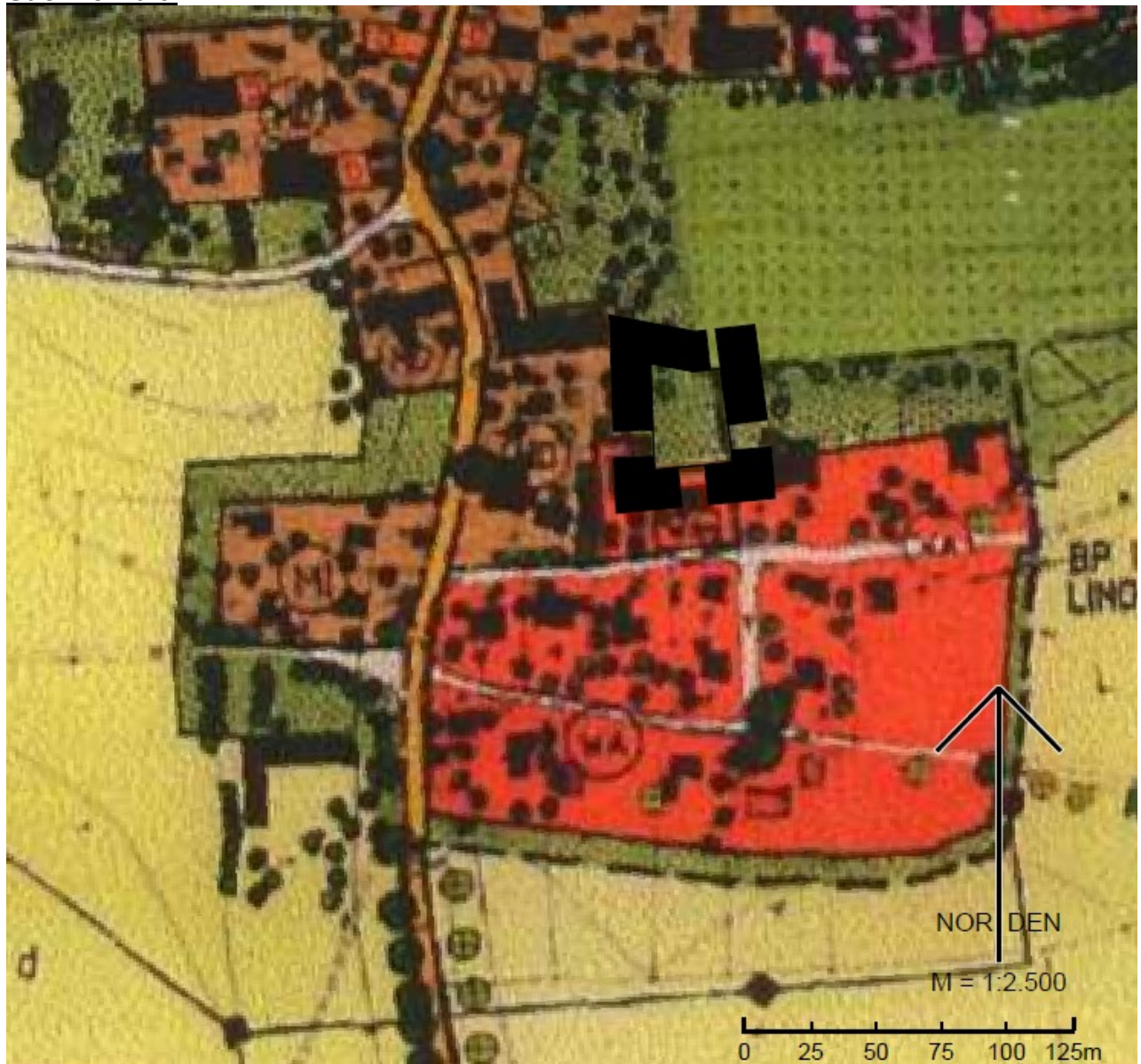
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München zur 3. Änderung des Bebauungsplans Linden Nr. 1 „Linden Süd“ i. d. F. v. 09.10.2024 mit Begründung und Umweltbericht und beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die beiden Verfahrensschritte sind zeitgleich durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB).

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

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

5.2	28. Änderung Flächennutzungsplan Dietramszell im Bereich Ortsteil Linden Haarstraße - Abwägungsbeschlüsse zur Frühzeitigen Beteiligung und Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
------------	---

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 10. Oktober 2023 hat der Gemeinderat den Vorentwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich Ortsteil Linden, Haarstraße (Fl.-Nr. 54/7, 54/8 und 54/9 Gemarkung Linden) in der Fassung vom 10.10.2023 gebilligt und die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 16.11.2023 bis 17.12.2023 durchgeführt. Für die Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat werden folgende Beschlussvorschläge vorgelegt.

A. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange

Regierung von Oberbayern raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de
Planungsverband Region Oberland Region17@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht kreisbauamt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt kreisbauamt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung poststelle@adbv-wor.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de
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
Wasserwirtschaftsamt Weilheim poststelle@wwa-wm.bayern.de
Münchner Stadtentwässerung gep-ka.mse@muechen.de
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen holzkirchen@bayerischerbauernverband.de
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals info@isartalverein.de
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität info@landschaft-artenschutz.de
Bunde Naturschutz Kreisgruppe Bad Tölz bad-toelz@bund-naturschutz.de
Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirk Oberbayern oberbayern@lbv.de

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

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

Regierung von Oberbayern raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de	08.12.2023
Planungsverband Region Oberland Region17@lra-toelz.de	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de	23.11.2023
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht kreisbauamt@lra-toelz.de	13.12.2023
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt	12.12.2023

kreisbauamt@lra-toelz.de		
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissions- schutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de		
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de		
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de	28.11.2023	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de		
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung poststelle@adbv-wor.bayern.de		
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de	Forsten	Landwirtschaft
	01.12.2023	
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	20.11.2023	
Wasserwirtschaftsamt Weilheim poststelle@wwa-wm.bayern.de	20.11.2023	
Münchner Stadtentwässerung gep-ka.mse@muechen.de		
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen holzkirchen@bayerischerbauernverband.de		
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de		
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de	28.11.2023	
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals info@isartalverein.de	12.12.2023	
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		
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	07.12.2023	

Telefónica Germany GmbH & co. KG o2-mw-bimschg@telefonica.com	
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse pastorale-planung@eomuc.de	01.12.2023
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de	16.11.2023
Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de	30.11.2023
Stadt Geretsried stadtverwaltung@geretsried.de	
Gemeinde Sauerlach gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de	17.11.2023
Gemeinde Otterfing bauamt@otterfing.de	16.11.2023
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de	17.11.2023
Gemeinde Wackersberg info@wackersberg.de	
Gemeinde Sachsenkam info@vgreichersbeuern.de	
Gemeinde Königsdorf Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de	
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de	
Feuerwehr des betroffenen Ortsteils OT Linden	20.11.2023

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mi dem Vorentwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich Ortsteil Linden, Haarstraße i. d. F. v. 10.10.2023 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

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

3.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, (Schreiben vom 29.11.2023)

Zur o. g. 28. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Ortsteil Linden, Haarstraße, der Gemeinde Dietramszell nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, wie folgt Stellung:

Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss jederzeit sichergestellt sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Diese sind unentgeltlich zu dulden.

Wir bitten deshalb, entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden. Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

Abwägung:

Die 28. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche am Ortsrand. Die Grundstücke werden über eine Zuwegung zwischen bestehenden Wohngebäuden erschlossen. Eine Beeinträchtigung der Zufahrt und Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen steht somit nicht zu erwarten. Ein Hinweis auf landwirtschaftliche Immissionen sowie deren Duldung ist in der textlichen Begründung bereits enthalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Belange sind im Entwurf der 28. Flächennutzungsplanänderung bereits berücksichtigt, Änderungen oder Ergänzungen sind nicht zu veranlassen.

3.2 Landratsamt Bad Tölz – Untere Naturschutzbehörde, (Schreiben vom 18.12.2023)

Entsprechend der naturschutzfachlichen StN zum BP Linden Süd – 3. Änderung vom 28.11.2023 ist eine abschließende Beurteilung erst nach Ortseinsicht während der Vegetationsperiode 2024 möglich.

Abwägung:

Die Untere Naturschutzbehörde hat mittlerweile eine Einsicht der Eingriffsfläche vorgenommen. Die Ergebnisse mit einer Zuordnung des Ausgangszustands zu Biotopnutzungstypen (BNT) wurden der Gemeinde am 08.08.2024 übermittelt. Demnach handelt es sich nicht um nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Bereiche. Artenschutzrechtliche Konflikte wurden nicht vorgebracht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Ortseinsicht durch die Untere Naturschutzbehörde werden im Umweltbericht berücksichtigt.

