



Niederschrift

über die

Sitzung des Gemeinderates

Datum: 3. Dezember 2024

Uhrzeit: 19:30 Uhr - 21:29 Uhr

Ort: im Vereinsheim Humbach (Humbach 25, 83623 Dietramszell)

Schriftführer/in: Viliam Pém

Teilnehmer:

Erster Bürgermeister	Hauser Josef
Zweiter Bürgermeister	Huber Anton
Dritter Bürgermeister	Kranz Thomas
Gemeinderat	Bachmeier Thomas
Gemeinderat	Fuchs Bernhard
Gemeinderat	Gams Matthias
Gemeinderat	Gröbmaier Ludwig
Gemeinderat	Häsch Michael
Gemeinderat	Huber Xaver
Gemeinderat	Kanzler Hubert
Gemeinderätin	Ladstätter Elisabeth
Gemeinderat	März Karl Johann
Gemeinderat	Pallauf Martin
Gemeinderat	Pertold Jakob
Gemeinderat	Prömmer Hubert
Gemeinderat	Raßhofer Rudolf
Gemeinderätin	Spindler Maria
Gemeinderätin	Wimmer Teresa

ab 21:15 Uhr, TOP 10 Öff. Teil

Entschuldigt:

Gemeinderätin	Grimm Ingrid
Gemeinderat	Heuschneider Florian
Gemeinderat	Suttner Hans Benno

1. Einverständnis Tagesordnung
2. Aktuelles
 - 2.1 Aktuelles in Bildern
3. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 05.11.2024
4. Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
5. Hebesatzsatzung 2025
6. Annahme von Spenden 2024 (7)
7. Neuerlass der Friedhofs- und Bestattungssatzung
8. Neuerlass der Friedhofsgebührensatzung
9. Bauleitverfahren
 - 9.1 BPL Steingau Nr. 3 "Steingau Mitte" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
 - 9.2 BPL Baiernrain Nr. 4 "Gewerbegebiet Am Schmiedberg" - Abwägungsbeschlüsse zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
 - 9.3 Bebauungsplan Linden Nr. 1 "Linden Süd", 3. Änderung - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
 - 9.4 Außenbereichssatzung Klessingstraße, 2. Änderung - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
10. Dorferneuerung Dietramszell, Antrag des AK Brunnen
11. Information zur Verkehrsschau am 10.10.2024
12. Fortschreibung Regionalplan - Windkraft
13. Ergebnisse der Bürgerversammlung 2024
14. Antworten zu Fragen aus dem Gremium
15. 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: 17 : 0 (angenommen)

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

Sachverhalt:

Der Erste Bürgermeister Josef Hauser berichtet über die für das Kalenderjahr 2024 erhaltenen Zuwendungen im Baubereich. Diese sind wie folgt:

19.03.2024	Energienutzungsplan	19.800,- Euro
26.03.2024	Feuerwehrgerätehaus Ascholding	121.000,- Euro
28.03.2024	Peretshofener Kirchenweg	4.637,- Euro
18.09.2024	Generalsanierung Schule	316.000,- Euro
25.10.2024	Gemeinschaftshaus Schützen Linden	263.173,- Euro
26.11.2024	Dorferneuerung Schlussrate	432.875,- Euro
04.12.2024	Kindergarten Linden	588.000,- Euro
04.12.2024	Kindergarten Ascholding	62.000,- Euro
Summe Zuwendungen 2024		1.807.485,32

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

Sachverhalt:

Der Erste Bürgermeister Josef Hauser berichtet an Hand von Bildern über den Stand der Baumaßnahmen im ehemaligen Kindergarten, Isarstraße 24 in Ascholding. Dort wurde die Ausgleichsschüttung als Vorbereitung für den E-Strich, die Verlegung der Fußbodenheizung, der Anbau der Konsole für die Außentreppe, die Herstellung des Vollwärmeschutzes und Holzverschalung der Außenwand im Obergeschoß. Weiter wurde über die Umbaumaßnahmen der alten Schule Lindem, Kindergartenweg 8, be-

richtet. Es sollen zukünftig drei neue Wohnungen in dem Gebäude entstehen. Es werden der Baukran-, der Gerüstaufbau, der Austausch der alten Eisenträger, die Rückbauarbeiten und die Vorbereitungsarbeiten der Zimmerer gezeigt. Im Dachgeschoss kamen beim Rückbau sogar alte Landtagswahlunterlagen aus dem Jahre 1958 zum Vorschein welche dem Gemeindearchiv übergeben wurden. Weiter berichtet der Erste Bürgermeister Josef Hauser über die erfolgreiche Gemeinderatsklausur in Thierhaupten, über den Einbau der Schallschutzdecke als letzte Baumaßnahmen im Bewegungsraum der Krippe Linden, über die in der Lerhards-Kirche angebrachte Videokamera zum Schutze vor Opferstockdiebstahl, über die Arbeiten an der alten Wasserreserve Thankirchen zum Umbau zur Löschwasserzisterne, über Arbeiten bei der Sanierung der Ortsdurchfahrt Reuth, über die erfolgte Besichtigung der Freiflächen-Photovoltaikanlage in Egling zusammen mit der AG Energie und Umwelt, über die abschließenden Verschönerungsarbeiten im Trauungssaal des Rathauses, hier wurde der Parkettboden abgeschliffen und neu lackiert, über die neue Schießanlage im Gemeinschaftshaus der Schützen in Linden, über den reparierten Wasserschaden im Raum der Mittagsbetreuung der Schule im D-Bau, über den Bau des neuen Mülltonnenhauses der Schule durch den Bauhof und den Transport mit Hilfe der Fa. Suttner an seinen neuen Standort sowie über die neu aufgebaute Gehwegbeleuchtung zum Kindergarten Voglhäusl.

Am Ende dieser Berichterstattung bedankt sich der Erste Bürgermeister Josef Hauser bei dem anwesenden Gast, Herrn Hubert März für den gespendeten und sehr dekorativen Christbaum welcher vor dem Rathaus durch den Bauhof aufgestellt wurde.

3.	Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 05.11.2024
----	---

Beschluss 1:

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 05.11.2024 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 01.10.2024:

TOP 5.1: Ortsdurchfahrt Dietramszell, Bau eines Gehweges im Zuge der Straßensanierung durch das Staatliche Bauamt Weilheim, Auftragsvergabe Ingenieurleistungen

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt das Ingenieurbüro Wagner GmbH zu den Konditionen des Angebotes vom 16.09.2024 mit den Ingenieurleistungen für den Gehwegbau zu beauftragen.

Abstimmung: 16:0

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt den Antrag für die letzte Baumaßnahme der Dorferneuerung bei dem Amt für ländliche Entwicklung zur Förderung der beschlossenen Gehwege entlang der Ortsdurchfahrt Dietramszell zurück zu stellen, bis das Ergebnis der Arbeitsgruppe Dorfbrunnen vorliegt.

Abstimmung: 16:0

TOP 5.2: Straßensanierung; Von St2368 nach Neukolbing, Auftragsvergabe

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Auftrag für die Sanierung der Straße zwischen der St2368 bis zur Flurgrenze nach Neukolbing von der Firma Babic aus Igling mit einer Ausgleichsschicht und einer zweilagigen Spritzteerdecke, zu dem Bruttoangebotspreis von 59.283,42 €, zu beauftragen.

Abstimmung: 16:0

TOP 5.3: Auftragsvergabe Erschließung Baugebiet Schönegg-Nordost an der Rieder Straße

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Auftrag zur Erschließung des Baugebietes Schönegg-Nordost zum Bruttoangebotspreis von 317.538,58 € an die Firma Kilian Willibald GmbH aus Lenggries zu vergeben.

Abstimmung: 16:0

TOP 5.4: BV Isarstraße 24 - Umbau ehemaliger Kindergarten Ascholding - Förderungskürzung

Beschluss:

1. Der Gemeinderat hat Kenntnis von den neuen und geänderten Konditionen zur Finanzierung des Umbaus des ehemaligen Kindergartens in Ascholding und beschließt trotz Mehrausgaben den Umbau weiterhin durchzuführen.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die notwendigen Schritte einzuleiten.

Abstimmung: 16:0

TOP 5.5: Auftragsvergabe; Kindergartenweg 8, ehem. Schule Linden, Einbau von 3 Wohnungen: TGA & Kanal

Beschluss 1:**VE 102 Erd- und Kanalarbeiten**

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag des Planungsbüro Oberland GmbH, den Auftrag über die Erd- und Kanalarbeiten, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 39.136,96 € an die Firma Gebrüder Huber aus Ascholding zu vergeben.

Abstimmung: 15:0

GR Gröbmaier war kurzzeitig nicht im Raum.

Beschluss 2:**VE 201 Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsarbeiten.**

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag des Planungsbüro Oberland GmbH, den Auftrag über die HLS - Arbeiten, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 119.435,24 € an die Firma Thomas Kreitmair Haus- & Energietechnik GmbH aus Dietramszell/Lochen zu vergeben.

Abstimmung: 15:0

GR Gröbmaier war kurzzeitig nicht im Raum.

Beschluss 3:**VE 202 Elektroarbeiten.**

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag vom Planungsbüro Oberland GmbH, den Auftrag, über die Elektroarbeiten, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 71.546,37 € an die Firma Hubert Müller Elektroinstallation aus Dietramszell/Linden zu vergeben.

Abstimmung: 16:0

TOP 5.6: Auftragsvergabe; Kindergartenweg 8, ehem. Schule Linden, Einbau von 3 Wohnungen: Bauwerk**Beschluss 1:****VE 101 Abbrucharbeiten**

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag über die Abbrucharbeiten, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 42.341,39 € an die Firma Rüdiger Umwelt GmbH aus Tutzing zu vergeben.

Abstimmung: 16:0

Beschluss 2:

VE 103 Baumeisterarbeiten

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Baumeisterarbeiten, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 88.446,75 € an die Firma Gebhardt Bau aus Dietramszell zu vergeben.

Abstimmung: 16:0

Beschluss 3:

VE 104 Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 137.096,68 € an die Firma Hainz Peter Zimmerei GmbH aus Baiernrain zu vergeben.

Abstimmung: 16:0

Beschluss 4:

VE 105 Gerüstbauarbeiten

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Gerüstbauarbeiten, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 18.795,69 € an die Firma Michael Fritsch aus München zu vergeben.

Abstimmung: 16:0

Beschluss 5:

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

Abstimmung: 15:0

Beschluss 6:

VE 106 Spenglerarbeiten

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Spenglerarbeiten, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 10.138,80 € an die Firma Spenglerei Xaver Huber aus Ascholding zu vergeben.

Abstimmung: 15:0

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

Beschluss 7:

Der Gemeinderat stellt die persönliche Beteiligung von GR Heuschneider fest. Er nimmt daher an der Beratung und Abstimmung des TOP VE 107 nicht teil.

Abstimmung: 15:0

Beschluss 8:

VE 107 Fenster- und Sonnenschutzarbeiten

Der Gemeinderat beschließt, wegen der derzeitigen wirtschaftlichen Probleme des Mutterkonzerns BayWa AG wird vorbehaltlich der Vorlage einer Vertragserfüllungsbürgschaft, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Fenster- und Sonnenschutzarbeiten, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 60.119,75 an die Firma Baywa AG aus Bad Tölz zu vergeben.

Andernfalls wird der Auftrag an die Firma Raiffeisen Ware Oberland mit der geprüften Angebotssumme von 60.680.,85 € vergeben.

Abstimmung: 15:0

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

Beschluss 9:

VE 108 Verputzarbeiten

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Verputzarbeiten, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 51.770,30 € an die Firma FD Bau aus Wolfratshausen zu vergeben.

Abstimmung: 16:0

Beschluss 10:

VE 109 Trockenbauarbeiten

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Trockenbauarbeiten, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 54.420,91 € an die Firma AC Trockenbau aus Holzkirchen zu vergeben.

Abstimmung: 16:0

Beschluss 11:

VE 110 Estricharbeiten

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Estricharbeiten, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 12.945,89 € an die Firma Duvnjak Bau Management aus Sauerlach zu vergeben.

Abstimmung: 16:0

Beschluss 12:

VE 111 Fliesenarbeiten

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Fliesenarbeiten, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 19.882,82 € an die Firma Fliesen Pirzer GmbH aus Regenstauf zu vergeben.

Abstimmung: 16:0

Beschluss 13:

VE 113 Metallbauarbeiten

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag, für die Metallbauarbeiten, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 53.233,46 € an die Firma Schlosserei Höck aus Benediktbeuern zu vergeben.

Abstimmung: 16:0

Beschluss 14:

VE 114 Bodenbelagsarbeiten

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Bodenbelagsarbeiten, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 10.829,92 € an die Firma MK Augsburg aus Gersthofen zu vergeben.

Abstimmung: 16:0

Beschluss 15:

VE 115 Malerarbeiten

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für die Malerarbeiten, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 39.045,01 € an die Firma Malerbetrieb Helge Wunder aus Rosenheim zu vergeben.

Abstimmung: 16:0

Beschluss 16:

Der Gemeinderat stellt die persönliche Beteiligung von GR Heuschneider fest. Er nimmt daher an der Beratung und Abstimmung des TOP VE 116 nicht teil.

Abstimmung: 15:0

Beschluss 17:

VE 116 Innentüren und Bauelemente

Der Gemeinderat beschließt, gemäß dem Vergabevorschlag von Herrn Robert Illner, den Auftrag für das Liefern und Montieren von Innentüren und Bauelementen, beim Bauvorhaben Kindergartenweg 8, zum Angebotspreis von 18.663,96 € an die Firma Nikolaus Hefele aus Baiernrain zu vergeben.

Abstimmung: 15:0

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

TOP 5.7: Straßensanierung; Sanierung Ortsdurchfahrt Rampertshofen

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Ortsdurchfahrt Rampertshofen zum Angebotspreis von 33.436,03 € von der Firma Babic aus Igling mit einer Spritzteerdecke sanieren zu lassen.

Abstimmung: 16:0

TOP 5.8: Isarstraße 24 Ascholding, Nutzungsänderung sowie energetische Sanierung des ehem. KiGa Ascholding zu zwei Wohneinheiten, Nachtrag Zimmererarbeiten

Beschluss:

Der Gemeinderat hat Kenntnis von dem Nachtragsangebot zur Dachstuhlerneuerung und Dämmung der Decke über dem Obergeschoss mit einer Bruttosumme von 30.490,92 € und verweist die Beschlussfassung an den Bauausschuss. Der Gemeinderat empfiehlt dem Bauausschuss die Genehmigung des Nachtragsangebotes der Firma Baumgartner aus Sachsenkam.

Abstimmung: 16:0

5.	Hebesatzsatzung 2025
-----------	-----------------------------

Sachverhalt:

Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherigen gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuererhebung für verfassungswidrig erklärt. Der Bayerische Landtag hat daraufhin das Bayerische Grundsteuergesetz verabschiedet, welches sich vom Bundesmodell unterscheidet. Die bisherigen Grundsteuerbescheide verlieren kraft Gesetzes zum 01.01.2025 ihre Gültigkeit, weshalb alle Steuerpflichtigen neue Bescheide erhalten müssen.

Bisher wurde der Hebesatz der Grundsteuer in der Haushaltssatzung festgesetzt. Da jedoch der Haushalt in der Regel erst im Frühjahr beschlossen wird und die erste Fälligkeit der Grundsteuer bereits am 15.02. ist, ist es notwendig, bereits jetzt eine gesonderte Hebesatzsatzung zu beschließen. Eine Änderung des Hebesatzes ist damit auch in der Zukunft losgelöst vom Haushaltsbeschluss möglich. Ohne eine festgelegte Hebesatzsatzung ist es für das Jahr 2025 nicht möglich, rechtssichere Grundsteuerbescheide bekanntzugeben.

In der Variante 1 und 2 wird jeweils dargestellt, wie hoch die Hebesätze sein müssen um eine Aufkommensneutralität zu den bisherigen Grundsteuereinnahmen herzustellen.

Da noch nicht alle Grundsteuermessbescheide korrekt vom Finanzamt vorliegen, ist zu erwarten, dass nach dem Versand der endgültigen Grundsteuerbescheide durch die Gemeinde noch zahlreiche Änderungsanträge eingehen werden. Diese Änderungen können die aktuellen Zahlen nochmals stark beeinflussen, weshalb eine genaue Berechnung der Hebesätze derzeit nicht möglich ist.

Aus diesem Grund wird empfohlen, den Hebesatz für die Grundsteuer B nicht zu stark abzusenken, da dies bei größeren Korrekturen zum Sinken des Grundsteueraufkommens führen würde.

Laut aktueller Mitteilung des Kreiskämmerers soll im nächsten Jahr zudem der Hebesatz der Kreisumlage auf ca. 54,2% steigen. Für Die Gemeinde Dietramszell bedeutet dies Mehraufwendungen bei der Kreisumlage von 226.322,31 €. In der Variante 3 wurde daher dargestellt wie hoch die Hebesätze sein müssten, um diese Mehrausgaben nur über die Grundsteuern oder auch über die Gewerbesteuer auszugleichen. Bei der Gewerbesteuer würde es ggf. ausreichen, lediglich den Planansatz zu erhöhen statt des Hebesatzes, da in den letzten Jahren der Planansatz immer deutlich überschritten wurde.

Diskussionsverlauf:

Die Kämmerin Frau Laß stellt dem Gemeinderat verschiedene Berechnungsvarianten vor. Daraufhin erfolgt eine intensive Diskussion darüber, ob für die Grundsteuer A und B der selbe Hebesatz angewandt werden soll, eine Erhöhung der Hebesätze generell sinnvoll ist, wie hoch die zwei Hebesätze sein sollen und ob die Höhe des Hebesatzes für die Gewerbesteuer in der Hebesatzsatzung beschlossen werden soll. BGM Hauser gibt zu bedenken, dass die Gemeinde ihren Aufgaben nachkommen muss und sie dazu ausreichende Finanzmittel benötigt und vom Kreiskämmerer eine Erhöhung der Kreisumlage für 2025 und die Folgejahre angekündigt wurde. GR Häsch meint, dass die Kreisumlage aus dem Haushalt zu finanzieren ist und nicht über die Grundsteuer aufzufangen werden soll.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt folgende

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze bei den Realsteuern der Gemeinde Dietramszell (Hebesatzsatzung)

Aufgrund des § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Art. 34 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) und des § 16 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2002 (BgBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 27.03.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 108) i. V. m. Art. 22 Abs. 2, Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) und Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 10 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S 98) erlässt die Gemeinde Dietramszell folgende Hebesatzsatzung:

§ 1

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden ab dem 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer

- a) Grundsteuer A (für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe) XXX v. H.
- b) Grundsteuer B (für die Grundstücke) XXX v. H.

2. Gewerbesteuer

XXX v. H.

§ 2

Diese Satzung tritt mit dem 01. Januar 2025 in Kraft.

Dietramszell,

Josef Hauser

Erster Bürgermeister

Beschluss 1:

GR Fuchs stellt einen Antrag, dass die Gewerbesteuer, getrennt von der Grundsteuer, wie sonst üblich in der Haushaltsberatung für 2025 durch den Gemeinderat beschlossen werden soll.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt, dass der Hebesatz für die neuen Grundsteuern A+B jeweils in der gleichen Prozenzhöhe festgelegt wird.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

Beschluss 3:

GR Fuchs stellt einen Antrag, dass der Hebesatz für die Grundsteuer A und für die Grundsteuer B jeweils auf 278 Prozent festgelegt wird um damit 50 % der angekündigten Kreisumlagerenerhöhung auszugleichen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 11 (abgelehnt)

Beschluss 4:

GR Huber X. stellt einen Antrag, dass der Hebesatz für die Grundsteuer A und für die Grundsteuer B jeweils auf 250 Prozent festgelegt wird

Abstimmungsergebnis: 12 : 5 (angenommen)

Beschluss 5:

Der Gemeinderat beschließt die folgende Satzung:



Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze der Gemeinde Dietramszell (Grundsteuer-Hebesatzsatzung)

Aufgrund des § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294) i. V. m. Art. 22 Abs. 2, Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) und Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 10 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) erlässt die Gemeinde Dietramszell folgende Grundsteuer-Hebesatzsatzung:

§ 1

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden ab dem 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Grundsteuer A (für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe) | 250 v. H. |
| 2. Grundsteuer B (für die Grundstücke) | 250 v. H. |

§ 2

Diese Satzung tritt mit dem 01. Januar 2025 in Kraft.

Dietramszell,

Josef Hauser
Erster Bürgermeister

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

6.	Annahme von Spenden 2024 (7)
----	------------------------------

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 16.735 €) wird am Ende des Jahres an die Rechtsaufsichtsbehörde weitergeleitet.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Annahme der nachstehend aufgelisteten Spenden (1.500 €) an die Gemeinde Dietramszell für den bezeichneten Zweck zu:

- 500 € für die Bücherei

- 2.500 € für den Kindergarten Linden

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

7.	Neuerlass der Friedhofs- und Bestattungssatzung
----	---

Sachverhalt:

Die Gemeinde Dietramszell hatte in den letzten 4 Jahren die Bestattungsleistungen an die Trauerhilfe Denk vergeben. Da dieser Vertrag zum 31.12.2024 ausläuft ist entweder eine erneute Ausschreibung durchzuführen oder eine anderweitige Regelung zu treffen. Um künftige Unstimmigkeiten zwischen dem Bestatter und dem für die hoheitlichen Aufgaben betrauten Bestatter zu vermeiden wird daher angeregt, die Bestattungsleistung an einen zugelassenen Bestatter zu vergeben. Dadurch rechnet dieser wieder selbst mit den Hinterbliebenen ab.

Infolgedessen ist sowohl die Friedhofs- und Bestattungssatzung als auch die Friedhofsgebührensatzung anzupassen. Die Änderungen sind jeweils rot markiert.

Diskussionsverlauf:

BGM Josef Hauser erklärt den Grund für die Änderung der Satzung und weist darauf hin, dass bevor die Arbeiten erfolgen dürfen, dies durch die Gemeindeverwaltung geprüft und bei Vorliegen der fachlichen Voraussetzungen dem Antragsteller dann genehmigt wird.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt folgende:

Satzung über das Friedhofs- und Bestattungswesen der Gemeinde Dietramszell (Friedhofs- und Bestattungssatzung)

Auf Grund von Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 sowie Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert **durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350)** erlässt die Gemeinde Dietramszell unter Berücksichtigung der bestattungsrechtlichen Vorschriften folgende Satzung:

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestattungseinrichtungen

Zum Zwecke einer geordneten und würdigen Totenbestattung unterhält die Gemeinde die folgenden Einrichtungen für das Bestattungswesen als öffentliche Einrichtungen:

- a) den gemeindeeigenen sowie den kirchlichen Teil des Friedhofes Kreuzbichl
- b) die kirchliche Kapelle als Leichenhaus in Kreuzbichl
- c) den gemeindeeigenen neuen Friedhof in Steingau mit Aussegnungshalle
- d) den Bestattungswald Waldrüh Dietramszell

Die Einrichtungen a)-c) werden als Einrichtungseinheit geführt (Art. 21 Abs. 2 GO) und kurz als „Friedhof“ bezeichnet. Die Einrichtung d) stellt eine eigene Einrichtungseinheit dar und wird kurz als „Bestattungswald“ bezeichnet.

§ 2 Bestattungsanspruch

- (1) Auf dem Friedhof werden Verstorbene beigesetzt,
 - a) die bei Eintritt des Todes den Wohnsitz in der Gemeinde hatten oder
 - b) für die ein Benutzungsrecht an einer belegungsfähigen Grabstätte nachgewiesen wird oder
 - c) für die die Bestattung vom Inhaber einer belegungsfähigen Grabstätte beantragt wird.
- (2) Sofern eine ordnungsgemäße Beisetzung anderweitig nicht gewährleistet ist, ist auch die Beisetzung der im Gemeindegebiet Verstorbenen oder tot Aufgefundenen gestattet.
- (3) Für Tot- und Fehlgeburten gilt Art. 6 des Bestattungsgesetzes.
- (4) Die Bestattung anderer als der in Abs. 1 – 3 Genannten bedarf der besonderen Erlaubnis der Friedhofsverwaltung der Gemeinde.
- (5) Im Bestattungswald werden alle Verstorbenen, für die zu Lebzeiten selbst (Vorsorge) oder von deren Angehörigen nach dem Tod ein Nutzungsrecht erworben wurde oder für die eine Vormerkung eingetragen ist, beigesetzt.

§ 3 Friedhofsverwaltung

Der Friedhof und der Bestattungswald werden von der Gemeinde (Friedhofsverwaltung) verwaltet und beaufsichtigt. Diese führt den Belegungsplan, sodass jederzeit festgestellt werden kann, wann mit wem jedes Grab belegt wurde, wer der Grabnutzungsberechtigte ist und für welchen Zeitraum das Nutzungsrecht erworben wurde.

II. Bestattungsvorschriften

§ 4 Bestattung

Bestattung im Sinne dieser Satzung ist die Erdbestattung von Leichen oder Leichenteilen, sowie die Beisetzung von Ascheurnen unter der Erde. Die Bestattung ist durchgeführt, wenn das Grab verfüllt ist.

§ 5 Anzeigepflicht

- (1) Bestattungen sind unverzüglich nach Eintritt des Todes der Gemeinde anzuzeigen; die erforderlichen Unterlagen (Formular „Anmeldung von Sterbefällen“) sind vorzulegen.
- (2) Den Zeitpunkt der Bestattung setzt die Gemeinde im Benehmen mit den Hinterbliebenen oder deren Vertreter (Bestatter) und ggf. mit dem zuständigen Pfarramt fest.

