

GEMEINDEPÄHL

Landkreis Weilheim-Schongau



BESCHLUSSVORLAGE

für die Sitzung am 15.03.2018

für den Bebauungsplan „Gut Kerschlach“

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 16.11.2017 bis 20.12.2017 vorgebracht wurden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligungsverfahren

Die Vorschriften sehen ein zweistufiges Beteiligungsverfahren vor. In einem möglichst frühzeitigen Stadium der Planung werden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung eingeholt (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Im weiteren Planungsverlauf findet eine erneute Beteiligung zum Planentwurf und der Begründung statt (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Das Beteiligungsverfahren hat zum Zweck, eine möglichst vollständige Ermittlung und zutreffende Bewertung der öffentlichen Belange zu ermöglichen.

Keine Stellungnahme haben abgegeben:

Bund Naturschutz in Bayern e. V.
Deutsche Post AG
Katholisches Pfarramt St. Laurentius
Regierung von Oberbayern -Gewerbeaufsicht-
Amt für Digitalisierung, Breitband, Vermessung
AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU

Keine Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

IHK München	vom 11.12.2017
Bayernwerk	vom 08.11.2017
Gemeinde Raisting	vom 14.12.2017
Vodafone	vom 13.12.2017
Tourismusverband Pfaffenwinkel	vom 12.12.2017
Gemeinde Wielenbach	vom 21.11.2017
Gemeinde Herrsching	vom 20.11.2017

Markt Dießen
 Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen

vom 14.11.2017
 vom 16.11.2017

Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Folgenden unter (A) behandelt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit werden unter (B) behandelt.

(A) Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	20.11.2017	<p>nachfolgend unsere Stellungnahme zu o. g. Bauleitverfahren:</p> <p>1. aus landwirtschaftlicher Sicht: Grundsätzlich gilt dass diese Bauleitplanung bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen darf. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch der landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.</p> <p>Einer Umnutzung von nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Gebäuden stimmen wir zu, wenn der Bedarf dafür dauerhaft nicht mehr gegeben ist. Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass landwirtschaftliche Gebäude die einem landwirtschaftlichen Betriebsdien nach §35 (1) Nr. 1 BauGB auch im planungsrechtlichen Außenbereich errichtet werden können. Die in den Planungen beschriebene Reithalle stellt ein</p>	<p>Durch Festsetzung eines Dorfgebietes wird den landwirtschaftlichen Betrieben die baunutzungsrechtlich erforderliche Stellung eingeräumt. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch andere Nutzungen erfolgt mit der Planung nicht. Die Erweiterung des Dorfgebietes nach Norden bleibt bestehen, da die Gemeinde den nördlichen Ortsrand schützen will. So ist die Reithalle bspw. nur bis zu einer Wandhöhe zulässig, die den südlich gelegenen Gebäuden entspricht.</p> <p><u>Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>solcheslandwirtschaftliches Gebäude dar. Eine Ausweisung als gemischte Baufläche ist u. E.dafür nicht zwingend notwendig.</p> <p>2. Aus forstwirtschaftlicher Sicht: Forstliche Belange sind im Grundsatz nicht betroffen. Sollte (nachträglich) eine dasWaldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazudas Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nach Art. 7 BayWaldG(erneut) zu beteiligen.</p> <p>Ergänzend zu unserem Schreiben vom 20.11.2017 möchten wir uns innerhalb derAuslegungsfrist noch mit folgenden Hinweisen äußern:</p> <p>1. aus landwirtschaftlicher Sicht: Die Planungen sind eng mit dem tierhaltenden landwirtschaftlichen Betrieb in Kerschlach1 abzustimmen. Das Gutachten zur Geruchsbewertung lässt ausgehend vondort eine gewisse Geruchsbelästigung für die neu entstehenden Wohn- und/oder Gewerberäumeerwarten. Damit ist aus landwirtschaftlicher Sicht ein Konfliktpotential zuerwarten, welches nach Möglichkeit im Vorfeld ausgeschlossen werden sollte. Weiteres Konfliktpotential zu o.g. landwirtschaftlichen Betrieb ist durch das steigendeVerkehrsaufkommen zu erwarten.</p> <p>2. Aus forstwirtschaftlicher Sicht: Aus forstwirtschaftlicher Sicht sind keine Ergänzungen notwendig.</p>	<p><u>Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Ein vertiefendes Gutachten zu Geruch und Lärm wurde beauftragt. Dessen Ergebnisse fließen nach Abwägung in die weitere Planung mit ein, um etwaige Konflikte frühzeitig zu ermitteln. Anzumerken ist, dass wesentliche Teile der Bäckereiproduktion und der damit verbundene Fahrbetrieb in das Gewerbegebiet Pähl verlagert werden sollen, weshalb von dieser Seite kein steigendes Verkehrsaufkommen zu erwarten sind. <u>Der Gemeinderat stimmt der Ermittlung mittels eines Immissionsgutachtens zu.</u></p> <p><u>Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
2.1	Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet Städtebau	21.12.2017	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Kerschlach bietet derzeit ein gepflegtes dörfliches Erscheinungsbild. Wir geben deshalb zu bedenken, dass das Ortsbild bei Realisierung der angedachten zusätzlichen 19 Wohnungen eine eher städtische Wirkung entfalten wird, insbesondere auch, weil die geplanten Wohnungen gesamt und damit gehäuft im Bereich MD 8.1 bzw. 8.2 untergebracht werden sollen. Der Ankommende nimmt die größere soziale Dichte wahr.</p> <p>Die Planung sieht im MD 3 eine überbaubare Grundstücksfläche nach Norden vor. Dort ist das Gelände erhöht gegenüber den Bestandsbauten und fällt nach Westen hin ab. Ein neues Gebäude - errichtet auf der bestehenden Geländeoberfläche über den Bestandsgebäuden - würde voraussichtlich durch sein Herausragen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Wir empfehlen deshalb, ein Gebäude durch Eingraben bzw. mittels Abgrabung tieferzulegen und die geeigneten Festsetzungen zu treffen.</p> <p>Zu D Textliche Festsetzungen: 3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung: Es ist beabsichtigt für Bereiche, in denen die „abweichende</p>	<p>Das Ortsbild wird durch Festsetzungen zum Maß der baulichen (u.a. Höhe) oder auch Gestaltungsfestsetzungen (u.a. Dachform und -neigung) hinreichend geschützt. <i><u>Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></i></p> <p>Durch Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe i.V.m. mit der maximal zulässigen Dachneigung wird ein Herausragen des Gebäudes verhindert. Die Empfehlung zur Berücksichtigung der Höhenentwicklung durch Eingrabung wird als Hinweis für die Ausführungsplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. <i><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u></i> <i><u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu Festsetzung ist noch zu prüfen.</u></i></p> <p>Die Begründung wird entsprechend präzisiert.</p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Bauweise“ festgelegt ist, die Abstandsflächen „an allen Gebäudeseiten auf eine Tiefe von 0,4 H“ festzusetzen. In der Begründung sollte deshalb diesbezüglich die ausreichende Belichtung und Belüftung behandelt werden.</p>	<p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u></p>			
2.2	Landratsamt Weilheim-Schongau Bauamt Bauleitplanung	20.12.2017	<p>Im Übrigen nehmen wir zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Planzeichnung: In der Zeichenerklärung wird das Planzeichen der oberirdischen Leitung nicht erläutert. <p>Es wird zweimal MD 8.1 dargestellt, MD 8.2 hingegen überhaupt nicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • zu den textlichen Festsetzungen: D.1 - Art der baulichen Nutzung: Im Planentwurf werden einige Nutzungsarten des § 5 Abs. 2 BauNVO als(allgemein) zulässig erklärt, jedoch nicht alle. Es sollte klargestellt werden, ob die übrigen Nutzungsarten allgemein zulässig, nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sein sollen (z. B. Einzelhandelsbetriebe, Schankund Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). <p>D.2.1 - Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GR, Höhe) Für die verschiedenen Bereiche (MD 1 bis MD 14) wurde entweder eine Grundfläche oder eine GRZ festgesetzt. Bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche durch eine absolute Quadratmeterzahl</p>	<p>Die Planzeichenlegende wird entsprechend ergänzt. <u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u></p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend korrigiert. <u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u></p> <p>Einzelhandelsbetriebe, Schankund Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen allgemein zulässig sein. Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt. <u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>(Größe der Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 Alternative 2 BauNVO) muss ein - jeweils auf das Baugrundstück bezogenes - "Summenmaß" für alle baulichen Anlagen, die beim Maß der baulichen Nutzung zu Buche schlagen, festgesetzt werden (VGH Bayern, Urteil vom 13.04.2006, Az. 1 N04.3519). Für die betroffenen Bereiche wurde zwar eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Dies steht jedoch im Widerspruch zu der Festsetzung, dass die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig ist. Im vorliegenden Fall wurde unterlassen, bezüglich aller in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, die auf die Grundfläche anzurechnen sind, ein Summenmaß festzusetzen. Eine pauschale Aussage, wonach die festgesetzten Grundflächen (für welche Anlagen?) überschritten werden dürfen, ist rechtswidrig.</p> <p>Die Festsetzung des unteren Bezugspunkts der Wandhöhen ist zu unbestimmt und daher unwirksam. Die Bezugspunkte müssen begrifflich eindeutig bestimmt oder bestimmbar sein. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Ein Bezug auf die Bestandsgebäude scheidet bereits schon daran, dass das jeweilige Bezugsgebäude nicht definiert ist. Womöglich wäre ein Bezug auf die bestehenden Verkehrsflächen geeigneter.</p> <p>Auch die Festsetzung, wonach landwirtschaftliche Nebengebäude in MD 10 und MD 14 die maximal zulässigen Höhen überschreiten dürfen, ist zu</p>	<p>Die Festsetzung zur Grundfläche wird entsprechend der Anregung im weiteren Verfahren festgesetzt.</p> <p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p> <p>Der untere Bezugspunkt wird im weiteren Verfahren anhand der bestehenden Geländeoberfläche festgesetzt.</p> <p>Wird auf Basis der Messungsergebnisse der Höhenangaben über Normal Null präzisiert.</p> <p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p> <p>Die Festsetzung entfällt, da das Maß im weiteren Verfahren anhand der konkreten bestehenden Gebäude festgesetzt wird.</p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>unbestimmt. Esfehlt an einem konkret bezeichneten Maß.</p> <p>.3.1 - Bauweise Die festgesetzte abweichende Bauweise ist identisch mit dem Begriff der geschlossenen Bauweise gem. § 22 BauNVO. Wir regen daher an, statt dem Begriff "abweichende Bauweise" den Verordnungswortlaut "geschlossene Bauweise" zu verwenden. Für die Festsetzung "Innerhalb des MD 8.1 muss die Mindestlänge der Gebäude 50 m betragen" existiert keine Rechtsgrundlage.</p> <p>10.1 Die Zweckbestimmung "Klostergarten" ist aus der Planzeichnung nicht ersichtlich.</p>	<p><u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u> <u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u></p> <p>Im Gegensatz zur geschlossenen Bauweise dürfen die Gebäude in der festgesetzten Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, wohingegen sie in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen. Dies ist nicht beabsichtigt. Die Sicherung der Mindestlänge wird im weiteren Verfahren durch die Festsetzung von Baulinien sichergestellt.</p> <p><u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend präzisiert. <u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p>			
2.3	Landratsamt Weilheim-Schongau Sachbereich Wasserrecht	20.12.2017	<p><u>Einwendungen:</u> Der Planbereich liegt zum großen Teil innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Kerschlach, das mit Verordnung vom 31.05.2000 festgesetzt und mit Verordnung vom 09.01.2017 geändert wurde und die Brunnen 1 und 3 Kerschlach schützt, die der Wasserversorgung der Gemeinde Tutzing und auch des Ortsteiles Kerschlach, Gemeinde Pähl, dienen. Einwendungen bestehen hier gegen die Erweiterung im Bereich MD 3 im Norden des Plangebietes. Laut Begründung ist hier die Errichtung einer Reithalle und evtl. von Stallungen angedacht. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr.</p>	<p>Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach Wasserschutzgebietsverordnung vom 31.05.2000 zuletzt geändert mit Verordnung vom 09. Januar 2017. Das neu zu errichtende Bauvorhaben liegt in der Schutzzone III des WSG. Gemäß Ziffer 6.1 sind Anlagen unter Beachtung der darin genannten Restriktionen zulässig. Entsprechende Nachweise der Vereinbarkeit der Planung mit der Schutzgebietsverordnung sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu erbringen. Ziel des Bebauungsplanes ist nicht die</p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>6.1 i. V. m. Nr. 6 Anlage 2 der Schutzgebietsverordnung wäre die Errichtung einer Reithalle nicht zulässig. Im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Schutzgebietsverordnung könnte die Zulässigkeit jedoch geprüft werden. In diesem Zusammenhang müssen die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser genau geprüft werden.</p> <p>Weiterhin sind bei der Errichtung von Stallungen und Mistlegen die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nm. 1.4, 1.9 i. V. m. Nm. 1.1, 2.1, 2.2 Anlage 2 der Schutzgebietsverordnung). Wir empfehlen, neue Mistlegen außerhalb des WSG zu errichten. Ansonsten ist die derzeit gültige AwSV zu beachten. Ebenso sind An-, Um- und Neubauten nur nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 Nr. 6.1 i. V. m. Nr. 6 Anlage 2 der Schutzgebietsverordnung zulässig.</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Wasserschutzgebiet genehmigungspflichtig (§ 1 NWFreiV). Auch hier ist die Schutzgebietsverordnung, insb. die Bestimmungen des § 3 Abs. 1 Nr. 4 11. zu beachten.</p> <p><i>Sonstige fachliche Informationen:</i> Das geltende Wasserrecht und insb. die Schutzgebietsverordnung ist ansonsten zu beachten. Positiv im Sinne des Gewässerschutzes wird die geplante Einstellung der Rinderhaltung und die</p>	<p>Ausweisung neuer Baugebiete, sondern die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Sicherung des Bestandes. Die Erweiterung der Reithalle ist in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt keine Ausweisung von Baugebieten gemäß 6.2, sondern gemäß Ziffer 6.1 zu behandeln.</p> <p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p> <p>Die Neuerrichtung einer Mistlege ist nicht vorgesehen, die bestehende Mistlege befindet sich außerhalb des Wasserschutzgebiets auf Fl.-Nr. 3215/3.</p> <p>Die weiteren Hinweise sind auf Ebene der Ausführungsplanung zu beachten.</p> <p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			Umnutzung in eine Wohnnutzung gesehen. In der Anlage wurde die Schutzgebietsverordnung beigefügt.				
2.4	Landratsamt Weilheim-Schongau Sachbereich Technischer Umweltschutz	20.12.2017	<p><i>Einwendungen:</i> Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist im Wesentlichen die geplante Umwandlung des Jungviehstalles in ein Wohngebäude relevant. Die auf das zukünftige Wohnhaus einwirkenden, vom südlich/südöstlich liegenden Rinderhaltungsbetrieb emittierten Gerüche wurden zwar untersucht, nicht jedoch die von der vorhandenen und geplanten Pferdehaltung emittierten Gerüche. Diese Ställe liegen zum Teil auf anderen Flurnummern, ob weitere Grundstücksteilungen geplant sind, ist und nicht bekannt.</p> <p>Westlich bzw. nordwestlich vom geplanten Wohngebäude befinden sich ein Cafe und eine Bäckerei. Sofern das Cafe auch während der Nachtzeit geöffnet ist, bzw. zukünftig nachts geöffnet werden soll, muss der zugehörige Besucherverkehr untersucht werden.</p> <p>Der An-/Auslieferungsbereich der Bäckerei befindet sich auf der östlichen Gebäudeseite. Da uns der Umfang des Nachtbetriebes nicht bekannt ist, ist zu überprüfen, ob der für ein Dorfgebiet einzuhaltende Nachtrichtwert (TA Lärm) noch eingehalten werden kann. Die Überprüfung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich, um spätere Beschwerden und damit ggf. erforderliche Maßnahmen an Cafe/Bäckerei und damit verbundene Regressforderungen gegenüber der</p>				