3.3 Landratsamt Bad Tölz – SG35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde, (Schreiben vom 15.12.2023)

Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist u.a. die Schaffung von neuem Bauraum. Mit der Schaffung von Baurecht auf der Fl-Nr. 54/7 könnten jedoch Nutzungskonflikte mit der benachbarten gewerblichen Nutzung auf der Fl-Nr. 54 entstehen. Diese möglichen Nutzungskonflikte sind spätestens im Zuge der Bauleitplanung zu behandeln und ggf. durch geeignete Festsetzungen oder Hinweise zu lösen. Eine Einschränkung des bestehenden Gewerbebetriebs durch das heranrückende Allgemeine Wohngebiet ist zu vermeiden.

Abwägung:

Mittlerweile wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Kirchner BKK, 19/0524/BP-GP, 14.05.2024). Die Untersuchung hat ergeben, dass die geplante Be-

bauung und Nutzung nicht zu einem Konflikt mit der umgebenden Nutzung führt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

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

3.4 Landratsamt Bad Tölz – SG31 Bodenschutzrecht, (Schreiben vom 24.11.2023)

Gegen die im Betreff genannte Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 10.10.2023 haben wir keinerlei Einwände oder Hinweise, da uns im Bereich der davon betroffenen Grundstücke (Fl.Nrn. 54/7 und 54/8, jeweils Gemarkung Linden) keine Bodenverunreinigungen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass in der Planzeichnung zum geänderten Flächennutzungsplan auf S. 4 der Ortsteil Linden fälschlicherweise mit „Ascholding“ bezeichnet ist (in der Planzeichnung unterhalb des Baiernrainer Wegs ersichtlich).

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Bezeichnung des Ortsteils korrigiert.

3.5 Münchner Stadtentwässerung, (Schreiben vom 17.11.2023)

Gegen die 28. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes besteht seitens der Münchner Stadtentwässerung kein Einwand, sofern das gemäß §2 der Zweckvereinbarung (ZVB-Entwurf) mit uns vereinbarte Gesamtabwasserkontingent durch die prognostizierten Einwohner- u. Einwohnergleichwerte nicht überschritten wird und die Zweckvereinbarung durch die Regierung von Oberbayern nunmehr rechtsverbindlich genehmigt wird.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass nach §2 der ZVB nur das im Wege des Trennverfahrens anfallende Schmutzwasser von der MSE übernommen wird.

Verschmutztes Niederschlagswasser von Manipulationsflächen, das nicht im Trennverfahren entsorgt werden kann, darf nach Vorbehandlung in einer geeigneten Abwasserbehandlungsanlage nach dem Stand der Technik, z.B. in einem Leichtflüssigkeitsabscheider, im Rahmen des zur Verfügung stehenden Kontingents (§2) eingeleitet werden.

II. Abdruck mit der Bitte um Kenntnisnahme

an das Planungsreferat HA-I/11-2

III. MSE-Z z.g.K. zum Akt MSE-Z-GEP-KA/03310/01/2023

Abwägung:

Durch die 28. Flächennutzungsplanänderung wird Baurecht für voraussichtlich 2 weitere Einzelhäuser geschaffen. Eine Überschreitung des vereinbarten Gesamtwasserkontingents steht dadurch nicht zu erwarten.

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

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichen Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der Öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich Ortsteil Linden, Haarstraße i. d. F. v. 10.10.2023 eingegangen sind.

Beschluss 1:

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

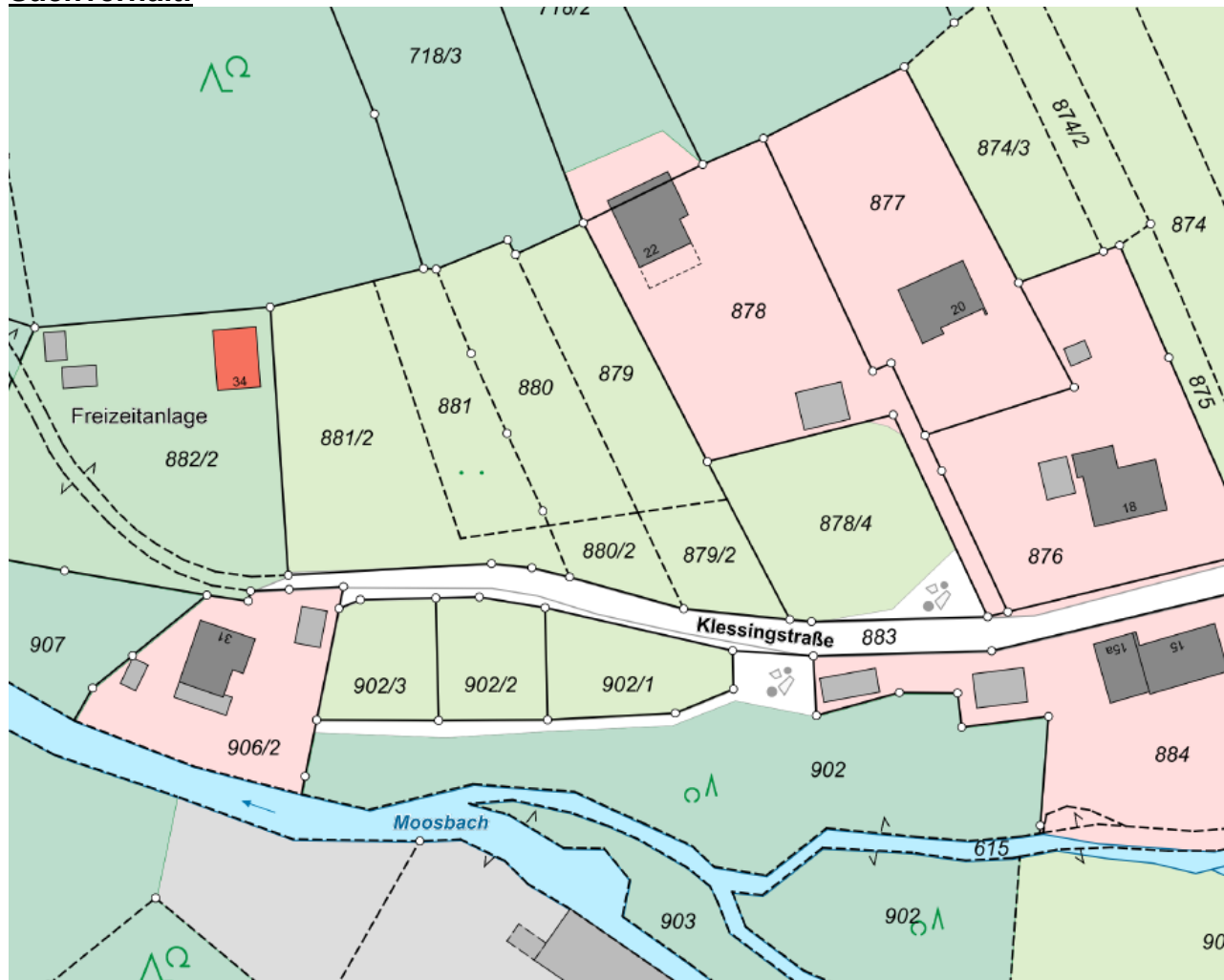
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans Dietramszell im Bereich Ortsteil Linden, Haarstraße i. d. F. v. 10.09.2024 mit Begründung und Umweltbericht und beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die beiden Verfahrensschritte sind zeitgleich durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB).

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

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

5.3	Außenbereichssatzung Klessingstraße, 2. Änderung - Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
------------	---

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 05. September 2023 wurden vom Gemeinderat mehrere Beschlüsse zur Bebauung der Fl.-Nr. 878/4, 879, 879/2, 880 und 880/2 Gemarkung Ascholding gefasst

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 17:0 (angenommen)

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 17:0 (angenommen)

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 17:0 (angenommen)

In seiner Sitzung am 07. November 2023 wurde vom Gemeinderat ein finaler Beschluss zur Bebauung gefasst

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Bebauung der Gemeindefläche mit einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus, Grundlage ist der Entwurf vom 26.10.2023 und die Anregungen der Grundstückseigentümer (Wendehammer/ Schneelagerplatz 8x10m) und die Ausgestaltung der privaten Zufahrt in Trompetenform zu planen.

Abstimmungsergebnis: 16:0 (angenommen)

Das mit der Durchführung beauftragte Planungsbüro Äußerer Wirtschaftsraum München hat nun einen ersten Entwurf der 2. Änderung Außenbereichssatzung Klessingstraße in der Fassung vom 10.09.2024 zur Beratung und Abstimmung im Gemeinderat vorgelegt.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst die Grundstücke 878/4, 879, 879/2 und 902/1 sowie Teilflächen der Grundstücke 880, 880/2 und 906/2, je-weils Gemarkung Ascholding, auf einer Fläche von etwa 4.171 qm.