§ 6 Ruhefrist

Die Ruhefrist bis zur Wiederbelegung einer Grabstätte beträgt für alle Grabarten mindestens 10 Jahre; für alle Kinder (bis zum vollendeten 7. Lebensjahr) beträgt die Ruhefrist mindestens 7 Jahre.

§ 7 Exhumierung und Umbettung

- (1) Die Exhumierung und Umbettung von Leichen und Urnen bedarf unbeschadet sonstiger gesetzlicher Vorschriften der vorherigen Erlaubnis der Gemeinde. Das Gesundheitsamt ist vorher zu hören.
- (2) Soweit Exhumierungen von Leichen nicht vom Gericht oder einer Behörde angeordnet werden, sollen sie nur in den Monaten Oktober bis März und zwar außerhalb der Besuchszeiten erfolgen. Angehörige und Zuschauer dürfen der Exhumierung bzw. Umbettung nicht beiwohnen.
- (3) Zur Exhumierung und Umbettung bedarf es eines schriftlichen Antrages des Grabnutzungsberechtigten.
- (4) Leichen von Personen, die an einer übertragbaren Krankheit verstorben sind, dürfen nur umgebettet werden, wenn das Gesundheitsamt zugestimmt hat.
- (5) Im Übrigen gilt § 21 der Bestattungsverordnung.

III. Grabstätten

§ 8 Grabstätten

- (1) Die Grabstätten, mit Ausnahme der Familiengruft von Schilcher, stehen im Eigentum der Gemeinde. An ihnen können Rechte nur nach dieser Satzung erworben werden. Ein Weiterverkauf an Dritte ist untersagt.
- (2) Die Anlage richtet sich nach dem Belegungsplan, der bei der Verwaltung der Gemeinde (Friedhofsverwaltung) während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden kann.

§ 9 Grabarten

- (1) Gräber im Sinne dieser Satzung auf dem Friedhof sind:
 - a) Einzelgräber
 - b) Familiengräber
 - c) Urnengräber (nur in Steingau)
 - d) Anonyme Urnengräber (nur in Steingau)
- (2) Gräber im Sinne dieser Satzung im Bestattungswald sind:
 - a) Einzelgräber an einem Gemeinschaftsbaum/-findling ohne Auswahl (Basis)
 - b) Einzelgräber an einem Gemeinschaftsbaum/-findling
 - c) Familienbäume/-findling
 - d) Einzelgräber an einem Sternschnuppenbaum/-strauch
- (3) Die Lage der einzelnen Grabstätten wird durch die Gemeinde bestimmt und richtet sich nach dem Belegungsplan. Der Friedhof ist darin in Abteilungen aufgeteilt. Im Bestattungswald bilden die einzelnen Bäume oder Findlinge eine Abteilung mit ein oder mehreren Gräbern. Die einzelnen Grabstätten sowohl auf dem Friedhof als auch die Bäume/Findlinge im Bestattungswald sind fortlaufend nummeriert. Bestattungen können je-

weils nur in den von der Gemeinde freigegebenen Abteilungen bzw. an den freigegebenen Bäumen/Findlingen erfolgen.

- (4) Im Bestattungswald besteht kein Rechtsanspruch auf Überlassung einer bestimmten Ruhestätte in bestimmter Lage sowie auf die Unveränderlichkeit der Umgebung.

§ 10 Einzelgräber nach § 9 (1) a

- (1) Einzelgräber werden grundsätzlich für die Dauer der Ruhefrist (§ 6) zur Verfügung gestellt. Im Übrigen gilt § 20.
- (2) In Einzelgräbern sind sechs Belegungen möglich und zwar maximal zwei Sarg- und vier Urnenbestattungen.
- (3) In Einzelgräbern wird der Reihe nach beigesetzt. Dabei werden vorrangig wieder freige-wordene Grabstätten bereits bestehender Abteilungen zugewiesen.

§ 11 Familiengräber nach § 9 (1) b

- (1) Familiengräber werden grundsätzlich für die Dauer der Ruhefrist (§ 6) zur Verfügung gestellt. Im Übrigen gilt § 21.
- (2) In Familiengräbern sind zehn Belegungen möglich und zwar maximal vier Sarg- und sechs Urnenbestattungen.

§ 12 Urnengräber nach § 9 (1) c und d

- (1) Reine Urnengräber werden nur auf dem Friedhof in Steingau grundsätzlich für die Dauer der Ruhefrist (§ 6) zur Verfügung gestellt. Im Übrigen gilt § 21.
- (2) In Urnengräbern sind zwei, im anonymen Urnengrab nur eine Urnenbestattung möglich.
- (3) Beim anonymen Urnengrab wird die Graboberfläche durch die Gemeinde gestaltet und gepflegt. Grabsteine oder sonstiger Blumenschmuck etc. dürfen auf dem anonymen Ur-nengrab nicht angebracht werden.

§ 13 Einzelgräber Basis nach § 9 (2) a

- (1) Einzelgräber Basis werden für die Dauer von 10 Jahren ab Beisetzung zur Verfügung gestellt. Bestattungen dürfen nur stattfinden, wenn die Mindestruhefrist nach § 6 bis zum Ende des Pachtvertrages über den Bestattungswald (31.12.2099) nicht unterschritten wird. Im Übrigen gilt § 21.
- (2) In Einzelgräbern ist eine Belegung mit einer Urne möglich.
- (3) Einzelgräber werden ohne Auswahl durch den Nutzungsberechtigten von der Gemeinde zugewiesen.
- (4) Das Nutzungsrecht kann nicht verlängert werden.
- (5) Ein verbundenes Nutzungsrecht (analog § 14 Abs. 4) ist nicht möglich.

§ 14 Einzelgräber nach § 9 (2) b

- (1) Einzelgräber werden grundsätzlich für die Dauer von 25 Jahren ab Beisetzung zur Ver-fügung gestellt. Bestattungen dürfen nur stattfinden, wenn die Mindestruhefrist nach § 6 bis zum Ende des Pachtvertrages über den Bestattungswald (31.12.2099) nicht unter-schritten wird. Im Übrigen gilt § 21.
- (2) In Einzelgräbern ist eine Belegung mit einer Urne möglich.
- (3) Einzelgräber werden nach Auswahl des jeweiligen Baums oder Findlings durch den Nut-zungsberechtigten von der Gemeinde vergeben.
- (4) Erwirbt eine Person ein Nutzungsrecht an max. 2 Einzelgräbern gleichzeitig, so gilt hier ein verbundenes Nutzungsrecht, das heißt die Ruhezeiten enden mit dem Ende der zu-letzt endenden Ruhezeit.

§ 15 Familienbäume/-findlinge nach § 9 (2) c

- (1) Familienbäume werden bis zum 31.12.2099 zur Verfügung gestellt. Bestattungen dürfen nur stattfinden, wenn die Mindestruhefrist nach § 6 bis zum Ende des Pachtvertrages über den Bestattungswald (31.12.2099) nicht unterschritten wird. Im Übrigen gilt § 21.
- (2) Bei Familienbäumen ist eine Belegung mit bis zu 12 Urnen möglich. Sollen weitere Ur-nen beigesetzt werden, ist dies nach Rücksprache bis max. 18 Urnen möglich. Hierzu ist

der Erwerb des Nutzungsrechtes je Ruhestätte (max. 6 Weitere) in Abhängigkeit der Kategorie des Baumes (analog der Grabnutzungsgebühr zum Einzelgrabplatz am Gemeinschaftsbaum) zum Zeitpunkt des Erwerbs notwendig.

- (3) Familienbäume werden nach Auswahl des jeweiligen Baums oder Findlings durch den Nutzungsberechtigten von der Gemeinde vergeben.
- (4) Familienbäume werden nur zur Nutzung innerhalb eines Verwandten- und Freundeskreises vergeben.

§ 16 Einzelgräber Sternschnuppenbaum nach § 9 (2) d

Einzelgräber an einem Sternschnuppenbaum/-strauch werden bis zum 31.12.2099 zur Verfügung gestellt. Bestattungen dürfen nur stattfinden, wenn die Mindestruhefrist nach § 6 bis zum Ende des Pachtvertrages über den Bestattungswald (31.12.2099) nicht unterschritten wird. Im Übrigen gilt § 21.

§17 Aschenreste und Urnenbeisetzungen

- (1) Aschenreste und Urnen müssen den Vorschriften der §§ 17 und 27 der Bestattungsverordnung entsprechen.
- (2) Urnen können nur unterirdisch beigesetzt werden. Sie müssen aus biologisch leicht abbaubarem, umweltfreundlichem Material bestehen.
- (3) Wird das abgelaufene Nutzungsrecht an einer Grabstätte auf dem Friedhof nicht verlängert, kann die Gemeinde über das Grab verfügen und die nicht verrottbaren Urnen entfernen lassen. Hiervon wird der letzte Nutzungsberechtigte rechtzeitig von der Gemeinde benachrichtigt; er trägt auch die Kosten für die Freilegung und Ausgrabung der nicht verrottbaren Urne sowie die Beisetzung der Aschenreste im Aschensammelgrab der Gemeinde.

§ 18 Familiengruft von Schilcher

- (1) Die Familiengruft von Schilcher (Flstk. 577) ist im Eigentum der Familie von Schilcher.
- (2) Die in der Gruft aufzustellenden Särge müssen mit dichtschießenden Metalleinsätzen versehen sein.
- (3) Im Übrigen gilt diese Satzung unbeschadet privater besonderer Rechte sinngemäß.

§ 19 Übergrößen- und Sonderübergrößengräber

- (1) Übergrößen- und Sonderübergrößengräber werden nicht mehr neu vergeben. Im Übrigen gilt §21.
- (2) In Übergrößengräbern sind vierzehn Belegungen möglich und zwar maximal sechs Sarg- und acht Urnenbestattungen. In Sonderübergrößengräbern sind sechzehn Belegungen möglich und zwar maximal acht Sarg- und acht Urnenbestattungen.

§ 20 Größe der Grabstätten

- (1) Die einzelnen Gräber auf dem Friedhof haben folgende Ausmaße (Länge x Breite):

a) Einzelgräber	1,80 m x 0,90 m
b) Familiengräber	1,80 m x 1,80 m
c) Urnengräber (nur in Steingau)	1,20 m x 0,60 m
d) Anonyme Urnengräber (nur in Steingau)	0,40 m x 0,40 m
- (2) Der Abstand von einer Grabstelle zur nächsten auf dem Friedhof beträgt 0,60 m.
- (3) Die Tiefe des Grabes bei Erdbestattungen beträgt von der Rasenkante bis zur Grabsohle 1,80 m, bei Tieferlegungen 2,40 m. Die Beisetzungstiefe bei Urnen beträgt mindestens 1 m.

§ 21 Rechte an Grabstätten

- (1) An einer belegungsfähigen Grabstätte kann ein Nutzungsrecht erworben werden. Das Nutzungsrecht wird mindestens auf die Dauer der Ruhefrist verliehen, sofern nicht eine andere Dauer in dieser Satzung genannt ist. Dies gilt auch, wenn das Grabnutzungs-

recht unabhängig von einem Todesfall (also auch bei Reservierung/Vorsorge) erworben wird.

- (2) Der Nutzungsberechtigte einer oder mehrerer Grabstätten im Bestattungswald kann mit Zustimmung der Gemeinde Vormerkungen (Personen, die beigesetzt werden sollen), für die von ihm erworbenen Nutzungsrechte/Ruhestätten festlegen. Die Übertragung ist nur wirksam, wenn die Gemeinde schriftlich zugestimmt hat und eine Eintragung im Ruhestättenregister erfolgt ist.
- (3) Das Nutzungsrecht an den Grabstätten wird nur an einzelne natürliche und volljährige Personen nach Entrichtung der Grabnutzungsgebühr verliehen, worüber dem Nutzungsberechtigten eine Urkunde ausgestellt wird (Graburkunde).
- (4) Nach Erlöschen des Nutzungsrechtes kann die Gemeinde (Friedhofsverwaltung) über die Grabstätte anderweitig verfügen. Hierüber wird der bisherige Nutzungsberechtigte rechtzeitig von der Gemeinde benachrichtigt.
- (5) Das Nutzungsrecht an Grabstätten auf dem Friedhof kann gegen erneute Zahlung der entsprechenden Grabnutzungsgebühr um weitere 10 Jahre verlängert werden, wenn dies vor Ablauf des Rechtes bei der Friedhofsverwaltung beantragt wird und der Platzbedarf des Friedhofs es zulässt. Das Nutzungsrecht für Einzelgräber nach § 9 (2) b kann gegen erneute Zahlung der entsprechenden Grabnutzungsgebühr um weitere 25 Jahre verlängert werden, wenn dies vor Ablauf des Rechtes bei der Friedhofsverwaltung beantragt wird.
- (6) In den Fällen, in denen die Ruhefrist der zu bestattenden Leichen oder Urnen über die Zeit hinausreicht, für die das Recht an einem Grabplatz besteht, ist das Nutzungsrecht im Voraus für die Dauer der vorgeschriebenen Ruhefrist zu erwerben.

§ 22 Übertragung von Nutzungsrechten

- (1) Zu Lebzeiten des Nutzungsberechtigten kann die Umschreibung eines Grabnutzungsrechtes der Ehegatte, der eingetragene Lebenspartner oder ein Abkömmling beanspruchen, wenn der Nutzungsberechtigte zugunsten dieses Angehörigen auf das Grabnutzungsrecht verzichtet hat.
- (2) Nach dem Tode des Nutzungsberechtigten kann derjenige die Umschreibung eines laufenden Grabnutzungsrechtes auf seinen Namen beanspruchen, dem es vom Nutzungsberechtigten in einer letztwilligen, rechtsgültigen Verfügung zugewendet wurde. Bei einer Verfügung zu Gunsten mehrerer Personen hat die erstgenannte Person Vorrang. Fehlt es an einer Verfügung, so kann das Nutzungsrecht auf Antrag auf die in § 1 Abs. 1 Ziffer 1 der Bestattungsverordnung genannten bestattungspflichtigen Personen übertragen werden. Innerhalb der dort genannten Reihenfolge hat die ältere Person Vorrecht vor der jüngeren. Der Nutzungsberechtigte eine Familienbaums/-findlings bestimmt für den Fall seines Ablebens beim Erwerb des Nutzungsrechtes einen Nachfolger (Rechtsnachfolger).
- (3) Über die Umschreibung erhält der neue Grabnutzungsrechtberechtigte eine Urkunde (Graburkunde).

§ 23 Verzicht auf und Entzug des Grabnutzungsrechtes

- (1) Auf das Grabnutzungsrecht kann nach Ablauf der Ruhefrist verzichtet werden. Eine Erstattung der bereits im Voraus entrichteten Grabnutzungsgebühr entfällt.
- (2) Das Grabnutzungsrecht kann entzogen werden, wenn eine Grabstätte an dem bestimmten Ort nach Lage der Umstände, die im öffentlichen Interesse liegen müssen, nicht mehr belassen werden kann.
- (3) Bei Entzug des Grabnutzungsrechtes wird dem Nutzungsberechtigten eine möglichst gleichwertige andere Grabstätte auf die Dauer der restlichen Nutzungszeit zugewiesen. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten der Gemeinde.

IV. Grabmale und Gestaltung

(Die §§ 25 bis 30 dieses Abschnittes gelten nur für den Friedhof)

§ 24 Nutzungskonzept Bestattungswald

- (1) Der Bestattungswald bleibt in seinem Erscheinungsbild naturbelassen und darf nicht gestört und verändert werden. Die Pflege erfolgt ausschließlich durch die Gemeinde; Pflegeeingriffe durch Nutzungsberechtigte oder Dritte sind nicht zulässig.
- (2) Grabschmuck, Kerzen, Grabmale, Gedenksteine, Anpflanzungen und eine Grabpflege im herkömmlichen Sinne sind grundsätzlich untersagt. Eine Grabgestaltung ist nicht erlaubt. Zur Beisetzung ist Blumenschmuck nach Rücksprache einmalig erlaubt und wird von der Gemeinde nach ca. 2-4 Wochen entfernt.
- (3) Die Gemeinde kennzeichnet jede Ruhestätte mit einem einheitlichen Namensschild. Entsprechend den Wünschen des Nutzungsberechtigten werden mit einer einheitlichen Beschriftung darauf zum Beispiel Vor- und Familienname, das Geburts- und Sterbedatum sowie weitere persönliche Namenszusätze vermerkt. Anonyme Beisetzungen sind nicht zulässig. Auf dem Schild sind mindestens die Initialen des Vor- und Familiennamens sowie das Geburts- und Sterbedatum anzugeben. Nach Erlöschen des Nutzungsrechtes wird das Namensschild am Baum von der Gemeinde entfernt.

§ 25 Erlaubnispflicht für Grabmale und bauliche Anlagen

- (1) Die Errichtung von Grabmalen, Einfassungen und sonstigen baulichen Anlagen oder deren Änderung bedarf der Erlaubnis der Gemeinde.
- (2) Die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Anfertigung oder Veränderung des Grabmales oder der baulichen Anlage durch den Grabnutzungsberechtigten bzw. den von ihm beauftragten Steinmetz zu beantragen. Dem Antrag sind die zur Prüfung notwendigen Unterlagen beizufügen. Dazu gehören:
 - a) Grabmalentwurf bzw. Entwurf der baulichen Anlage mit Grundriss und Seitenansicht mit Maßangabe
 - b) die Angabe des Werkstoffes, seine Farbe und Bearbeitung
- (3) Die Erlaubnis kann versagt werden, wenn die Anlage nicht den Vorschriften der §§ 26 und 27 entspricht.
- (4) Ohne Erlaubnis aufgestellte Grabmale sind nach schriftlicher Aufforderung an den Nutzungsberechtigten unter angemessener Fristsetzung zu entfernen. Kommt dieser der Aufforderung nicht fristgerecht nach, so ist die Gemeinde berechtigt auf seine Kosten das Grabmal zu entfernen.

§ 26 Größe von Grabmalen und Einfassungen

- (1) Die Grabmale dürfen die Breite des Grabes sowie die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der Gemeinde.
- (2) Die Einfassungen dürfen die Breiten nach § 20 nicht überschreiten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der Gemeinde.

§ 27 Grabgestaltung

- (1) Grabmale und sonstige bauliche Anlagen müssen der besonderen Zweckbestimmung des Friedhofes und der Verstorbenen als würdige Ruhestätte und der Pflege ihres Andenkens Rechnung tragen und sich in die Umgebung der Grabstätte einfügen.
- (2) Sie sind so zu gestalten, dass sie in ihrer Form, Größe, Farbe, Bearbeitung sowie ihrem Werkstoff nach nicht verunstaltend wirken.
- (3) Inhalt und Gestaltung der Inschrift müssen mit der Zweckbestimmung des Friedhofs im Einklang stehen.

§ 28 Gründung, Erhaltung und Entfernung von Grabmalen

- (1) Jedes Grabmal muss seiner Größe entsprechend dauerhaft und standsicher gegründet werden. Die Fundamente sind nach den neuesten Bestimmungen und den anerkannten Regeln der Baukunst durch fachkundige Firmen zu setzen. Maßgeblich hierfür ist die Technische Anleitung zur Standsicherheit von Grabmalanlagen (TA-Grabmal) in ihrer jeweils geltenden Fassung.

- (2) Der Nutzungsberechtigte hat dafür zu sorgen, dass sich das Grabmal und die sonstigen Grab-einrichtungen in einem verkehrssicheren und ordnungsgemäßen Zustand befinden. Er ist für Schäden verantwortlich, die insbesondere durch Umfallen des Grabmales oder Abstürzen von Teilen desselben verursacht werden. Die Friedhofsverwaltung kann, wenn sie Mängel in der Standsicherheit feststellt und der Nutzungsberechtigte nach Aufforderung innerhalb einer festzusetzenden Frist nicht das Erforderliche veranlasst, das Grabmal auf Kosten des Nutzungsberechtigten umlegen lassen oder den gefährlichen Zustand auf andere Weise, insbesondere durch Beauftragung der Instandsetzung durch eine fachkundige Person beseitigen. Davon unberührt bleibt das Recht der Gemeinde, im Falle drohender Gefahr ohne vorherige Benachrichtigung das Erforderliche zu veranlassen.
- (3) Der Nutzungsberechtigte und die in seinem Auftrag handelnden Personen haften für jede durch die Errichtung von Grabmalen und baulichen Anlagen entstehenden Beschädigungen der Grab- und Friedhofsanlagen.
- (4) Grabmale und bauliche Anlagen dürfen vor Ablauf der Ruhefrist oder des Nutzungsrechtes nur mit vorheriger Erlaubnis der Gemeinde entfernt werden.
- (5) Grabmale sind innerhalb eines Monats nach Ablauf des Nutzungsrechtes zu entfernen. Die Grabstätten sind einzuebnen und mit dem bereitgestellten Riesel auszubessern. Kommt der Nutzungsberechtigte seiner Verpflichtung nicht nach, kann die Gemeinde die zur Herbeiführung des ordnungsgemäßen Zustandes erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des vormals Nutzungsberechtigten treffen (Ersatzvornahme § 39). Grabmale, Einfassungen und sonstiger Grabschmuck gehen infolge der Eigentumsaufgabe in das Eigentum der Gemeinde über.

§ 29 Pflege und Instandhaltung der Gräber

- (1) Jede Grabstätte ist spätestens drei Monate nach der Beisetzung bzw. nach der Verleihung des Nutzungsrechtes würdig herzurichten, gärtnerisch anzulegen und in diesem Zustand zu erhalten.
- (2) Kommt der Nutzungsberechtigte seiner Verpflichtung nicht nach, kann ihn die Friedhofsverwaltung unter Fristsetzung auffordern, den ordnungsgemäßen Zustand herzustellen. Nach Ablauf der Frist können zur Herbeiführung des ordnungsgemäßen Zustandes erforderliche Maßnahmen auf Kosten des Verpflichteten getroffen werden (Ersatzvornahme § 39). Werden hierbei die entstehenden Kosten auf Anforderung hin nicht ersetzt, so kann das Nutzungsrecht ohne Anspruch auf Entschädigung sofort als erloschen erklärt werden. Die Gemeinde ist dann berechtigt, den Grabhügel einzuebnen, einen vorhandenen Grabstein zu entfernen und die Grabstätte nach Ablauf der Ruhefrist anderweitig zu vergeben.

§ 30 Gärtnerische Gestaltung der Gräber

- (1) Zur Bepflanzung der Grabstätten sind nur geeignete Gewächse zu verwenden, welche die benachbarten Gräber und Anpflanzungen nicht beeinträchtigen. Grabbeete inkl. Bepflanzung dürfen nicht höher als 20 cm sein. Die Anlegung von Grabhügeln und Grabplatten ist nicht gestattet.
- (2) Anpflanzungen aller Art neben den Gräbern werden ausschließlich von der Gemeinde ausgeführt. Ausnahmen können bei der Gemeinde beantragt werden, sofern benachbarte Gräber nicht beeinträchtigt werden.
- (3) Das Anpflanzen andauernder Gehölze (Zwergsträucher, strauch- und baumartige Pflanzen, Bäume) auf den Gräbern bedarf der Erlaubnis der Gemeinde.
- (4) Alle gepflanzten Gehölze gehen entschädigungslos in die Verfügungsbefugnis der Gemeinde über, wenn sie vom Nutzungsberechtigten nach Ablauf der Ruhefrist oder des Nutzungsrechtes nicht abgeräumt worden sind.
- (5) Der Schnitt und die Beseitigung zu stark wachsender oder absterbender Pflanzen kann angeordnet werden. Wird die notwendige Maßnahme nicht innerhalb der hierfür dem Nutzungsberechtigten gesetzten Frist durchgeführt, so werden die Arbeiten von der Friedhofsverwaltung auf seine Kosten durchgeführt (Ersatzvornahme § 39).

- (6) Verwelkte Blumen und verdorrte Kränze sind von den Grabstätten zu entfernen und über den dafür bereitgestellten Grüngutcontainer zu entsorgen. Nicht verrottbare Materialien sind getrennt zu entsorgen bzw. vom Nutzungsberechtigten zurückzunehmen. Das Bayerische Abfallwirtschaftsgesetz, sowie die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen finden entsprechende Anwendung.

V. Leichenhaus und Friedhofs-/Bestattungspersonal

§ 31 Benutzung des Leichenhauses

- (1) Das Leichenhaus auf dem Friedhof in Steingau und die Kapelle auf dem Friedhof Kreuzbühl dienen der Aufbewahrung der Leichen, bis sie auf dem Friedhof bestattet oder überführt werden und zur Aufbewahrung von Aschenresten feuerbestatteter Verstorbener bis zur Beisetzung auf dem Friedhof.
- (2) Die Verstorbenen werden im Leichenhaus bzw. in der Kapelle aufgebahrt. Sofern keine gesundheitsaufsichtlichen oder sonstigen Bedenken bestehen, können die Hinterbliebenen die Verstorbenen während der festgesetzten Zeiten sehen. Die Bestattungspflichtigen (§15 Bestattungsverordnung) entscheiden, ob die Aufbahrung im offenen oder geschlossenen Sarg erfolgt. Wird darüber keine Bestimmung getroffen, bleibt der Sarg geschlossen. Dies gilt auch bei entsprechender Anordnung des Amts- und Leichenschauarztes. Während der Trauerfeier ist der Sarg stets geschlossen.
- (3) Für die Beschaffenheit von Särgen, Sargausstattungen und für die Bekleidung von Leichen gelten die Vorschriften des § 30 Bestattungsverordnung.