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Gemeinde zu vermeiden.</p> <p><i>Möglichkeiten der Überwindung:</i> Ob der Abstand zu den vorhandenen/geplanten Pferdeställen ausreicht, umschädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu vermeiden, ist nach den Vorgaben des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" zu untersuchen. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Es ist eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen, mit der festgestellt wird, ob die durch Cafe/Bäckerei verursachten Lärmimmissionen die zulässigen Immissionsrichtwerte (TA Lärm) einhalten. Der Gutachter hat ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Richtwerteinhaltung vorzuschlagen, die in den Bebauungsplan einzuarbeiten sind. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p><i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</i> Die Gerüche von Tierhaltungsanlagen sind seit einiger Zeit wieder nach den Vorgaben des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" zu untersuchen. Mit den im beiliegenden "BEKONGutachten" genannten Tierzahlen (südlich liegender Rinderstall) wurde festgestellt, dass die Gerüche aus diesem Stall (für sich allein betrachtet) beim geplanten Wohngebäude keine "schädlichen Umwelteinwirkungen" darstellen.</p>	<p>Die geforderten Untersuchungen werden erstellt und deren Ergebnisse in die Abwägung und Planung eingestellt. Anzumerken ist, dass wesentliche Teile der Bäckereiproduktion in das Gewerbegebiet Pähl verlagert werden sollen, weshalb von dieser Seite keine zusätzlichen Beeinträchtigungen in Zukunft zu erwarten sind.</p> <p><i><u>Den Hinweisen wird gefolgt.</u></i> <i><u>Die Verwaltung wird mit der Einarbeitung der Hinweise beauftragt.</u></i></p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
2.5	Landratsamt Weilheim-Schongau Natur- und Umweltschutzverwaltung	13.11.2017	Die Grundstücke, die vom Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanessowie des Bebauungsplanes "Gut Kerschlach" der GemeindePähl umfasst sind, ~ sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz),Stand 13.11.2017, erfasst; ferner sind uns keine Informationenbekannt, dass sich auf den betroffenen Flächen Altlasten befinden	<u>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u>			
2.6	Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege	20.12.2017	<i>Einwendungen:</i> Die geplante Baulandausweisung widerspricht in Teilen der LSG-Verordnung "Hirschberg, Kerschlacher Forst und angrenzende Moränenlandschaft" <i>Möglichkeiten der Überwindung</i> Antrag auf Herausnahme der betreffenden Teilflächen aus dem LSG (s. Ziff. 2.5) <i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</i> Die von der Gemeinde Pähl vorgesehene Aufstellung eines Bebauungsplans für das Hofgut in Kerschlach (landwirtschaftlicher Betrieb Mützel; ehem. Klostergut) ist aus Sicht des fachlichen Naturschutzes grundsätzlich denkbar, widerspricht aber den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebiets "Hirschberg, Kerschlacher Forst und angrenzende Moränenlandschaft" in der Fassung vom 10.10.2013 einsch!. der 1. Änderungs-VO vom 23.09.2016. Um im geplanten Umfang Bauland ausweisen zu können,	Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurde festgestellt, dass eine Ausnahme/Befreiung für das Einzelbauvorhaben in Aussicht gestellt werden kann und die Bauleitplanung darstellbar ist.Der Abwägungsgehalt hat sich dementsprechend geändert. <u>Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu.</u>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungs- ergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>müssten zuvor die betreffenden Teilflächen aus dem LSG herausgenommen werden. Dies müßte die Gemeinde bei der UNB beantragen. Eine erneute Änderung der LSG-VO ist nur mit entsprechendem positivem Beschluss des Naturschutzbeirats und der zuständigen Kreistagsgremien möglich.</p> <p>Laut FNP-Änderungsverfahren geht es um die mögliche Errichtung einer Reithalle und von Stallungen. Dafür wäre allerdings eine Herausnahme von Teilflächen aus dem Schutzgebiet gar nicht notwendig. Gemäß der Begründung zum BPlan (Vorentwurf) ist aber demgegenüber eine Umnutzung bislang landw. genutzter Gebäude hin zu Wohnzwecken und zu "nicht störendem" Gewerbe. Der geplante Bebauungsplan soll ein verträgliches Einwohnerwachstum städtebaulich steuern.</p> <p>Der abseits des Hauptorts Pähl gelegene Weiler Kerschlach wurde über Jahrzehnte durch das ehemalige Klostergut geprägt, was die Ortsentwicklung und die Flächennutzung in Verbindung mit der umgebenden eiszeitlich entstandenen Moränenlandschaft mit dem dafür typischen Mosaik aus Wäldern, Feldern, Wiesen und Viehweiden, kleinen Seen, Streuwiesen und Moorflächen betrifft. Daher ist aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes eine künftige Wohnbebauung sowie die gewerbliche Nutzung inmitten des Landschaftsschutzgebiets durchaus kritisch zu sehen, auch wenn laut Planungskonzept der Gebietscharakter</p>	<p>Der Verwaltung ist bekannt, dass eine Genehmigung der Reithalle nach den Vorgaben des § 35 BauGB zulässig wäre, wie unter 2.3. erläutert hat sich die Gemeinde Pähl bewusst für eine Bauleitplanung mit einem B-Plan entschieden.</p> <p>Gemäß Entschließung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18. Oktober 1950 gilt grundsätzlich jede Ansiedlung mit drei bis neun Wohngebäuden als Weiler. Kerschlach weist dagegen 22 Wohngebäude und entspricht nicht einem Weiler sondern einem Dorf. Dies hat unmittelbare Auswirkung auf eine damit</p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>eines Dorfgebiets erhalten bleiben soll.</p> <p>Bis vor kurzem war Kerschlach bauplanungsrechtlich komplett dem Außenbereich zugeordnet und Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets. Im seinerzeitigen Änderungsverfahren wurde aus guten Gründen ganz bewusst nur ein sehr eng umgrenzter Bereich mit vorhandener Bebauung aus dem Schutzgebiet herausgenommen. Die für den geplanten Bebauungsplan notwendige erneute Herausnahme von weiteren Teilflächen aus dem Schutzgebiet lehnen wir aus den vorgenannten Gründen ab. Es steht der Gemeinde jedoch frei, eine betreffende Änderung der LSG-Verordnung offiziell zu beantragen. Damit das Aufstellungsverfahren zum Abschluss gebracht werden kann und der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt, muß die Herausnahme der betreffenden Teilflächen aus dem Schutzgebiet vom Naturschutzbeirat und den Kreisgremien aber zuvor entsprechend genehmigt werden.</p> <p>Unabhängig davon dürfen wir zum im Rahmen der vorgezogenen Träger-Beteiligung zum Vorentwurf des Umweltberichts folgendes anmerken: Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" geht im Hinblick auf die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter bei der Bewertung des Ausgangszustands von einem Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) aus. Dieser Einschätzung</p>	<p>verbundene, notwendige Bauleitplanung in Form eines Flächennutzungsplanes. Die Darstellung eines Weilers im Aussenbereich wäre unkorrekt und somit ist eine Anpassung als Ortsteil und im Flächennutzungsplan nicht nur empfehlenswert, sondern im Sinne einer korrekten Darstellung zwingend erforderlich.</p> <p>Die Ausweisung eines eigenständigen Ortsteiles hätte bereits spätestens mit der Umgestaltung von Gut Kerschlach im Jahr 2000 erfolgen müssen.</p> <p>Eine Herausnahme aus dem LSG ist wie oben dargelegt nicht erforderlich. Das LSG soll in seinen Ausmaßen bestehen bleiben, Bauvorhaben die landwirtschaftlichen Zwecken sind im Rahmen einer Ausnahme zulässig.</p> <p><i><u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></i></p> <p>Gemäß dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (S. 13) ist die derzeit als Koppel genutzte Fläche (intensiv genutztes Grünland) und als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.</p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.															
			<p>müssen wir klar widersprechen. Nach unserem Dafürhalten handelt es sich demgegenüber um ein Gebiet mit hoher Bedeutung (Kategorie III), so dass beim Gebietstyp B mit Ausgleichsfaktor 1,0 bis 3,0 zu rechnen ist und sich somit ein wesentlich höherer Ausgleichsflächenbedarf, nämlich ca. 5000-6000 m² ergibt.</p> <p>Auch die vorgeschlagene Ausgleichsfläche auf der zum Betrieb Mützel gehörigen Fläche südlich des Burgleitenbaches erscheint uns eher eine "Verlegenheitslösung" zu sein. Wir würden stattdessen eine andere Fläche und Maßnahme präferieren, die eine Arrondierung und nachhaltige Verbesserung vorhandener Biotopflächen – vorzugsweise von</p>	<p>Abb. 7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1384 325 1682 427">Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturlandschaft und Landschaftsbild</th> <th colspan="2" data-bbox="1688 325 1960 347">Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="1688 352 1809 427">Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad</th> <th data-bbox="1816 352 1960 427">Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1384 432 1682 512"> Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgenutzte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) </td> <td data-bbox="1688 432 1809 512"> Feld A I 0,3 – 0,6 </td> <td data-bbox="1816 432 1960 512"> Feld B I 0,2 – 0,5 (in den Planungsfällen dem Vorgehens gem. 3) mit dem Rechnung getragener) </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1384 517 1682 628"> Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Einaufforstungen und Wälder • Baumreihen, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiche oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auerenstandorte • Blühende Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) </td> <td data-bbox="1688 517 1809 628"> Feld A II 0,8 – 1,0 </td> <td data-bbox="1816 517 1960 628"> Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)* </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1384 633 1682 745"> Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Alte Gärten- und Heckenlandschaften, extensive Waldsäule • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Kleingewässern und 1. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landschaftsformen • ... (vgl. Liste 1 c) </td> <td data-bbox="1688 633 1809 745"> Feld A III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber) </td> <td data-bbox="1816 633 1960 745"> Feld B III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber) </td> </tr> </tbody> </table> <p><small>* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Fischen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen</small></p> <p>Lesbare Darstellung ist gesondert angeführt.</p> <p>Durch den hohen Versiegelungsgrad ist das Gebiet als Typ A zu bewerten. Demnach ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,3-0,6. Ausgehend von einem Faktor von 0,5 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.100 m².</p> <p><i><u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></i></p> <p>In Zusammenhang mit der in der Landesplanung als wesentliches Ziel vorgegebenen Entsiegelung von Flächen erscheint der Rückbau der im Südosten liegenden Siloplatte als Ausgleichsfläche als die geeignetste Ausgleichsfläche. Der von Seiten der UNB angeregte Ausgleich mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden stellt</p>	Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturlandschaft und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere			Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgenutzte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 (in den Planungsfällen dem Vorgehens gem. 3) mit dem Rechnung getragener)	Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Einaufforstungen und Wälder • Baumreihen, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiche oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auerenstandorte • Blühende Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*	Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Alte Gärten- und Heckenlandschaften, extensive Waldsäule • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Kleingewässern und 1. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landschaftsformen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturlandschaft und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere																			
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad																		
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgenutzte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 (in den Planungsfällen dem Vorgehens gem. 3) mit dem Rechnung getragener)																		
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Einaufforstungen und Wälder • Baumreihen, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiche oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auerenstandorte • Blühende Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*																		
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Alte Gärten- und Heckenlandschaften, extensive Waldsäule • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Kleingewässern und 1. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landschaftsformen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)																		