Für die Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung werden nördlich der Klessingstraße Bauräume für Hauptgebäude und Nebenanlagen festgesetzt. Ziel ist die Ermöglichung einer lockeren Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, die die bestehende Struktur fortsetzt. Es werden daher vier Bauräume festgesetzt, wobei der nördlichste parallel zur bestehenden Hausnummer 22 den Siedlungsrand abschließt. Der nördliche Bauraum kann über eine private Zufahrt erschlossen werden, die entlang der geplanten Grundstücksgrenze sowie der östlichen Grundstücksgrenze der bestehenden Fl.Nr. 879 verläuft.

Weiter wird ein Teilbereich der Fl.Nr. 906/2 in den Geltungsbereich einbezogen, da hier bereits ein Wohnhaus besteht. Im Falle einer Sanierung oder Neubebauung soll die bestehende Nutzung weiterhin privilegiert sein.

Das Grundstück Fl.Nr. 902/1 liegt bereits im Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Klessingstraße“. Mit der vorliegenden Änderung wird die Planzeichnung in diesem Bereich ersetzt. Dabei wird der Bauraum für Garagen von 7 m auf 9 m verbreitert, um Raum für drei Stellplätze zu schaffen.

Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung

Im Bereich der vorliegenden Außenbereichssatzung wird die Erforderlichkeit zur Regelung der Wandhöhen sowie der Dachform erkannt, um eine Beeinträchtigung des Ortsbilds zu vermeiden. Es werden daher entsprechende Zulässigkeitsbestimmungen getroffen und die Dachform und -neigung sowie die maximale Wandhöhe definiert. Die Zulässigkeitsbestimmung der maximalen Wandhöhe ist auf die hangseitige Wandhöhe bezogen, d.h. maßgebend ist die Fassade am oberen Geländeniveau. Durch das abfallende Gelände können an der Talseite somit höhere Fassaden entstehen. Dies entspricht dem umgebenden Gebäudebestand und wird daher als städtebaulich verträglich erachtet.

Naturschutz

Westlich des Plangebiets verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen im Isartal zwischen Icking und Königsdorf“, der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird jedoch davon nicht berührt.

Im Norden grenzt das Biotop Nr. 8134-0149-002 an, das 1997 als gesetzlich geschützte „feuchte und nasse Hochstaudenflur“ mit „sonstigen Flächenanteilen“ (kein geschützter Biotop) kartiert wurde. Aktuell befinden sich im Änderungsbereich keine Biotop, die in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Jedoch wurden auf den Flurstücken nördlich der Klessingstraße unterschiedliche Grünlandbestände angetroffen, die zum Teil nach der Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern als geschützte Biotop einzuordnen sind (siehe Kartierbericht M. Bissinger Landschaftsplanung, 03.06.2024).

Geschützte Biotop sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Es wurden daher Alternativstandorte für die Entwicklung von Wohnraum im Ortsteil Ascholding geprüft. Dabei ist es das Ziel der Gemeinde, günstigen Wohnraum im Rahmen des Einheimischenmodells (Grundsatz B II 2.2 gemäß Regionalplan für die Region Oberland) zu schaffen. Da die Gemeinde keine Grundstücke im Ortsteil besitzt, die für eine Bebauung geeignet sind, ist sie auf die Entwicklungsbereitschaft von Privateigentümern angewiesen. Außer auf den vorliegenden Flächen konnte keine Entwicklungsbereitschaft zu den Konditionen des Einheimischenmodells erzielt werden. Der Eingriff in das Biotop wird daher in Abwägung mit dem Ziel der Entwicklung bezahlbaren Wohnraums als gerechtfertigt angesehen, unter der Bedingung eines gleichartigen Ausgleichs des Eingriffs. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde ein Ausgleichsflächenkonzept erstellen lassen (Schmidt & Wendt Landschaftsarchitekten 22.07.2024). Dieses sieht vor, die Eingriffsfläche durch Transfer mit der Methode Mahdgutübertragung auf eine Empfängerfläche im Gemeindeteil Linden zu übertragen. Die Empfängerfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Dietramszell, ein Teilbereich ist bereits als Ausgleichsfläche hergestellt.

Schneelagerplatz & Private Zufahrt

Die Außenbereichssatzung bietet nur wenig Möglichkeiten für "nähere Bestimmungen" innerhalb des Satzungsbereichs, im Gegensatz zu Bebauungsplänen und Innenbereichssatzungen mit deren städtebaulichen Festsetzungen nach § 9 BauGB. In § 35 Abs. 6 Satz 3 steht, dass "nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen wer-

den können. "Diese "näheren Bestimmungen" beziehen sich nicht auf die nach § 9 BauGB möglichen Festsetzungen.