§ 32 Leichenhausbenutzungszwang

- (1) Jede Leiche der im Gemeindegebiet Verstorbenen ist nach Vornahme der ersten Leichenschau innerhalb von 12 Stunden nach dem Tod in das Leichenhaus bzw. in die Kapelle zu verbringen. Die Nachtstunden von 18.00 – 06.00 Uhr zählen dabei nicht mit.
- (2) Die von einem Ort außerhalb des Gemeindegebietes überführten Leichen sind unverzüglich nach Ankunft in das Leichenhaus bzw. die Kapelle zu verbringen, falls nicht die Bestattung unmittelbar nach der Ankunft stattfindet.
- (3) Vom Benutzungszwang sind ausgenommen, sofern
 - a) Der Tod in einer Anstalt (z. B. Krankenhaus, Klinik, Alten- bzw. Pflegeheim u. a.) eingetreten ist und dort ein geeigneter Raum für die Aufbewahrung der Leiche vorhanden ist,
 - b) die Leiche zum Zwecke der Überführung an einen auswärtigen Bestattungsort zur früheren Einsargung freigegeben und innerhalb einer Frist von 24 Stunden überführt wird,
 - c) die Leiche in einem Krematorium verbrannt werden soll und sichergestellt ist, dass die Voraussetzungen des § 17 Bestattungsverordnung vom Träger der Bestattungsanlage geprüft werden,
 - d) die Aufbahrung von Verstorbenen im behördlich zugelassenen Leichenraum eines privaten Bestattungsunternehmens möglich ist.

§ 33 Leichentransport

Zur Beförderung von Leichen im Gemeindegebiet sind Leichenwagen zu benutzen. Die Beförderung der Leichen hat durch ein geeignetes Bestattungsunternehmen zu erfolgen.

§ 34 Leichenbesorgung

Reinigen, Ankleiden und Einsargen der Leichen hat durch einen geeigneten Bestatter zu erfolgen.

§ 35 Friedhofs- und Bestattungspersonal

- (1) Die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bestattung stehenden Verrichtungen auf dem gemeindlichen Friedhof werden **durch ein von der Gemeinde zugelassenes Bestattungsunternehmen durchgeführt. Dieses benötigt eine gewerbliche Genehmigung (§ 38)**

durch die Friedhofsverwaltung. Folgende Arbeiten sind von einem zugelassenen Bestattungsunternehmen durchzuführen:

- a) das Ausheben und Verfüllen des Grabes,
 - b) die Überführung des Sarges/der Urne von der Halle/Kapelle zur Grabstätte einschließlich der Stellung der Träger,
 - c) das Versenken des Sarges/die Beisetzung von Urnen,
 - d) die Ausgrabung und Umbettung einschließlich notwendiger Umsargungen
- (2) Die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bestattung stehenden Verrichtungen im Bestattungswald werden von der Gemeinde hoheitlich ausgeführt. Die Gemeinde kann mit der Durchführung ihrer hoheitlichen Aufgaben ein Unternehmen als Erfüllungsgehilfen beauftragen. Zu den Aufgaben zählen insbesondere:
- a) das Ausheben und Verfüllen des Grabes,
 - b) der Transport der Urne innerhalb des Bestattungswaldes,
 - c) die Beisetzung von Urnen,
 - d) die Ausgrabung und Umbettung

VI. Ordnungsvorschriften

§ 36 Öffnungszeiten

- (1) Der Friedhof und der Bestattungswald sind tagsüber geöffnet, und zwar in der Zeit vom 01. April bis 30. September ab 07.00 Uhr und in der Zeit vom 01. Oktober bis 31. März ab 08.00 Uhr. Bei Einbruch der Dunkelheit sind der Friedhof und der Bestattungswald jedoch zu verlassen.
- (2) Die Friedhofsverwaltung kann das Betreten des Friedhofes/des Bestattungswaldes oder einzelner Teile aus besonderem Anlass vorübergehend untersagen oder außerhalb der vorgenannten Öffnungszeiten gestatten.
- (3) Bei starkem Wind (ab Windstärke 8 auf der Beaufortskala = 62-74 km/h), Gewitter, Glätte, Schneeglätte und sonstigen besonderen Gefahrenlagen ist der Bestattungswald geschlossen und darf nicht betreten werden.

§ 37 Verhalten auf dem Friedhof und im Bestattungswald

- (1) Jeder Besucher hat sich ruhig und der Würde des Ortes entsprechend zu verhalten.
- (2) Der Anordnung des Friedhofspersonals haben die Besucher Folge zu leisten. Besuchern der Bestattungseinrichtungen ist es insbesondere nicht gestattet:
 - a) Tiere mitzubringen oder die Hackschnitzelwege (innere Wege des Bestattungswaldes) mit Pferden zu betreten, ausgenommen sind Blindenhunde, ausgenommen ist ebenfalls das Mitführen von Hunden an der kurzen Leine im Bestattungswald,
 - b) zu rauchen, offenes Feuer zu entzünden und zu lärmern, im Bestattungswald Kerzen aufzustellen (Waldbrandgefahr)
 - c) die Wege mit Fahrzeugen und Sportgeräten aller Art zu befahren; Kinderwagen, Rollstühle und vergleichbare Hilfsmittel zum Transport von Kindern, Kranken und Behinderten sowie von der Gemeinde zugelassene Fahrzeuge (Arbeitsfahrzeuge) sind hiervon ausgenommen,
 - d) Waren aller Art sowie gewerbliche oder sonstige Leistungen anzubieten oder diesbezüglich zu werben,
 - e) Druckschriften zu verteilen, ausgenommen Druckschriften, die im Rahmen der Bestattungsfeier notwendig und üblich sind und gedruckte Informationen über die Waldruhe Dietramszell,
 - f) Abraum und Abfälle an anderen Orten abzulagern, als an den hierfür vorgesehenen Plätzen, insbesondere privaten Hausmüll in den bereitgestellten Friedhofscontainern zu entsorgen, im Bestattungswald jeglichen Abfall (auch Zigarettenreste sowie Hundekot und Hundekottüten) zu entsorgen,
 - g) die Friedhofsanlagen/die Bestattungswaldanlagen einschließlich des Geländes, die Gedenkzeichen, Wege, Plätze, Gräber und Anpflanzungen usw. zu beschädigen oder zu verunreinigen, insbesondere Grabmale und Namensschilder zu beschädigen und zu beschmutzen,

- h) die Grabhügel, Grabeinfassungen und Grünanlagen zu betreten und/oder zu beschädigen,
- i) die Brunnen und Wasserstellen zu verunreinigen, sowie jede missbräuchliche Nutzung der Wasserleitung,
- j) der Würde des Ortes nicht entsprechende Gefäße (z. B. Konservendosen, Plastik- und Glasflaschen sowie ähnliche Gegenstände) auf Gräbern ohne Erlaubnis aufzustellen oder solche Gefäße wie auch Gießkannen zwischen den Gräbern aufzubewahren
- k) An Sonn- und Feiertagen und in der Nähe einer Bestattung störende Arbeiten auszuführen oder sonstigen Lärm zu verursachen.

§ 38 Gewerbliche Tätigkeiten auf dem Friedhof

- (1) **Gewerbetreibende wie Bestatter, Steinmetze, Bildhauer u. ä. bedürfen für ihre Tätigkeit auf dem Friedhof der vorherigen Zulassung durch die Gemeinde Dietramszell. Die Genehmigung ist bei der Friedhofsverwaltung schriftlich zu beantragen. Die Zulassung wird nur Gewerbetreibenden erteilt, die in fachlicher, betrieblicher und persönlicher Hinsicht zuverlässig sind.**
- (2) Die Gewerbetreibenden und ihre Gehilfen haben den Regelungen der Friedhofssatzung und den Anweisungen der Friedhofsverwaltung Folge zu leisten. Durch gewerbliche Arbeiten darf die Würde des Friedhofes nicht beeinträchtigt werden, insbesondere auf Bestattungsfeierlichkeiten ist Rücksicht zu nehmen. Nach Beendigung der Arbeiten sind die Arbeits- und Lagerplätze wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen.
- (3) Den zur Vornahme gewerblicher Arbeiten **gemäß Absatz 1 zugelassenen Gewerbetreibenden** ist – soweit erforderlich – die Benutzung der Friedhofswege mit den für die Ausführung der Arbeiten oder für den Transport von Arbeitsmitteln erforderlichen Fahrzeugen (Arbeitsfahrzeugen) gestattet. Wege und sonstige Anlagen dürfen dabei nicht über das übliche Maß hinaus beansprucht werden. Bei anhaltendem Tau- oder Regenwetter kann die Friedhofsverwaltung das Befahren der Wege mit Fahrzeugen untersagen.
- (4) Die gewerblich Tätigen haften für alle Schäden, die sie oder ihre Gehilfen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit im Friedhof schuldhaft verursachen.
- (5) Die Ausübung gewerbsmäßiger Tätigkeiten auf dem Friedhof kann durch die Friedhofsverwaltung dauerhaft versagt werden, wenn die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten nicht gewährleistet ist oder wenn trotz schriftlicher Abmahnung mehrfach gegen die Friedhofssatzung oder Anordnung der Friedhofsverwaltung verstoßen wird. Bei einem schwerwiegenden Verstoß ist eine Abmahnung entbehrlich.

VII. Schlussbestimmungen

§ 39 Ersatzvornahme

- (1) Die Friedhofsverwaltung kann zur Erfüllung der nach dieser Satzung bestehenden Verpflichtungen Anordnungen für den Einzelfall erlassen. Diesen Anordnungen ist unverzüglich Folge zu leisten.
- (2) Werden die in dieser Satzung festgelegten Handlungspflichten nicht rechtzeitig erfüllt, kann die Gemeinde die Handlung auf Kosten des Pflichtigen vornehmen oder vornehmen lassen. Die Ersatzvornahme ist vorher schriftlich anzudrohen. Dabei ist eine angemessene Frist zu setzen. Ist der Aufenthaltsort des Pflichtigen nicht mehr zu ermitteln, so ersetzt die öffentliche Bekanntmachung die an den Pflichtigen adressierte schriftliche Androhung. Einer vorherigen Androhung und einer Fristsetzung bedarf es nicht, wenn der Pflichtige nicht sofort erreichbar ist und die Ersatzvornahme zur Abwehr einer drohenden Gefahr notwendig ist.

§ 40 Haftung

- (1) Die Gemeinde haftet nicht für Schäden, die durch nicht satzungsgemäße Benutzung der Bestattungseinrichtungen entstehen, sowie für Schäden, die durch Beauftragte dritte Personen oder durch Tiere verursacht werden.

- (2) Die Gemeinde haftet für Schäden, die sich aus der Benutzung der Bestattungseinrichtungen ergeben nur dann, wenn einer Person, deren sich die Gemeinde zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen bedient, Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.
- (3) Nutzungsberechtigte haften für die von ihnen schuldhaft verursachten Schäden, die in Folge einer unsachgemäßen oder den Vorschriften der Satzung widersprechenden Benutzung entstehen. Sie haben die Gemeinde von Ersatzansprüchen Dritter freizustellen, die wegen solcher Schäden geltend gemacht werden. Gehen derartige Schäden auf mehrere Nutzungsberechtigte oder Handelnde zurück, haften sie als Gesamtschuldner.

§ 41 Zuwiderhandlungen

Nach Art. 24 Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung i. V. m. § 17 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten kann mit Geldbuße von mindestens fünf Euro und höchstens eintausend Euro belegt werden, wer:

- a) der Anzeigepflicht nach § 5 nicht nachkommt,
- b) nicht zugelassene Pflegeeingriffe vornimmt oder das naturbelassene Erscheinungsbild stört oder Grabschmuck, Kerzen, Grabmale und Gedenksteine aufstellt (§ 24),
- c) ohne Genehmigung Grabmale errichtet oder ändert (§ 25),
- d) die erstmalige Anlage, Pflege und Instandhaltung der Grabstätten nach den §§ 25 bis 30 nicht satzungsgemäß vornimmt,
- e) den Vorschriften über den Benutzungszwang für das Leichenhaus zuwiderhandelt (§ 32),
- f) den Bestattungswald bei Starkwind, Glatteis, Schneeglätte betritt (§ 36),
- g) den Vorschriften über das Verhalten auf dem Friedhof/im Bestattungswald zuwiderhandelt (§ 37).

§ 42 Entwidmung

Der Bestattungswald kann aus zwingendem öffentlichem Interesse entwidmet werden. Die Absicht der Entwidmung ist öffentlich bekannt zu machen.

§ 43 Gebühren

Für die Benutzung der Bestattungseinrichtungen und für die Amtshandlungen auf dem Gebiet des Bestattungswesens werden Gebühren nach der Friedhofsgebührensatzung der Gemeinde in der jeweils geltenden Fassung erhoben.

§ 44 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Friedhofs- und Bestattungssatzung vom 01.04.2023 außer Kraft.

GEMEINDE DIETRAMSZELL

Dietramszell,

(Siegel)

Josef Hauser
Erster Bürgermeister

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

8.	Neuerlass der Friedhofsgebührensatzung
-----------	--

Sachverhalt:

Die Gemeinde Dietramszell hatte in den letzten 4 Jahren die Bestattungsleistungen an die Trauerhilfe Denk vergeben. Da dieser Vertrag zum 31.12.2024 ausläuft ist entweder eine erneute Ausschreibung durchzuführen oder eine anderweitige Regelung zu treffen. Um künftige Unstimmigkeiten zwischen dem Bestatter und dem für die hoheitlichen Aufgaben betrauten Bestatter zu vermeiden wird daher angeregt, die Bestattungsleistung an einen zugelassenen Bestatter zu vergeben. Dadurch rechnet dieser wieder selbst mit den Hinterbliebenen ab.

Infolgedessen ist sowohl die Friedhofs- und Bestattungssatzung als auch die Friedhofsgebührensatzung anzupassen. Die Änderungen sind jeweils rot markiert.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt folgende:

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Bestattungseinrichtungen der Gemeinde Diet- ramszell (Friedhofsgebührensatzung)

Die Gemeinde Dietramszell erlässt aufgrund der Art. 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. April 1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I) zuletzt geändert durch **§ 1 Absatz 10 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98)** folgende Gebührensatzung:

§ 1 Gebührenpflicht und Gebührenarten

- (1) Die Gemeinde Dietramszell erhebt für die Inanspruchnahme ihrer Bestattungseinrichtungen **sowie für Leistungen der Friedhofsverwaltung** Gebühren nach dieser Satzung.
- (2) Als Friedhofsgebühren werden erhoben:
 - Grabnutzungsgebühren (§ 4)
 - Leichenhausgebühr (§ 5)
 - Bestattungsgebühren für den Bestattungswald (§ 6)
 - Sonstige Gebühren (§ 7)

§ 2 Gebührenschuldner

- (1) Gebührenpflichtig ist,
 - a) wer das Nutzungsrecht an einer Grabstätte erwirbt (Grabnutzungsberechtigter)
 - b) wer zur Tragung der Bestattungskosten gesetzlich verpflichtet ist,
 - c) wer den Antrag auf Benutzung der Bestattungseinrichtung gestellt hat,
 - d) wer den Auftrag **oder Antrag zu einer Genehmigung** zu einer Leistung erteilt hat.
- (2) Mehrere Schuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Bei Verlängerung des Grabnutzungsrechtes sind die Grabnutzungsgebühren vom Grabnutzungsberechtigten zu tragen.
- (4) Für Sonderleistungen, für die in dieser Gebührensatzung keine Gebühren vorgesehen sind, kann die Gemeinde gesonderte Vereinbarungen über die Erstattung der Kosten treffen.

§ 3 Entstehen und Fälligkeit einer Gebühr

- (1) Die Grabnutzungsgebühr (§ 4) entsteht mit der Zuteilung oder der Verlängerung des Nutzungsrechtes eines Grabes, und zwar
 - a) bei der erstmaligen Zuteilung des Nutzungsrechtes
 - b) bei der Verlängerung des Nutzungsrechtes nach Ablauf für den Zeitraum der Verlängerung nach § 20 Abs. 5 der Friedhofs- und Bestattungssatzung,
 - c) bei Bestattung einer Leiche oder Beisetzung einer Urne in einem Grab, für das die Nutzungszeit noch nicht abgelaufen ist, für die Zeit vom Ablauf des bisherigen Nutzungsrechtes bis zum Ablauf der neuen Ruhefrist. Die Berechnung erfolgt monatsgenau; es werden nur volle Monate berücksichtigt.
- (2) Die Leichenhausgebühr (§ 5) und die Bestattungsgebühr für den Bestattungswald (§ 6) entstehen mit der Inanspruchnahme der gebührenpflichtigen Leistung.
- (3) **Die sonstigen Gebühren (§ 7) entstehen mit der Entscheidung über den Antrag oder Erteilung der Genehmigung.**
- (4) Die Gebühren werden einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 4 Grabnutzungsgebühren

- (1) Die Grabnutzungsgebühr für den Friedhof beträgt für

- einen Einzelgrabplatz	400 € für 10 Jahre
- einen Familiengrabplatz	600 € für 10 Jahre
- einen Übergrößengrabplatz (nur in Kreuzbichl)	800 € für 10 Jahre
- einen Sonderübergrößengrabplatz (nur in Kreuzbichl)	800 € für 10 Jahre
- einen Urnengrabplatz (nur in Steingau)	300 € für 10 Jahre
- einen anonymen Urnengrabplatz (nur in Steingau)	300 € für 10 Jahre

Beim erstmaligen Erwerb eines Grabnutzungsrechtes ist die in Satz 1 maßgebliche Gebühr für die Dauer der Ruhefrist (10 Jahre) im Voraus zu entrichten. Eine Verlängerung des Grabnutzungsrechtes ist jeweils nur wieder für 10 Jahre gegen Zahlung der entsprechenden Gebühr möglich. Bei einer Verlängerung der Ruhefrist wegen einer weiteren Belegung der Grabstätte gilt § 3 Abs. 1 c).

- (2) Die Grabnutzungsgebühr für den Bestattungswald beträgt für

- einen Platz an einem Sternschnuppenbaum für Sternenkinder und Kindern bis 10 Jahre	kostenfrei
- einen Einzelgrabplatz Basis (Kategorie 1)	550 €
- einen Einzelgrabplatz an einem Gemeinschaftsbaum/-findling	
Kategorie 2	850 €
Kategorie 3	1.150 €
Kategorie 4	1.400 €
Kategorie 5	1.550 €
Kategorie 6	1.700 €
Kategorie 7	1.950 €
Kategorie 8	2.500 €
- einen Familienbaum/-findling für bis zu 12 Urnen	
Kategorie 1	3.900 €
Kategorie 2	5.000 €
Kategorie 3	6.000 €
Kategorie 4	7.000 €
Kategorie 5	7.500 €
Kategorie 6	8.000 €
Kategorie 7	9.500 €
Kategorie 8	12.000 €
Kategorie 9	15.000 €

Eine Verlängerung des Grabnutzungsrechtes für einen Einzelgrabplatz an einem Gemeinschaftsbaum/-findling der Kategorie 2-8 ist für weitere 25 Jahre (max. bis zum 31.12.2099) gegen Zahlung der entsprechenden Gebühr möglich. Sollen mehr als 12 Urnen an einem Familienbaum/-findling beigesetzt werden, so besteht die Möglichkeit, weitere Nutzungsrechte für Grabplätze gemäß § 15 Abs. 2 der Friedhofs- und Benutzungssatzung zu erwerben. Die Gebühr pro nachträglichem Nutzungsplatz richtet sich

dann nach der analogen Kategorie eines Einzelgrabplatzes. Bei Familienbäumen/-findlingen der Kategorie 9 beträgt die Gebühr pro nachträglichem Nutzungsplatz 2.500 €.

- (3) Bei vorzeitig auf das Nutzungsrecht verzichteten Grabstätten wird die entrichtete Gebühr nicht erstattet.

§ 5 Leichenhausgebühr

- (1) Die Gebühr für die Nutzung des Aufbewahrungsraumes in der Aussegnungshalle in Steingau beträgt pro angefangenem Benutzungstag 50 €
- (2) Die Gebühr für die Benutzung der Aussegnungshalle in Steingau beträgt 50 €
- (3) Da die Friedhofskapelle Kreuzbichl im Eigentum der Kirche ist wird durch die Gemeinde Dietramszell keine Gebühr für die Nutzung sondern lediglich eine Gebühr für die Reinigung nach der Nutzung in Höhe von 50 € erhoben.

§ 6 Bestattungsgebühren

- (1) Die Gebühren für die in unmittelbaren Zusammenhang mit der Bestattung stehenden Verrichtungen auf dem Friedhof nach § 35 Abs. 1 der Friedhofs- und Bestattungssatzung werden durch den zugelassenen Gewerbetreibenden abgerechnet.
- (2) Die Gebühren für die in unmittelbaren Zusammenhang mit der Bestattung stehenden Verrichtungen im Bestattungswald nach § 35 Abs. 2 der Friedhofs- und Bestattungssatzung betragen
- | | |
|--------------------------------------|-------|
| a) pro Beisetzung von Montag-Freitag | 440 € |
| b) pro Beisetzung am Samstag | 660 € |
| c) pro Umbettung | 440 € |

§ 7 Sonstige Gebühren

- (1) Für die Umschreibung des Grabnutzungsrechtes nach § 21 der Friedhofs- und Bestattungssatzung wird eine Gebühr von 10 € erhoben.
- (2) Für die Erlaubnis, ein Grabmal oder sonstige bauliche Anlage errichten oder verändern zu dürfen, wird eine Gebühr von 10 € erhoben.
- (3) Für die gewerbliche Genehmigung (Zulassung gewerbliche Arbeiten auf dem Friedhof auszuführen) wird eine Gebühr für
- | | |
|--|------|
| a) den ersten vollen Kalendermonat (Mindestgebühr) von | 10 € |
| b) jeden weiteren Kalendermonat von | 3 € |
- erhoben.
- (4) Für die Erteilung einer Ausnahme von Festsetzungen der Friedhofs- und Bestattungssatzung wird eine Gebühr von 10 € erhoben.
- (5) Für die Genehmigung einer Umbettung wird eine Gebühr von 40 € erhoben.
- (6) Im Übrigen findet die Satzung über die Erhebung von Verwaltungskosten für Amtshandlungen im eigenen Wirkungskreis der Gemeinde Dietramszell inkl. des Kostenverzeichnisses in der jeweils gültigen Fassung entsprechende Anwendung.

§ 8 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Friedhofsgebührensatzung vom 14.07.2020 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 09.02.2023 außer Kraft.

GEMEINDE DIETRAMSZELL

Dietramszell,

(Siegel)

Josef Hauser
Erster Bürgermeister

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

9.	Bauleitverfahren
-----------	------------------

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten:

Haushaltsstelle:

Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:

Mittel stehen zur Verfügung: Ja/Nein

Deckungsvorschlag:

Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:

9.1	BPL Steingau Nr. 3 "Steingau Mitte" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
------------	--

Sachverhalt:



Sachverhalt Gemeinderatssitzung am 07. November 2023

In seiner Sitzung am 07.11.2023 hat der Gemeinderat Dietramszell den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Steingau Nr. 3 „Steingau Mitte“ gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist es die Nachverdichtung der einzelnen Grundstücke sinnvoll und maßvoll zu steuern.

Folgende Festsetzungen wurden vom Gemeinderat zur Ausarbeitung eines Entwurfs beschlossen um schon ein Mindestmaß eines planerischen Konzepts vorzugeben:

- Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 3 BauGB
- Geltungsbereich (Fläche von ca. 13.400 m²)
- Festsetzung eines Dorfgebiets im Sinne des § 5 BauNVO
- Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen. Je Einzelhaus 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit.
- Maximal zulässige Grundfläche in m²: 160 m² inkl. Berücksichtigung von Vorbauten (Eingangsüberdachungen und Balkone)

- Maximal zulässige Grundfläche in m² je Baugrundstück: 200 m² inkl. Berücksichtigung Terrassenflächen
- Maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (z.B. Garagen) bezeichneten Anlagen um diesen Wert überschritten werden.
- Zahl der Vollgeschosse zwingend: 2
- Maximal zulässige Wandhöhe: 6,70 m
- Maximal zulässige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen: 3,00 m
- Auf dem Baugrundstück sind neben den geforderten Stellplätzen der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Dietramszell mindestens 2 Besucherparkplätze nachzuweisen

Sachverhalt Gemeinderatssitzung am 03. Dezember 2024

Am 12. April 2024 fand eine Vororttermin in Steingau mit den Grundstückseigentümern statt um zum einen die Gründe für die Aufstellung und die Ziele des Bebauungsplans zu erläutern. Zum anderen wurde der Bestand aufgenommen und die Grundstückseigentümer konnten Entwicklungswünsche für ihre Grundstücke äußern und Anregungen vorbringen.

„Entwicklungswünsche“

- Fl.-Nr. 734/5, Fraßhauser Straße 9c: Keine weitere Entwicklung geplant/möglich
- Fl.-Nr. 734/4, Fraßhauser Straße 9b: Keine weitere Entwicklung geplant/möglich. Schreinereigwerbe im Nebengebäude soll erhalten bleiben.
- Fl.-Nr. 734, Fraßhauser Straße 9a: Bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes Richtung Osten, An der Südseite soll die Baugrenze sich an Hausnr. 9b orientieren.
- Fl.-Nr. 734/1, Fraßhauser Straße 13: Baufenster
- Fl.-Nr. 734/2, Fraßhauser Straße 11: Baufenster und Bestandsgebäude Aufstocken
- Fl.-Nr. 739/3, Fraßhauser Straße 7 und 7a: Keine weitere Entwicklung geplant
- Fl.-Nr. 739/4, Fraßhauser Straße 5: Wünschenswert wäre hier eine Bebauung die möglichst sinnvoll unter 3 Erben aufzuteilen ist. Möglicherweise Einfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten?