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Streuwiesen oder Trockenrasen oder artenreichen Flachlandmähwiesen - erlaubt und empfehlen für den Fall, dass das Aufstellungsverfahren erfolgreich weitergeführt werden kann, ein entsprechendes Ausgleichskonzept vorab mit uns fachlich abzustimmen.</p>	<p>eine weitere Einschränkung der landwirtschaftlichen Flächen dar und eignet sich aus Sicht der Gemeinde weniger. Ziel der Gemeinde ist es, die ldw. Flächen bestmöglich zu erhalten. Gemäß dem § 15 Abs. 2 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Mit der möglichen Versiegelung durch eine Reithalle ist vornehmlich ein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden. Dementsprechend werden die Schutzgüter an anderer Stelle aufgewertet. Durch Gestaltung der entsiegelten Fläche als extensive Wiese ist eine Aufwertung des Landschaftsbildes verbunden. Die Maßnahme ist sehr gut geeignet um die möglichen Eingriffe zu ersetzen und bleibt bestehen. Sollten andere Erkenntnisse vorliegen bittet die Gemeinde dies nachzuweisen.</p> <p><i><u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu Dem Hinweis wird gefolgt.</u></i></p>			
3	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	23.11.2017	<p>das Vorhaben liegt in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes, Die Ausweisung neuer Baugebiete ist verboten, Befreiungen können nur erteilt werden, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet ist (§ 52 Abs, 1 Satz WHG), Vermeidungsmaßnahmen</p>	<p>Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach Wasserschutzgebietsverordnung vom 31.05.2000 zuletzt geändert mit Verordnung vom 09. Januar 2017. Das neu zu errichtende Bauvorhaben liegt in der Schutzzone III des WSG.</p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungs- ergebnis Ja Nein Enth.		
			sind vorrangig vor Maßnahmen der Risikominimierung, Daher ist der Flächennutzungs- und der Bebauungsplan vom Grunde her abzulehnen. Auf weitere wasserwirtschaftliche Belange wird daher nicht eingegangen.	Gemäß Ziffer 6.1 sind Anlagen unter Beachtung der darin genannten Restriktionen zulässig. Entsprechende Nachweise der Vereinbarkeit der Planung mit der Schutzgebietsverordnung sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu erbringen. Ziel des Bebauungsplanes ist nicht die Ausweisung neuer Baugebiete, sondern die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Ordnung und Sicherung des Bestandes. Die Erweiterung der Reithalle ist in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt keine Ausweisung von Baugebieten gemäß 6.2, sondern gemäß Ziffer 6.1 zu behandeln. <i><u>Den Hinweisen wird dadurch entsprochen, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></i>			
4	Bayerischer Bauernverband	19.12.2017	<p>der Bayerische Bauernverband nimmt zu o.g. Planung wie folgt Stellung: Gegen die vorliegenden Planungen bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht massive Bedenken. Die Bedenken resultieren aus dem Umstand, dass sich in unmittelbarer Nähe zu dem überplanten Bereich die Hofstelle vom Betrieb Kaspar Spiel in Kerschlach 1 befindet. Eine kurze Beschreibung des Betriebes: Der Betrieb wird im Haupterwerb geführt. Insgesamt werden 50 Milchkühe gehalten, wovon die gesamte Nachzucht von ca. 70 Stück Jungvieh auf der Hofstelle in Kerschlach ist. Der Betrieb verfügt über eine ausreichende Flächenausstattung und wird als Biobetrieb nach den Richtlinien von Naturland bewirtschaftet.</p>	<p>Die Vereinbarkeit der Planung mit den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben wird durch Gutachten geprüft. Die Ergebnisse der Gutachten werden in die Abwägung und Planung eingestellt. <i><u>Dem Hinweis wird gefolgt. Abwägungsbeschluss wurde unter 1. bereits gefasst</u></i></p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungs- ergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Durch die unmittelbare Nachbarschaft und dem geringen Abstand zu der Hofstelle und der geplanten Wohnbebauung entsteht ein erhebliches Konfliktpotential.</p> <p>Nach den vorliegenden Informationen beträgt der Abstand zwischen den Betriebsgebäuden (hier v.a. Güllegrube und Mistlagerstätte) und dem geplanten Wohngebäude Plan-Nr. MD 8.1 (ehemaliger Jungviehstall) nur 25 Meter.</p> <p>Wir möchten uns der Auffassung des Betriebs anschließen, dass das vorliegende Geruchsgutachten der Firma Bekon nicht anerkannt werden kann. Anstatt einer Bewertung nach VDI 3894 Blatt 2 ist wegen der geringen Abstandsfläche (weniger als 50 Meter) eine Einzelfallprüfung notwendig.</p> <p>Da auf der in Rede stehenden Hofstelle eine Vielzahl an Arbeiten, v.a. auch vor- und nachgelagerte Tätigkeiten zu verrichten sind, kommt der Hofstelle eine besondere und wichtige Bedeutung zu.</p> <p>Dabei verursacht Tierhaltung grundsätzlich entsprechende Emissionen.</p> <p>Selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Hofstelle und der Stallungen (hier v.a. Güllegrube und Mistlagerstätten) gehen von diesen Lärm, Gerüche und andere "Störeinflüsse" aus.</p> <p>Da lt. vorliegender Planung bis zu 19 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind verändert sich der Gebietscharakter stark in Richtung "Wohnbebauung".</p> <p>Da bei Streitigkeiten bezüglich der Emissionswerte grundsätzlich auf den tatsächlichen vorherrschenden</p>				

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungs- ergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
			<p>Gebietstypus abgestellt wird und nicht auf die In der Planung festgelegten Angaben, könnte sich dies nachteilig für den Betrieb Spiel auswirken.</p> <p>Nach Mitteilung des Betriebes ist geplant, dass die Flurnummer 3226/5 Gemarkung Pähl für eine bauliche Erweiterung (z.B. Maschinenhalle) genutzt werden soll. Hier sollte aus unserer Sicht den Planungszielen des Betriebes Rechnung getragen werden und dieser Flächenbereich nicht als Grünfläche ausgewiesen werden.</p> <p>Wegen der gegebenen familiären Situation sehen wir den langfristigen generationenübergreifenden Fortbestand des Betriebes grundsätzlich positiv.</p>	<p>Das Flurstück 3226/5 wird im Weiteren als Dorfgebiet festgesetzt.</p> <p><u>Den Hinweisen wird in oben genannter Weise gefolgt.</u></p> <p><u>Kein Abwägungsbeschluss erforderlich</u></p>			
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	14.12.2017	<p>Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt fürDenkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- undKunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>In den Planungsgebieten befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendeBaudenkmäler: D-1-90-138-25, Kath. Dorfkirche St. Ulrich, im Kern mittelalterlicher Saalbau mit starkeingezogenem Rechteckchor, angefügter Sakristei und massivem Dachreiter, umgestaltet in der2. Hälfte des 17. Jh.; mit</p>				

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungs- ergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Ausstattung. D-1-90-138-26, Bauernhaus, zweigeschossiger Einsiedlerhof mit flachem Satteldach, verputzterBlockbau, im Kern 1657 (dendro.dat.), Stadel/eil, 1832 (dendro.dat.). Wir bitten um Berücksichtigung dieser Denkmäler und der dafür geltenden Bestimmungen inBegründung und ggf. Umweltbericht. Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderenSchutzbestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie imzugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten dieBestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG undbei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Im Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-8033-0201 Untertägige mittelalterliche undfrühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Ulrich in Kerschlach Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der</p>				

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungs- ergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Das Plangebiet überlagert oben genanntes Bodendenkmal zur Gänze. Im Umfeld der Kirchmuss zudem mit hoher Wahrscheinlichkeit mit weiteren bislang unbekanntem Bodendenkmälern aus der Frühzeit des bereits im 11. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnten Weilers Kerschlach gerechnet werden.</p> <p>Wir bitten um angemessene Berücksichtigung in Begründung, Umweltbericht und zugehörigem Planwerk, gemäß § 9.6 BauGB.</p> <p>Das bekannte Bodendenkmal und seinen Nahbereich bitten wir von jeglicher zusätzlichen Bebauung frei zu halten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p>				

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungs- ergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.</p> <p>Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft.</p> <p>Informationen hierzu finden Sie unter: http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege/themen/7_denkmalvermutung.pdf</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern</p>				

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medienrechtliche grundlagen_ bodendenkmal. pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).</p> <p>In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: I BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.)) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründe geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per Und das mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	<p>Die Hinweise werden in die Planzeichnung und Begründung entsprechend der Anregung aufgenommen. Festsetzungen zur Freihaltung von Flächen werden nicht aufgenommen (der betreffende Bereich ist als Fläche für Gemeinbedarf Kirche festgesetzt). Das Denkmalschutzgesetz ist in jedem Falle zu beachten.</p> <p><u><i>Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</i></u></p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
6	Handwerkskammer für München und Oberbayern	20.12.2017	<p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligungen o.g. Verfahren der Gemeinde Pähl.</p> <p>Die Gemeinde Pähl beabsichtigt für das Areal des Gutes Kerschlach eine bauliche Erweiterung bzw. Nachverdichtung; zu diesem Zweck wird hier zukünftigein Dorfgebiet (§5BauNVO) dargestellt. Im Norden(derzeitig Außenbereich) soll u.a. eine Reithalle errichtet werden,zudem ist nach dem Abbruch des im Süden gelegenen Jungviehstalls an seinerStelle ein Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen geplant.</p> <p>Mit der Schaffung neuen Wohnraums (in erster Linie) über Maßnahmen derInnenentwicklung und Nachverdichtung durch Lückenfüllung besteht von unsererSeite prinzipiell Einverständnis.</p> <p>Wie der Begründung zu entnehmen ist wurde von der Gemeinde die Problematikder unserer Erfahrung nach im Zuge von Nachverdichtungsprozessen häufigentstehenden Gemengelagensituation bereits(und bewusst) berücksichtigt; wirgehen also davon aus, dass Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigenNutzungen Wohnen und Gewerbe damit planerisch ausgeschlossenwerden können und also gewährleistet ist, dass die mit der Änderung verbundenenneuen Nutzungsmöglichkeiten zu keinerlei Beeinträchtigungen der vorhandenenUnternehmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans führen – seies in Bezug auf ihren</p>	<p>Etwaige Konflikte aus möglichen Gemengelagen (bspw. Geruchsimmissionen Landwirtschaft) werden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse der Gutachten werden sachgerecht in Abwägung und Planung eingestellt.</p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
			<p>ordnungsgemäßen Betrieb oder angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten. Wir bitten daher insbesondere darum, dass dafür Sorge getragen wird, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort auch langfristig gewahrt bleibt. Sofern dieser Aspekt also entsprechend berücksichtigt wurde, bestehen von unserer Seite also keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p><i>Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich. Sh. Punkt 1</i></p>			
7	Gemeinde Tutzing	12.12.2017	<p>Die Gemeinde Tutzing als Träger öffentlicher Belange äußert sich zum Verfahren wie folgt: Es werden Bedenken vorgebracht, dass das geplante Regenwasserrückhaltebecken im Anstrombereich des Flachbrunnens situiert wird. Es wird eine Verlagerung dieses Bereichs soweit wie möglich nach Osten vorgeschlagen. Ergänzende Bedenken und Anregungen behält sich die Gemeinde Tutzing im weiteren Verfahren vor.</p>	<p>Das Regenwasserrückhaltebecken ist lediglich ein Hinweis in der Planzeichnung ohne Festsetzungscharakter und im Bestand vorhanden. Der Hinweis in der Planzeichnung bleibt erhalten. <i>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</i></p>			
8	Regierung von Oberbayern	28.11.2017	<p>Planung Das rund 14,7 ha große Planungsgebiet um das Gut Kerschlach liegt knapp 2 km nordöstlich von Pähl und wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan im bebauten Bereich überwiegend als gemischte Baufläche ansonsten als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans soll die gemischte Baufläche am nordöstlichen Rand nach Norden erweitert werden. Im Gegenzug soll eine bislang als gemischte Baufläche dargestellte Fläche im Südwesten des Planungsgebiets künftig als Grünfläche dargestellt werden. Das künftig neu als gemischte Baufläche ausgewiesene Areal soll im</p>				

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Bebauungsplan "Gut Kerschlach" als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt werden. Ziel der Planung ist es durch die Abwanderung eines Betriebes leerstehende Gebäudeumbauen und als Wohngebäude nutzen zu können. Darüber hinaus soll durch die Erweiterung des Dorfgebiets nach Norden in geringem Umfang zusätzliche Wohnbebauung ermöglicht werden, in der Summe soll Wohnraum für ca. 50 weitere Einwohner geschaffen werden.</p> <p>Betroffene Belange Siedlungsentwicklung Der Umbau leerstehender Wirtschaftsgebäude zu Wohngebäuden bezweckt die Nutzung von vorhandenen Potentialen der Innenentwicklung und entspricht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 3.2. (Z) und des Regionalplans Oberland (RP 17) 111.1 (G). Das am nördlichen Rand der bestehend gemischten Baufläche neu ausgewiesene, für Wohnbebauung vorgesehene, Dorfgebiet wird durch die gleichzeitige Umwandlung einer gemischten Baufläche am südlichen Rand zur Grünfläche ausgeglichen. Die Ausweisung des Dorfgebietes um das Gut Kerschlach im vorgesehenen Umgriff kann mit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht werden. Angesichts der relativ großen</p>	<p>Hinweis: Mit der Erweiterung nach Norden wird keine Wohnbebauung planungsrechtlich zulässig gemacht, sondern lediglich Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des Reitbetriebs ermöglicht. Der zusätzliche Wohnraum wird im Gebiet 8.1 errichtet.</p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Entfernung des Planungsgebiets vom Hauptort und den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen empfehlen wir im Übrigen, die Entwicklung von Wohnnutzung in Gut Kerschlach über das aktuell geplante Maß hinaus nicht zu befördern.</p> <p>Wasserwirtschaft Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil in Zone III des Wasserschutzgebietes "Kerschlach". In Wasserschutzgebieten sind Nutzungen auszuschließen, soweit diese sich nicht mit dem Schutz des Trinkwassers vereinbaren lassen (vgl. LEP 7.2.4 (Z); RP 17 B XI 3.2 (Z)). Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen.</p> <p>Natur und Landschaft Im Plangebiet befinden sich ganz oder teilweise drei kartierte Biotop des Naturraums Ammer-Loisach-Hügelland (8033-0402-001; -002; -003 "Gewässerbegleitgehölze und Buchenwald bei Kerschlach". Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert werden (vgl. LEP 7.1.6 (G); RP 17 B I. 2.4.1 (Z)). Die zur Neubebauung vorgesehene Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet "Hirschberg, Kerschbacher Forst und anschließende Moränenlandschaft", daher ist explizit auf eine angemessene landschaftliche Einbindung (Ortsrand) und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G); RP 17 B 111.6 (Z)).</p>	<p><i><u>Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></i></p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim wurde am Verfahren beteiligt. <i><u>Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></i></p> <p>Die Biotop sind in der Planzeichnung dargestellt und von Bebauung freizuhalten.</p> <p>Es werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung getroffen, die das Ortsbild schützen.</p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungs- ergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.</p> <p>Bewertung Bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p>	<p>Die genannten Behörden werden weiterhin am Verfahren beteiligt.</p> <p><i><u>Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></i></p>			
9	Planungsverband Region Oberland	20.12.2017	Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 28.11.2017 an.	<p><i><u>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></i></p>			
10	Bayerisches Landesamt für Umwelt	29.11.2017	<p>Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz). Von diesen Belangen wird der vorsorgende Bodenschutz berührt: Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist zu prüfen, ob der geplante Reitstall prinzipiell unter etwaigen Auflagen und Ausnahmeregelungen in der Trinkwasserschutzzone III errichtet werden kann. In einem kleinen Teilbereich im westlichen Planungsgebiet sowie im daran angrenzenden Gebiet treten humusreiche und organische Moorböden (hier: Niedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor) auf. Im Hinblick auf die sehr wichtigen Funktionen im Naturhaushalt, unter anderem als Lebensraum für</p>	<p>Die Flächen liegen gemäß dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz vor allem nördlich des Bebauungsplan-Gebietes, kleinteilig sind diese auch in den als landwirtschaftliche</p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>seltene Pflanzen und Tiere sowie als Kohlenstoffspeicher für klimaschädliche Gase, sind organische Böden vor baulicher Nutzung zu bewahren. Zudem ist zu berücksichtigen, dass organische Böden oftmals in einem grundwassersensiblen Bereich liegen und schlechte Baugrundeigenschaften aufweisen. Daher sollte im Bereich der organischen Moorböden keine Bebauung stattfinden, das Baufeld ist eventuell zu minimieren oder anzupassen. Auch die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahrer der Moorböden unterbunden wird.</p> <p>Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten, sollten folgende textliche Hinweise zum Bodenschutz in den Bebauungsplan "Gut Kerschlach" aufgenommen werden: Zum Schutz des Bodens werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7A sowie DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder, nur wenn dies nicht möglich ist, ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.</p>	<p>Flächen dargestellten Bereichen vorhanden. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt, um den Sachverhalt für folgende Planungsebenen kenntlich zu machen. Eine Arrondierung der Baufelder ist demnach nicht erforderlich. Die genannten Hinweise werden in den Bebauungsplan ebenfalls aufgenommen.</p> <p><i><u>Den Hinweisen wird in o.g. Weise gefolgt. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></i></p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
			<p>Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungsvorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Witterungsverhältnissen befahren werden. Bei weiteren Fragen zum vorsorgenden Bodenschutz wenden Sie sich bitte an Frau Nicole Hubel (Referat 107, Tel. 09281 1800-4783). Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>				
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	14.11.2017	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den</p>				