Die geplante Private Zufahrt und der Schneelagerplatz können somit nicht über die Außenbereichssatzung festgesetzt werden. Die Private Zufahrt ist im Einzelgenehmigungsverfahren zu beachten und der Schneelagerplatz ist bei der Bauausführung zur Verbreiterung der Klessingstraße zu beachten.

Beschluss 1:

1. Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Entwurf der 2. Änderung der Außenbereichssatzung Klessingstraße gefertigt vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München in der Fassung vom 10.09.2024.

2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München zur 2. Änderung der Außenbereichssatzung Klessingstraße in der Fassung vom 10.09.2024 mit Begründung und beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die beiden Verfahrensschritte sind zeitgleich durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB)

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

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

5.4	Bebauungsplan Ascholding Nr. 12 "Nördlich der Isarstraße", 1. Änderung - Straßenführung, Grundstückstiefen und Garagenflächen
------------	--

Sachverhalt:



Vorgeschichte

In seiner Sitzung am 05. September 2023 hat der Gemeinderat über die Bebauung der künftigen gemeindlichen Fläche Beschluss gefasst. Der Gemeinderat beschloss eine Bebauung der gemeindlichen Parzellen auf Grundlage der Entwurfsvariante A vom 21.06.2023.

Bebauung durch drei freistehende Einfamilienhäuser und zwei Dreispänner, ausgerichtet parallel zur Straße. Fläche Grundstück Nord 994 m², Fläche Grundstück Süd 1.097 m².

Beschluss vom 05.09.2023

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

Abstimmungsergebnis: 14:3 (angenommen)

Im Nachgang der Gemeinderatssitzung kam die Frage auf ob die Gemeinde für eine mögliche Errichtung eines Gehweges oder Anlage eines Bankett neben dem Reißweg von den Grundstückseigentümern der Fl.-Nr. 826/7 Gemarkung Ascholding noch einen Streifen in der Breite von ca. 0,50 m bis 1,00 m als Vorratsfläche erwerben könnte. Bei einem Gesprächstermin zwischen Grundstückseigentümern und BGM Hauser wurde vereinbart, dass die Grundstückseigentümer eine Fläche von 0,50 m veräußern sofern eine Straßenverbreiterung aufgrund weiterer zukünftiger Bebauung notwendig wird. Weiter wurde von den Grundstückseigentümern die Straßenführung angesprochen. Die Grundstückseigentümer bitten um Änderung der Straßenführung laut beigefügtem Plan (erhalten per Mail am 18.12.2023, Grundlage städtebaul. Entwurf vom 08.12.2022) zur Vermeidung eines Helikoptergrundstückes.

Beschlüsse vom 09.01.2024

1. Der Gemeinderat beschließt das Bauleitverfahren aufgrund der Zustimmung der Grundstückseigentümer zur Veräußerung einer Fläche von 0,50 m zur Straßenverbreiterung weiterzuführen.

Abstimmungsergebnis: 18:0 (angenommen)

2. Der Gemeinderat stimmt der geänderten Straßenführung des Reißwegs laut Plan der Grundstückseigentümer vom 18.12.2023 zur Vermeidung eines Helikoptergrundstückes zu.

Abstimmungsergebnis: 18:0 (angenommen)

Gemeinderatssitzung 10. September 2024

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München legt nun eine nach Beschluss des Gemeinderats überarbeitete Entwurfsvariante D vom 26.07.2024 vor. Die Straßenführung wurde angepasst und eine Verbreiterungsmöglichkeit der Straße um 0,50 m berücksichtigt. Die Verkehrsfläche nach Norden führt entlang der Ostgrenze der Fl.-Nr. 826/7 Gemarkung Ascholding, eine Abzweigung nach Westen wäre im Norden möglich. Die Grundstücksflächen der zwei gemeindlichen Parzellen (2 Reihenhäuser) sowie der südlichen privaten Parzellen (3 Einzelhäuser) betragen gemäß Entwurf jeweils 2.043 m².

Es wird noch darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen der Straßenplanung noch Abweichungen bei den Grundstücksflächen ergeben können. Der Krümmungsradius der Verkehrsfläche stellt im Rahmen des Detaillierungsgrads eines städtebaulichen Entwurfs die Möglichkeit der Befahrbarkeit dar. Für den Bebauungsplan sind die exakten Radien sowie ggf. weitere Flächen für Bankette durch ein Verkehrsplanungsbüro konkret zu erarbeiten.

Zur geänderten Straßenführung erteilten die Grundstückseigentümer per Mail am 27.08.2024 ihre Zustimmung. Zur Anordnung der Garagen und dem Verlauf der westlichen Grundstücksgrenze und der daraus resultierenden Grundstückstiefe werden von den Eigentümern Anregungen vorgebracht.