- Fl.-Nr. 739/5, Fraßhauser Straße 3: Bauliche Erweiterung Richtung Osten, Garage würde wegkommen, für Stellplätze steht Fl.-Nr. 739/7 zur Verfügung
- Fl.-Nr. 739/7: Derzeit ein Nebengebäude welches als Lager genutzt wird, hier könnten Stellplätze entstehen
- Fl.-Nr. 739/2: Derzeit Gartennutzung bzw. Gartenhäuser werden auch als Lager genutzt
- Fl.-Nr. 739/1: Landwirtschaftlich genutztes Gebäude, wird auch weiterhin so genutzt
- Fl.-Nr. 741/1, Kanzlerweg 1: Bauliche Erweiterung Richtung Osten am Bestandsgebäude oder wenn möglich ein Baufenster für ein kleineres EFH
- Fl.-Nr. 741, Kanzlerweg 2: Bauliche Erweiterung Richtung Osten
- Fl.-Nr. 740/1, Kanzlerweg 4: Keine bauliche Erweiterung geplant, Das Bestandsgebäude wurde mit 3 Wohneinheiten genehmigt, derzeit sind es 2 Wohneinheiten. 3 Wohneinheiten sollen als Bestand gelten
- Fl.-Nr. 740/4, Kanzlerweg 3: Anlieger wurde nicht angetroffen
- Fl.-Nr. 740/2, Herderweg 4 und 2: Derzeit Bungalow, die Möglichkeit zur Aufstockung sollte bestehen sowie Quergiebel oder Gauben sollten zulässig sein und ggf. ein Nebengebäude für eine Schreinerei bzw. Werkstatt maximal als Nebengewerbe

Allgemeine Anregungen:

- Schneelagerplätze
- Prüfung ob die Fl.-Nr. 734/3, Eigentümerweg, ausreichend ertüchtigt ist hinsichtlich der Nachverdichtung
- Da im Gebiet unterschiedliche Wandhöhen vorhanden sind, wäre eine Verschattungsstudie sinnvoll

Generell wird von den Anliegern gebeten die Erschließung hinsichtlich der Rechte der Anteilseigner zu prüfen und ob hierzu etwas im Bebauungsplan geregelt werden kann. Frau Haslinger setzt sich hierzu mit dem Kreisbauamt in Verbindung um die rechtliche Situation der Erschließung zu klären.

Zu Schneelagerplätzen

Aufgrund der beengten Verhältnisse im Planungsgebiet, können keinen Schneelagerplätze festgesetzt werden. Aus der Allgemeinen Räum- & Streupflicht ergibt sich, dass der Schnee auf dem eigenen Grundstück zu lagern ist. Weiter handelt es sich bei den Erschließungsstraßen um einen Eigentümerweg und eine Privatstraße, Schneelagerplätze müssten hier von den Anteilseignern im gegenseitigen Einvernehmen selbst abgestimmt werden.

Zu Eigentümerweg ausreichend ertüchtigt

Zur Prüfung der ausreichenden Ertüchtigung der Fl.-Nr. 734/4 wäre ein Gutachten zur Beurteilung notwendig. Da es sich um einen Eigentümerweg handelt, muss dieses von den Eigentümern in Auftrag gegeben werden.

Zu Rechte der Anteilseigner Eigentümerweg/ Privatstraße

Die einzelnen Rechte der Anteilseigner an den Eigentümerwegen bzw. der Privatstraße können nicht über den Bebauungsplan geregelt werden. Privatrechtliche Angelegenheiten können nicht über eine öffentlich-rechtliche Satzung geregelt werden. Die Gemeinde könnte hier lediglich als Vermittler auftreten.

Auf Grundlage der Beschlüsse des Gemeinderats und den beim Vororttermin geäußerten Entwicklungswünschen der Grundstückseigentümer, hat der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München einen ersten Vorentwurf i. d. v. F. 27.09.2024 erarbeitet, der eine maßvolle Nachverdichtung nach städtebaulicher Ordnung darstellt. Dieser Vorentwurf wurde den Grundstückseigentümern am 23.10.2024 für eine frühzeitige Anliegerbeteiligung übersandt. 3 Grundstückseigentümer haben sich nicht geäußert, 7 Grundstückseigentümer sind mit dem Vorentwurf vom 27.09.2024 einverstanden und 6 Grundstückseigentümer haben Rückmeldungen abgegeben.

Einwände

Grundstückseigentümer 1, Schreiben vom 29.10.2024

Sehr geehrte Frau Haslinger,

vielen Dank für die Übermittlung des Entwurfs zum Bebauungsplan Steingau Nr.3 "Steingau Mitte" Mitte vom 27.09.2024 am 23.10.2024.

Wie bereits telefonisch kommuniziert möchte ich folgende Anliegen vorbringen:

In der Vergangenheit hatte ich Ihnen einige Male telefonisch mitgeteilt, dass ich das Wohngebäude mit einem Wintergarten erweitern möchte. Leider wäre dies aufgrund der vorgehenden Grundflächen etc. nicht möglich. Hier bitte ich um entsprechende Änderung.

Des Weiteren sieht der B-Plan zukünftig Besucherstellplätze vor. Dieser grundsätzlich sinnvolle Ansatz kann aber in der bestehenden Situation nicht erfüllt werden. Meine Frage geht nun in die Richtung, was passiert, wenn innerhalb des Gebäudes der Grundriss von Wohnungen verändert werden, die Anzahl der Wohnungen jedoch gleichbleibt. Werden dann Besucherstellplätze ausgelöst?

Ein weiterer Punkt ist der Umgang mit dem Nebengebäude. Wie bereits mitgeteilt, befindet sich in diesem eine alte Holzwerkstatt aus den 1920 Jahren, die auch als solche genutzt wird. Hier bitte ich auch einen Bauraum für dieses Gebäude vorzusehen, um diese ggf. bei Baufälligkeit oder Vernichtung durch Brand wieder aufbauen zu können.

Grundstückeigentümer 2, Schreiben vom 30.10.2024

Sehr geehrte Frau Haslinger

Ich bitte um Beantwortung vorläufig entstandener Fragen :

1. Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Bebauung

1.0 GR nur Wohnfläche ? Garage etc. (Nebengebäude u. -Flächen) sind darin nicht enthalten.

1.1 FINr 739/5 731qm / 250qm = 2 WE (2 x 250qm Rest 231qm)

Wie kommt man von den 2WE auf 160qm?

1.2 Das Gesamt-Grundstück ■■■■ besteht aus 4 Teilen: 1/3 FINr 739/6, 739/2 276qm angrenzend 739/5 mit 731qm u 739/2 88qm

ca. 1200 qm; / 250qm = 4WE

Bebauung gem. Vorabzug auf 739/5 Abstandflächen ermöglichen rein theoretisch 3 Reihenhäuser mit 7m Breite. Auch der erforderliche südliche Abstand (x? Meter, Formel) zum Nachbargrundstück kann wahrscheinlich eingehalten werden.

Damit wäre GR-Zahl nicht 160 sondern 180 wie auf FINr 739/4

1.3 Ein Grundstück kann aus mehreren Teilgrundstücken bestehen. Sämtliche Teile grenzen aneinander und bilden im Endeffekt ein Grundstück, wie bei der Erschließung von 739/5 an die TöL9 bereits gezeigt wurde.

2. Festsetzungen im Geltungsbereich: vorhanden u.a. 3 Doppelhäuser gegenüber 7 Zweifamilienhäuser

2.1 Im Geltungsbereich gibt es zurzeit 3 Doppelhäuser: [REDACTED]

2x [REDACTED] (?) außerhalb

2.2 5EFH E+D [REDACTED] und 7 Zweifamilienhäuser (incl. durch Ausnahme der vorangegangenen Bürgermeisteramtszeit von Frau Gröbmeier: Zweifamilienhaus Frimmer wird zum Mehrfamilienhaus deklariert)

2.3 Doppelhäuser sind ideal bei Zuzug fremder Personen. (oberhalb wohnen keine fremden Personen, ausser auf FINr 734/4 u. /5)

2.4 Das Zweifamilienhaus erscheint jedoch in dem Vorabzug nicht mehr. Gerade ältere Personen haben Probleme mit dem erforderlichen Treppensteigen in Doppelhaushälften um von einem Raum in den anderen zu kommen.

Beim Zweifamilienhaus sind im EG meist alle Zimmer die älteren Personen benötigen. Im OG wohnt dann meist eines ihrer Kinder mit Familie.

Man spricht oft vom gemeinsamen Wohnen von Alt und Jung.familiengerechtes WohnenUnd grundsätzlich im EG barrierefrei

Weshalb verankert man dies nicht neben dem Doppelhaus auch in der Satzung.?

Grundstückseigentümer 3, Schreiben vom 11.11.2024

Widerspruch gegen Bebauungsplan Steingau Nr.3 „Steingau Mitte“ bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 23.10.2024

Sehr geehrte Frau Haslinger,

hiermit legen wir fristgerecht Widerspruch gegen den uns vorliegenden Vorabzug vom 27.9.2024 des Bebauungsplan Steingau Nr. 3 „Steingau Mitte“ ein.

Die für bauliche Nutzung eingezeichnete Fläche auf unserem Grundstück (Flurnummer 734) ist deutlich zu gering. Wir fordern eine Erweiterung auf mindestens fünf Meter ab Außenhaut des bestehenden Gebäudes in nord-östlicher sowie süd-östlicher Richtung. Im Zuge des Vororttermins am 12.4.2024 wurde dies bereits durch uns vorgebracht und durch Sie in eine Skizze aufgenommen.

Wir bitten um Erläuterung wie es zu der Diskrepanz zwischen dem Vororttermin und des nun zugesandten Planungsentwurfs kommen konnte.

Wir bitten zeitnah um eine zufriedenstellende Antwort auf dieses Schreiben und die darin enthaltenen Fragestellungen und Forderungen.

Wir behalten uns vor rechtliche Schritte gegen das geplante Vorhaben einzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Grundstückseigentümer 4, Schreiben vom 17.11.2024

Sehr geehrte Frau Haslinger,

können sie mir bitte die Abstandsflächen für das Grundstück mit der Flurnummer 741/1 rundumlaufend auf 3ei Meter, sowie es in der Abstandsflächensatzung der Gemeinde geregelt ist, ändern?

Auf der Ostseite (Kanzlerweg Seite)hätte ich gerne das das Baufeld auf die 3ei Meter Abstandsfläche geändert wird.

Vielen Dank und eine Schöne Woche.

Grundstückseigentümer 5, Schreiben vom 18.11.2024

Sehr geehrte Frau Haslinger...

Erstmal vielen Dank für das nette Telefonat letzte Woche.

Wie bereits telefonisch besprochen, hätte ich gerne die Baugrenze auf dem Grundstück 740/4, so wie bei den Nachbargrundstücken zu sehen, umlaufend zur Grundstücksgrenze eigezeichnet.

Des Weiteren möchte ich sie bitten zu prüfen, ob die maximale Grundfläche von GR 200 auf Gr220 zu erweitern ist.

Wir haben ja bereits darüber gesprochen, dass nur einige Quadratmeter bis zum nächsten Gr-Sprung fehlen.

Über eine Rückmeldung diesbezüglich würde ich mich freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Grundstückseigentümer 6, Schreiben vom 19.11.2024

BPL Steingau Nr. 3 „Steingau Mitte“

Sehr geehrte Frau Haslinger,

danke für das Gespräch mit [REDACTED] am Donnerstag in Ihrem Hause. Herr Krimbacher war so freundlich, mir meine Unsicherheiten heute noch zu beantworten.

Stellungsnahme:

Leider sind wir mit dem Bebauungsplanentwurf seitens der Gemeinde als Erbengemeinschaft mit drei Personen massiv eingeschränkt worden. Der Vorbescheid zu einem Dreispänner war nur eine Vision und klärende Gespräche zum früheren Zeitpunkt hätte viel Kosten und Mühe erspart.

Falls überhaupt ein Neubau entsteht, ist die momentane Staffelung in 100 qm Schritten für uns leider sehr negativ. Wegen 11 qm kommen wir nicht auf die GRZ von 200 qm. Wir in der Gemeinde Aying haben die prozentuale gerechte Verteilung, wobei 25 % der Grundstücksfläche in Dorfgebiet beachtet werden. (Ich bin in der Gemeinde Aying als Kassenverwalterin tätig und meine Bauamtskollegen halfen mir gerne hier weiter). In Steingau kommen wir momentan auf nur 21,47 %. Hier nochmal die Bitte um eine nächsthöhere Einstufung.

Denkbar wäre vielleicht auch eine Doppelhaushälfte mit einer kleineren und größeren Hälfte (hier zwei Wohneinheiten), damit meine Schwester (alleinstehend, 58 Jahre) im EG einziehen könnte.

Wir möchten den Gemeinderat bitten, diese Ansätze zu überdenken, damit wir als Erbengemeinschaft eine sinnvolle wirtschaftliche Lösung finden.

Ich freue mich auf Ihre positive Rückantwort und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde der Vorentwurf vom 27.09.2024 bereits aufgrund der eingegangenen Rückmeldungen dahingehen überar-

beitet das bereits bestehende , noch nicht berücksichtigte, Nutzungen im Plangebiet eingearbeitet wurden. Noch fehlende Bestandsgebäude wurden ergänzt sowie die Abstandsflächen im ganzen Plangebiet auf die gemeindliche Satzung angepasst wurden.

Herr Krimbacher vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München nimmt an der Sitzung teil um die Planung zu erläutern und den bereits überarbeiteten Vorabzug des Entwurfs i. d. F. v. 03.12.2024 vorzustellen. Des Weiteren soll über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) anstelle von einzelnen Grundflächen (GR) beraten und Beschluss gefasst werden.

Diskussionsverlauf:

Herr Krimbacher vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München stellt den Entwurf des Bebauungsplanes von Steingau Mitte anhand einer Präsentation dem Gemeinderat vor und beantwortet die offenen Fragen der Gemeinderäte.

Beschluss 1:

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

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt bei dem vorliegenden Bebauungsplan Steingau Nr. 3 „Steingau Mitte“ die Anwendung der Grundflächenzahl (GRZ).

Abstimmungsergebnis: 13 : 3 (angenommen)

Abstimmungsbemerkung:

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

Beschluss 3:

Der Gemeinderat beschließt die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,23 sofern im Bestand keine höheren Werte vorhanden sind.

Abstimmungsergebnis: 12 : 4 (angenommen)

Abstimmungsbemerkung:

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

Beschluss 4:

GR Prömmer stellt einen Antrag, dass die Grundflächenzahl (GRZ) durch den Gemeinderat auf 0,25 festgelegt wird.

Abstimmungsergebnis: 4 : 12 (abgelehnt)

Abstimmungsbemerkung:

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

Beschluss 5:

GR Kanzler stellt einen Antrag, dass in dem Bebauungsplanentwurf Steingau Mitte im Punkt Festsetzungen unter 3.1.1 bei den baulichen Anlagen Wintergärten mit aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)

Abstimmungsbemerkung:

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

Beschluss 6:

GR Bachmeier stellt einen Antrag, dass der Gemeinderat beschließt, die Wandhöhe auf 7,20 m festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 6 (angenommen)

Abstimmungsbemerkung:

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

Beschluss 7:

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Entwurf zum Bebauungsplan Steingau Nr. 3 „Steingau Mitte“ in der Fassung vom 03.12.2024.

Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Entwurf in der Fassung vom 03.12.2024 und beschließt die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Beide Verfahrensschritte sollen zeitgleich durchgeführt werden.

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

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)

Abstimmungsbemerkung:

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

9.2	BPL Baiernrain Nr. 4 "Gewerbegebiet Am Schmiedberg" - Abwägungsbeschlüsse zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
------------	---

Sachverhalt:



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

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 18.06.2024 bis 17.07.2024 durchgeführt. Für die Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat werden folgende Beschlussvorschläge vorgelegt.

A. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange

Regierung von Oberbayern

raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de

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
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@dpdhl.com
Deutsche Telekom Technik GmbH ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de
Energie Südbayern GmbH andre.schwihel@esb.de
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de
Telefónica Germany GmbH & co. KG o2-mw-bimschg@telefonica.com
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse

pastorale-planung@eomuc.de
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de
Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de
Stadt Geretsried stadtverwaltung@geretsried.de
Gemeinde Sauerlach gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de
Gemeinde Otterfing bauamt@otterfing.de
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de
Gemeinde Wackersberg info@wackersberg.de
Gemeinde Sachsenkam info@vgreichersbeuern.de
Gemeinde Königsdorf Jakobi@gemeinde-koenigsdorf.de
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de
Örtl. Freiwillige Feuerwehr fabian.fiegler@outlook.de

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

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de	11.07.2024	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht kreisbauamt@lra-toelz.de	11.07.2024	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de	Forsten	17.07.2024
Staatliches Bauamt Weilheim poststelle@stbawm.bayern.de	18.06.2024	
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de	17.07.2024	
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de	15.07.2024	
Deutsche Telekom Technik GmbH ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de	15.07.2024	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de	08.07.2024	
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse pastorale-planung@eomuc.de	20.06.2024	
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de	17.06.2024	
Stadt Geretsried stadtverwaltung@geretsried.de	17.06.2024	
Gemeinde Otterfing bauamt@otterfing.de	17.06.2024	
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de	18.06.2024	
Gemeinde Sachsenkam	18.06.2024	

Abwägung:

Der Gemeinderat hat Kenntnis, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplans Baiernrain Nr. 4 „Gewerbegebiet Am Schmiedberg“ in der Fassung vom 04.06.2024 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

3. Inhalt und Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken:**1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, (Schreiben vom 08.07.2024)**

Zum o. g. Bebauungsplan Baiernrain Nr. 4 nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, wie folgt Stellung:

Wir verweisen auf die bereits abgegebene Stellungnahme unter AZ AELF-HK-L2.2-4612-5-32-2 vom 05.10.2023. Des weiteren erheben wir keine Einwände.

(Schreiben vom 05.10.2023)

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

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

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

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

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, wurde bereits in die Abwägung eingestellt und gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 04.06.2024 beachtet.

2. Isartalverein e.V., (Schreiben vom 08.07.2024)

Wir bedanken und auch hier für die Beteiligung und Zusendung der Unterlagen.

Der Isartalverein hat sich im vorherigen Verfahrensschritt zu dem Entwurf des Bebauungsplans geäußert. Wir begrüßen ausdrücklich die Berücksichtigung der Grundstücks 159 für die Belange der Wasser-Rückhaltung und des Naturschutzes und regen an, die Fläche 161 ebenfalls einzubeziehen. Zu sonstigen Aspekten des Bebauungsplanentwurfs haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen, welche über unsere bereits vorgebrachten hinaus gehen würden.

Abwägung:

Die Fl.Nr. 161 wird durch die gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt. Gemäß Entwässerungskonzept des Planungsbüros Oberland sind die Flächen auf Fl.Nr. 159 für die Wasserwirtschaft ausreichend, eine Einbeziehung der Fl.Nr. 161 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Untere Naturschutzbehörde, (Schreiben vom 25.07.2024)

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

1.0 Allgemein

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

Mit vorliegender Planung sind folgende Belange des Naturschutzes betroffen:

2.0 Eingriffsregelung:

Wie bereits in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 11.10.2023 dargestellt, wird das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche „Artenreiches Extensivgrünland“ (BNT G214) kritisch gesehen. Wie schon bei der Stellungnahme aus 2023 erläutert, ist bei der Festsetzung des geplanten Zielzustands darauf zu achten, dass der angedachte Zielzustand innerhalb des Unterhaltungszeitraums (i.d.R. 25 Jahre) auch tatsächlich erreichbar ist.

Gemäß der Vegetationserhebung vom 08.07.2024 (Schmidt & Wendt Partnerschaft Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung) handelt es sich bei den angedachten Aus-

gleichsflächen größtenteils um Intensivgrünland (BNT G11) und mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT G211).

Da auf den Eingriffsflächen gem. des Umweltberichts Gülle ausgebracht wurde sowie 3- bis 4-mal im Jahr gemäht wurde und der Ausgangszustand G11 ist, ist davon auszugehen, dass die umliegenden angedachten Ausgleichsflächen (G11) ähnlich bewirtschaftet wurden. Aufgrund des Artenspektrums und der standörtlichen Gegebenheiten ist von einem nährstoffreicheren Standort auszugehen.

Bei dem angedachten Zielzustand „Artenreiches Extensivgrünland“ (BNT G214) geht man davon aus, dass eine Herstellung dieses auf nährstoffarme Bedingungen angepassten BNT zwischen 26 und 79 Jahre dauert. Insofern wäre es unserer Meinung nach sinnvoller, einen anderen Zielzustand zu wählen, der auch sicher erreicht werden kann.

3.0 Gesetzlich geschützte Bereiche nach § 30 BNatSchG/ Art. 23 BayNatSchG:

Durch die am 12.07.2024 neu eingereichte Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurde festgestellt, dass im Bereich der östlichen Entwässerungseinrichtung ein biotopkartierter Bereich vorliegt. Durch die Anlage der Entwässerungseinrichtung wären der Biotoptyp R111 „Schilf-Landröhrichte“ mit 10 WP und B113 „Sumpfbüschel“ mit 11 WP betroffen. Wie bereits durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München in der Mail vom 12.07.2024 dargestellt, steht der Planungsverband in Diskussionen zur Umpfung der Entwässerungsflächen.

Da gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen, verboten sind, kann vor Aufstellung des Bebauungsplans über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung entschieden werden. Voraussetzung ist hier allerdings, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder die Maßnahme im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt.

Da sich auf dem Flurstück 159 ausreichend intensiv bewirtschaftetes Grünland mit 3 WP befindet, sollte vom Planungsträger eine Verschiebung der Entwässerungsanlagen in diesen Bereich als Alternative in Betracht gezogen werden. Durch diese Alternative wäre es möglich, nicht in den biotopkartierten Bereich eingreifen zu müssen.

Hier muss im Umweltbericht im Abschnitt 4.5 noch angepasst werden, dass im Geltungsbereich biotopkartierte Bereiche erfasst wurden.

4.0 Artenschutz:

In der Mail von Herrn Krimbacher vom 12.07.2024 in welcher er die aktuelle Biotop- und Nutzungstypenkartierung übermittelte wurde erwähnt, dass im Norden der Fl. Nr. 159 eine Zauneidechse gesichtet wurde. Im Umweltbericht wird dieser Fund allerdings nicht berücksichtigt. Wie durch die Sichtung der Zauneidechse bestätigt, lässt sich das Vorkommen von streng geschützten Arten wie bspw. der Zauneidechse nicht immer von vornherein ausschließen. Der Absatz 4.5 im Umweltbericht vom 04.06.2024 entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand, da wie oben erwähnt im Geltungsbereich eine Zauneidechse gesichtet wurde und nun der Nachweis einer streng geschützten Art vorliegt.

Auf der Fl. Nr. 159, welche der zukünftigen Entwässerung und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen wird, könnte durch eine Verlegung der geplanten Entwässerungsanlage, in den intensiven Grünlandbereich ein Eingriff in den strukturreichen Teil der Fläche und somit in das Habitat der Zauneidechse vermieden werden.

Aufgrund der vorherrschenden Struktur (intensiv bewirtschaftetes Grünland) der Grundstücke Fl. Nr. 166 und 34 Gemarkung Baiernrain kann mit großer Sicherheit davon ausgegangen werden, dass dort nicht mit einem Vorkommen von Reptilien gerechnet werden muss.

Jedoch muss die untere Naturschutzbehörde in den der Bauleitplanung folgenden Einzelbauanträgen beteiligt werden. Ggf. ist in den Einzelbauanträgen mit Auflagen zum Artenschutz zu rechnen (bspw. Reptilienzaun, Bauzeiteneinschränkung)

Vogelschlag an Glasflächen:

Im Umweltbericht vom 04.06.2024 wird erklärt, dass Vogelschlag an Glasflächen eine große Gefahr für die heimische Avifauna darstellt. Es werden einige Maßnahmen zum Schutz empfohlen. Allerdings finden sich keine der Maßnahmen in der Satzung wieder.

Da die Maßnahmen im Umweltbericht unter der Überschrift „Erläuterung zu weiteren Vermeidungsmaßnahmen“ geführt werden, sollten sich diese auch in der Satzung wiederfinden. Unabhängig davon stellen große Glasflächen in vielen Fällen eine große Gefahr für die heimische Avifauna dar. Zu tödlichen Anflügen von Vögeln kommt es vor allem deshalb, da Vögel Hindernisse zum Großteil optisch wahrnehmen. Bei Glas ist eine optische Wahrnehmung durch die fehlende äußere Kontur und eine fehlende innere Textur für Vögel kaum möglich. Dadurch dass Vögel optisch große Glasflächen mit Durchsichtssituation nicht von Luft unterscheiden können, werden bspw. verglaste Lärmschutzwände, Windschutzelemente, Balkonbrüstungen usw. leider sehr häufig zur Todesfalle.

Eine weitere Ursache von Vogelschlag an Glasflächen ist, dass durch die großflächigen Scheiben Spiegelungen erzeugt werden, und von den Vögeln nicht als Hindernis erkannt werden können. Gerade in Bereichen um Strukturelemente, die für Vögel attraktiv sind (bspw. Hecken, Bäume) ist mit einem vermehrten Vorkommen von Vögeln zu rechnen.