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungs- ergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.</p> <p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: Und das: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen</p> <p>Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 5.</p>	<p>Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und werden bei der Erschließungsplanung und</p>			

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			Änderung des Flächennutzungsplanes. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.	Bauausführung berücksichtigt. <u><i>Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</i></u>			
12	Gemeinde Andechs	14.12.2017	Da sich für die Gemeinde Andechs keine nachteiligen Auswirkungen ergeben. werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch um Aufnahme des Hinweises auf die Erschließungssituation gebeten. Die Erschließung des Gebiets erfolgt ausschließlich über die nach Südostgehende Allee, die in die Bundesstraße (B2) mündet. Eine Erschließung über die Straße von Machtlfing ist nicht vorgesehen und auch nicht als solche geeignet. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite ist hier ein Begegnungsverkehr sehr schwierig.	Die überörtliche Erschließung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, wird aber zur Kenntnis genommen <u><i>Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</i></u>			

(B) Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
13	<div style="border: 1px solid red; width: 100%; height: 40px;"></div>	20.12.2017	<p>1- Burgleitenbach Wir befürchten eine, durch die Baustelle zusätzliche temporäre Belastung des Wassers im Burgleitenbachaufgrund von Schadstoffeinleitungen. Hier werden wir die Situation unter genauer Beobachtung behaltenmüssen und falls notwendig, die zuständigen Behörden darauf aufmerksam machen.</p> <p>2 - Verbindung Kerschlach-Pähl Die Zufahrt für Baustellenfahrzeuge muss ausschließlich über die offizielle Einfahrt nach Kerschlach am Ende des Kerschbacher Berges an der B2 stattfinden. Unsere Zufahrt zum Golfplatz steht dafür nicht zur Verfügung und darf in keinem Fall dafür missbraucht werden. Genauso verhält es sich mit dem Feldweg zwischen Kerschlach und der Gemeinde Pähl.</p> <p>Das Bauvorhaben in Kerschlach bedeutet eine starke Zunahme der Bewohner und Reiter und damit auch einer weiteren Zunahme des Besucherverkehrs. Es wird von uns ein gesteigertes Verkehrsaufkommen auf dem Feldweg über die Grundflächen des Gut Hochschloss befürchtet. Dies ist vor allem aufgrund der kürzeren, direkteren Strecke zwischen Pähl und Kerschlach über den Grund des Gut Hochschloss äußerst wahrscheinlich und von Seiten des Gut Hochschloss nicht hinnehmbar. Für den Fall, dass sich die oben genannten</p>	<p>Die Zufahrt für Baustellenfahrzeuge ist kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Es wird allerdings ein entsprechender Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. <i><u>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></i></p> <p>Die gängige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Anbindung an die Olympiastraße. Auf Ebene der Ausführungsplanung kann eine Nutzung des Feldweges bspw. durch entsprechende Beschilderung vermieden werden. Dies ist aber Gegenstand einer verkehrsrechtlichen Begutachtung. <i><u>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></i></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Befürchtungen bewahrheiten, werden wir alle juristischen Mittel nutzen um dem Einhalt zu gebieten und bei Wegeschädigung Schadensersatz geltend machen.</p> <p>4 - Reitbetrieb Der Reitbetrieb über den Grund des Gut Hochschloss hat mit dem Ausbau des Gut Kerschlach, vor allem aber in den letzten Jahren ebenfalls extrem zugenommen. Dabei halten sich die Reiter zum Großteil leider nicht an Wegegebote oder gesellschaftliche Gepflogenheiten die für ein menschliches Miteinander eigentlich Voraussetzung sind. Im Winter wird über quer über das Golfplatzgelände geritten oder bei Schnee mit dem Schlitten über die Fairways gefahren, was erhebliche Schäden verursachen kann. Außerdem wird über Wald und Rückewege oder mitten durch Biotope geritten. 19 neue Wohnungen und weitere Pferdeboxen bedeuten für uns erheblich mehr Stress durch Reiter, die sich oft sehr aggressiv verhalten und zudem noch Ihre Hunde frei und oft unkontrolliert durch die Eigenjagd laufen lassen.</p> <p>5 – Parkplatz im Gut Hochschloss Der Wandererparkplatz reicht schon seit langem nicht mehr aus, seit man von dort zum Cafe nach Kerschlach wandert. Teils wird auf den Wurzeln der alten Alleebäume geparkt. In Kerschlach stehen weit</p>	<p>Der Reitbetrieb ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. <i><u>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></i></p> <p>Der Wandererparkplatz ist nicht Gegenstand des</p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>größere Parkflächen zur Verfügung. Der „Wandererparkplatz“ in Pähl ist derzeit zum Großteil durch Abraum besetzt. Dieser Zustand ist nicht mehr hinnehmbar, es wurde wiederholt darauf aufmerksam gemacht. Ursprünglich wurde im Jahr 2000 ein Biobetrieb mit Viehzucht und Pferdepension für 41 Pferde angekündigt. Was ist daraus geworden und was wird die Zukunft bringen? Der Weg für weitere Anträge und Bauvorhaben ist eröffnet.</p>	<p>Bebauungsplanes. <u>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u> Des Weiteren handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebots-Bebauungsplan; konkrete Vorhaben sind im Rahmen der Festsetzungen zulässig, bislang allerdings nicht bekannt. <u>Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>			
14	<div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px;"></div>	12.12.2017	<p>beim Lesen des Bebauungsplanes ist mir aufgefallen, dass dort folgende Formulierung verwendet wird: "Sonstige Wohngebäude sind nur in MD 1, MD 2, MD 6, MD 8, MD 11, MD 12 und MD 13 zulässig" (vgl. ebd., Seite 5). Diese Formulierung wurde im Umkehrschluss bedeuten, dass auf einem Grund (im Plan mit MD 10 gekennzeichnet) Wohngebäude nicht zulässig sind. Dem widerspreche ich hiermit.</p> <p>Auch wird auf der dazu gehörenden Planzeichnung das Baufenster auf meinem Grundstück (FlurNr.3160) verengt. Die Möglichkeit der Bebaubarkeit auch auf der Westseite meines Grundstückes möchte ich mir offenhalten; in der Vergangenheit wurde dies auch schon genehmigt (vgl. Landratsamt Weilheim-Schongau: Genehmigung vom 19.06.95 unterzeichnet vom damaligen Kreisbaumeister).</p> <p>Die aktuelle Gebäudehöhe meines Hauses muss weiterhin Bestand haben; Bestandsgebäude</p>	<p>Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass auch in MD10 sonstige Wohngebäude zulässig sind.</p> <p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p> <p>Die Baufensterausweisung bietet ausreichend Spielraum für Um- und Anbauten. Eine Bebauung in zweiter Reihe soll allerdings nicht erfolgen, um das Ortsbild am Ortsrand nicht zu beeinträchtigen. Eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1995 ist aufgrund der gesetzlichen Befristung nicht mehr berücksichtigungsrelevant. <u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>müssenzulässig sein. Mein Anwesen wurde 1972 von mir gekauft und wies schon damals eine Höhe von 9 Metern auf; diese Höhe ist seitdem unverändert. Da ich eine Entwertung meines Grundstücks vermeiden will und die Formulierungen im Bauplan bzw. die im Bauplan vorgesehenen Baufenster ein Verstoß gegen die Besitzstandswahrung bedeuten würden, widerspreche ich hiermit dem Bebauungsplan und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Weiterhin muss auf meinem Grundstück auch die Pferde- und Tierhaltung möglich sein.</p> <p>Neubauten von Wohnungen im Bereich der Gebäudegruppe MD 8 (auf ehemaligen Klostergut) lehne ich mit folgender Begründung ab: Durch die Umwandlung des bisher landwirtschaftlich genutzten Gebäudes (MD 8) in Wohn- und Büroeinheiten würde es unvermeidlich zu Konflikten mit den neu Zugezogenen kommen, da sich mein eigener Pferdebetrieb in direkter Nachbarschaft zu den geplanten Wohnungen befindet. Unvermeidbare Geräusche durch Tiere (auch nachts) und von Pferdetransporten sowie Auswirkung von</p>	<p>Die Gebäudehöhen werden im weiteren Verfahren konkret ermittelt und zugelassen.</p> <p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p> <p>Pferde- und Tierhaltung ist im Dorfgebiet grundsätzlich möglich. Um ein Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft weiterhin zu ermöglichen, wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Der Nachbarschutz ist entsprechend hinreichend gewürdigt.</p> <p><u>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Mistlege würde zu anhaltenden Gerichtsstreitigkeiten durch sich davon belästigt fühlenden Neubürgern nach sich ziehen und es mir erschweren, meinen Betrieb weiter zu führen. Daher widerspreche ich hiermit dem Bebauungsplan und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ergänzend zu meinen hier dargelegten Einwänden wird auf das gesonderte Schreiben der Kanzlei Messerschmidt, Dr. Niedermeier und Partner, München, an die Gemeinde Pähl verwiesen.</p>	<p>Der Ortsteil Kerschlach erfährt bereits seit Jahren einen Zuzug in direkter Umgebung des Fahrbetriebes. Die möglichen Konflikte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens untersucht und gerecht in die Abwägung und Planung eingestellt.</p> <p><i>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</i> <i>Kein Beschluss erforderlich</i></p>			
15		20.12.2017	<p>Zu dem Bebauungsplanentwurf: Auch mit den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs, Stand 19.10.2017, besteht seitens unserer Mandanten kein Einverständnis.</p> <p>2.1 Mit dem Planungskonzept wird eine rein den finanziellen Interessen des Gutshofbesitzers dienende Planung verfolgt. Schon aus diesem Grunde ist die Planung abzulehnen. Das Planungskonzept mit den weitreichenden Umnutzungsmöglichkeiten für den Bereich des Landwirtschaftsguts Kerschlach stellt keine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung dar. Entgegen der Bebauungsplanbegründung ist in der erheblichen Mehrung von sonstigem Wohnen innerhalb des Gutshofgeländes nicht von einer verträglichen Nachverdichtung bzw. Umnutzung in dem bislang durch die landwirtschaftliche Nutzungsprägten Bebauungsbereich auszugehen. Weder nimmt die Planung auf das bislang dörflich geprägte "Kerschlach" mit dem vorzufindenden Weilercharakter Rücksicht.</p>	<p>Gegenstand der Bauleitplanung ist die Würdigung gemeindlicher Interessen und dient primär der kontrollierten Siedlungsentwicklung.</p> <p>Die Planung soll die Zulässigkeit von Vorhaben steuern. Derzeit beurteilt sich die Zulässigkeit von Nutzungen nach § 35 BauGB. Mit dem Bebauungsplan wird die städtebauliche Ordnung gewahrt und sichergestellt, dass eine zu starke, den gemeindlichen Zielen einer kontrollierten Entwicklung und Nachverdichtung widersprechende planungsrechtlich zulässige Entwicklung, nicht erfolgen kann.</p> <p>Die dörflich geprägte Lage wird durch geeignete Festsetzungen, bspw. zur Höhe baulicher Anlagern oder deren Gestaltung, gesichert. Gemäß Entschließung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18. Oktober 1950 gilt grundsätzlich jede Ansiedlung mit drei bis neun Wohngebäuden als Weiler. Kerschlach</p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Die Planung berücksichtigt insoweit nicht die Interessen und die Belange der Bewohner des Orts Kerschlach, die sich bewusst für die örtlich geprägte Lage entschieden haben. Noch steht in Kerschlach die erforderliche Infrastruktur nicht bereit, um diese kleinere Ansiedlung letztendlich zu einem Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB auszubauen. Die Erschließung zusätzlicher baulicher Nutzungen ist ungewiss. Anzuführen ist insoweit die wegemäßige Erschließung über derzeit nur unzureichend ausgebaute Erschließungsstraßen. Ein Plankonzept mit entsprechenden Festsetzungsvorschlägen für die innere Erschließung der einzelnen Bauflächen auf dem Gutshofgelände fehlt offenkundig gänzlich, was die gesicherte Erschließung insbesondere hinterliegender bzw. rückwärtiger Bereiche in Frage stellt. Auch ist die</p>	<p>weist dagegen 22 Wohngebäude und entspricht nicht einem Weiler sondern einem Dorf.</p> <p>Die städtebauliche Entwicklung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und berücksichtigt nachbarliche Belange. Es bewahrt aber nicht vor einer städtebaulichen Weiterentwicklung in Form von Siedlungserweiterungen oder Veränderungen. Dies ergibt sich aus den Vorgaben des § 1 Abs 3 BauGB</p> <p><i><u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></i></p> <p>Die Zufahrtstraße nach Kerschlach wurde in 2016 um ca. 1 Meter verbreitert und entspricht dem erforderlichen Ausbaustandard einer Gemeindestraße mit der bestehenden Nutzungsintensität.</p> <p>Die technische Erschließung wurde durch Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und nachgewiesen. Etwaige Erschließungskosten richten sich nach der Erschließungsbeitragsatzung der Gemeinde Pähl oder den Satzungen des AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gK in den jeweils gültigen Fassungen. Diese sind im Internet einsehbar.</p> <p><i><u>Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></i></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Abwasserentsorgung ungeklärt. Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass die heutigen Bewohner vor zusätzlichen Erschließungskosten verschont werden, die durch die Planungsvorhaben des Gutshofbesitzers entstehen.</p> <p>2.2. Obwohl eine Neuordnung des Guts Kerschlach mit Erweiterungs- und Nutzungsänderungsmöglichkeiten vorgesehen ist, liegt dem Bebauungsplan offenkundig kein konkretes Nutzungskonzept des Gutshofbesitzers für die Fortentwicklung des Gutsbetriebs zugrunde. Es wird in der Begründung lediglich auf nicht näher beschriebene Planungen bzw. Planungsvorstellungen hingewiesen. Dass das Gut in Zukunft ohne die immense Baurechtsmehrung und insbesondere ohne die Neuerrichtung von Wohnbaukörpern, die von ihrer Größe nur im Geschosswohnungsbau in Innenstadtlagen vorzufinden sind, nicht wirtschaftlich betrieben werden könnte, ist im Ansatz nicht nachvollziehbar.</p> <p>2.3. Die Planung vermisst zudem eine Auseinandersetzung mit den weiter</p>	<p>In Anbetracht der Ausführungen des LEP zur Siedlungsentwicklung in den nächsten Jahren entspricht die Ausweisung von 19 Wohneinheiten dem Mindestnutzungsgrad im Verhältnis zu einer möglichen zusätzlichen Versiegelung durch Neubau. Im Umfeld der Stadt München werden derzeit mehr als 2200 Hektar mit Geschosswohnungsbau versiegelt. Der Einwand ist nicht nachvollziehbar und widerspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Pähl. Diese städtebaulichen Ziele wurden in mehreren GR-Sitzungen definiert. Zudem hat die Gemeinde mit der Schaffung von Wohnraum ohne zusätzliche Versiegelung von Flächen sowohl den Zielen der Schaffung von Wohnraum als auch dem Vermeidungsgebot zur Versiegelung entsprochen.</p> <p><u><i>Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Kein Beschluss erforderlich.</i></u></p> <p>Es handelt sich um einen Angebots-Bebauungsplan, da, abgesehen von der</p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>fortbestehenden Nutzungen, namentlich der Schlachtereien mit Metzgerei sowie der Schweinehaltung im Osten. Auch von dem Plangebiet selbst würden aufgrund des Pferdebetriebs Auswirkungen auf künftig schützenswerte Nutzungen ausgehen, die einer umfassenden Betrachtung und Beurteilung (Gerüche, Lärm) zu unterziehen sind. Eine sinnvolle Steuerung der baulichen Nutzung ist nur dann möglich, wenn sämtliche Nutzungen mit einbezogen werden, um sach- und abwägungsgerecht auf die jeweiligen Nutzungen und deren Schutzbedürfnis sowie auf mögliche Konfliktlagen eingehen zu können.</p> <p>2.4. Sollte an dem Planungskonzept tatsächlich festgehalten werden, ist entsprechend der obigen Einwendungen zur Änderung des Flächennutzungsplans zu fordern, dass die Wohnanwesen im Süden (Teilbaufläche MD 11) auf der Grundlage und unter Fortbestand der aktuell rechtsgültigen Darstellungen im Flächennutzungsplan in ihrer Gesamtheit als gemischte Bauflächen festzusetzen sind. Ferner sind Entwicklungsmöglichkeiten auf der Teilbaufläche MD 10 zu berücksichtigen. Bereits in der Vergangenheit hatte unsere Mandantschaft eine Erweiterung des Bautenbestandes durch einen Anbau in Richtung Westen geplant. Dieser kam jedoch nicht zur Umsetzung. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bautenbestandes ist die</p>	<p>Errichtung eines Wohngebäudes, bislang keine konkreten Umnutzungsziele innerhalb des Gutes feststehen. Die Ausführungen zum möglichen Nutzungskonzept für den Bereich des Gutes werden in der Begründung präzisiert. Die Festsetzungen orientieren sich an den Bestandsgebäuden und ermöglichen eine Umnutzung in bestehendem Maße.</p> <p><i>Dem Hinweis wird in o.g. genannter Weise gefolgt.</i></p> <p><i>Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Präzisierung der Begründung</i></p> <p>Es handelt sich um einen Angebots-Bebauungsplan, da, abgesehen von der Errichtung eines Wohngebäudes, bislang keine konkreten Umnutzungsziele innerhalb des Gutes feststehen. Die Ausführungen zum möglichen Nutzungskonzept für den Bereich des Gutes werden in der Begründung präzisiert. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (u.a. Dorfgebiet, in dem landwirtschaftlichen Betrieben ein besonderer Schutz zugesprochen wird). Im Rahmen des Verfahrens wird ein immissions-Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Abwägung und Satzung eingestellt werden. Siehe auch Nr. 14. Die Festsetzungen ermöglichen eine hinreichende</p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Baugrenzenfestsetzung zu eng, um für die Fläche MD 10 angemessene Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen. Der Bauraum ist daher nach Westen zu erweitern.</p> <p>2.5. Das Festsetzungskonzept erscheint im Hinblick auf die beabsichtigte Zulassung der Art der baulichen Nutzung für den hier dörflich geprägten Bereich nicht ausreichend durchdacht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwar soll durch Festsetzung von Teilbauflächen eine Steuerung der zulässigen Nutzungsarten in dem festgesetzten Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) erfolgen. Fraglich ist jedoch, ob die mit der Planung für einzelne Bereiche verfolgten Beschränkungen eine ausreichende Festsetzungsgrundlage finden. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die beabsichtigte Beschränkung für die Teilflächen MD 3 und MD 4, auf denen neben Land- oder Fortwirtschaftsstellen nur sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des Reitbetriebs zulässig sein sollen. Eine solche Beschränkung wäre in wirksamer Weise wohl nur durch die Ausweisung einer Sondergebietsfläche (SO "Reitbetrieb") zulässig, für die die der Freizeit und Erholung dienende Nutzung "Reitbetrieb" mit den hierfür zulässigen Anlagen definiert und bestimmt werden müssten. • Unbehandelt und nicht berücksichtigt sind die im Dorfgebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des 	<p>Entwicklungsmöglichkeit des Bestandes. Eine Erweiterung der Baugrenzen erfolgt nicht. Der südliche und westliche Ortsrand soll erhalten bleiben. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist nicht gewünscht.</p> <p><u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan die das Gebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Aus Sicht der Gemeinde ist es ausreichend, den umfassenden Schutz durch die Festsetzung als Dorfgebiet auch für den Reitbetrieb anzuwenden. Eine weitere Differenzierung ist nicht erforderlich.</p> <p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p> <p>Die Ansiedelung konkreter Betriebe wird im weiteren u.a. durch den Nachweis der notwendigen Stellplätze oder die Vereinbarkeit der Vorhaben mit Schutzziele des Wasserschutzgebietes geregelt.</p> <p><u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die genannten Betriebe sollen allgemein zulässig sein. Die Ansiedelung konkreter Betriebe wird im weiteren u.a. durch den Nachweis der</p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Beherbergungsgewerbes (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). Unklar ist, was insoweit gelten soll.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soweit Gewerbebetriebe unbeschränkt innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässig sein sollen, birgt dies zum einen die Gefahr, dass sich auch größere Einzelhandelsbetriebe (bis zur Grenze der sog. "Großflächigkeit") ansiedeln könnten. Zum anderen wären mit gewerblichen Nutzungen bei der hier abgelegenen, nur durch PKW erreichbaren Lage des Plangebietes ein erheblicher Verkehrszuwachs sowie ein erheblicher Stellplatzbedarf verbunden. • Der Zulassung von Gartenbaubetrieben steht wohl schon die Lage des Plangebietes innerhalb einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietszone entgegen. <p>Der Bebauungsplanentwurf übersieht für die Teilfläche MD 10, dass sich dort bereits "sonstiges" Wohnen befindet. Zwar ist das Anwesen Kerschlach 6 eine alte Hofstelle, auf der u.a. Pferde gehalten und die unserer Mandantschaft als Betriebsstätte ihres Pferdefuhrbetriebs dient. Es ist jedoch offen, in welcher Weise der Fuhrbetrieb in Zukunft fortgeführt wird. Für die Baufläche MD 10 ist daher ebenso die Zulässigkeit sonstiger Wohngebäude vorzusehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unklar ist, welcher Umgriff von der Baufläche MD 8.1 erfasst sein soll. In der Planzeichnung sind im südlichen Bereich des Gutshofgeländes zwei Bauflächen mit "MD 8.1" bezeichnet. In den textlichen Festsetzungen wird dagegen nebender Teilfläche MD 	<p>notwendigen Stellplätze oder die Vereinbarkeit der Vorhaben mit Schutzziele des Wasserschutzgebietes geregelt. Die Ansiedelung konkreter Betriebe wird im weiteren u.a. durch den Nachweis der notwendigen Stellplätze oder die Vereinbarkeit der Vorhaben mit Regelungen und Schutzziele des Wasserschutzgebietes festgesetzt. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.</p> <p><i><u>Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></i></p> <p>Sonstiges Wohnen wird in MD10 allgemein zugelassen. <i><u>Dem Hinweis wird in o.g. genannter Weise gefolgt.</u></i> <i><u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.</u></i></p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend korrigiert. <i><u>Dem Hinweis wird in o.g. genannter Weise gefolgt.</u></i> <i><u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.</u></i></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>8.1 auch eine Teilfläche MD 8.2 benannt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soweit gemäß den gemeindlichen Zielsetzungen innerhalb der Teilbauflächen MD 8.1 und MD 8.2 eine Beschränkung der Anzahl der Gewerbebetriebe bzw. Gewerbeeinheiten (genannt sind max. 5 gewerbliche Einheiten) erfolgen soll, fehlt es bislang an einer entsprechenden Festsetzung. <p>2.6. Ebenso sind die beabsichtigten Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise zu beanstanden. Nach dem Festsetzungskonzept sollen für einzelne Teilbauflächen absolute Maße (max. zulässige GR) gelten. Für andere Teilbauflächen sollen relative Nutzungsmaße durch Bestimmung einer GRZ festgesetzt werden. Das Planungskonzept findet insoweit bereits keine wirksame Festsetzungsgrundlage und ist im Übrigen auch nicht umsetzbar, da es bei den für das Gutshofgelände ausgewiesenen, zum Teil auf unterschiedlichen Grundstücken gelegenen Bauflächen an dem für die Berechnung erforderlichen Grundstücksbezug fehlt. Bezogen auf welches "Baugrundstück" im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO soll beispielsweise die zulässige Grundfläche für die Teilbauflächen MD 2 oder 6 errechnet werden? Eine Bezugnahme auf im Baufenster gelegene Grundstücksflächen ist durch die BauNVO nicht gedeckt.</p>	<p>Für eine Beschränkung der Anzahl von Gewerbebetrieben bietet das BauGB keine Rechtsgrundlage. <i><u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></i></p> <p>Die unterschiedlichen Festsetzungsmöglichkeiten, Grundflächenzahl bzw. Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, ist aus dem aufgeführten Grund – der bislang teilweise nicht zuordenbaren Grundstücksteilung zu einem jeweiligen Gebäude – getroffen worden. Die Festsetzung wird entsprechend der Anregung des Landratsamtes überprüft und angepasst. <i><u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></i></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<ul style="list-style-type: none"> • Die beim Maß der baulichen Nutzung vorgesehenen, maximal zulässigen Höhenentwicklungen sind zum Teil nicht mit dem Bautenbestand in Übereinstimmung zu bringen. Auch übersieht das Planungskonzept, dass die festgesetzten Höhen in Kombination mit den zum Teil eng gefassten Bauräumen und der für die Anwesen unserer Mandanten festgesetzten offenen Bauweise nicht umsetzbar bzw. ausschöpfbar sind. Zudem ist für die in den Teilbauflächen MD 13, MD 11 und MD 10 gelegenen Bestandsanwesen unserer Mandanten zu fordern, dass zur Bestandssicherung geprüft wird, ob unter Berücksichtigung der vorhandenen Höhenentwicklung ebenso Abweichungen von den gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO festzusetzen sind. • Für die Teilbauflächen MD 8 ist unklar, welche max. zulässige Baukörperlänge verfolgt und festgesetzt wird. Bei einer Mindestlänge der Gebäude (bzw. einer aus mehreren Gebäuden bestehende Hausgruppe) von 50 m innerhalb der Teilfläche MD 8.1, wäre bei der für die Teilfläche MD 8.2 vorgesehene Bauweise "a" mit Verzicht auf seitliche Grenzabstände eine zulässige 	<p>Die zulässigen Höhen werden, wie im Vorentwurf bereits vermerkt, im weiteren Verfahren an die konkret vorliegenden Höhen angepasst und bieten darüber hinaus je nach Lage Spielraum für Erhöhungen der Baukörper. In der Höhenentwicklung eingeschränkt bleiben die Wohnobjekte MD 11, 12, 13 im direkten Umgriff zur Kirche. Die Kirche muß bestimmendes Element im direkten Umfeld bleiben. Dies wurde bereits im Zuge der Baugenehmigung für Objekt MD 13 gefordert und vom Bauherrn entsprechend umgesetzt. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist weiterhin erforderlich, ein Ausschöpfen der maximal zulässigen Höhe ist demnach nur unter Berücksichtigung der bayrischen Bauordnung möglich. Deren Vorgaben sollten im Rahmen der Baugenehmigung bereits eingehalten worden sein, weshalb im Bebauungsplan keine von der Bauordnung abweichende Regelung notwendig wird. Darüber hinaus wurden die Abstände anhand der digitalen Flurkarte überprüft – der Mindestabstand von 3m wird eingehalten.</p> <p><i>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</i></p> <p>Es wird zum Entwurf eine getrennte Baufensterfestsetzung getroffen, um die</p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Gesamtlängenentwicklung von ca. 90 m bei einer Neubebauung möglich. Eine solche zulässige Längenentwicklung ist schon im Hinblick auf ihre Riegelwirkung abzulehnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Da eine "Umnutzung" nicht im Bautenbestand, sondern durch die Errichtung von Neubauten verfolgt wird, ist außerdem zu fordern, dass das zulässige Nutzungsmaß auf ein verträgliches Maß reduziert wird. Mit den für die Teilbauflächen MD 8.1 und 8.2 vorgesehenen Nutzungsmaße würden Baukörper von 50 m x 28 m (GR 1.400 m²) und 40 m x 15 m (GR 600) ermöglicht. Ein Wohnbaukörper im MD 8 von diesem Ausmaß findet in dem gesamten Orts- und Gutshofbereich Kerschlach kein Vorbild und ist auch durch die Umnutzungsinteressen nicht gedeckt. <p>2.7. Gegen den Bebauungsplanentwurf ist zudem einzuwenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit der derzeitigen Überplanung wird bereits einer künftigen Umgestaltung nebst Aufteilung des Gesamtbesitzes des Gutshofs Kerschlach der Weg bereitet. Die Gemeinde Pähl muss sich daher anlässlich der vorliegenden Überplanung damit auseinandersetzen, in welcher Weise das auszuweisende Baurecht bezogen auf die Gesamtfläche verteilt werden soll. Dabei ist unter Verwendung der nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und nach der BauNVO zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, dass Baugrenzen bzw. Baufenster nur 	<p>Riegelwirkung zu verhindern. <u>Dem Hinweis wird in obengenannter Weise gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p> <p>Das Maß der Nutzung orientiert sich am Bestand und gewährleistet, dass Neubauten in etwa im Umfang der Bestandsbebauung errichtet werden müssen. <u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Sie Baugenehmigungsbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Die Festsetzung wird entsprechend der Anregung des Landratsamtes überprüft und angepasst.</p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>die überbaubare Grundstücksfläche bestimmen. Für die Frage, wie sich das max. zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt, was u.a. auch die Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO mit einschließen muss, ist jedoch das jeweilige Baugrundstück maßgeblich. Die notwendige Steuerung wird durch die ausliegende Planung für das Gutshofgelände mit den teils über mehrere Grundstücke hinweg sich erstreckenden Bauräume nicht erreicht. Die bauraumbezogenen Maßfestsetzungen sind, da sie sich über mehrere Grundstücke hinweg erstrecken, nicht umsetzbar und damit nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unklar ist, in welcher Weise im MD 8.1 die höchst zulässige Anzahl der Wohnungen beschränkt werden soll. Nach dem Wortlaut sollen im MD 8.1 max. 19 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sein. Bei der hier vorgesehenen Baukörperentwicklung mit mindestens 50 m Länge könnten mehrere, aneinandergebaute Wohngebäude und somit weit mehr als 19 Wohnungen entstehen. • Unklar ist, in welcher Weise und an welcher Stelle der durch die eröffneten baulichen Nutzungsmöglichkeiten ausgelöste Stellplatzbedarf befriedigt werden soll. Der jeweilige Stellplatzbedarf ist grundsätzlich vorhabennah zu befriedigen, damit die Parkplätze auch tatsächlich 	<p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p> <p>Im weiteren Verfahren werden in dem Bereich Baulinien festgesetzt, um die Errichtung mehrerer Gebäude zu verhindern. <u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>angenommen werden und sich ferner kein Parksuchverkehr einstellt. Den Bauraumausweisungen kann nicht entnommen werden, dass innerhalb der jeweiligen Bauflächen und damit vorhabennah Stellplätze geschaffen werden sollen. Für die geplante Wohnbebauung im Bereich MD8.1 sind die im Osten des Plangebiets gelegenen Parkplatzflächen zu weit entfernt, um nachteilige verkehrliche Auswirkungen im Plangebiet ausschließen zu können.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Notwendige Zufahrtsflächen zu den jeweiligen Teilbauflächen werden nicht dargestellt, so dass befürchtet werden muss, dass sämtlicher durch die Nachverdichtung entstehender Verkehr auch auf der bestehenden Wegefläche Fl.Nr.3207 abgewickelt werden muss. Die Straße ist jedoch nicht geeignet, erhöhten Verkehr aufzunehmen. Die Erstellung eines Erschließungs- bzw. Verkehrskonzeptes auch unter Berücksichtigung der für den ruhenden Verkehr vorzusehenden Bereiche unter Einschließung sämtlicher auf dem Gutshofgelände fortbestehender wie auch künftiger Nutzungen ist daher hiermit zu fordern. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass auf dem Gutshofgelände neben der Cafenutzung und dem Laden auch ein bislang durch die Tierhaltung mitgezogener, gewerblicher Schlachtbetrieb mit Metzgerei vorhanden ist. • Es ist zu bezweifeln, dass die ausgewiesenen Parkplatzflächen für den Nachweis des insgesamt auf dem Gutshofgelände ausgelösten Stellplatzbedarfs 	<p>Der Stellplatznachweis ist auf Ebene der Vorhabenplanung nachzuweisen. Hierzu findet die geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Pähl Anwendung.</p> <p><u><i>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</i></u></p> <p>Die Zufahrtsflächen und weiteren Erschließungsmaßnahmen werden auf Ebene der Vorhabenplanung ermittelt und sind entsprechend nachzuweisen.</p> <p><u><i>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</i></u></p> <p>Die notwendigen Stellplätze sind auf Ebene der</p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungs- ergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>ausreichend sind. Um nachteilige, planungsbedingte Folgen auszuschließen, ist zu fordern, dass bereits auf der Ebene der Bauleitplanung ein Stellplatzkonzept erarbeitet wird.</p> <p>Ergänzung (vom 19.12.2017) Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die geplante 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "Gut Kerschlach" vom 11.10.2017 und den Bebauungsplan "Gut Kerschlach" vom 19.10.2017 legen wir Widerspruch ein. Begründung und Einwände: Begriffliches: Fälschlicherweise wird sowohl im Bebauungsplan wie auch in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zwischen dem eigentlichen Ort Kerschlach und dem Gutsgelände unterschieden. Stattdessen wird der Begriff "Gut Kerschlach" auch für die außerhalb des Gutes liegenden Flächen und Gebäude verwendet. Diese befinden sich weder im Eigentum noch im Besitz der Gut Kerschach GmbH oder vom Bauinvestor Herrn Mützel und Erben. Die Gebäude im Gut sind mit eigenen Hausnummern versehen, so ist z. B. die Adresse "Gut Kerschlach 6" eine Hausnummer im Norden des Gutes, hingegen "Kerschlach 6" das Anwesen der Familie Nemitz im Ort Kerschlach. Ferner wird die Trennung Gut-Ort durch historisches Kartenmaterial deutlich dargestellt. Es werden im Süden auch nicht dem Gutshof</p>	<p>Ausführungsplanung nachzuweisen. <u>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Die Benennung der Bauleitpläne ist hinreichend konkret, um die Verortung nachvollziehbar zu machen. In der Begründung wird eine Trennung des Gutes und den weiteren Teilen klargestellt.</p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>zugehörige Flächen überplant. Somit ist u. E. der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan entsprechend zukorrigieren.</p> <p>Die Flächenrücknahme aus dem Bebauungsplan im Bereich Kerschlach "Ort" wäre auch hierdurch erst rechtlich zu prüfen. Unbeteiligte Anlieger aus dem unteren Ortsteil Kerschlach werden durch die Flächenrücknahme aus dem Bebauungsplan gegenüber dem Bauinvestor benachteiligt und ihr Grundstück durch verkleinerte Baufenster entwertet.</p> <p>Bei der kürzlich erfolgten Herausnahme des Bereiches Kerschlach aus dem Landschaftsschutzgebiet "Hirschberg Kerschlach Forst und der anschließenden Moränenlandschaft" hieß es in der Begründung noch: Nachverdichtungen sind nicht geplant" (vgl. Beschlussvorlage des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 14.06.2016, Seite Abs.5 Satz 7).</p> <p>Somit ist die geplante Nachverdichtung durch die Gut Kerschlach GmbH insgesamt in Frage zu stellen. Zudem wären die übrigen Anlieger und Grundstücksbesitzer mit künftigen Bauvorhaben einseitig benachteiligt; nachdem das Gut Kerschlach die Baumöglichkeiten im Bereich Kerschlach ausgeschöpft hat (vgl. auch Amtsblatt der Gemeinde Pähl, Bericht aus Gemeinderatssitzung vom 18.05.2017 sowie Sitzungsniederschrift vom 19.10.2017). Dies stellt u. E. einen Verstoß gegen das Gleichheitsprinzip des Grundgesetzes und gegen</p>	<p><u>Dem Hinweis wird in o.g. genannter Weise gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p> <p>Die Flächenrücknahme am südlichen Ortsrand wird durchgeführt, um den Ortsrand gemäß dem Planungswillen der Gemeinde Pähl zu schützen und keine Bebauung in zweiter Reihe zuzulassen. Erweiterungen im Bestand sind möglich.</p> <p>Grundsätzliches Ziel der Gemeinde Pähl ist die Nachverdichtung zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelung von bislang unbebauten Flächen. Es entzieht sich unserer Kenntnis was in der Beschlussvorlage des Landratsamtes begründet wurde.</p> <p>Sämtliche Grundstücke MD10 bis 13 befinden sich planungsrechtlich an der Grenze zum Aussenbereich. Der B-Plan bietet eine zusätzliche Erweiterung in den "Aussenbereich" die ohne Bauleitplanung nach §35 BauGB zu beurteilen und somit möglicherweise nicht umsetzbar wäre.</p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>die Besitzstandswahrung (auch durch Entwertung von Grundstücken) dar.</p> <p>Die Umnutzung des landwirtschaftlichen Bereichs "Rinderhaltung" in Wohnen und Gewerbe ist bislang u.e. rechtlich nicht genügend abgeklärt worden. Der geplante Bau von 19 Wohnungen sowie 5 Büros stellt entgegen der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. S.13, Punkt 7.1.1) keine "geringfügige Nachverdichtung" sondern einen erheblichen Eingriff in einen kleinen landwirtschaftlich geprägten Weiler mit bisher 56 Einwohnern dar.</p> <p>Ferner ist die Privilegierung von Bauvorhaben der Gut Kerschlach GmbH rechtlich zu prüfen; die Milchviehhaltung wird Anfang des Jahres 2018 aufgegeben (der Milchviehstall auf Lageplan MD 8 ist aktuell bereits leer geräumt). Die Tierhaltung ist und war seit Jahren ein Liebhaberbetrieb, der nicht durch Landwirtschaft eigen finanziert wird und wurde. Somit sind u.E. privilegierte Bauvorhaben der Gut Kerschlach GmbH bzw. Nachfolger nicht zulässig. Die Aufgabe der Tierhaltung rechtfertigt nach u. E. nicht die Umnutzung Wohnen bzw. ein Wohnbauvorhaben in diesem Umfang, zumal für den Reitbetrieb Flächenbedarf angeführt wird.</p>	<p><u><i>Den Hinweisen wird nicht gefolgt.</i></u></p> <p>Die Gemeinde Pähl besitzt die Planungshoheit, im Zuge einer Bauleitplanung Bauvorhaben zuzulassen, die im Rahmen der Einstufung als Dorfgebiet zulässig ist. Aus planerischer Sicht ist diese Form der Umnutzung sowohl als Ziel der Landesplanung vorgesehen. Ebenso lässt dies das BauGG im Zuge der Einstufung als Vorhaben nach §34 BauGB zu. Dem kann folglich nicht entgegengehalten werden, wenn dies in einer Bauleitplanung präzisiert wird. Zum Weilercharakter wurde bereits ausführlich Bezug genommen.</p> <p>Die Prüfung der Privilegierung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Eine Privilegierung ist baurechtlich relevant, wenn ein Vorhaben im Außenbereich errichtet werden soll. Dies ist auf Ebene der Baugenehmigung zu prüfen und nachzuweisen. Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs richtet sich die Zulässigkeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p><u><i>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</i></u></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Um den Erhalt des dörflichen landwirtschaftlichen Charakters zu gewährleisten und um Streitigkeiten wegen landwirtschaftlichen Betriebsgeräuschen zu vermeiden, muss eine Regelung mit den künftigen Erwerbenden der neuen Wohnungen bzw. neu Zugezogenen gefunden werden (im Falle von Wohnungsneubauten innerhalb des ehemaligen Klostersgutes).</p> <p>Beispiel: grundbuchlich eingetragene Verpflichtung Neuzugezogener, die ortsüblichen gewerblichen und landwirtschaftlichen Immissionen zu akzeptieren (siehe auch diverse Vereinbarungen von Gemeinden im Chiemgau). Notwendig sehen wir in diesem Zusammenhang auch die Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan vorgesehene heranrückende Wohnbebauung wird es sonst unausweichlich zu Konflikten wegen landwirtschaftlicher Immissionen kommen.</p> <p>Ungeklärt ist auch die Verkehrssituation: Laut dem Amtsblatt der Gemeinde Pähl (Mitteilungen und Bekanntmachungen September 2017, Seite 19) wird durch den Bebauungsplan bzw. die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Bevölkerungszunahme in Kerschlach von bis zu 100 Personen ermöglicht. In einem Weiler von derzeit nur 56 Personen. Der Weilercharakter wäre somit nicht mehr gegeben. Eine derartige Steigerung der Einwohnerzahl in diesem hohen Maße ist u. E. rechtlich nicht zulässig. Das durch die geplanten Büros und Wohnungen</p>	<p>Die vorgeschlagenen Regelungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine dingliche Sicherung ist nach Kenntnisstand der Gemeinde rechtlich nicht zulässig, wird aber nochmals geprüft.</p> <p><u><i>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</i></u></p> <p>Die Gemeinde verfasst kein Amtsblatt. Es handelt sich um ein Gemeindeblatt mit Informationscharakter. Das Gemeindeblatt gibt nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes wieder.</p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>anwachsende Verkehrsaufkommen wurde in der Planung nicht hinreichend berücksichtigt. Schon jetzt ist die enge Zufahrtsstraße von der B 2 über die Kastanienallee oftmals überlastet und es kommt zu gefährlichen Verkehrssituationen (Unfälle in Vergangenheit aufgrund nichtangepasster Geschwindigkeit auf Allee, gefährliches Abbiegen von B2 etc. vgl. Polizeibericht). Auch die Parkplatzsituation ist ungeklärt; regelmäßig wird im angrenzenden Wasserschutzgebiet, sogar direkt vor dem Tutzinger Trinkwasserbrunnen geparkt (Belegbar durch Fotodokumentation).</p> <p>Wasserschutz: Die bisher geplanten Wohnungen und Büros liegen im Wasserschutzgebiet, Zone II. Der Reitstall in Zone III. Ungeklärt sind die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen im Gut auf das Schutzgut Wasser. In der Begründung selbst zum Bebauungsplan heißt es: "Unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können nach aktuellem Planstand nicht abschließend beurteilt werden" (vgl. Bebauungsplan, Begründung mit Umweltbericht Seite 17).</p> <p>Abwasser: Die Abwasserkanalisation ist schon heute überlastet; das gesamte Abwasser von Gewerbebetrieben und Privathaushalten des Gutes wird direkt durch die Kanalisation unter der schmalen Zufahrtsstraße zwischen den unterhalb des</p>	<p>Der derzeitige Ausbaustandard entspricht den Anforderungen an Gemeindestraßen. Mögliche gefährliche Verkehrssituationen sind der Gemeinde nicht bekannt. Die Beurteilung der Verkehrssituation obliegt den jeweiligen Straßenbaubehörden und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Die erforderlichen Parkplätze sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p><u>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Die betreffenden Behörden wurden am Verfahren beteiligt und deren Belange in die Abwägung und Planung eingestellt. Die Begründung mit Umweltbericht wird entsprechend der behördlichen Stellungnahmen gegebenenfalls konkretisiert.</p> <p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Gutesgelegenen Wohnhäusern der Kerschlacher abgeleitet und weiter nach Pähl durchWasserschutzgebiet geführt. Schon jetzt muss nach den Wochenenden regelmäßig dieüberlastete Abwassertechnik auf Kosten der Allgemeinheit aufwändig gewartetwerden. (Pumpe direkt am Burgleitenbach neben dem kleinen Kerschlacher Weiher,Verunreinigung des Wassers bei Defekten?). Unklar ist, ob die bisherige Abwassertechnikauf die geplante Steigerung der Einwohnerzahl um 100 Personen ausgelegt ist (vgl. Gemeindeblatt September 2017, Seite 19).</p> <p>Hochwasserschutz I Oberflächenwasser: Die u.a. den Reithallenbau geplanteVersiegelung der Fläche liegt am Fuße des Kronbergs, also höher als der OrtsbereichKerschlach. Bei Starkregen sammelt sich das Wasser im unteren Ortsbereich, wasschon in der jüngsten Vergangenheit zu erheblichen Schäden an Gebäuden undStraßen geführt hat. (Beispiel: Schäden an Brücke über Burgleitenbach undGarageneinfahrt am Anwesen von Familie Stumpp, Kerschlach). Durch die imFlächennutzungsplan bzw. in der Bauleitplanung vorgesehenen geplanten Neu- undUmbauten würde diese Gefahr zunehmen. Zusätzliche Dachflächen, Parkflächen,Verbreiterung von Zufahrtsstraßen etc. im Gutsbereich werden das Problem weiterverschärfen. Daher ist von unabhängiger Seite ein Gutachten zu den beschriebenenAuswirkungen der geplanten Baumaßnahmen notwendig, bevor Bebauungsplan bzw. eine Änderung des Flächennutzungsplanes in</p>	<p>Die Behandlung des Abwassers unterliegt einer fachlichen Würdigung durch den zuständigen Abwasserzweckverband.Dieser wurde am Verfahren beteiligt und gab keine Stellungnahme ab, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass dessen Belange nicht berührt sind. <i><u>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></i></p> <p>Der Hochwasserschutz unterliegt einer fachlichen Würdigung durch die zuständigen Behörden. Diese teilten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine entsprechenden Bedenken mit. <i><u>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme,</u></i></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Kraft treten kann.</p> <p>Denkmalschutz: Das ehemalige Klostergebäude (der verbliebene Rest des ehemaligen Klostergrundes) steht unter Denkmalschutz; die geplanten Neubauten mit ihren großen Glasfronten passen sich nicht an das bestehende alte Gebäude an und würden zu einer Verunstaltung des Ortsbildes führen. Hier muss eine andere Gestaltung im Falle der geplanten Neu- bzw. Umbautenvorgeschrieben werden, die sich in das ehemalige Klostergrundesgelände einfügt (Bsp: Schopfwalmdach und Fassadengestaltung wie das ehemalige ursprüngliche Gebäude an dieser Stelle, Vermeidung bodentiefer Fenster bzw. Glasfronten).</p> <p>Nicht berücksichtigt wurden bei der 5. Änderung des FNP und beim Bebauungsplan neuere Siedlungsfunde archaischer Bedeutung (u. a. aus Vor- und Frühgeschichte; vgl. Fotodokumentation). Auf dem Gebiet des Kerschlachs wurden in der Vergangenheit Funde keltischer Herkunft nachgewiesen.</p> <p>Im Umweltbericht zur 5. Änderung heißt es dagegen: "keine Erheblichkeit der Auswirkung auf Kultur und Sachgüter" (vgl. ebd. S. 5f).</p> <p>Vor den geplanten umfangreichen Baumaßnahmen sollte ausgeschlossen werden, dass es zu Zerstörung von Kulturgut und Bodendenkmälern kommt. Daher sollte E. erst durch archaische Gutachten und Grabungen abgeklärt werden, ob hier weitere Funde zu erwarten sind und an welcher Stelle gebaut werden kann (zum Beispiel erfordert der Reithallenbau eine</p>	<p><u>kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Es liegt eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz vor. Die vorgebrachten Belange werden in der Abwägung und Planung berücksichtigt. Belange des Ortsbildes werden mit dem Bebauungsplan durch Festsetzungen zum Maß der Nutzung als auch der Gestaltung in hohem Maße in die Abwägung und Planung eingestellt. Die gesetzlichen Regelungen zum Denkmalschutz sind in jedem Falle zu beachten.</p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungs- ergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Fläche von ca. 2200qm, die noch nichthinreichend untersucht sind).</p> <p>Artenschutz: Im Bereich des Gut Kerschlach sind u.a. folgende Arten nachgewiesen(vgl. Schreiben des örtlichen Jägers sowie Landesbund für Vogelschutz und privateFotodokumentation): Schwarzmilan, Rotmilan, Schwarzstorch, Rauchschwalben in Stallungen, zeitweiseauch Mehlschwalben an Fassaden des Gutes, Wiedehopf sowie Bergmolch, Ringelnatter. Diese Arten werden sowohl durch die umfangreichen Baumaßnahmenwie auch den Siedlungsdruck, Verkehrszunahme, erhöhtes Besucheraufkommen etc.im Gut gestört bzw. nachhaltig vergrämt.</p> <p>Im Gegensatz dazu heißt es in der Begründung zum Bauplan (vgl. S. 18, Abs.6, S.3): "Als Nahrungshabitat für Vogelarten Offenlandes sind sie (Flächen des Gutes)nur von geringer Bedeutung". Vor weiterer Nachverdichtung und Flächenversiegelung im Bereich des GutesKerschlach sollte sich auch hier nicht allein auf die Angaben des beauftragtenOrtsplanungsbüros verlassen werden. Der Bauplan und die Änderung des FNPsind auch an dieser Stelle fehlerhaft begründet.</p> <p>Abschließende Beurteilung Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Bauplanung erfordernunwirtschaftliche Aufwendungen für Straßenbau, Anlagen der Ver- und Entsorgungsowie deren künftigen Unterhalt. Zudem</p>	<p><u><i>Den Hinweisen wird nicht gefolgt.</i></u></p> <p>Mit vorliegender Planung wird nicht in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinein geplant. (siehe auch Stellungnahme des Fachbereiches Naturschutz des Landratsamtes Weilheim-Schongau).</p> <p><u><i>Den Hinweisen wird nicht gefolgt.</i></u></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>befürchten wir als Bewohner, mit derartigen Kosten, verursacht durch die Vorhaben vom Gutshofbesitzer, belastet zu werden.</p> <p>Belange des Natur- Landschaftsschutzes, der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes und des Erholungswertes werden beeinträchtigt und das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.</p> <p>Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz werden gefährdet und unverhältnismäßig die Agrarstruktur eingegriffen.</p> <p>Die Erweiterung einer Splittersiedlung würde verfestigt.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Bauplanung folgen daher nicht fachlichen und sachlichen Gesichtspunkten, sondern dem Einzelinteresse eines Bauinvestors.</p> <p>Ergänzend zu unseren Ausführungen wird auf das Ihnen gesondert zugehende Einwandschreiben der Messerschmidt, Niedermeier und Partner verwiesen.</p>	<p><i>Die Abwägung wurde in den vorangegangenen Punkten durchgeführt.</i></p> <p><i>Kein Beschluss erforderlich</i></p> <p>Bislang beurteilte sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB wonach der Gemeinde kaum Regelungsbefugnisse zustehen. Ziel des Bebauungsplanes ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich Kerschlach zu gewährleisten.</p>			
16	<div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px;"></div>		<p>vorsorglich und fristgerecht erheben wir Einspruch gegen eine Nutzung bzw. Umwidmung der Straße von Pähl nach Kerschlach entlang der Bahn 18 der Golfanlage Hohenpähl. Derzeit kann dieser Teil der Straße nur durch Fußgänger und Radfahrer, bzw. durch landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt werden. Eine Nutzung der Straße durch Baufahrzeuge und als Weg zur B2 führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naherholungsgebiets.</p>				