Garagenflächen

Von den Eigentümern wird eine offenere Anordnung angeregt. Unter anderem, dass die beiden nördlichen Grundstücke der Eigentümer eine Grenzbebauung der Garagen zu einander machen könnten. So dass die Garagen „Rücken an Rücken“ gebaut werden könnten. Eine Skizze zur Verdeutlichung ist an bei.

Grundstückstiefen

Von den Eigentümern wird angeregt, die Grundstückstiefen aufgrund der Straßenverbreiterung nicht zu verändern. Die hinzukommende Verkehrsfläche im östlichen Teil des Grundstücks hat bewirkt, dass die Grundstücksgrenzen im Westen genau um diese breite verschoben wurde. Wenn möglich würden die Grundstückseigentümer die Grundstücksgrenze wie im Vorentwurf aus der Gemeinderatsitzung vom 11.01.2024 bevorzugen, damit die Restgrundstücke außerhalb des Geltungsbereiches nicht zu schmal werden. Im Vorentwurf betrug die Grundstückstiefe ca. 32 m – 33 m, im neuen Entwurf wären es ca. 36 m.

Beschluss 1:

1. Der Gemeinderat folgt dem Vorschlag der Grundstückseigentümer zur offeneren Anordnung der Garagen. Mit den Grundstückseigentümern ist die Anordnung der Garagen im Zuge der Erarbeitung eines Vorentwurfs der Bebauungsplanänderung abzustimmen.

2. Der Gemeinderat beschließt, dass sich die westliche Grundstücksgrenze aufgrund der Straßenverbreiterung wenn möglich nicht verschiebt.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung bei dem Büro Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH ein Angebot für die Verkehrsplanung einzuholen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

6.	Zuschuss für die Sanierung Friedhofsmauer Kreuzbichl
-----------	---

Sachverhalt:

Für die Sanierung der Friedhofsmauer am Friedhof Kreuzbichl wurde der Kirchenstiftung zugesagt ihren Anteil von max. 3.500 € zu übernehmen. Dieser Ansatz wurde in den Haushalt 2024 mit aufgenommen. Mit Schreiben vom 02.08.2024 teilt die Kirche nun mit, dass sich die geschätzten Baukosten erhöht haben und somit der Eigenanteil auf 5.000€ steigt. Sie bitten daher um Bestätigung, dass auch dieser erhöhte Anteil von der Gemeinde übernommen wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten:	5.000€
Haushaltsstelle:	7500.95000 (3.500€ verfügbar)
Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:	VmH
Mittel stehen zur Verfügung:	Nein
Deckungsvorschlag:	7500.50000+.51000 (4.000€ verfügbar)
Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:	frw.

Diskussionsverlauf:

GR Kranz erkundigt sich, wem die Bäume auf der Südseite gehören, da diese wieder zugeschnitten werden müssen. BGM Hauser erläutert, dass die Bäume auf Privatgrund stehen und man sich diesbezüglich wieder mit dem Nachbarn in Verbindung setzen wird.

GR X. Huber möchte wissen, ob die Sanierung noch in diesem Jahr erfolgen soll. BGM Hauser erklärt, dass der Bauhof bereits das Efeu entfernt hat und man hofft, dass die Sanierung nun zeitnah erfolgen wird.

GR Gröbmaier und GR Heuschneider halten die angedachte Ausführung der Abdeckung mit Biberschwänzen für nicht sehr langlebig. Es soll nochmals darauf hingewirkt werden, dass die Abdeckung mit Kupferblech ausgeführt wird.

GR Prömmer fragt nach, ob man in diesem Zusammenhang auch die Pestsäule am Aufgang zum Friedhof renovieren könnte. Zunächst muss geklärt werden, wie hier die Eigentumsverhältnisse sind. GR Suttner spricht sich dafür aus, dass man die Säule wahrscheinlich so belassen muss, jedoch sollte das direkte Umfeld gemäht werden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt einer Übernahme des kirchlichen Eigenanteils an der Sanierung der Friedhofsmauer Kreuzbühl von max. 5.000 € zu.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

7.	Bauhof, Turnus Straßenzustandskontrolle
-----------	---

Sachverhalt:

Im Rahmen der Fortbildung des stellvertretenden Bauhofleiters Jakob Eiler bei der Bayerischen Verwaltungsschule wurde die Thematik der Pflicht zur Durchführung einer Straßenzustandskontrolle angesprochen.

Laut Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO) §45 hat der Verkehrssicherungspflichtige die öffentlichen Verkehrswege durch Kontrollfahrten zu überwachen. Aus der Rechtsprechung heraus hat sich eine zweimalige Kontrolle pro Woche als „regelmäßig und ausreichend“ entwickelt. Dies ist durch den breiten Aufgabenbereich des Bauhofes der Gemeinde Dietramszell und der Größe des gemeindlichen Straßennetzes nicht leistbar. Das Straßennetz der Gemeinde Dietramszell ist ca. 110 Kilometer lang.

Die Hauptverbindungsstraßen werden im Rahmen der Aufgabenwahrnehmung von den Mitarbeitern des Bauhofes ohnehin oft befahren. Damit fallen dabei auch gravierende Schäden zeitnah auf. Bei den anderen Gemeindestraßen, hier insbesondere Erschließungsstraßen in Wohngebieten, ist eine zweimalige Kontrolle pro Woche nicht leistbar.

Aus diesem Grund ist aus Sicht der Mitarbeiter eine umfassende Straßenzustandskontrolle einmal im Monat ausreichend. Die zeitnahen Kontrollen nach Unwetter und Starkregenereignissen bleiben beibehalten.

Diskussionsverlauf:

GR Gröbmaier erkundigt sich, ob es eine technische Möglichkeit gibt den Straßenzustand zu erfassen wenn man ohnehin unterwegs ist um z.B. die Hundetoiletten zu leeren. Laut BGM Hauser hat man sich diesbezüglich schon informiert. Allerdings sind zum einen die Programme sehr teuer, zum anderen werden so große Datenmengen erfasst, die der Bauhof dann einzeln abarbeiten müsste. Eine Prüfung nebenbei ist zudem nicht ausreichend, da über die Kontrolle auch ein genaues Protokoll geführt werden muss.

GR Fuchs fragt nach, welche finanziellen Auswirkungen die Kontrolle für die Gemeinde hätte. BGM Hauser erläutert, dass keine extra Haushaltsstellen geschaffen werden müssen, da die Arbeitszeit des Bauhofes und die Fahrzeug-/Spritkosten ja ohnehin schon jetzt anfallen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Pflicht der Straßenzustandskontrolle durch den Bauhof und beschließt, dass eine umfassende Kontrolle einmal im Monat durchgeführt werden muss.

Abstimmungsergebnis: 14 : 3 (angenommen)

8.	Annahme von Spenden 2024 (6)
----	------------------------------

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 15.235 €) wird am Ende des Jahres an die Rechtsaufsichtsbehörde weitergeleitet.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Annahme der nachstehend aufgelisteten Spenden (7.500 €) an die Gemeinde Dietramszell für den bezeichneten Zweck zu:

- 5.000 € für den Kindergarten Ascholding
- 2.500 € für Kindergarten Linden

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

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

Sachverhalt:

BGM Hauser: Am 25.10.2024 findet die diesjährige Bürgerversammlung statt. Der Veranstaltungsort ist im Gasthaus Peiß.

GR Raßhofer: Wurde am Lehrerparkplatz jetzt die letzte Asphaltschicht aufgebracht? → ja

GR Pallauf: Die Hecke bei der Ökoakademie muss dringend wieder geschnitten werden. → Ist bekannt und in Arbeit.

GR Gröbmaier: Im Bereich der Tür der Damentoilette in der Schulaula ist eine Fliese gebrochen. Dadurch streift das Türblatt. → Die Reparatur wird im Rahmen der Restarbeiten der Sanierung beauftragt.

GR Fuchs: Gibt es schon neuere Informationen wann die Ökoakademie als Asylunterkunft bezogen werden soll → Nach den vorliegenden Informationen sind die baulichen Voraussetzungen noch nicht umgesetzt und deshalb zieht sich der Erstbezug noch eine Weile hin.

GR März: Der Au Graben geht über und sollte wieder ausgeschnitten werden. → Das eigentliche Problem ist hier ein Hangrutsch an drei Stellen.

GR Bachmeier: Kommt in der Straße Am Kreuzfeld nun ein Tempolimit? → Dies soll im Rahmen der diesjährigen Verkehrsschau (voraussichtlich im Oktober) geprüft werden.

GR Häsch: Der Weg von Gastwies nach Pelletsmühl wurde sehr schlecht gegrädert. Bitte nochmal darauf hinweisen, dass das Material nicht einfach links und rechts in den Wald geschoben wird.

Josef Hauser
Erster Bürgermeister

Katharina Laß
Schriftführung