Rechtsgrundlagen

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB

§ 18 BNatSchG

§ 44 BNatSchG

§ 30 BNatSchG/ Art. 23 BayNatSchG

Abwägung:

Zu 2.0 Eingriffsregelung:

Die Bemessung des Eingriffs und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgten auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021, der einer fachlichen und rechtlich abgesicherten

Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dient. Die erhöhte Entwicklungszeit der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß der darin beschriebenen Methodik in der Bilanzierung des erforderlichen Ausgleichs bereits berücksichtigt worden. So ist gemäß dem Leitfaden bei einer Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops von über 25 Jahren ein Abschlag auf die Wertpunkte des Biotopnutzungstyps vorzunehmen. Bei einer Entwicklungszeit von 26-49 Jahren ist 1 Wertpunkt abzuziehen, bei einer Entwicklungszeit von 50-79 Jahren sind 2 Wertpunkte abzuziehen. In der vorliegenden Eingriffsregelung wurde 1 Wertpunkt von der Wertigkeit des Zielzustandes G214 abgezogen. Auf Grundlage der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, die von einer Entwicklungszeit von bis zu 79 Jahren ausgeht, wird dies auf einen Abzug von 2 Wertpunkten geändert. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem langen Entwicklungszeitrahmen um einen sehr vorsichtigen Ansatz handelt, da die Entwicklung bspw. durch Aushagerungsmaßnahmen deutlich beschleunigt werden kann.

Zu 3.0 Gesetzlich geschützte Bereiche nach § 30 BNatSchG/ Art. 23 BayNatSchG

Dem Einwand wird entsprochen. Das Entwässerungskonzept wird geändert, sodass der biotopkartierte Bereich im Osten der Fl.Nr. 159 nicht beeinträchtigt wird.

Zu 4.0 Artenschutz

Der Umweltbericht wird entsprechend dem Artenfund geändert. Durch die Verlegung der Retentionsfläche wird ein Eingriff in den strukturreichen Teil der Fläche und somit in das Habitat der Zauneidechse vermieden. Ein Hinweis auf mögliche Auflagen zum Artenschutz wird in der Satzung ergänzt.

Zu Vogelschlag an Glasflächen:

Auf Grundlage der Länderarbeitsgemeinschaft Veröffentlichung „Vermeidung von Vogelferlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten wird folgende Festsetzung zum Vogelschutz ergänzt: *„Zusammenhängende Glasflächen mit einer Fläche über 6 qm sind als halbtransparente Scheiben auszugestalten, flächendeckend durch Markierungen sichtbar zu machen oder an der Außenseite mit undurchsichtigen Materialien zu versehen.“*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Es erfolgt eine Ergänzung der Festsetzungen durch Text und Planzeichen sowie des Umweltberichts.

4. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, SG 31 Bodenschutzrecht, (Schreiben vom 15.07.2024)

Im Vergleich zur Bebauungsplan-Fassung vom 05.09.2023 hat sich der Geltungsbereich der aktuell vorliegenden Fassung vom 04.06.2024 laut Planskizze geringfügig verändert: Die Flurstücke Nrn. 34/4 und 166/2 sind nicht mehr im Geltungsbereich enthalten, neu dazugekommen ist Fl.Nr. 159 (jeweils Gemarkung Baiernrain).

Gegen die Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2024 haben wir keinerlei Einwände, da uns im Bereich der davon betroffenen Grundstücke (Fl.Nrn. 34, 34/3, 34/5, 34/7, 164, 166, 168 (Teilfläche) und 159, jeweils Gemarkung Baiernrain) keine Bodenverunreinigungen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.

Wie in unserer Stellungnahme vom 09.10.2023 zur Planfassung vom 05.09.2023 empfohlen, wurde in der aktuellen Planfassung die Problematik bzgl. der im Untergrund der privaten Verkehrsfläche befindlichen PAK-Belastungen unter Hinweis Nr. 15 in den Bebauungsplan aufgenommen. Dort wird auch auf die Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz aufmerksam gemacht.

In der Begründung sind unter Punkt 2.1-Lage im 1. Absatz die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flurstücke angegeben. Dabei wurde Fl.Nr. 159 dem Geltungsbereich lediglich als Teilfläche angerechnet, laut Planzeichnung aber liegt das Flurstück vollständig innerhalb des Geltungsbereichs.

Unseren Empfehlungen zur Ergänzung von Punkt 2.2.2 der Begründung wurden vollständig entsprochen.

Im Umweltbericht sind unter Punkt 2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke aufgeführt. Hier ist Fl.Nr. 34/4 fälschlicherweise enthalten, Fl.Nr. 159 dagegen fehlt. Wir bitten um Korrektur.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass die seit dem 01.08.2023 gültige neue Bundesbodenschutzverordnung u.a. Vorgaben zum vorsorgenden Bodenschutz enthält, insbesondere zu physikalischen Einwirkungen auf den Boden (z.B. Bodenverdichtung durch Befahren mit Baumaschinen oder zu hohes Lagern von abgeschobenem Humus als Haufwerke, vgl. §§ 3 bis 9 BBodSchV). Diese Themen sollten bereits bei der Bauleitplanung durch die jeweiligen Gemeinden entsprechend beachtet werden.

Zudem bitten wir darum, bei künftigen Änderungen von Bebauungsplänen die in den Folgefassungen geänderten Passagen farblich hervorzuheben, um den Bearbeitungs- bzw. Prüfaufwand für die an den Verfahren beteiligten Fachstellen zu verringern.

Abwägung

Die Fl.Nr. 159 befindet sich nur mit einem Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der südliche Teil des Grundstücks (Anbauverbotszone ist nicht im Geltungsbereich inbegriffen. Die Angabe in der Begründung ist daher korrekt. Die Angabe der einbezogenen Grundstücke im Umweltbericht wird korrigiert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Es erfolgt eine redaktionelle Korrektur des Umweltberichts.

5. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, SG 32 Brandschutzdienststelle / Kreisbrandrat, (Schreiben vom 10.07.2024)

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

3. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Ansonsten müssen Feuerwehrezufahrten mit Bewegungsflächen eingeplant werden.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23/12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich.

Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

5. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23/12 o. Ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

6. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise des Kreisbrandrats werden in der Begründung redaktionell ergänzt.

6. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Untere Immissionsschutzbehörde,

6.1 (Schreiben vom 19.06.2024)

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

Grundsätzlich ist zu sagen, dass es sich bei der Planung nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um eine Angebotsplanung handelt. Grundsätzlich ist kein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz bei einer Abstufung von Gewerbegebiet zu Dorfgebiet zu erwarten. Auch ein Sondergebiet dieser Ausprägung sollte mit einem Gewerbegebiet verträglich sein. Allerdings befindet sich direkt angrenzend an das Plangebiet ein Wohngebäude im Außenbereich. Nach Nr. 5.2.3 der DIN18005 kann bei einer Gewerbegebietsnutzung ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB/m² am Tag und in der Nacht angesetzt werden. Von einem Gebiet dieser Größenordnung ist daher eine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) in der Nacht am Wohngebäude auf Flurnummer 34/1 zu erwarten. Um eine Überschreitung ausschließen zu können, sollte hier auf das Instrument der Gliederung des Gebietes über eine Kontingentierung zurückgegriffen werden. Sofern notwendig, könnten aktive Lärmschutzmaßnahmen wie ein Wall oder eine Lärmschutzwand sowie eine Vergrößerung des Abstandes (z.B. über einen Grünstreifen) zu einer Erhöhung des Kontingents beitragen. Das Sondergebiet kann ebenfalls mit einem gewerbegebietstypischen Lärmaufkommen in die Kontingentierung aufgenommen werden. Für die Gliederung ist ein Schallgutachten notwendig.

Hinweise unter Nr. 10

10.1 Dieser Hinweis entbehrt der Rechtsgrundlage und suggeriert eine Pflicht, die nicht besteht. Alternativ könnte darauf hingewiesen werden, dass im Zuge der Baugenehmigung ein Lärmgutachten erforderlich sein wird und zusätzlich empfohlen werden, dieses zur Beschleunigung des Verfahrens, direkt mit dem Bauantrag einzureichen.

10.2

Anhand der zulässigen Nutzungen wird das Gebiet am ehesten einem Gewerbe- oder Industriegebiet entsprechen. Die Schutzwürdigkeit von Wohnungen richtet sich immer nach dem Schutzanspruch des Gebietes in dem diese zulässigerweise errichtet wurden und kann nicht von der Gemeinde über einen Hinweis festgelegt werden. Voraussichtlich wird die Nutzung der eines Gewerbegebietes entsprechen, je nachdem welche Nutzungen verwirklicht werden kann aber auch eine andere Beurteilung fachgerecht sein. Der Hinweis kann höchstens dazu dienen, Bauwerber darauf aufmerksam zu machen, dass schützenswerte Nutzungen im Plangebiet aufgrund der dort zulässigen Nutzungen mit erhöhtem Lärm- und Geruchsaufkommen zu rechnen haben.

10.3

Auch landwirtschaftliche Immissionen sind nicht unbegrenzt zu dulden. Wenn die Grenzen der Ortsüblichkeit und der guten fachlichen Praxis überschritten werden und zudem schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, ist auch ein Einschreiten gegen landwirtschaftliche Tätigkeiten nicht ausgeschlossen. Der Hinweis kann aber bis auf den letzten Satz „Diese sind zu dulden.“ bestehen bleiben. Der letzte Satz ist zu streichen, da dieser der Rechtsgrundlage entbehrt.

Abwägung

Mittlerweile wurde eine erneute Schalltechnische Untersuchung (Kirchner BKK, 03.07.2024) durchgeführt, in der eine Emissionskontingentierung durchgeführt wurde. Die Untersuchung wurde dem Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Immissionsschutzbehörde, übermittelt. Die Untere Immissionsschutzbehörde hat dazu folgende Stellungnahme abgegeben:

6.2 (Schreiben vom 04.07.2024)

Das Gebiet ist nun ordentlich gegliedert. Durch die Kontingente ist die Verträglichkeit der Planung mit der Nachbarschaft sichergestellt und zugleich der Anspruch der Rechtsprechung an die Kontingentierung gewahrt.

Die Festsetzungen können mit folgenden Abweichungen übernommen werden:

Die pauschale Forderung eines Lärmgutachtens entbehrt der Rechtsgrundlage. Daher sollte der 2. Absatz bei Festsetzungsvorschlag Nr. 1 nicht übernommen werden.

Auch der Festsetzungsvorschlag Nr. 4 sollte nicht in die Planung übernommen werden, da Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten ohnehin nur in Ausnahmefällen zulässig sind und dafür ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. In diesem kann dann eine schalltechnische Untersuchung gefordert werden. Auch für das Sondergebiet ist die Festsetzung nicht zwingend erforderlich. Die Forderung nach einem Lärmgutachten für Betriebe oder Wohnungen kann allerdings als Hinweis mit aufgenommen werden (z.B. Es wird empfohlen bei Errichtung von Betrieben oder Wohnungen ein schalltechnisches Gutachten anfertigen zu lassen. Im Gutachten sollte die Einhaltung des Lärmkontingentes des Bebauungsplanes bzw. die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (Kirchner BKK, 03.07.2024) sowie der ergänzenden Stellungnahme des Landratsamts Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Immissionsschutzbehörde, vom 04.07.2024 geändert.

7. Münchner Stadtentwässerung, (Schreiben vom 10.07.2024)

I. Bebauungsplan Baiernrain Nr. 4 „Gewerbegebiet Am Schmiedberg“

Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes besteht seitens der Münchner Stadt-entwässerung (MSE) kein Einwand, sofern das gemäß § 2 der Zweckvereinbarung (ZVB) mit uns vereinbarte Gesamtabwasserkontingent durch die prognostizierten Einwohner- u. Einwohnergleichwerte nicht überschritten wird.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass, wie auch im Bebauungsplan beschrieben, nach § 2 der ZVB (Zweckverband München-Südost) nur das im Wege des Trennverfahrens anfallende Schmutzwasser von der MSE übernommen wird.

II. Abdruck von I. mit der Bitte um Kenntnisnahme

an das Planungsreferat HA-I/11-2 per Mail: plan.regionales@muenchen.de

III. zum Akt MSE-Z-GEP-KA/03310/01/2024

Abwägung:

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

8. Planungsverband Region Oberland, (Schreiben vom 18.07.2024)

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 16.07.2024 an.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der höheren Landesplanung wird in Punkt 9 behandelt.

9. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, (Schreiben vom 16.07.2024)

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 27.10.2023 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zur o.g. Planung Stellung genommen. Auf das entsprechende Schreiben verweisen wir.

Wir äußerten uns darin kritisch bezüglich der Dimension der Neubaufläche im Verhältnis zur Siedlungsstruktur in Baiernrain sowie zu der durch die Planung vorangetriebenen spornartigen Siedlungsentwicklung nach Osten. Außerdem hielten wir fest, dass das geplante Sondergebiet nur mit dem Anbindgebeot gem. LEP 3.3 in Einklang gebracht werden kann, wenn zunächst die westlich gelegene Fläche im Rahmen der geplanten Betriebserweiterung bebaut wird bzw. eine gleichzeitige Bebauung der verfahrensgegenständlichen GE- und SO-Teilflächen erfolgt.

Darüber hinaus konnten wir auf Grund der weitgefassten Baufenster nicht erkennen, ob einem flächeneffizienten Planungsansatz Rechnung getragen wurde. Wir verwiesen darauf in der weiteren Planung entsprechende Bauweisen zu berücksichtigen

Wir führten zusätzlich die Belange *Landschaft und Natur*, *Landwirtschaft* und *Wasserwirtschaft* an und baten um entsprechende Berücksichtigung und Abstimmung mit den zuständigen Fach-behörden.

Im Rahmen der erneuten Auslegung wurde die Planung geringfügig überarbeitet:

Auf Ebene der geplanten Flächennutzungsplandarstellung wurde der Grünbereich im Norden des Planbereichs aus der Darstellung herausgenommen. Die Größe des geplanten Sondergebietes bleibt davon unberührt. Außerdem wurde die Zweckbestimmung des geplanten Sondergebietes von „SO Abfallbehandlung“ in „SO Abfallbehandlung und Tankstelle“ geändert.

Auf Bebauungsplanebene wurden die Festsetzungen entsprechend der Zulässigkeit einer Tankstelle mit max. 320 m² ergänzt. Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels wurden im Plangebiet ausgeschlossen. Die übrigen Festsetzungen wurden nicht geändert. Der Bebauungsplan enthält nach wie vor weit gefasste Baufester, die zum aktuellen Planungsstand nicht erkennen lassen, ob einer flächensparenden Bauweise Rechnung getragen wird.

Die aufgeführten Änderungen haben keinen Einfluss auf die bisherige landesplanerische Beurteilung.

Ergebnis:

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

Das Landratsamt erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Abwägung:

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

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

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

Mittlerweile hat der Eigentümer der Gemeinde schriftlich bestätigt, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Bauanträge einzureichen.

Eine flächensparende Standortentwicklung wird in der Planung angestrebt. Die großen Bauräume dienen einem Spielraum bei der Situierung von Anlagen in der Ausführungs-

planung, durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird die Flächenversiegelung jedoch auf das für die vorgesehene Nutzung erforderliche Ausmaß begrenzt. Durch die Festsetzung großer Grünflächen an den Rändern des Gebiets und zwischen den Grundstücken werden unversiegelte Flächen erhalten. Die festgesetzten Grünflächen ebenso wie die festgesetzten Ausgleichsflächen zählen außerdem nicht zum Bauland und sind daher für die Berechnung der Grundflächenzahl nicht zu berücksichtigen, sodass der Versiegelungsgrad auf das gesamte Gebiet betrachtet niedriger als die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl liegt.

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

Die Festsetzungen berücksichtigen Minderungsmaßnahmen für die Auswirkungen auf das Ortsbild sowie Natur und Landschaft. Insbesondere sind Eingrünungen zum Rand des Plangebiets und zwischen dem Gewerbe- und Sondergebiet sowie eine ortstypische Gestaltung mit Satteldach festgesetzt. Es verbleiben Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, die von der Gemeinde in Abwägung mit dem Ziel der Förderung ortsansässiger Betriebe als vertretbar erachtet werden und im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung bilanziert werden.

Für die Belange der Wasserwirtschaft wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das in den Festsetzungen berücksichtigt wurde. Grund- und Schichtwasser wurde in Bohrungen bis 6 m Tiefe nicht angetroffen. Nahe Tiefbohrungen schlossen Grundwasser erst in 70 m Tiefe unter Geländeoberkante auf (GHB Consult, Projektnr. 220159, 30.06.2022). Es ist daher nicht mit Beeinträchtigungen durch Grundwasser zu rechnen. Hang- und Stauwasser kann jedoch auftreten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht zu veranlassen.

10. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, (Schreiben vom 17.07.2024)

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

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

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

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

1. Oberirdische Gewässer

Das stehende Gewässer auf Fl.Nr. 159 darf in Art und Umfang nicht negativ beeinflusst werden.

2. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Wir empfehlen die ermittelten Fließwege und Mulden bei Starkregen im Plan darzustellen

Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

3. Grundwasser

Das Planungsgebiet ist im südlichen Teil teilweise durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

4. Altlasten und Bodenschutz

4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im näheren Umfeld sind Altlastenflächen bekannt. Schädliche Bodenveränderungen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen. Bei Bautätigkeit ist der Aushub fachmännisch zu begleiten.

4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² wird empfohlen eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 5.000 m². Es wird daher dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.“

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

5. Abwasserentsorgung

5.1 Gewerbliches Abwasser

Eine gesicherte Abwasserbeseitigung ist grds. gegeben

Bzgl. des anfallenden gewerblichen Abwassers wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt insbesondere zu Reinigungsanforderungen und ggf. Drosselungen angeraten. Im Rahmen der Beteiligung im entsprechenden BlmSch-Verfahren wird eine wasserrechtliche und abwassertechnische Prüfung erfolgen.

5.2 Niederschlagswasser

Gemäß Scoping-Termin vom 1.12.2013 ist betriebsspezifisch verschmutztes Niederschlagswasser nicht zu erwarten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat gemäß Entwässerungskonzept auf den vorgesehenen Flächen zu erfolgen.

6. Zusammenfassung

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

Abwägung

Zu 1:

Bei dem Gewässer auf Fl.Nr. 159 handelt es sich nicht um ein natürliches Gewässer, sondern eine Anlage, in die bereits Wasser aus den nordwestlich gelegenen Grundstücken eingeleitet wird. Eine negative Beeinflussung gegenüber dem tatsächlichen Ist-Zustand ergibt sich durch die Planung daher nicht.

Zu 2:

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU wird in einem Maßstab von 1:9.028 dargestellt. Eine genaue Flächenabgrenzung auf Maßstabsebene des Bebauungsplans kann daraus nicht abgeleitet werden. Der Aufstaubereich sowie die potentiellen Fließwege bei Starkregen sind hinweislich in Begründung und Umweltbericht dargestellt, sodass im Rahmen der Ausführungsplanung darauf reagiert werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen sowohl einen Spielraum in der Situierung von Anlagen als auch deren hochwasserangepasste Bauweise.

Zu 3:

Die Prägung durch Grundwasser beschränkt sich auf den Bereich südlich der Verkehrsfläche, in dem keine Hochbaumaßnahmen zulässig sind. Im Bereich mit festgesetzten Bauräumen wurde Grundwasser gemäß Baugrunduntersuchung bis zu einer Tiefe von mindestens 6 m nicht angetroffen, alle Gründungssohlen liegen deutlich über den höchsten zu erwartenden Grundwasserständen. Hang- und Schichtwasser kann aufgrund der Topografie auftreten. Der vom Wasserwirtschaftsamt empfohlene Hinweis wird in der Satzung ergänzt.

Zu 4.1:

Hinweise zu den bekannten Altlasten sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Bodenschutzrecht, in der Satzung und Begründung bereits enthalten.

Zu 4.2:

Die empfohlenen Hinweise werden redaktionell in der Satzung ergänzt.

Zu 5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

B. Beteiligung der Öffentlichkeit:

1. Bürger 1, (Schreiben vom 17.07.2024)

EINWENDUNGEN:

Gegen die geplante Aufstellung des vorbezeichneten Bebauungsplans in dessen aktueller Fassung sowie gegen die zugehörige 19. Änderung des Flächennutzungsplans.

Unsere Mandanten sind Eigentümer der jeweils in der Gemarkung Baiernrain gelegenen Grundstücksflächen FINrn. 34/1, 34/2 und 34/4. Darüber sind unsere Mandanten Miteigentümer der wiederum in der Gemarkung Baiernrain gelegenen Grundstücksfläche FINr. 164.

Auf der FINr. 34/1 befindet sich das Wohnhaus unserer Mandanten. Selbiges wurde am 23.02.1973 unter den Aktenzeichen II./2 - 602 BA. Nr. 1258/72 genehmigt. Die Nutzungsart des Bestandsanwesens unserer Mandanten ist mithin zunächst geprägt durch allgemeines Wohnen. Zwar wurde im Jahr 2018 eine Teilumnutzung durch unsere Mandanten zur Schaffung eines Bürotrakts und eines Lagerbereiches (Garagen) veranlasst. Der zugehörige Genehmigungsbescheid erging am 18.07.2018 unter dem Az. 22-BA 217/0940. Der Bürotrakt und der Lagerbereich dienen einem hier seitens unserer Mandanten ausgeübten, jedoch gegenüber der Wohnnutzung untergeordnetem stillen Gewerbe. Der Betrieb befasst sich u. a. mit der Entwicklung und dem Vertrieb elektromechanischer Bauelemente; dies einschließlich der zugehörigen Beratung. Der Betrieb wird dabei durch eine letztlich nahezu reine Bürotätigkeit geprägt.

Der - auch genehmigungstechnische- Fokus des Bestandsgebäudes liegt mithin auf dem privaten Wohnen.

Die FINr. 34/4 dient der Privaterschließung des Anwesens unserer Mandantschaft. Die FINr. 34/2 ist derzeit unbebaut und hat einen privaten Gartencharakter.

Vor diesem Hintergrund hatte meine Mandantschaft auch im Kontext des hiesigen Bebauungsplanverfahrens bereits eigenständig beantragt, ihre Eigentumsflächen, die den Hauptgebäudebestand mit abbilden, aus dem Umgriff des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans herausnehmen zu lassen.

Es wurde klargestellt, dass eine Hereinnahme der Flächen in ein reines Gewerbegebiet nicht dem vorherrschenden und genehmigten Nutzungscharakter entsprechen würde. Diesem Antrag ist die Gemeinde nachgekommen.

Die Flächen FINm. 34/1, 34/2 und 34/4 sind nicht mehr - wie ursprünglich vorgesehen - Bestandteil des Bebauungsplans. Dennoch grenzen diese Flächen unmittelbar an den weiter in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan an.

Die FINr. 164, Gemarkung Baiemrain, ist hingegen weiter Bestandteil des Bebauungsplans.

Die FINr. 164, an der unsere Mandantschaft einen Miteigentumsanteil von 4/32 hält, bildet die öffentlich gewidmete Straßenfläche "Am Schmiedberg" ab. Die Fläche ist als sogenannter Eigentümerweg gewidmet. Die Widmung wurde gemäß uns vorliegender Widmungsverfügung am 13.06.2018 veranlasst, sie mit dem 10.07.2018 wirksam. Diese Fläche soll der künftigen Erschließung des zur Festsetzung vorgesehenen Gewerbegebiets dienen.

Unsere Mandanten sind mithin zum einen, dies im Blick auf die FINr. 164, unmittelbar planbetroffen. Bezüglich ihrer übrigen Grundstücksflächen sind sie aufgrund ihrer Stellung als direkte Angrenzer an den vorgesehenen Bebauungsplangebietsumgriff ebenfalls planbetroffen.

Die aktuelle Plangestaltung stellt sich dabei, dies auch insbesondere zu Lasten unserer Mandantschaft, in verschiedener Hinsicht als defizitär und nicht umsetzungsfähig dar.

Zunächst schafft der Bebauungsplan in seiner bisherigen Entwurfsfassung **kein ausreichendes Regulativ für die durch ihn selbst zu bewältigenden Erschließungsanforderungen**. Die Wegefläche „Am Schmiedberg“ wird schlicht ohne jedwede Ermittlung, Bewertung und Abwägung des Ausbauzustandes, der möglichen Nutzungsreichweite und der zu erwartenden verkehrlichen Anforderungen als vermeintlich ausreichende Erschließungsanlage für ein groß angelegtes Gewerbegebiet festgesetzt. Auch wurde keinerlei Kostentragungsregelung für die Erschließungsanlage getroffen, obwohl sich die verkehrlichen Anforderungen ersichtlich maßgeblich durch das angedachte Gewerbegebiet ändern werden. Schon dies schafft eine nicht haltbare Betroffenheit der Miteigentumspositionierung unserer Mandanten.

Ungeklärt sind auch sämtliche, von den künftigen gewerblichen Nutzungen ausgehenden **Immissionsbelastungen**, die nicht zuletzt auch unmittelbar auf das Wohnanwesen unserer Mandanten einwirken werden.

Ein weiterer Aspekt ist der Umstand, dass offensichtlich vorgesehen ist, eine **öffentliche Tankstelle** in den künftigen Sondergebietsbereich zu integrieren. Die bereits jetzt ungeklärte Erschließungssituation soll daher auch noch mit einer nicht absehbaren Zusatzfrequentierung durch Nutzer und Kunden der Tankstelle belastet werden.

Dies wird den tatsächlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen an den Erlass eines Bebauungsplans nicht ansatzweise gerecht.