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
			<p>Ebenso erheben wir Einspruch gegen eine Nutzung der Privatstraße "amHochschloß". Diese Straße verläuft auf privatem Grund. Die Verkehrssicherungspflichtobliegt der Golf- und Sportanlagen Hohenpähl GmbH & Co. Betriebs- KG. Bei einererheblich gestiegenen Verkehrsbelastung kann diese nicht zu Lasten derKommanditisten aufrecht gehalten werden. Eine noch stärkere Verkehrsbelastungwird auch den Betrieb der Golfanlage erheblich belasten.</p> <p>Wir erwarten, dass wie bisher, die Erschließung des Geländes Gut Kerschlach aufanderen Wegen erfolgt.</p>	<p>Die Erschließung Kerschlachs über die genannte Wegeverbindungen ist nicht geplant und nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p><i><u>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></i></p>			
17		14.12.2017	<p>wir sind Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3166/1 der Gemarkung Pähl (neu gebildet aus den Grundstücken FLNm. 3174 und 3166).</p> <p>Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut und liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes bzw. Flächennutzungsplanes.</p> <p>Die geplante umfassende NeustrukturierungKerschlachs würde unseres Erachtens den bisherigen Rahmen sprengen und erhebliche Auswirkungen auf Landschaft, Wasserschutz, Verkehr, derzeitige Betriebe, Bestand, Art der Gebäulichkeiten und Einwohner bedeuten.</p> <p>Aufgrund konstruktiver Beratungen durch einschlägige Fachgremien in der Zeit vom 16.11.2017 bis 11.12.2017 sind wir zu der Auffassung gelangt, dass die vorbezeichneten Vorentwürfe in dieser Form nicht beschlussfähig sind.</p>				

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Wir erheben folgende Einwendungen:</p> <p>1. Zur Art der Nutzung: Das Plangebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt und in MD 1 bis MD 14 gegliedert. Nach den Artfestsetzungen sollen sonstige Wohngebäude nur in MD 1, 2, 6, 8.1, 11, 12 und 13 zulässig sein, was im Umkehrschluss bedeutet, dass eine sonstige Wohnnutzung in MD 3,4,5,7,8.2,9, 10 und 14 ausgeschlossen sein soll. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 5 Abs. 1 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Der weitgehende Ausschluss einer sonstigen Wohnnutzung ist daher mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Dorfgebietes nicht vereinbar. Der weitgehende Ausschluss einer Hauptnutzungsart (hier: Wohnnutzung) verstößt gegen § 5 Abs. 1 BauNVO und ist daher unwirksam (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Auflage, § 5 Rn. 1.5). Da es sich hier um eine wesentliche Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes handelt, wäre im Hinblick auf diese Festsetzung der gesamte Bebauungsplan unwirksam. Es wird daher beantragt, die festgesetzte Art der Nutzung zu überdenken. Im Bereich des "Reithofes" könnte über ein Sondergebiet "Reitanlage" nachgedacht werden.</p>	<p>Die Hauptnutzungsart wird nicht ausgeschlossen, sondern auf Teilbereiche beschränkt um kein Umkippen des Gebietscharakters zu ermöglichen.</p> <p>Das festgesetzte Dorfgebiet gemäß BauNVO entspricht dem vorliegenden Ortscharakter der erhalten bleiben soll. Es wird ein schlüssiges Gesamtkonzept hinsichtlich der Nutzungsart verfolgt. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist nicht notwendig. Zudem ist die reinerliche Nutzung als landwirtschaftliche Nutzung bereits heute zulässig. <i><u>Der Anregung wird nicht gefolgt.</u></i></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>2. Zum Maß der baulichen Nutzung: a) Der Bebauungsplanentwurf setzt im Plangebiet teilweise eine GRZ und teilweise eine absolute Grundfläche fest. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ermächtigt nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes zwar dazu, die im Bauland liegende Fläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, durch Festsetzung einer absoluten Quadratmeterzahl zu bestimmen. Bei einer solchen Begrenzung der zulässigen Grundfläche muss aber ein - jeweils auf das Baugrundstück bezogenes "Summenmaß" für alle baulichen Anlagen, die beim Maß der baulichen Nutzung zu Buche schlagen, festgesetzt werden. Eine auf einzelne Anlagen bezogene Festsetzung ist nicht von der Ermächtigung gedeckt, weil bei einer solchen Festsetzung die Anrechnungsvorschrift des § 19 Abs. 4 BauNVO, die ein Kernstück der Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung bildet, nicht vollzogen werden könnte. Die allgemeine Festsetzung der zulässigen Grundfläche muss nicht nur bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl, sondern auch bei der Festsetzung der Größe der Grundfläche für alle auf diese Fläche anzurechnenden Anlagen und damit ohne Unterscheidung zwischen Hauptgebäuden und den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten "Nicht-Hauptanlagen" getroffen werden. Es bestehen ernsthafte Bedenken, dass Ziffer 2.1. der</p>				