Für den Fall der rechtsverbindlichen Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans in seiner bisherigen Ausgestaltung würden mithin unsere Mandanten als Einwendungsführer in rechtlich unzulässiger Weise durch die bauleitplanerisch angeordneten Einschränkungen und Belastungen in ihrem grundrechtlich geschützten Eigentumsrecht verletzt.

Es droht bei Erlass des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans eine nicht hinnehmbare Beeinträchtigung der künftigen Nutzbarkeit der Grundstücksflächen und Gebäude unserer Mandanten. Es steht eine nicht ermittelte Belastung mit künftigen gewerblichen Immissionen im Raum.

Darüber hinaus droht eine nicht spezifizierte Belastung im Kontext der Erschließungsgestaltung.

Es liegt auf der Hand, dass unsere Mandanten nicht von der gewerblichen Strukturierung des näheren Flächenumgriffs profitieren. Dies ist auch nicht erforderlich. Belastungen, die aber daraus entstehen, überschreiten jedoch den Rahmen der Sozialpflichtigkeit der Eigentums unserer Mandanten.

Es ergibt sich keinerlei Klarheit darüber, wie und vor allem auf wessen Kosten die erkennbar notwendige Ertüchtigung der Straße „Am Schmiedberg“ realisiert werden soll. Soweit hier auf Antrag der CSU am 07.05.2024 beschlossen wurde, dass die Erschließung für das Bebauungsplangebiet über einen Erschließungsvertrag bzw. einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden soll, dies unter Bezugnahme auf das Gutachten GHB Consult GmbH vom 03.06.2022, so ist dies in Gänze unbehelflich. Diese Beschlusslage ist an keiner Stelle zum Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens gemacht worden. Die Abfolge von Schaffung des Bau- und Nutzungsrechts in Form des Bebauungsplans und der Umsetzung von angedachten städtebaulichen Verträgen betreffend die Erschließungsgestaltung ist völlig unklar und ungeregt. Hier drohen mithin, sollte sich der ungeregelte Zustand fortsetzen, nicht akzeptable Mitbelastungen unserer Mandanten.

Die Erschließungssicherung ist folglich ungenügend geregelt.

An der Bebauungsplangestaltung der bisherigen Form kann mithin nicht festgehalten werden.

Im Einzelnen:

1. Im Besonderen maßgeblich ist die ungeregelte Erschließungsgestaltung im Blick auf das durchaus groß angelegte Gewerbegebiet.

Es wurde hier zwar, was der parallel zum Bebauungsplan veranlasste Antrag der CSU vom 18.03.2024 zeigt, durchaus zutreffend erkannt, dass die Straße „Am Schmiedberg“ als gewidmeter Eigentümerweg keine gesicherte Erschlie-

ßung für das Bebauungsplangebiet, dies bezogen auf den Status quo, mit sich bringen kann. Planerisch abgeholfen wurde jedoch diesem Missstand bis dato nicht.

Zweifelsohne schafft der aktuelle Ausbauzustand der Wegefläche nicht die Grundlage für eine sachgerechte Erschließung eines groß angelegten Gewerbegebiets. Die gewerblichen Nutzungen werden mit relevantem Schwerlastverkehr verbunden sein. Dieser kann schlechterdings nicht über einen ersichtlich maroden und noch dazu äußerst schmalen Eigentümerweg abgewickelt werden. Gerade bei winterlichen Verhältnissen scheidet eine ausreichende Befahrbarkeit der Wegefläche aus.

Auch ist keinerlei verbindliche Kosten- und Unterhaltsregelung zu einer Ertüchtigung der Wegefläche getroffen worden. Es ist jedoch selbstverständlich so, dass dann, wenn der Bebauungsplan erlassen und das Baurecht geschaffen ist, die Gemeinde keinen Beteiligten mehr wird zwingen können, einen angedachten städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme etc. zu unterschreiben.

Zudem lässt diese Gestaltung außen vor, dass hier eine Einigkeit zwischen den Straßenbaulastträgern des gewidmeten Eigentümerwegs erzeugt werden muss. Dies steht so nicht in Aussicht.

Auch hierzu wurde seitens der Gemeinde nichts ermittelt und bewertet. Dies ist jedoch eine grundsätzliche Aufgabe der Gemeinde innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens ist.

Es liegt auf der Hand, dass diejenigen, die vermutlich in umfassender Form gewerbliche Einheiten schaffen wollen und werden, zunächst ein erhebliches Interesse daran haben, die Straße zu ertüchtigen. Dennoch wird hier versucht werden, nicht eigens die Kosten dafür tragen zu müssen.

Diejenigen, so unsere Mandanten, die letztlich nur ein „kleingehaltenes“ Erschließungsbedürfnis haben, haben ersichtlich keinerlei Veranlassung, hier an umfassenden Kosten für eine Nutzbarmachung der Straße für gewerblichen Schwerlastverkehr beteiligt zu werden.

Der Bebauungsplan selbst regelt jedoch hierzu schlechterdings nichts.

Auch ist es denkbar schwierig hier ein sachgerechtes Regulativ zu finden, wenn keinerlei Ermittlung dazu veranlagt wurde, welche Fahrfrequenz durch die zukünftige Gestaltung des Gewerbegebiets ausgelöst wird. Auch dies wäre zu ermitteln gewesen. Dies ist jedoch bis heute nicht veranlasst worden.

In Summe wird hier also ein unzulässiger Konflikttransfer eines Erschließungsdefizits, das der Bebauungsplan selbst auslöst, hinein in künftige Individualgenehmigungsverfahren veranlasst.

Dies ist nicht akzeptabel.

Hierzu weiter wie folgt:

- a) Es handelt sich bei der Wegefläche Am Schmiedberg um einen gewidmeten Eigentümerweg im Sinne von Art. 55 BayStrWG. Eigentümerwege sind Straßen, die von den Grundstückseigentümern in unwiderruflicher Weise einem beschränkten oder unbeschränkten öffentlichen Verkehr zur Verfügung

gestellt werden und keiner anderen Straßenklasse angehören, Art. 53 Nr. 3 BayStrWG.

Träger der Straßenbaulast sind dabei die Grundstückseigentümer des Eigentümerwegs.

Dazu zählen auch unsere Mandanten.

Die Straßenbaulast beschränkt sich dabei jedoch auf die Unterhaltung dieser Wege in dem Umfang, in dem sie bei Inkrafttreten dieses Gesetzes oder bei ihrer Errichtung für den Verkehr bestimmt waren, Art. 55 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayStrWG. Die Straßenbaulast bei Eigentümerwegen ist mithin gegenüber der Grundsatzregelung in Art. 9 BayStrWG inhaltlich beschränkt. Die Straßenbaulastträger können straßenaufsichtlich nicht angehalten werden, etwa wegen eines angestiegenen Verkehrs den Eigentümerweg zu verbreitern oder sonst auszubauen. Die Reichweite des Unterhalts ist auf den Ausbauzustand im Zeitpunkt der Herstellung des Weges verpflichtungsbezogen beschränkt. Mehr kann den Straßenbaulastträgern nicht abverlangt werden (vgl. hierzu Zeitler, Bayerisches Straßen- und Wegegesetz, Art. 55, Rn. 4 ff.). Unsere Mandanten als Mitträger der Straßenbaulast haben daher ersichtlich keinerlei Veranlassung, hier zukunftsgerichtet verpflichtungsbezogen und insbesondere auch kostentechnisch an der Herstellung sowie an einem Erhaltungszustand der Straße mitzuwirken, der einem groß angelegten Gewerbegebiet dienen soll. Für unsere Mandanten als Träger der Straßenbaulast ist die Gestaltung der Wegefläche Am Schmiedberg ausreichend in der Form in der sie sich derzeit wieder findet. Dies schließt es zwar mit ein, dass das eine oder andere Schlagloch hier beseitigt werden kann. Ein Mehraufwand ist jedoch weder angezeigt noch abverlangbar.

Dieser Mehraufwand, der zukünftig geboten sein wird, wird einzig durch die Schaffung des Gewerbegebiets und die dortigen Profiteure ausgelöst. Dies hätte ermittelt, bewertet und verfahrenstechnisch geregelt werden müssen.

Das bloße Berufen auf den Eigentümerweg als vermeintlich ausreichende Erschließung, verbunden mit dem Ansatz, dass sodann im Nachgang – bezogen auf die tatsächlichen Bedürfnisse - „schon jemand dafür bezahlen wird“, wird einer verfahrensrechtlich angezeigten Konfliktbewältigung ersichtlich nicht gerecht.

- b) Die Gemeinde hat jedoch sehr wohl erkannt, dass hier künftig durchaus relevanter Schwerlastverkehr droht, dessen Bewältigung damit aber auch planungsrechtlich geklärt und geregelt sein muss.

Zuletzt hat man deshalb sowohl bei der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung als auch bei der Begründung zum Bebauungsplan im Blick auf die Standortauswahl darauf hingewiesen, dass die Nutzung innenliegender Grundstücke für das Gewerbegebiet nicht in Betracht käme, da ansonsten maßgebliche Konfliktsituationen, ausgelöst durch insbesondere auch Schwerlastverkehr, drohen würden. Das also grundsätzlich zutreffend erkannte Problem wird jedoch sodann ersichtlich im Kontext des Bebauungsplanerlasses nicht gelöst.

Es fehlt bereits an der absolut zwingend erforderlichen Grundlagenermittlung. Es hätte beurteilt werden müssen, welche verkehrlichen Szenarien im Kontext der Abbildung des Gewerbegebiets drohen. Erst daran hätte eine Bemessung des notwendigen Ausbauzustandes der Straße erfolgen können.

Die Gemeinde verfolgt hier jedoch offenkundig das Ziel, die Problematik der Ertüchtigung und Kostenteilung auf die privaten Grundstückseigentümer auszulagern.

Dies wird einer sachgerechten verfahrensrechtlichen Gestaltung im Kontext eines Bebauungsplanerlasses nicht gerecht.

- c) Baut - wie hier - das Erschließungskonzept eines Bebauungsplans auf einem festgesetzten Eigentümerweg auf, dessen Herstellung oder Ausbau in der erforderlichen Breite weder geregelt ist noch erzwungen werden kann, sind - wie wiederum vorliegend - der Erforderlichkeitsgrundsatz (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) sowie bereits prognostizierbar das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) verletzt (vgl. hierzu Zeltler, Bayerisches Straßen- und Wegegesetz, Art. 55, Rn. 6; BayVGH, Urteil vom 24. 06.2020, 15 N 19.442).

Der hiesige Bebauungsplan ist mithin in seiner aktuell angedachten Gestaltung mit nicht ausräumbaren Hindernissen im Blick auf die Herstellung einer sachgerechten Erschließung verbunden.

Der Weg „Am Schmiedberg“ weist erkennbar, was jedoch auch in Gänze unermittelt geblieben ist, keinen Ausbauzustand auf, der der Bewältigung von Schwerlastverkehr ernstlich dienen könnte. Zudem steht mangels entsprechender Ermittlung nicht fest, welche Dimension an Schwerlastverkehr und sonstigen Verkehr hier tatsächlich zu erwarten ist.

Eine freiwillige Herstellung oder ein freiwilliger Ausbau des Eigentümerweges können - dies dem Widmungszustand entsprechend - nicht abverlangt werden.

Damit steht nicht ansatzweise in Aussicht, dass zukunftsgerichtet auf der Wegefläche ein Ausbauzustand geschaffen werden können wird, der tauglich ist, den tatsächlich zu erwartenden gewerblichen Verkehr aufzunehmen. Dementsprechend fehlt es den angedachten Festsetzungen zum Eigentümerweg mangels realistischer Umsetzungschance in absehbarer Zeit bereits an der bauplanungsrechtlichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Dies schlägt sodann auch final als Abwägungsfehler durch. Das Abwägungsgebot verpflichtet die Gemeinde die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dies schließt es mit ein, dass der Bebauungsplan die durch ihn ausgelösten Konflikte selbst bewältigen muss (vgl. hierzu erneut BayVGH, Urteil vom 24. 06.2020, Az. 15 N 19.442).

Dem Gebot der Konfliktbewältigung wird der Bebauungsplan ebenso wenig gerecht, so dass sich die mangelnden Ermittlungen zum Ausbauzustand und zum zu erwartenden Verkehr bereits als durchschlagendes Ermittlungs-

und Bewertungsdefizit im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB auswirken werden. Darauf gründet sodann eine defizitäre Abwägung. Was die Gemeinde nicht ermittelt hat, kann sie auch nicht sachgerecht bewerten.

In Summe ergibt sich hier folglich keine adäquate Erschließungssicherung und Erschließungssituation. Für unsere Mandanten steht zu befürchten, dass sie an einer Erschließung für ein Gewerbegebiet kostentechnisch beteiligt werden sollen, ohne dass dies ihrer Aufgabe als Straßenbaulastträger i. S. d. Art. 55 BayStrWG auch nur ansatzweise gerecht würde.

Rein faktisch ist darüber hinaus mit der notwendigen Ertüchtigung auch durch die sonstigen Beteiligten nicht zu rechnen. Der westlich angelegte Gewerbebetrieb (Bonbonfabrik) hat sich zu keinem Zeitpunkt mit der Frage der Erschließungssicherung und der Herstellung eines sachgerechten Ausbauzustandes der Wegefläche „Am Schmiedberg“ befasst. Der östlich gelegene Betrieb wird sich ersichtlich darauf beschränken, den kurz gehaltenen Erschließungsbereich ausgehend von der vorbeifahrenden Hauptstraße zu ertüchtigen.

Es droht also eine überobligatorische Gesamtbelastung des Wegeabschnitts und zwar ohne dass sich jemand in der Verantwortung sehen wird, den notwendigen Ausbauzustand herzustellen und zu erhalten. Zudem wurde die notwendige Dimension - hier noch einmal - durch die Gemeinde gar nicht ermittelt.

- d) Gleichermaßen sind die Räum-, Streu- und Reinigungspflichten ungeregelt. Dies kann für gewerblichen Verkehr nicht unseren Mandanten angelastet werden.
- e) Dieses Erschließungsdefizit wird zum Erlass eines unwirksamen Bebauungsplans führen. Es muss hier ein sachgerechtes Regulativ geschaffen werden. Die Gemeinde kann sich auch nicht auf das „Glatteis bewegen“ den Bebauungsplan ohne klare Regelungen zu beschließen. Damit entstünde das Baurecht, ohne dass sodann im Nachgang noch jemand zu einem angedachten städtebaulichen Vertrag betreffend die Erschließungssicherung und die Kostenübernahme „gezwungen werden könnte“.

Diese Voraussetzungen trägt Art. 55 BayStrWG schlichtweg nicht in sich.

- 2. Darüber hinaus stellt sich der Bebauungsplan in seiner bisherigen Gestaltung auch als ermittlungs- und abwägungsdefizitär dar, was den durch ihn zu bewältigenden **Immissionsschutz** betrifft.

Unsere Mandanten sind Eigentümer eines direkt angrenzenden Wohnhauses, das der Genehmigungslage nach - dies in bestandsgeschützter Form - zu allgemeinen Wohnzwecken dient und auch dienen darf.

Darstellungen des Flächennutzungsplans als Gewerbefläche sind insoweit irrelevant.

Die Grundstücksfläche unserer Mandanten liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB und bildet insoweit den Abschluss. Gegenläufige Einlassungen sind bauplanungsrechtlich unzutreffend.

Die Bebauung auf der FINr. 34/3, hier der dort befindliche Gewerbebetrieb, schafft eine bauliche Verbindung zu der sich weiter westlich, fortgesetzt anschließenden Bebauung, die aus (ehemaligen) landwirtschaftlichen Gebäuden, gewissem Leerstand, Wohngebäuden und auch kleineren Gewerbeeinheiten besteht. Es ergibt sich hier keine adäquate Unterbrechungswirkung zur sich sodann weiter anschließenden vorwiegend wohngeprägten Bebauung. Die Innenbereichszuordnung schließt aus, dass der Flächennutzungsplandarstellung eine überprägende Wirkung zukommen könnte. Es liegt mithin eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen vor.

De facto findet sich folglich die Wohngrundstücksfläche unserer Mandanten in jedem Falle in einem faktischen Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Diesbezügliche Schutzansprüche sind daher insbesondere auch in lärm-schutztechnischer Hinsicht zu beachten.

Soweit also auch insoweit der Bebauungsplan auf jedwede Ermittlung von zu erwartenden Lärmimmissionen verzichtet, so ist dies ungenügend.

Zwar wird verschiedentlich auf ein behauptetermaßen eingeholtes Gutachten zum Lärmschutz verwiesen. Dieses ist jedoch ersichtlich nicht Bestandteil der Auslegungsunterlagen. Es spielt folglich für die hier relevante Bewertung keine Rolle.

Unsere Mandanten verfügen über einen lärmschutzfachlichen Schutzanspruch eines Mischgebietes nach der insoweit geltenden TA Lärm. Die dort niedergelegten Grenzwerte sind sowohl zur Tagzeit als auch zu Nachtzeit sowie unter Einbeziehung des sog. Spitzenpegelkriteriums einzuhalten.

Der Bebauungsplanansatz, das auf Genehmigungsebene vom Bauwerber durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen wäre, dass in angrenzenden Gebietskategorien nach Maßgabe des Bebauungsplans oder nach Darstellung des Flächennutzungsplans die dort geltenden schalltechnischen Grenzwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden können, greift ersichtlich zu kurz. Die diesbezügliche Festlegung der einzuhaltenden Grenzwerte würde bedeuten, dass für unsere Mandantschaft nur die Grenzwerte eines Gewerbegebiets einzuhalten wären. Dies entspricht der bauplanungsrechtlichen Struktur, die hier zugrunde zu legen ist, nachweislich nicht.

Zudem ist es ein planungsrechtlich verfehelter Ansatz, Schutzansprüche aus Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuleiten. Der Flächennutzungsplan hat insoweit keinerlei Verbindlichkeitswirkung. Entscheidend ist die tatsächliche Nutzung, die hier wie dargestellt, den Schutzstatus eines Mischgebiets abbildet.

Insoweit hätte an irgendeiner Stelle ermittelt werden müssen, welche Lärmemissionen von dem Plangebiet tatsächlich ausgehen können. Nur so hätte ermittelt werden können, ob insbesondere auch im Blick auf das direkt angrenzende Wohnanwesen unserer Mandanten die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können.

Auch potentielle Geruchs- und sonstige Immissionsbelastungen hätten ermittelt und bewertet werden müssen. Auch dies ist unterblieben. Hier ist zu beachten, dass nicht klar ist, welche Immissionen durch das Sondergebiet „Abfallbehandlung“ erzeugt werden. Aufgrund der nicht klaren Nutzungsstrukturen ist auch nicht zu ersehen, ob hier gegebenenfalls Gerüche oder sonstige Belastungen drohen, die immissionsschutzfachlich hätten überprüft werden müssen. Dies wurde bisher nicht aufgegriffen.

Diese Herangehensweise der Gemeinde stellt also auch auf der immissionsschutzfachlichen Ebene einen weiteren unzulässigen Konflikttransfer in die Individualgenehmigungsverfahren dar. Dies bedeutet in Summe ein erneutes Ermittlungs- und Abwägungsdefizit im Sinne der §§ 2 Abs. 3 BauGB, 1 Abs. 7 BauGB.

Diese Defizite würden auch wiederum durchschlagen, bei unterstelltem Erlass des Bebauungsplans in seiner bisherigen Fassung.

3. Darüber hinaus wird die gesamte planerische Konzeption den verbindlichen **Raumordnungszielen** nicht gerecht. Dem Gebot einer sachgerechten Anbindung der Bebauung wird hier nicht adäquat Rechnung getragen. Tatsächlich stehen ernstlich direkte bauliche Entwicklungen nur für den östlichen Gewerbebereich inmitten. Eine Entwicklung der dazwischenliegenden Grundstücksflächen, ausgehend vom westlichen Bereich des Gewerbegebiets steht nicht erkennbar im Raum. Dies verstößt - wie letztlich auch von der Regierung von Oberbayern aufgezeigt - gegen die insoweit zu beachtenden Maßgaben der Raumordnung. Dies ist auch deshalb von Relevanz, da die Wechselbeziehung zwischen denjenigen, die tatsächlich bauen wollen und denjenigen, die sodann für die Erschließungssicherung und die diesbezügliche Straßenertüchtigung sorgen sollen, nicht sachgerecht geregelt ist. Auch hier drohen weitere, letztlich nicht vermeidbare Konflikte. Dies ist planerisch exakt abzubilden. Hieran fehlt es.
4. Zudem ist noch auf die problematische **Gestaltung der Tankstelle** zu verweisen. Sollte diese tatsächlich für einen öffentlichen Kundenstamm nutzbar sein, so muss hier ein klares Regulativ dazu getroffen werden, dass Anfahrten der Tankstelle aus dem Dorfinneren nicht möglich sind. Schon heute werden die Flächen der Bonbonfabrik als Schleichweg genutzt. Es ist mithin absolut erwartbar, dass die Tankstelle aus Bequemlichkeitsgründen sodann von der Dorfseite aus angefahren wird. Dies schafft wiederum einen Zusatzverkehr, dessen Bewältigung im Blick auf den defizitären Zustand der Wegefläche „Am Schmiedberg“ schlicht nicht reguliert ist. Auf diese Problemlage sei zumindest hingewiesen. Es muss für eine sachgerechte Abwicklung gesorgt werden.
5. Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan im Bereich von bisher vorhandenen Freiflächen eine massive Nachverdichtung. Hier stellen sich auch im Blick auf unsere Mandanten **Entwässerungsfragen bezüglich Niederschlagswasser**. Zwar wurden hier Ermittlungen für die FINr. 34 und die FINm. 166 und 166/2 veranlasst. Der direkt unseren Mandanten vorgelagerte Bereich der FINr. 34/5 wurde jedoch bei den diesbezüglichen Überprüfungen ausgespart, ebenso etwaige Entwicklungsmöglichkeiten auf der FINr. 34/3. Eine hier ebenfalls grundsätzlich gestaltbare massive Nachverdichtung kann bei Starkregenereignissen durchaus dazu führen, dass auch hier Was-

ser hin zur Grundstücksfläche unserer Mandanten unkontrolliert abläuft. Dies wurde durch das Büro Oberland nicht nachvollzogen. Auch hier muss eine Gefahrenlage für das Anwesen unserer Mandanten ausgeschlossen werden.

6. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans, an die der Bebauungsplan anknüpft, stellt sich daher als nicht erforderlich dar, solange die sachgerechte Gesamtgestaltung des Bebauungsplans nicht nachgeregelt wird. Hinzu kommt, dass auch für die Sondergebietsausweisung der zu erwartende Immissionsrahmen etc. schon auf der Flächennutzungsplanänderungsebene nicht sachgerecht ermittelt wurde. Hier gelten letztlich die inhaltsgleichen Ausführungen wie zum Bebauungsplan selbst.
7. In Summe stellt sich daher nach aktuellem Stand die Planung, die grundsätzlich durch unsere Mandanten nicht in Gänze abgelehnt wird, als defizitär dar. Die Immissions- und Erschließungskonflikte sind zwingend zu regulieren. Nur so kann eine wechselseitige Verträglichkeit von Alt- und Neunutzungen gesichert werden.

Den obigen Einwänden ist gerade auch im Sinne der Wahrung der Rechte unserer Mandanten abzuwehren.

Abwägung:

Zu 1:

Die Gemeinde schließt noch vor Satzung des Bebauungsplans einen städtebaulichen Vertrag ab, in dem festgelegt wird, dass die Straße entsprechend den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung für Lieferverkehr ausreichend ertüchtigt wird sowie wer die Kosten für diese ertüchtigung trägt. Die Kostenübernahme wird einvernehmlich mit den Grundstückseigentümern geregelt.

Damit wird eine adäquate Erschließungssicherung und Erschließungssituation sichergestellt.

Zu 2.:

Dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2024 lag eine schalltechnische Untersuchung (Kirchner BKK, 06/0124/BP-GP, 31.01.2024) zugrunde. Mittlerweile wurde die schalltechnische Untersuchung überarbeitet (Kirchner BKK, 06/0724/BP-GP, 03.07.2024). Die bestehende schützenswerte Nutzung auf Fl.Nr. 34/1 wurde dabei insofern berücksichtigt, dass durch die Summe der vergebenen Emissionskontingente an den Gebäudefassaden der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes (MI) eingehalten wird. Die aktuelle schalltechnische Untersuchung formuliert des Weiteren Festsetzungsvorschläge und wurde dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Untere Immissionsschutzbehörde, vorgelegt. Mit Stellungnahme vom 04.07.2024 hat die Untere Immissionsschutzbehörde bekundet, dass durch die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erfolgte Lärmkontingentierung die Verträglichkeit der Planung mit der Nachbarschaft sichergestellt ist. Des Weiteren wurden Empfehlungen für

Änderungen der in der schalltechnischen Untersuchung formulierten Festsetzungsvorschläge vorgebracht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf der Grundlage der aktuellen schalltechnischen Untersuchung sowie der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 04.07.2024 in der Satzung ergänzt. Mögliche immissionsschutzfachliche Konflikte durch die Planung sind auf Ebene der Bauleitplanung hinreichend gelöst.

Zu 3.:

Die Gemeinde hat sich im Vorfeld der Planung intensiv mit den Raumordnungszielen befasst und hierzu frühzeitig Gespräche mit den Eigentümern der Fl.Nrn. 34, 34/5 und 166 bezüglich der Entwicklungsabsichten geführt. Die Regierung von Oberbayern wurde parallel dazu eingebunden.

Die Firma Wiedenbauer Bonbon-Spezialitäten Produktion- und Vertriebs GmbH & Co. KG ist aufgrund eines dringenden Erweiterungsbedarfs des Betriebsstandorts auf Fl.Nr. 34/3 auf die Gemeinde zugekommen. Im Moment müssen bereits Fertigprodukte ausgelagert werden. Neben Lagerflächen ist auch die Errichtung einer Produktionshalle geplant. Die Fl.Nrn. 34 und 34/5 befinden sich zu diesem Zweck bereits im Eigentum der Wiedenbauer GmbH. Der Eigentümer der Flächen hat der Gemeinde schriftlich mitgeteilt, nach Inkrafttreten die Bauanträge einzureichen. Von einer hinreichend zeitnahen Entwicklung der im Zusammenhang stehenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist daher auszugehen. Gemäß Mitteilung der Regierung von Oberbayern kann unter diesen Voraussetzungen eine Anbindung der Fl.Nr. 166 geschaffen werden.

Zu 4.:

Eine Erreichbarkeit der geplanten Tankstelle über die Dorfseite wäre nur über die privaten Grundstücke der Wiedenbauer GmbH möglich. Eine Sperrung, bspw. durch Schranken, obliegt den Grundstückseigentümern. Darüber hinaus können Regelungen nach StVO, wie etwa ein Durchfahrtsverbot mangels planungsrechtlicher Grundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Zulässigkeit der Tankstelle ist im Entwurf des Bebauungsplans auf den südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 166 beschränkt. Die Gemeinde schafft mit dieser Situierung bewusst eine Erreichbarkeit direkt an der Einfahrt von der Kreisstraße, um eine zusätzliche Frequentierung des Eigentümerwegs zu vermeiden.

Zu 5.:

Das bestehende Gewerbegebiet entsorgt sein Niederschlagswasser über Einleitung in einen Regenwasserkanal. Die Fl.Nr. 34/3 ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bereits fast vollständig versiegelt, durch die Planung ergibt sich somit keine zusätzliche Beeinträchtigung des Regenwasserabflusses. Von der Fl.Nr. 34/5 kann das Niederschlagswasser entweder in den bestehenden Kanal oder in die zur Versickerung geeigneten Schichten auf Fl.Nr. 34 geleitet werden.

Zu 6.:

Der Einwand wird auf Ebene des Verfahrens zur 19. Flächennutzungsplanänderung behandelt.

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

Erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Wie bereits im Verfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Baiernrain Am Schmiedberg erläutert hat der Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 166 Gemarkung Baiernrain um eine Änderung des Gebietscharakters von einem Sondergebiet (§ 11 BauNVO) in ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) gebeten. Durch die Änderung in ein Gewerbegebiet ist die Fläche, im gesetzlichen Rahmen des § 8 BauNVO, flexibler nutzbar als ein Sondergebiet. Durch die Änderung von einem Sondergebiet in ein Gewerbegebiet verpflichtet sich der Grundstückseigentümer im Gegenzug zur einmaligen Ertüchtigung der Erschließungsstraße (Eigentümerweg) Fl.-Nr. 164 Gemarkung Baiernrain Am Schmiedberg inklusive Kostenübernahme per städtebaulichen Vertrag. Der städtebauliche Vertrag wird derzeit erarbeitet und liegt bis zum Satzungsbeschluss in einer der nächsten Sitzungen vor. Der Vertrag wird dem Gemeinderat sodann im nicht-öffentlichen Teil einer seiner nächsten Sitzungen vorgelegt. Ohne unterschrieben städtebaulichen Vertrag wird der Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen. Inhalt des Vertrages ist zum einen die Verpflichtung zur einmaligen Ertüchtigung, ein Lageplan aus dem die zu ertüchtigende Fläche hervorgeht, die Baugrunduntersuchung als Grundlage zur Ertüchtigung und zum anderen wird die Kostenübernahme geregelt.

Die Änderung des Gebietscharakters stellt einen Grundzug der Planung dar. Durch die Änderung des Gebietscharakters von einem Sondergebiet zu einem Gewerbegebiet ist der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Baiernrain Nr. 4 „Gewerbegebiet Am Schmiedberg“ i. d. F. v. 03.12.2024 erneut durch den Gemeinderat zu billigen und die Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Diskussionsverlauf:

GR Häsch weist darauf hin, dass ein Beschluss aus der letzten Sitzung existiert, dass mit allen Anwohnern ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen gehört und nicht nur mit Herrn Huber. Der Erste Bürgermeister Josef Hauser wird dies durch das Bauamt prüfen lassen.

Beschluss 1:

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

2. Der Gemeinderat billigt den geänderten Entwurf des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München zum Bebauungsplan Baiernrain Nr. 4 „Gewerbegebiet Am

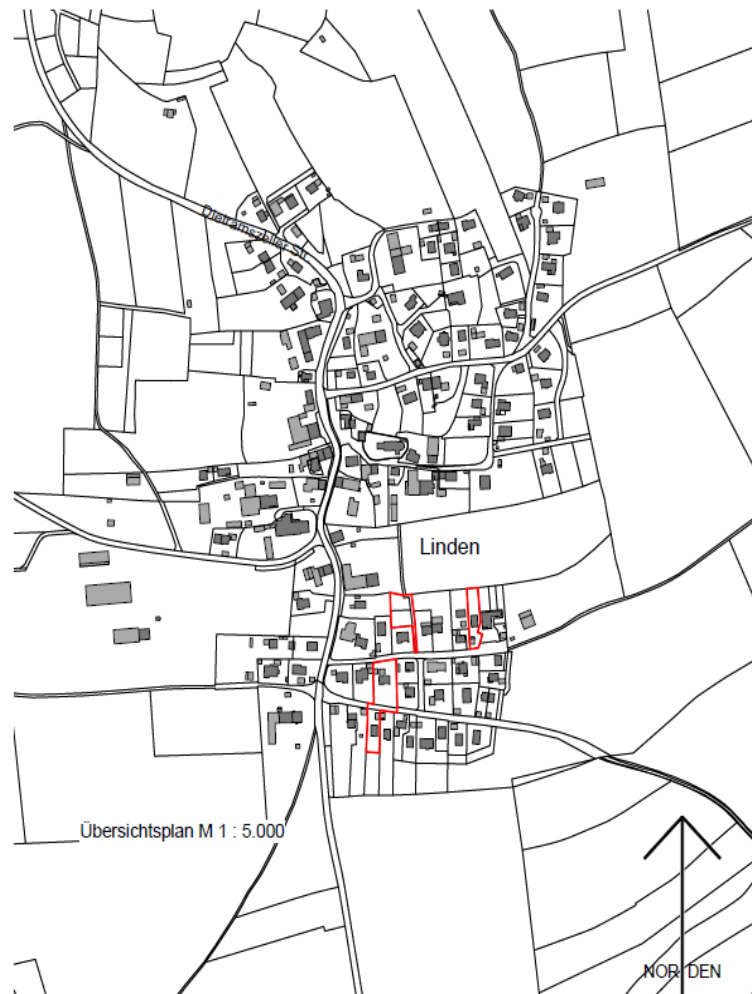
Schmiedberg“ in der Fassung vom 03.12.2024 mit Begründung und Umweltbericht und beschließt die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Beide Verfahrensschritte sind zeitgleich durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB).

3. Die Verwaltung wird beauftragt die Beschlüsse des Gemeinderats öffentlich bekanntzugeben.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

9.3	Bebauungsplan Linden Nr. 1 "Linden Süd", 3. Änderung - Abwägungsbeschlüsse und Satzungbeschluss
------------	---

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 10. September 2024 hat der Gemeinderat den vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München gefertigten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Linden Nr. 1 „Linden Süd“ in der Fassung vom 10.09.2024 gebilligt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 19.09.2024 bis 17.10.2024 durchgeführt. Für die Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat werden folgende Beschlussvorschläge vorgelegt.

A. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange

Regierung von Oberbayern raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de
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@dpdhl.com
Deutsche Telekom Technik GmbH ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de
Energie Südbayern GmbH andre.schwiwel@esb.de
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de
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	14.10.2024
Planungsverband Region Oberland Region17@lra-toelz.de	14.10.2024

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de	19.09.2024	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de	08.10.2024	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de	Forsten	09.10.2024
Staatliches Bauamt Weilheim poststelle@stbawm.bayern.de	23.09.2024	
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de	25.10.2024	
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de	15.10.2024	
Isartalverein, Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Isartals info@isartalverein.de	30.09.2024	
Deutsche Telekom Technik GmbH ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de	08.10.2024	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de	08.10.2024	
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse pastorale-planung@eomuc.de	20.09.2024	
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de	16.10.2024	
Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de	11.10.2024	
Gemeinde Sauerlach gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de	09.10.2024	
Gemeinde Otterfing bauamt@otterfing.de	20.09.2024	
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de	19.09.2024	
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de	19.09.2024	

Abwägung:

Der Gemeinderat hat Kenntnis, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Linden Nr. 1 „Linden Süd“ in der Fassung vom 10.09.2024 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, (Schreiben vom 04.10.2024)

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

Wir verweisen auf die bereits abgegebene Stellungnahme unter AZ AELF-HK-L2.2-4612-5-34-2 vom 08.11.2023. Des Weiteren erheben wir keine Einwände.

Abwägung:

Die Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, vom 08.11.2023 wurde bereits berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen vom 10.09.2024 sind nicht zu veranlassen.

2. Bayernwerk Netz GmbH, (Schreiben vom 11.10.2024)

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen weiterhin 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 tiefwurzelnde 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.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Ihr Ansprechpartner für den Planungsbereich ist unser Kundencenter Penzberg. Die Adresse lautet:

Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Penzberg, Oskar-von-Miller-Str. 9, 82377 Penzberg, Telefon: (08856) 9275-0, E-Mail: penzberg@bayernwerk.de.

Bitte wählen Sie nach der Bandansage die „2“.

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

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 enthält bereits Hinweise auf die erforderlichen Schutzzonenbereiche für Aufgrabungen und Baumpflanzungen um Trassenachsen. Eine Ergänzung der Planunterlagen vom 10.09.2024 ist nicht zu veranlassen.

3. Landratsamt Bad Tölz – Untere Naturschutzbehörde, (Schreiben vom 23.10.2024)

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

1.0 Allgemein

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

Mit vorliegender Planung sind folgende Belange des Naturschutzes betroffen:

2.0 Eingriffsregelung

Die gewählte Ausgleichsfläche sollte unseres Erachtens nach noch in der Satzung ergänzt werden. Es ist zwar ein Lageplan der Fläche in der Satzung integriert, jedoch fehlen hier zur besseren Übersicht noch die Größe der Fläche sowie das Entwicklungsziel.

3.0 Artenschutz

Wir bitten darum in der Satzung folgenden Passus zu Hinweis 9 hinzuzufügen:

Im Falle von Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss ausgeschlossen werden, dass ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Größe und Art der Ausgleichsmaßnahmen sowie die textlichen Hinweise werden gemäß dem Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde redaktionell in der Satzung ergänzt.

4. Landratsamt Bad Tölz – SG21 Planungsrecht, (Schreiben vom 16.10.2024)

zu dem Planentwurf der dritten Änderung des Bebauungsplanes „Linden Süd“ der Gemeinde Dietramszell vom 10.09.2024 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung.

Festsetzung 4.4.2 erklärt eine Garage mit einer mittleren Wandhöhe von 4m und einer Gesamtlänge von je Grundstücksgrenze von bis zu 9m in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen für zulässig. Diese Festsetzung wird in der Begründung als

eine Regelung einer abweichenden Tiefe der Abstandsflächen dargestellt. Jedoch handelt es sich hier nicht um eine Regelung zum Maß der Abstandsflächen, sondern um eine Modifikation des Art. 6 Abs. 7 BayBO. Dies ist von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB nicht gedeckt, der lediglich zulässt eine geringere oder größere Tiefe der Abstandsflächen zuzulassen, jedoch die Regelungen zur Berechnung der Abstandsflächen und die weiteren landesrechtlichen Regelungen wie Art. 6 Abs. 6 und 7 BayBO unberührt lässt. Festsetzung 4.4.2 ist daher nicht von der bauplanungsrechtlichen Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a gedeckt und kann auch nicht über eine andere Regelung des § 9 BauGB festgesetzt werden. Da im Bauplanungsrecht strenger Typenzwang gilt, gibt es auch kein Festsetzungserfindungsrecht, vielmehr sind die Regelungen des § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung abschließend.

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.

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

Abwägung:

Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass eine Regelung gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO getroffen wird: Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen. Zu diesem Zweck werden auf Parzelle 26 und 27 Bauräume für Garagen/Carports sowie die zulässigen Wandhöhen festgesetzt. Die somit zulässigen Wandhöhen werden. Ein Rückgriff auf Art. 6 Abs. 7 BayBO besteht dann nicht mehr.

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Es wird eine Änderung der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung veranlasst.

5. Landratsamt Bad Tölz – SG24 Fachliche Ortsplanung, (Schreiben vom 16.10.2024)

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

1. F. 3.2.3: Ist die Zulässigkeit auf Zwerchgiebel (fassadenbündig) beschränkt oder sind ggf. Standgiebel (springt aus der Fassade bis zu 2 m hervor) auch zulässig?
2. F: 3.3.2: Die Anwendung des BayAbgrG ist nicht extra anzuordnen. Fraglich ist, ob der Anwendungsbereich des Gesetzes eröffnet ist, bzw. was der eigentliche Regelungsinhalt der Festsetzung ist. Geländeänderungen in Verbindung mit einem Bauantragsverfahren werden bauordnungsrechtlich behandelt und genehmigt.
3. F: 4.4.2: Die Zulassung eines derartigen Grenzbaus erfordert eine ausführliche Abwägung hinsichtlich des Schutzzieles des Abstandsflächenrechts und einer fundierten Begründung, warum das Schutzbedürfnis des Nachbarn einen geringeren Stellenwert besitzt als der Anspruch des privaten Bauherrn oder der aus ortsgestalterischer Sicht erforderlichen Planung für die Situierung des Gebäudes. Es ist auch nicht ersichtlich oder nachvollziehbar, warum ausgerechnet an der Südgrenze eine Garage mit einer Wandhöhe über 3 m erforderlich ist.

4. F: 6.2: Zu Zwerchgiebel s. auch unter 1.:

Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der planungsrechtlichen Stellungnahme.

Abwägung:

Zu 1. und 4.:

Die Formulierung der Festsetzung ist korrekt, die Zulässigkeit der Wandhöhenüberschreitung beschränkt sich auf Zwerchgiebel.

Zu 2.:

Die Festsetzung A 3.3.2 soll in Abgrenzung zu A 3.3.1, in der die Abgrabungen für bestimmte Bereiche geregelt werden, klarstellen, dass in den anderen Bereichen das BayAbgrG gilt. Der Hinweis des Landratsamts, dass dies nicht extra angeordnet werden muss, ist korrekt. Da die Festsetzung somit keinen zusätzlichen Regelungsgehalt entfaltet, kann sie entfallen. Die gewünschte Klarstellung wird in der textlichen Begründung ergänzt.

Zu 3.:

Wie in der Begründung erläutert, ist durch den Geländeverlauf eine höhere Wandhöhe an der Südfassade der Garage erforderlich. Da das Gelände von Nordosten nach Südwesten abfällt, ragt die Südwestfassade der Garage weiter aus dem Gelände heraus, als im östlichen Zufahrtsbereich. Würde die Wandhöhe nach unten angepasst, wäre die Garage nicht mehr befahrbar. Eine andere Situierung der Garage wurde geprüft. Da eine Errichtung der Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze aufgrund des Geländeverlaufs nicht praktikabel ist und eine Situierung mittig zur Verkehrsfläche eine ungünstige Ausnutzung des Grundstücks ergeben würde, wurden andere Situierungen verworfen. Die Schutzansprüche des südlichen Nachbarn sind in die Abwägung der Belange eingestellt worden. Wie in der Begründung erläutert, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erkannt, da die Garage nördlich des Grundstücks liegt, sodass mittags und nachmittags keine Beschattung entsteht. Ebenso ergeben sich auf den Terrassen und weiteren Freibereichen im Süden des Grundstücks keine erheblichen zusätzlichen Sichtbeschränkungen gegenüber der gemäß Art. 6 BayBO zulässigen Grenzbebauung mit Garagen. Die Belüftung und Besonnung der Wohnräume und Freibereiche werden somit nicht eingeschränkt und ausreichende Sozialabstände gewahrt.

Das Einverständnis des Landratsamts Bad Tölz-Wolfratshausen, SG24 fachliche Ortsplanung, wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen werden gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Festsetzungen und der Begründung.

6. Landratsamt Bad Tölz – 31 Wasser und Boden, (Schreiben vom 19.09.2024)

Gegen die im Betreff genannte Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.09.2024 haben wir keinerlei Einwände, da uns im Bereich der davon betroffenen

Grundstücke (Fl.Nrn. 54/7, -/8, -/9, 85/2, 89/6, 426/5, 444 und 438 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Linden) keine Bodenverunreinigungen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.

Zudem wurde im Hinweis Nr. 11 entsprechend auf die Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz aufmerksam gemacht.

Gemäß der amtlichen Bekanntmachung der Gemeinde Dietramszell zur Bebauungsplan-Änderung wurde der Geltungsbereich der vorliegenden Fassung (im Vergleich zum Vorentwurf vom 10.10.2023) um das Flurstück Nr. 54/5, Gemarkung Linden, erweitert. Gemäß der Planskizze im Bebauungsplan dagegen liegt Fl.Nr. 54/5 außerhalb des Geltungsbereichs der aktuellen Bebauungsplan-Fassung, bzw. ist der Geltungsbereich des Vorentwurfs vom 10.10.2023 unverändert geblieben. Wir bitten um Prüfung.

Für den Fall, dass Fl.Nr. 54/5 tatsächlich im Geltungsbereich der aktuellen Planfassung liegen sollte, dürfen wir mitteilen, dass für dieses Flurstück weder Einträge im Altlastenkataster noch sonstige Anhaltspunkte bestehen, die auf ein dortiges Vorliegen von Bodenverunreinigungen schließen lassen könnten.

Abwägung:

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war die Fl.Nr. 54/5 innerhalb des Geltungsbereiches noch nicht geteilt. Nach erfolgter Grundstücksteilung befinden sich die Flurstücke Nrn. 54/7, 54/8 und 54/9 innerhalb des Geltungsbereichs, der verbleibende Teil des Flurstücks Nr. 54/5 liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägungsergebnis sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen vom 10.09.2024 zu veranlassen.

7. Landratsamt Bad Tölz – SG35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde, (Schreiben vom 19.09.2024)

Nutzungskonflikte mit der benachbarten gewerblichen Nutzung auf der Fl.Nr. 54 konnten mit einem Lärmgutachten ausgeräumt werden. Schutzmaßnahmen an den geplanten Baufenstern sind nicht erforderlich.

Zu Hinweis Nr. 14 im Bebauungsplan:

Auch landwirtschaftliche Immissionen sind nicht unbegrenzt zu dulden. Wenn die Grenzen der Ortsüblichkeit und der guten fachlichen Praxis überschritten werden und zudem schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, ist auch ein Einschreiten gegen landwirtschaftliche Tätigkeiten nicht ausgeschlossen. Der Hinweis kann aber bis auf den letzten Satz „Diese sind zu dulden.“ bestehen bleiben. Der letzte Satz ist zu streichen, da dieser der Rechtsgrundlage entbehrt.

Abwägung:

Dem Hinweis wird gefolgt. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung des Hinweises Nr. 14 und der entsprechenden Stelle in Kapitel 2.2 der textlichen Begründung.

8. Münchner Stadtentwässerung, (Schreiben vom 15.10.2024)

Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes besteht seitens der Münchner Stadt-entwässerung (MSE) kein Einwand, sofern das gemäß § 2 der Zweckvereinbarung (ZVB) mit uns vereinbarte Gesamtabwasserkontingent durch die prognostizierten Einwohner- u. Einwohnergleichwerte nicht überschritten wird.

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

II. Abdruck mit der Bitte um Kenntnisnahme

an das Planungsreferat HA-I/11-2 per Mail: plan.regionales@muenchen.de

III. zum Akt MSE-Z-GEP-KA/03310/01/2024

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.

9. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, (Schreiben vom 17.10.2024 und 19.11.2024)

9.1 Schreiben vom 17.10.2024

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

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

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

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

1. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Anhand des Geländereiefs wurden durch den Freistaat potentielle Fließwege und Aufstaubereiche ermittelt und veröffentlicht (siehe Auszug).



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 Vorsorge-maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangs-türen sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

2. Niederschlagswasser

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wurde mittels Sickertest exemplarisch geprüft

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.

Für alle Neubauten ist die Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen.

Die Festsetzung Nr. 9.1 ist durch die u.s. Festsetzungen zu ersetzen. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Alternativ kann der momentane Hinweis 13.6 als Festsetzung die zu löschende Festsetzung 9.1 ersetzen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

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

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.“

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

3. Zusammenfassung

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

9.2 Schreiben vom 19.11.2024

Vielen Dank für die Zusendung der ergänzenden Unterlagen.

Die vorgelegten Berechnungen für die Sickerschächte sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht korrekt und somit die Angaben im BPlan Entwurf nun nachvollziehbar.

Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung ausschließen.

Die technische Begründung liegt auf Grund der Aussagen im Gutachten der Hydro Geo Bau Consult vor: beschränkte Sickerfähigkeit, verdichtet Rotlage in der Tiefe. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht schließen wir uns dem Gutachten an – die Vorgaben sind hierbei jedoch einzuhalten: Dimensionierung und Tiefenlage der Sickerschächte.

Dies betrifft die beiden Grundstücke Fl Nr 54/7, 54/8.

Abwägung:

Zu 1.

Eine wasserdichte Ausgestaltung der Fassaden, die in das Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände ist in den Festsetzungen bereits enthalten. Ebenso sind an empfindlichen Bauräumen bereits Festsetzungen zur Lage der offenen Kellergeschosse und Lichtschächte enthalten. Der empfohlene Hinweis auf den Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird redaktionell ergänzt.

Zu 2.

Die technische Begründung für Sickerschächte liegt auf Grund der Aussagen im Gutachten der HydroGeoBauConsult vor. Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat dies mit Schreiben vom 19.11.2024 bestätigt. Eine Ersetzung der Festsetzung A 9.1 ist somit nicht erforderlich.

Eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausgestaltung befestigter Flächen ist in der Satzung bereits enthalten.

Der Ausschluss der Einleitung in die Kanalisation kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da hierfür keine planungsrechtliche Grundlage besteht.

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

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Abwägung:

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

Beschluss 1:

1. Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Durchführung der Verfahren gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und macht sich die Abwägungsvor-

schläge zu eigen. Die zur öffentlichen Auslegung bzw. zur Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß Abwägung behandelt.

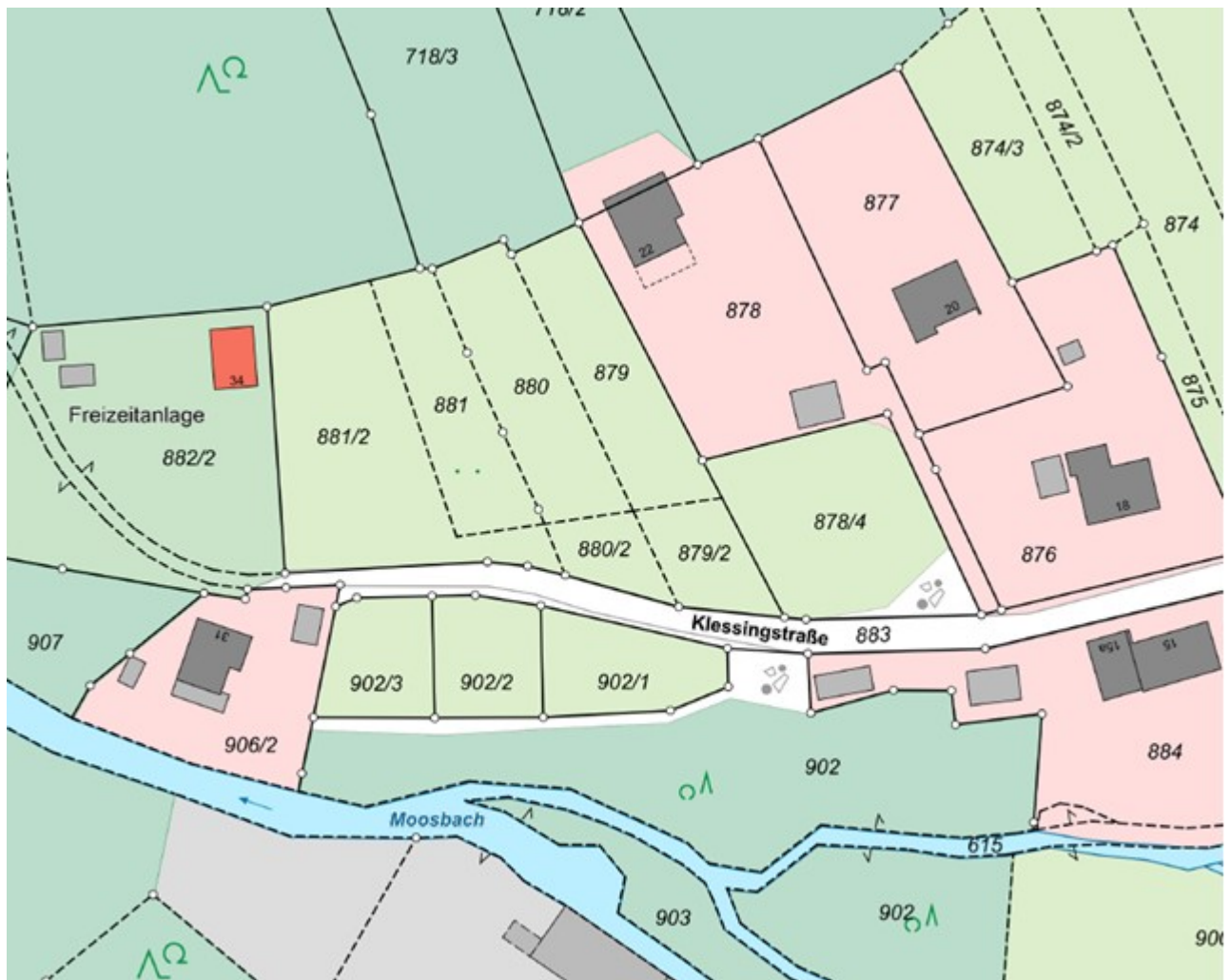
2. Der Gemeinderat beschließt die vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München gefertigten Planunterlagen der 3. Änderung des Bebauungsplans Linden Nr. 1 „Linden Süd“ in der Fassung vom 03.12.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung.

3. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss des Gemeinderats ortsüblich bekannt zu geben. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Linden Nr. 1 „Linden Süd“ in der Fassung vom 03.12.2024 tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

9.4	Außenbereichssatzung Klessingstraße, 2. Änderung - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
------------	--

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 10. September 2024 hat der Gemeinderat den Entwurf der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Klessingstraße“ in der Fassung vom 10.09.2024 gebilligt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurden beide Verfahrensschritte zeitgleich in der Zeit vom 17.10.2024 bis 14.11.2024 durchgeführt. Für die Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat werden folgende Beschlussvorschläge vorgelegt.

A. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

Planungsverband Region Oberland
Region17@lra-toelz.de

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt

G-Amt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 21 Planungsrecht Manuela.steigenberger@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt andreas.hainz@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de Andreas.Buchner@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde Lea.Schlageter@lra-toelz.de Umwelt@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung poststelle@adbv-wor.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten poststelle@aelf-hk.bayern.de Albert.Rauch@aelf-hk.bayern.de Wolfgang.Holzinger@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 simon.neubert@stbawm.bayern.de
Wasserwirtschaftsamt Weilheim poststelle@wwa-wm.bayern.de Andrea.Kroener@wwa-wm.bayern.de
Bayerischer Bauerverband, Kreisverband Bad Tölz – Wolfratshausen holzkirchen@bayerischerbauernverband.de
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de isabella.hoessl@hwk-muenchen.de
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de andreas.fritzsche@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 sebastian.strasser@bayernwerk.de
Bayernwerk Netz GmbH (Penzberg) bag-nc-penzberg@bayernwerk.de besimuenchen@bayernwerk.de

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

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

Regierung von Oberbayern raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de Carmen.Sommer@reg-ob.bayern.de	06.11.2024
Planungsverband Region Oberland Region17@lra-toelz.de	11.11.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung 6 Gesundheitsamt G-Amt@lra-toelz.de	23.10.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 22 Fachliche Ortsplanung, Kreisbauamt andreas.hainz@lra-toelz.de kreisbauamt@lra-toelz.de	
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 35 Umwelt und Immissionsschutzbehörde Umwelt@lra-toelz.de Andreas.Buchner@lra-toelz.de	17.10.2024

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Kreisbrandrat kbr@lra-toelz.de	12.11.2024
Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 Wasser und Boden thomas.schwaighofer@lra-toelz.de	17.10.2024
Staatliches Bauamt Weilheim poststelle@stbawm.bayern.de simon.neubert@stbawm.bayern.de	21.10.2024
Handwerkskammer für München und Oberbayern landespolitik@hwk-muenchen.de isabella.hoessl@hwk-muenchen.de	14.11.2024
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bauleitplanung@muenchen.ihk.de andreas.fritzsche@muenchen.ihk.de	15.11.2024
Deutsche Telekom Technik GmbH ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de	21.11.2024
Vodafone Kabel Deutschland GmbH koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de	06.11.2024
Erzbistum München, Pastoraleraumanalyse pastorale-planung@eomuc.de	07.11.2024
Stadt Bad Tölz fuerstberger@bad-toelz.de	17.10.2024
Stadt Wolfratshausen info@wolfratshausen.de	11.11.2024
Stadt Geretsried stadtverwaltung@geretsried.de	28.10.2024
Gemeinde Otterfing bauamt@otterfing.de	17.10.2024
Gemeinde Egling gemeinde@egling.de	17.10.2024
Markt Holzkirchen gde-verwaltung@holzkirchen.de	18.10.2024

Abwägung:

Der Gemeinderat hat Kenntnis, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der 2. Änderung des Außenbereichssatzung „Klessingstraße“ in der Fassung vom 10.09.2024 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

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

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Forsten, (Schreiben 19.11.2024)

Zum vorgelegten Antrag nimmt das AELF Holzkirchen, Bereich Forsten, wie folgt Stellung.

Beim vorhandenen Baumbestand auf den FINrn. 716, 718/2, 718/3 und 907 Gmkg. Ascholding, Gemeinde Dietramszell handelt es sich um Wald im Sinne des Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG).

Die geplante Außenbereichssatzung befindet sich teilweise in unmittelbarer Nähe zum Wald. Von diesem geht im Allgemeinen eine abstrakte Baumwurfgefahr aus. Eschen mit Symptomen des Eschentriebsterbens stellen eine konkrete Baumwurfgefahr dar und sollten vor Baubeginn entfernt werden, soweit sich die geplanten Gebäude in deren Baumfallbereich befinden.

Aus Sicherheitsaspekten empfehlen wir grundsätzlich einen Abstand von Wohnbebauung bzw. Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, zum Wald von 30 Metern.

Sollte dies nicht möglich sein, wird dringend angeraten, aufgrund des teilweisen geringen Abstands zum Wald und der damit einhergehenden Gefahr durch Baumwurf, die Schaffung eines gestuften Waldrandes und konstruktive Baumaßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl, verstärkte Wandkonstruktionen etc.) an den geplanten Neubauten in der Außenbereichssatzung festzuschreiben.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung und textlichen Hinweise werden gemäß den Angaben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Forsten, ergänzt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Landwirtschaft (Schreiben 13.11.2024)

Zur o. g. 2. Änderung der Außenbereichssatzung Klessingstraße nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, wie folgt Stellung:

Wir weisen darauf hin, dass nach § 1a BauGB „... mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

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

Es wird darauf hingewiesen, dass von den Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

Betriebe, die an das Plangebiet angrenzen, dürfen durch Festsetzungen der Satzung weder in ihrer aktuellen Betriebsführung noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

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

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

Abwägung:

Die Planung berührt keine Zufahrten zu umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, eine Einschränkung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung ergibt sich durch die Planung nicht.

Die textliche Begründung wird redaktionell um einen Hinweis auf landwirtschaftliche Immissionen ergänzt.

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

Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben 18.10.2024)

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

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

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

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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.

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen 2/2 durchgeführt werden können.

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

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungengewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

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

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

Abwägung:

Die textliche Begründung wird redaktionell um die von der Bayernwerk Netz GmbH vorgebrachten Hinweise bezüglich der Schutzzonenbereiche um Kabeltrassen sowie Kabelhausanschlüsse ergänzt.

Isartalverein e.V., (Schreiben vom 22.10.2024)

Vielen Dank für die Beteiligung und die Übersendung der Unterlagen.

Aus Sicht des Isartalvereins ist die Planung zwar fachlich erfreulich verständlich ausgearbeitet und die Planunterlagen enthalten alle erforderlichen Informationen. Leider sehen wir als Isartalverein aber die Planungsinhalte grundsätzlich nur als grenzwertig vertretbar an. Das Gebiet in der Nähe des Moosbachs ist wenige hundert Meter von der Einmündung in die Isar entfernt. Für die Flächen nördlich der Klessingstrasse ist wassersensibler Bereich kartiert mit Hangabfluß, Stauwasser und Aufstaubereich. Die bestehende Vegetation ist nahe an der Definition eines Biotops mit feuchten, nassen Hochstaudenfluren. Ein Ausgleichskonzept wurde nur teilweise umgesetzt. Wir fänden es auch bedenklich, wenn das bestehende Sägewerk durch die vermehrte Neubebauung immissionsrechtlich unter Druck geraten würde und damit in seinem Bestand gefährdet wäre. Zusammenfassend empfehlen wir der Gemeinde, die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Baugrundstücke in diesem Bereich nochmals kritisch zu bedenken.

Längerfristig sollte die Gemeinde Bauland für ihre Gemeindebürger an landschaftlich und ökologisch weniger belasteten Flächen erschliessen.

Abwägung:

Bezüglich der bestehenden Vegetation stand die Gemeinde Dietramszell im Rahmen der Planung im engen Austausch mit der Unteren Naturschutzbehörde. Durch das Büro Schmidt & Wendt wurde ein Ausgleichskonzept erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Ausnahme vom Biotopschutz in Aussicht gestellt.

Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Klessingstraße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Emissionen des im Süden bestehenden Sägewerks u.a. auf Wohngebäude auf der Fl.Nr. 902 (mittlerweile geteilt in Fl.Nrn. 902, 902/1, 902/2 und 902/3) erstellt (Kirchner Bauphysik Beraterkreis BKK, Nr. 48/1018/GP-LP, 31.10.2018). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium an den Immissionsorten durch das Sägewerk tagsüber unter den maximal angegebenen Betriebs- und Einwirkzeiten voraussichtlich eingehalten werden können. Da der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Klessingstraße“ weiter von dem Sägewerk abgesetzt liegt, wird davon ausgegangen, dass auch hier die Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium eingehalten werden können.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägungsergebnis sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen vom 10.09.2024 zu veranlassen.

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde, (Schreiben vom 22.11.2024)

1. 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. Eingriffsregelung

Innerhalb der Grenzen der Außenbereichssatzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB. Da es sich hierbei um Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich handelt ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 14 ff BNatSchG in den Einzelbauanträgen einschlägig.

Wir weisen darauf hin, dass der erforderliche Biotopausgleich (siehe unten) auf den im Rahmen der Bauanträge zu errechnenden Kompensationsbedarf nach BayKompV an-

gerechnet werden kann, es aber grundsätzlich zu weiterem Kompensationsbedarf im Rahmen der Bauanträge kommen kann.

3. Gesetzlich geschützte Bereiche nach § 30 BNatSchG/ Art. 23 BayNatSchG

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegen gesetzlich geschützte Bereiche vor, welche durch das geplante Vorhaben durch die daraus resultierenden Überbauungen dauerhaft zerstört werden.

Im Vorhabenbereich wurden folgende gesetzlich geschützten Bereiche durch M. Bissinger (Landschaftsplanung München 03.06.2024) erfasst:

- G212-GU651L Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (ca. 1.290 m²)
- G214-GU651E Artenreiches Extensivgrünland (ca. 40 m²)
- G221-GN00BK Seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese (ca. 40 m²)

Eine Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung von Mageren Flachland-Mähwiesen, seggen- und binsenreichen Nasswiesen und arten- und strukturreichem Dauergrünland ist (§ 30 Abs. 2 Nr. 2 und 7 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BayNatSchG) verboten. Für ein Vorhaben kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG).

Bei der vorgesehenen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Teilfläche der gemeindeeigenen Fl. Nr. 913 Gmkg. Linden mit einer Größe von 1.341 m². Hierbei handelt es sich um ein mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211). Im

Rahmen des notwendigen Biotopausgleiches wird auf der Fläche ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) mit Arten des artenreichen Extensivgrünlandes (G214) entwickelt.

Die Entwicklung des artenreichen Extensivgrünlandes soll über einen Heudruschübertrag der Spenderfläche sowie die zusätzliche Einsaat von autochthonem Saatgut entsprechend der Biotoptypen erfolgen.

Die Seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese wird über eine Fläche des gemeindeeigenen Ökokontos ausgeglichen. Hierbei handelt es sich um einen Teilbereich der Fl. Nr. 1837/3 Gmkg. Hechenberg. Es wird eine ca. 130 m² große Fläche für das Vorhaben zur Verfügung gestellt. Durch den Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde Dietramszell sowie die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland kann der Verlust der Biotopfläche aller Voraussicht nach gleichartig ausgeglichen werden.

Da gem. des noch zu überarbeitenden Ausgleichsflächenkonzept (siehe unten) ein gleichartiger Ausgleich i. S. d. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erfolgen kann, kann eine Ausnahme vom Biotopschutz in Aussicht gestellt werden.

Hinweis: Die Ausnahme kann erst mit der Baugenehmigung gegenüber dem jeweiligen Bauherrn erteilt werden. Die Außenbereichssatzung selbst führt noch nicht zu einer Biotopzerstörung, jedoch die Baugenehmigungen. Der § 30 Abs. 4 BNatSchG ist nur bei Bebauungsplänen anwendbar, nicht im vorliegenden Fall.

4. Verbesserungen im Ausgleichskonzept:

Das Konzept ist unter Berücksichtigung untenstehender Anmerkungen zu überarbeiten. Dies ist erforderlich, da das zu überarbeitende Konzept die Grundlage für die Inaussichtstellung der Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz bildet.

Seite 7:

- Der Teilbereich der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche entspricht aktuell vermutlich einem mäßig extensiv genutzten artenarmen Grünland (G211). Im oberen Teil der Fläche, welche bereits für ein anderes Bauvorhaben in Anspruch genommen wurde, war der Zustand etwas weniger nährstoffreich. Im unteren Bereich der Fläche präsentiert sich diese etwas nährstoffreicher. Wir bitten dies im Konzept zu verbessern.

Seite 11:

- Auf Seite 11 wird beschrieben, dass bereits ein Unkratumanagement durchgeführt wird. Wir bitten darum dies auf Seite 14 zu verschieben, im Absatz Entwicklungs- und Folgepflege.

- Aufgrund des sehr späten Schnittzeitpunkts der Spenderfläche kann es unter Umständen sein, dass das Übertragungspotential des Heudruschs sehr gering ist. Eine Beimischung von lediglich drei Arten ist nicht ausreichend. Deshalb muss der Heudrusch mit einer zertifizierten autochthonen Ansaatmischung gem. G214 ergänzt werden. Vor der Einsaat ist der unteren Naturschutzbehörde die komplette Ansaatliste der zertifizierten autochthonen Ansaatmischung vorzulegen.

Folgender Passus sollte noch in das Konzept aufgenommen werden:

- Die Durchführung der Herstellungs- und Entwicklungspflege der Ausgleichsfläche ist durch die Gemeinde in geeigneter Weise (z. B. vertragliche Vereinbarung) bis zur Zielerreichung der Ausgleichsfläche (mind. 15 Jahre) sicherzustellen.

5. Vertragsnaturschutzprogramm:

Für die Nutzung der Teilfläche des Grundstücks als Ausgleichsfläche ist die Beendigung der bestehenden VNP-Vereinbarung zum 31.12.2024 Voraussetzung.

Abwägung:

Zu 2

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Außenbereichssatzung ergeben sich nicht.

Zu 3

Die Inaussichtstellung einer Ausnahme vom Biotopschutz wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Außenbereichssatzung ergeben sich nicht.

Zu 4

Die Hinweise zur Überarbeitung des Ausgleichsflächenkonzepts werden von dem zuständigen Büro eingearbeitet. Auswirkungen auf die Außenbereichssatzung ergeben sich nicht.

Zu 5

Der entsprechende Vertrag ist bereits gekündigt.

Zu Punkt 3.3 der Begründung

Die Formulierung wird entsprechend der Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde geändert.

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

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, (Schreiben vom 07.11.2024)

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Bedenken.

Zu ergänzen ist jedoch weiterhin der Hinweis auf die Lage im 60m Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers III Ordnung, Ascholdinger Moosbach:

Anlage am Gewässer

„Mit dem Bauantrag ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach Art 20 BayWG (Bayerisches Wassergesetz) zu stellen“

Wir empfehlen die 60 m-Linie im Plan darzustellen.

Bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung empfehlen wir Hinweis Nr. 5 wie folgt zu ändern/ergänzen:

„Gesammeltes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern oder in den Ascholdinger Moosbach einzuleiten. Die Planung hierzu ist mit dem Bauantrag einzureichen.“

Abwägung:

Der Hinweis zum 60 m Bereich des Gewässers III. Ordnung wird in der textlichen Begründung mit einer graphischen Darstellung der 60-m-Linie ergänzt. Hinweis Nr. 5 wird wie vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim empfohlen ergänzt.

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

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Abwägung:

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

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten:

Haushaltsstelle:

Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:

Mittel stehen zur Verfügung: Ja/Nein

Deckungsvorschlag:

Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:

Beschluss 1:

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

2. Der Gemeinderat beschließt die vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München gefertigten Planunterlagen der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Klessingstraße“ in der Fassung vom 03.12.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung.

3. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss des Gemeinderats ortsüblich bekannt zu geben. Die 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Klessingstraße“ in der Fassung vom 03.12.2024 tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

10.	Dorferneuerung Dietramszell, Antrag des AK Brunnen
------------	--

Sachverhalt:

Folgender Antrag des Arbeitskreises Brunnen ist am 02.12.2024 bei der Gemeinde Dietramszell eingegangen:

AK Neugestaltung Dorfplatz

in Vertretung Hubert Prömmer

Tel .: 08027 / 1030 Dietramszell den 01.12.2024

E-mail : Proeflis@t-online.de

Hubert Prömmer , Tölzer Straße 12a , 83623 Dietramszell

Gemeindeverwaltung Dietramszell , Herrn Bürgermeister Hauser

Antrag des Arbeitskreises Neugestaltung Dorfplatz :

**Hier : Antrag auf Stellen eines Förderantrags im Rahmen der Dorferneuerung
für die Gestaltung des Dorfplatzes vor der Klosterschänke**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister ,

wie von Ihnen mitgeteilt , werden jetzt für den beschlossenen Gehweg an der Schule / Klosterschänke die letzten Förderanträge gestellt . Damit ist es auch die letzte Gelegenheit , den Dorfplatz vor der Klosterschänke entsprechend günstiger aufzuwerten und mit in den Förderantrag aufzunehmen .

Antrag :

Der Gemeinderat beschliesst , folgende Massnahmen mit in den Förderantrag für die Dorferneuerung bezüglich des Dorfplatzes an der Klosterschänke aufzunehmen :

Erstellung einer Aussenanlagenplanung für den Platz	ca. 5 000.-€
Kauf und Erstellen eines Dorfbrunnens (kein Trinkwasser)	ca. 20 000.- €
Anschaffung und Aufstellung von wetterfester Möblierung (Bänke , Tische ect.)	ca. 5 000.- €
Humusierung und Bepflanzung zur optischen Ergänzung des Ensembles	ca. 5 000.- €

Begründung:

Mit der Antragstellung haben wir noch eine Gelegenheit , im Rahmen der Dorferneuerung mit einer Fördersumme von 50% den Platz vor der Klosterschänke , jetzige Distelwiese, angemessen aufzuwerten. Gefördert werden natürlich nur die ausgeführten Massnahmen, die sowieso erst vom GR genehmigt werden müssen. Das heisst, der Antrag wird vorsorglich gestellt , um sich eventuell Fördermittel zu sichern .

Mit freundlichen Grüßen,

Gezeichnet von den Gemeinderäten:

Thomas Bachmeier, Ludwig Gröbmaier, Michael Häsch, Hubert Prömmer, Rudi Raschofer, Teresa Wimmer.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten:	ca. 35.000,-
Haushaltsstelle:	8810.94001
Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:	Vermögenshaushalt
Mittel stehen zur Verfügung:	Nein, müssen neu eingeplant werden
Deckungsvorschlag:	
Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:	Freiwillige Aufgabe

Diskussionsverlauf:

GR Prömmer erklärt, dass es jetzt nicht direkt um den Brunnen sondern um den im Mittelpunkt stehenden Dorfplatz geht. Es soll ein Antrag auf die Stellung eines Antrages beschlossen werden. GR März teilt mit, dass es bereits einen Beschluss gibt in dem die Erreichung eines Dorfbrunnens abgelehnt wurde. Er bestätigt aber, dass der Dorfplatz aufgehübscht gehört, jedoch ohne einen Brunnen. GR Fuchs empfiehlt, zukünftig die viele Energie lieber in Großprojekte wie z.B. in den Bau eines neuen Bauhofs und Feuerwehrhaus Dietramszell zu investieren und nicht in den Bau eines Brunnen. GR Bachmeier erinnert an die angekündigte private Spende von 10.000 Euro falls es zu einem Brunnenbau kommt. GR Häsch verweist auf die nicht umgesetzten Beschlüsse von März 2021 und das deshalb Fördermittel in Höhe von über 500.000,00 € verloren gegangen sind, die für den Dorfplatz mit einem Brunnen verwendet hätten, werden können. Bürgermeister Hauser unterstellte GR Häsch daraufhin üble Nachrede und drohte ihm eine Verleumdungsklage an. (Diese Zahl über 500.000,00 € stammt von der Gemeindeverwaltung, als Antwort auf eine Anfrage von mir, nachzulesen im Protokoll der Sitzung vom 4.6.24).

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt die im Antrag des Arbeitskreises Brunnen vom 01.12.2024 genannten Kosten in Höhe von 35.000,- in den Haushalt 2025 einzuplanen und die im Antrag genannten Maßnahmen, in den noch zu stellenden, letzten Antrag zur Dorferneuerung aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 11 (abgelehnt)

11.	Information zur Verkehrsschau am 10.10.2024
------------	---

Sachverhalt:

Am 10.10.2024 fand die örtliche Verkehrsschau mit Vertretern des LRA, StBA, Straßenmeisterei, Polizei und der Gemeinde Dietramszell statt. Das Protokoll zur Sitzung wird dem Gemeinderat zur Information vorgelegt.

Sachverhalt:**Vorgeschichte aus der GR-Sitzung vom 02.04.2024:**

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

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

Aus dem Erreichen bzw. Nichterreichen dieser Ziele ergibt sich:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verhältnis Regionalplanung zu kommunaler Planung Windenergie:

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

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

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

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

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

Sehr geehrter Herr Hauser,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Holzinger

Planungsverband Region Oberland

Übersendung einer konsolidierten Suchraumkulisse:

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

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

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

sehr geehrter Herr Bürgermeister,

sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

Zur aktuellen Karte:

Die Karte wird Ihnen im Maßstab 1 : 100.000 zur Verfügung gestellt. Dies entspricht der späteren Darstellungsgröße im Regionalplan, da in Regionalplänen grundsätzlich nur gebietsscharfe (nicht parzellenscharfe) Festlegungen getroffen werden. Die späteren Vorranggebiete werden im rechtskräftigen Plan im Maßstab 1 : 100.000 ohne scharfe Grenze dargestellt, was zwangsläufig zu einer gewissen Unschärfe in den Randbereichen der Vorranggebiete führt. Diese regionalplanerische Unschärfe ist gewollt und lässt insbesondere den Kommunen einen gewissen Spielraum, den Regionalplan bei Bedarf zu konkretisieren.

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Holzinger

Planungsverband Region Oberland

Geschäftsstelle Region 17

Prof.-Max-Lange-Platz 1

83646 Bad Tölz

damaliger Diskussionsverlauf:

Erster Bürgermeister Hauser stellt den Sachstand der Regionalplanung in Sachen Fortschreibung Wind dar. Dazu wird eine Karte des Planungsgebietes und daraus das Gebiet der Gemeinde Dietramszell gezeigt. Daraus ergibt sich, dass auf dem Gemeinde-

gebiet im Vergleich zu anderen Kommunen sehr viele Flächen ausgewiesen sind, die weiter auf ihre Eignung untersucht werden.

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

MGR Gröbmaier ist mit der Planaufstellung nicht einverstanden, weil auf dem Gebiet der Gemeinde Dietramszell viel mehr Flächen liegen als bei anderen Gemeinden, dies kann man nicht mit dem Schutz der Alpenraumkulisse begründen. Der Erste BGM Hauser soll dies mit in die Bürgermeisterdienstbesprechung nehmen, wo der derzeitige Planstand nochmals vorgestellt wird.

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

Sachverhalt GR- Sitzung am 30.07.2024:

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

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

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnisnahme.

Diskussionsverlauf:

Diskussionsverlauf:

GR Fuchs verweist auf die noch offenen Fragen aus dem Anschreiben an den Planungsverband Oberland vom 22.03.2024. Der 1.BGM Josef Hauser wird den Verbleib der Antworten abklären und diese dem Gemeinderat nachreichen.

Sachverhalt:

Am 25.10.2024 fand im Gasthaus Peiß die Bürgerversammlung für das Jahr 2024 statt. Es waren etwa 150 Personen anwesend. Auf das Protokoll im Anhang wird verwiesen.

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

15.	Sonstiges
------------	-----------

Sachverhalt:**1.BGM Josef Hauser:**

- Die neuen Sitzungstermine für das Jahr 2025 werden per E-Mail bekanntgegeben.

GR Prömmmer:

- Frägt nach ob es schon Erkenntnisse zu seiner bereits gestellten Fragestellung, wem gehört die Pestsäule in der Nähe des Friedhofs Kreuzbichl gehört gibt. Die Säule ist einem schlechten Zustand und er würde sich um dieses Thema kümmern.

1.BGM Josef Hauser:

- Die Pestsäule steht auf Privatgrund. Wem genau die Pestsäule gehört konnte noch nicht ermittelt werden.

Josef Hauser
Erster Bürgermeister

Viliam Pém
Schriftführung