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes den Anforderungen an eine Regelung zum Summenmaß genügt. Dort heißt es: "Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächen und Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig." Aus der Formulierung wird deutlich, dass die festgesetzten Grundflächen überschritten werden dürfen. Unklar ist jedoch, ob hier auch eine maximale Überschreitung (Summenmaß) festgelegt werden sollte. Wortlaut und Begründung lassen darauf schließen, dass hier eine Überschreitung, aber insbesondere bezüglich der absoluten Grundflächen kein maximales Summenmaß festgesetzt werden sollte.</p> <p>b) Bei der Höhenentwicklung wurde einerseits die maximale Traufwandhöhe, andererseits die maximale Gesamthöhe festgesetzt. Der Begriff Gesamthöhe ist unbestimmt, da nicht klar ist, ob hiermit die Oberkante des Gebäudes oder eine Firsthöhe gemeint ist. Der untere Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wurde auf OKFFB bezogen. Damit hat der jeweilige Bauherr es in der Hand, die Höhe des Gebäudes über die Höhe OKFFB selbst zu steuern. OKFFB sollte daher an einen Wert über NN gekoppelt werden. Es wird beantragt, die Maßfestsetzungen zu überarbeiten.</p>	<p>Die Festsetzung zur Grundfläche wird im weiteren Verfahren als Summenmaß festgesetzt.</p> <p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p> <p>Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen werden zum Entwurf konkretisiert.</p> <p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>3. Zur Bauweise: Die Festsetzungen zur Bauweise sind nicht nachvollziehbar. Die Regelungen zur abweichenden Bauweise sind nicht ausreichend bestimmt. In 3.1 der textlichen Festsetzungen heißt es, dass "im Bereich der abweichenden Bauweise (a) die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen". Wenn Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen, liegt geschlossene (g) Bauweise vor. Es ist daher unklar, worin hier die abweichende Bauweise liegen soll. In der geschlossenen Bauweise stellt sich die Frage nach der Gebäudelänge nicht. Es wird beantragt, die Festsetzungen zur Bauweise zu überarbeiten.</p> <p>4. Zu den Baugrenzen: In Ziffer 3.2 heißt es: "Die Baugrenzen bilden die Grenze der unterschiedlichen Dorfgebiete". Diese Festsetzung ist nicht nachvollziehbar, da nicht nur die überbaubaren Grundstücksflächen, sondern auch die Freiflächen an der Festsetzung über die Gebietsart teilnehmen. Im Übrigen sollen hier wohl kaum 14 einzelne Dorfgebiete festgesetzt werden. Dann müsste jedes Baufenster für sich über eine Landwirtschaft verfügen, was nicht der Fall ist. Es wird beantragt, die Festsetzungen zu streichen.</p>	<p>Im Gegensatz zur geschlossenen Bauweise dürfen die Gebäude in der festgesetzten Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, wohingegen sie in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen. Dies ist nicht beabsichtigt. Die Rechtsgrundlage für die Mindestlänge findet sich in § 19 Abs. 4 BauNVO.</p> <p><u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die Festsetzung wird zum Entwurf angepasst und auf Baufenster verwiesen.</p> <p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
			<p>5. Zu den Abstandsflächen: In Ziffer 3.3 der textlichen Festsetzungen, werden überall dort, wo abweichende Bauweise festgesetzt wird, die gesetzlichen Abstandsflächen auf 0,4 H festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht von der genannten Rechtsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO gedeckt. Da die Festsetzung an die bauplanungsrechtliche Bauweise gekoppelt wurde, ist davon auszugehen, dass hier unter dem "Deckmantel" des Bauordnungsrechtes eine bauplanungsrechtliche Regelung getroffen werden soll (Simon/Busse, BayBO, Art. 81 Rd.Nr. 207). Jedenfalls enthält der Bebauungsplanentwurf keine Hinweise darauf, dass hier bau- oder ortsgestalterische Gesichtspunkte verfolgt werden und wenn ja, welche? Hier wäre im Übrigen eine genaue Ortsbildanalyse erforderlich. Bei einer planungsrechtlichen Festsetzung wäre unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit eine differenzierte Festsetzung notwendig, die sich mit den Belangen des Abstandsflächenrechts auseinandersetzt. Es wird beantragt, festzusetzen, dass die gesetzlichen Abstandsflächen im Plangebiet grundsätzlich einzuhalten sind, und nur dort die gesetzlichen Abstandsflächen zu verkürzen, wo dies aus Gründen des Bestandsschutzes zwingend notwendig und mit den Belangen des Abstandsflächenrecht vereinbar ist.</p>	<p>Die Festsetzung ist notwendig, um Änderungen im Bestand zu ermöglichen. Die Rechtsgrundlage findet sich in Art. 6 Nr. 7 BayBO. <u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>6. Zur Anzahl der Wohneinheiten im MD 8.1: Im MD 8.1 sind maximal 19 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, welche Haustypen hier zulässig sein sollen (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus), ist beispielsweise auch ein Reihenhaus zulässig. Da bei der Bemessung der Anzahl der Wohneinheiten das Wohngebäude zugrunde zu legen ist, wären bei der Errichtung eines Reihenhauses im MD 8.1 pro Haus 19 Wohneinheiten zulässig, also 19 x X (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 9 Rn. 69). Es wird daher beantragt, die Anzahl der Wohneinheiten nicht nur im MD 8.1 zu beschränken und festzusetzen, dass nur Einzelhäuser zulässig sind bzw. die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend an die städtebaulichen Möglichkeiten anzupassen. Es wird zusätzlich beantragt, die Anzahl der Wohneinheiten deutlich zu reduzieren.</p> <p>7. Zu den Stellplätzen: Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht der Bebauungsplanentwurf eine umfangreiche Wohnnutzung und umfangreiche gewerbliche Nutzungen. Es ist äußerst fraglich, ob im Plangebiet die hierfür erforderlichen Stellplätze geschaffen werden können. Die Begründung enthält hierzu keine Ausführungen. Es bestehen Bedenken, dass die Planung insoweit gegen den</p>	<p>Das BauGB bietet keine Rechtsgrundlage für weitere Festsetzungsmöglichkeiten zur maximal zulässige Anzahl der Wohnungen. Die festgesetzten 19 Wohnungen wurden in den gemeindlichen Gremien hinreichend diskutiert und abgewogen.</p> <p><i><u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></i></p> <p>Die Erforderlichkeit von Stellplätzen ist der</p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB verstößt. Es wird beantragt, zu prüfen, ob im Plangebiet genügend Stellplätze zur Realisierung des Planungskonzeptes geschaffen werden können. Tiefgaragen sind nicht vorgesehen.</p> <p>8. Zur Erschließungsstraße: Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sind sehr schmal und daher nicht geeignet, den Verkehr aufzunehmen, der durch die Bauleitplanung ausgelöst wird. Aufgrund der zulässigen Art der Nutzung und des im Plangebiet zugelassenen Maßes der Nutzung ist mit großen Mehrfamilienhäusern sowie mit gewerblichen Nutzungen zu rechnen. Es ist daher neben dem Pkw Verkehr auch mit gewerblichem Anlieferverkehr zu rechnen. Ein Gegenverkehr größerer Fahrzeuge ist insoweit nicht möglich, so dass damit zu rechnen ist, dass die Fahrzeuge auf die anliegenden Privatgrundstücke ausweichen müssen. Dies verstößt nach der Rechtsprechung gegen Art. 14 GG, da durch die künftigen Nutzungen insoweit Notwegrechte begründet werden. Es wird beantragt, das Erschließungskonzept zu überprüfen.</p> <p>9. Zum Immissionsschutz: Die geplanten Wohnnutzungen halten den</p>	<p>Gemeinde bewusst. Art und Maß der Stellplätze unterliegen der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der Fassung vom 11. Mai 1994. Die erforderlichen Stellplätze sind auf Ebene der Vorhabenplanung nachzuweisen. <u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die Erschließung kann über vorhandene Straßen oder die Innenbereiche des Gutes erfolgen. Diese genügen dem Standard der entsprechenden Widmung. Die Zubringerstraße wurde im Übrigen im Jahr 2016 bereits um einen Meter verbreitert. Ungeachtet dessen dass die Straßen dem notwendigen Ausbaustandard entsprechend, befinden sich alle potenziellen Ausweichflächen in öffentlichem Besitz bzw. in Besitz des Eigentümers von Gut Kerschlach. Eingriffe in Eigentum Privater sind nicht erforderlich <u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>erforderlichen Mindestabstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen nicht ein. Dieser beträgt nach der Stellungnahme von Bekon vom 26.06.2017 bei einer Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % 65 m. Da die geplanten Wohnnutzungen auch im Zentrum des geplanten Dorfgebietes liegen, ist hier ein Abstand von 65 m erforderlich. Es kann insoweit nicht von einer Zulässigkeit von 20 % Geruchsstunden für die geplanten Wohnnutzungen ausgegangen werden.</p> <p>Es wird beantragt, neue Wohnnutzungen im Plangebiet nur unter Einhaltung ausreichender Abstände unter Einhaltung von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit zuzulassen.</p> <p>10. Spielplatz: Trotz der bestehenden und geplanten Wohnnutzung von nicht geringem Umfang sieht das gesamte Plangebiet keinen Kinderspielplatz vor. Es wird beantragt, einen Kinderspielplatz einzuplanen.</p> <p>11. Zur Einbeziehung von weiteren Außenbereichsflächen in das Plangebiet: a) Durch die Änderung der betrieblichen Strukturen in Kerschlach sollen bestehende Gebäude einer geänderten Nutzung zugeführt werden. 2200 m²</p>	<p>Es wird ein immissionsschutzfachliches Gutachten erarbeitet und in die Abwägung und Planung eingestellt.</p> <p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p> <p>Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist grundsätzlich zulässig. Darüberhinaus bieten sowohl das Gut selbst als auch die landschaftliche Umgebung bereits hervorragende Spielmöglichkeiten.</p> <p><u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>zusätzlich versiegelt werden. Aufgrund der Ausmaße der Bestandsgebäude wird dies bereits zu einer Nutzungsintensität des bereits bebauten Bereichs führen, dem die Infrastruktur des Ortes nicht gewachsen ist. Es ist daher unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht zielführend, zusätzliche Bauflächen auszuweisen.</p> <p>b) Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet - Zone III. Aus dem Umweltbericht ergibt sich, dass die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut "Wasser" nach aktuellem Planungsstand nicht abschließend bestimmt werden können. Die Auswirkungen sind daher nicht hinreichend aufgeklärt, so dass hier jedenfalls das Abwägungsmaterial nicht ausreichend ermittelt wurde.</p> <p>Nach Aussage des Landratsamtes Weilheim läge auch ein erheblicher Eingriff in den Landschaftsschutz bzw. in das Landschaftsbild vor.</p> <p>Es wird daher beantragt, keine Außenbereichsflächen in das Plangebiet einzubeziehen und die Reithalle im Bereich des MD 8.1 vorzusehen.</p> <p>12. Zur Gebäudehöhe für das Grundstück mit der Fl.Nr. 3166/1 bzw. für den gesamten Bereich MD 11: Für dieses Grundstück wird im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung eine maximale Gesamthöhe von 9 m festgesetzt. Der bauaufsichtlich genehmigte Bestand verfügt jedoch - bezogen auf OKFFB - über eine Firsthöhe von</p>	<p>Die zusätzliche Baufläche dient der Errichtung einer dem Reitbetrieb dienenden Anlage und ist im Bereich des Gutes sinnvoll verortet. Darüber hinaus wäre diese im Außenbereich privilegiert. Die Gemeinde beschränkt die allgemeine Zulässigkeit dieses Betriebs durch Festsetzungen. <i><u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></i></p> <p>Die genannten Fachbehörden werden im Verfahren beteiligt und deren Belange sachgerecht in die Abwägung und Planung eingestellt. <i><u>Dem Hinweis wird in o.g. Weise gefolgt.</u></i> <i><u>Keine Abstimmung erforderlich</u></i></p> <p>Wie im Vorentwurf bereits vermerkt werden die zulässigen Höhen im weiteren Verfahren</p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>weit mehr als 9 m. Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, hier vom Grundsatz der bestandsorientierten Planung abzuweichen. Außerdem soll das Dach energetisch saniert und ggf. eine dachintegrierte Photovoltaikanlage oder eine Dacheindeckung mit Solarziegeln aufgebracht werden. Ferner soll das Dachgeschoß für das erforderliche Pflegepersonal ausgebaut werden. Es wird daher beantragt, eine Gesamthöhe für das Gebäude bzw. für sämtliche Gebäude des Bereiches MD 11 von 12 m vorzusehen. Ferner sollte die derzeitige Dacheindeckung der Häuser 12 und 12a (hellbraune Dachziegel - bei Renovierung i. J. 1997 nachproduzierte Dachpfannen gemäß der ursprünglichen Dacheindeckung "Tutzinger Dachpfannen") beibehalten werden. Es wird daher beantragt, diese Dacheindeckung zuzulassen.</p> <p>13. Zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 3166/1 : Die bestehenden Wohngrundstücke im MD 11 werden nur mit Teilflächen in das Bebauungsplangebiet aufgenommen, obwohl die bestehenden Grundstücksflächen größtenteils bereits seit Jahrzehnten als private Grünflächen genutzt werden. Diese Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan als Mischfläche ausgewiesen. Sie sind nicht Teil des bestehenden Landschaftsschutzgebietes.</p>	<p>konkretisiert und anhand des Bestandes festgesetzt. <u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p> <p>Die gestalterischen Festsetzungen sind unter Punkt 9 der Satzung geregelt. Die verwendeten Dachziegel sind zulässig (rotes oder braunes Farbspektrum). <u>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
			Es wird daher, beantragt, den Flächennutzungsplan nicht zu ändern und diese Flächen - soweit sie nicht Teil des Biotops 8033-0402 sind - in den Bebauungsplan als private Grünfläche aufzunehmen. Wir dürfen Sie bitten, unsere Einwendungen und Anträge zu berücksichtigen bzw. ein Konzept vorzulegen, das allen Beteiligten und insbesondere dem gesamten Ort "Kerschlach" gerecht wird.	Gemeindliches Planungsziel ist die Sicherung des Ortsrandes in diesem Bereich. Demnach soll dort keine Bebauung in zweiter Reihe entstehen soll. Die Nutzung als private grünfläche ist weiterhin möglich. <i><u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></i>			
18	<div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px;"></div>	08.12.2017	<p>Die Hofstelle von meinem Betrieb in Kerschlach I befindet sich in unmittelbarer Nähe zudem überplanten Bereich.</p> <p>Meinen landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftete ich im Haupterwerb. Von meinen 50 Milchkühen wird die gesamte Nachzucht (ca. 70 Stück Jungvieh) auf der Hofstelle in Kerschlach gehalten. Der Betrieb verfügt über eine ausreichende Flächenausstattung und wird als Biobetrieb nach den Richtlinien von Naturlandbewirtschaftet.</p> <p>Durch die in unmittelbare Nachbarschaft und dem geringen Abstand zwischen meiner Hofstelle und der geplanten Wohnbebauung sehe ich ein erhebliches Konfliktpotential.</p> <p>Zumal der Abstand zwischen dem geplanten Wohngebäude Plan-Nr. MD 8.1 (ehemaliger Jungviehstall) und meinen Betriebsgebäuden - und hier v.a. zur Güllegrube und Mistlagerstätten - nur 25 Meter beträgt.</p> <p>Das vorliegende Geruchsgutachten der Firma Bekon kann nicht anerkannt werden, da statt einer Bewertung nach VDI 3894 Blatt 2 durch die geringeren Abstände</p>				

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>(weniger als 50Meter) eine Einzelfallprüfung notwendig ist. Selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung meiner Hofstelle und der Stallungen (hier v.a.Güllegrube und Mistlagerstätten) gehen von diesen entsprechende Emissionen aus. Als "Zentralbereich" des landwirtschaftlichen Betriebes kommt der Hofstelle dabei einebesondere und wichtige Bedeutung zu, V.a. da hier eine Vielzahl von Arbeiten zu verrichtensind. Da lt. vorliegender Planung bis zu 19 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind verändertsich der Gebietscharakter stark in Richtung "Wohnbebauung", was die Konfliktsituationzusätzlich zu meinen Ungunsten verändert,</p> <p>Nach der vorliegenden Planung wird die Flurnummer 3226/5 Gemarkung Pähl als allgemeineGrünfläche ausgewiesen. Diese Fläche befindet sich in meinem Eigentum. Mit der Festsetzung als allgemeine Grünfläche hätte ich keine Möglichkeit mehr, diesebaulich zu nutzen. Gerade diese arrondierte Fläche würde sich für meine Hofstelle zur Errichtung einerMaschinenhalle eignen. Insofern bitte ich Sie, die Planung hier zu ändern. Es ist absehbar, dass jedenfalls eines meiner 3 Kinder unseren landwirtschaftlichen Betriebfortführen wird. Durch die entsprechende Flächenausstattung, der betrieblichen Ausrichtung und denvorhandenen Gebäuden, Maschinen und Tierbestand ist mein Betrieb zukunftsorientiertaufgestellt.</p>	<p>Es wird ein immissionsschutzfachliches Gutachten erstellt und in die Abwägung und Planung eingestellt. <u>Dem Hinweis wird in o.g. Weise gefolgt.</u> <i>Keine Abstimmung erforderlich</i> <i>Sh Punkt 1</i></p>			

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.		
			<p>Mit der vorliegenden Planung sehe ich meinen Bestand, aber auch die künftige Weiterentwicklung der Hofstelle und damit des Betriebes als solchen akut gefährdet. Ich bitte Sie daher, die Planung zu prüfen und dahingehend zu ändern, dass der Konfliktsituation bestmöglich Rechnung getragen wird.</p>	<p>Die Fläche wird im weiteren Verfahren als Dorfgebiet festgesetzt. <u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u></p>			

Beschluss Billigung und Auslegung:

Der Gemeinderat billigt den von der Bürogemeinschaft für Stadtplanung und Ortsentwicklung (OPLA) ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2018. Die beschlossenen Änderungen sind, soweit nicht bereits aufgenommen, einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abb. 7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild		
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminsehn, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfaßt • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss-u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)

* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen