

## Urschrift

### Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

# Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung  
im Sitzungssaal des Rathauses Pähl

**am 15.03.2018**

## I. Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Erschließungsbeitragsrecht - Bildung einer Erschließungseinheit Tassilostraße
3.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung gemäß Art. 68 Abs. 1 i.V.m. Art. 69 Abs. 2 ByBO; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Fl.Nr. 580/3, Gemarkung Fischen)
4.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides gemäß Art. 68 Abs. 1 i.V.m. Art. 69 Abs. 2 ByBO; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage (Fl.Nr. 684/8, Gemarkung Fischen)
5.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf zeitlich befristete Baugenehmigung für Raumzellegebäude FlurNr. 615 Pähl
6.	Vollzug der Baugesetze - 4. Änderung des FINPlanes (Kompostieranlage); Abwägung der Stellungnahmen §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB und Feststellungsbeschluss
7.	Vollzug der Baugesetze - Bebauungsplan Kompostieranlage; Abwägung der Stellungnahmen §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB
8.	Vollzug der Baugesetze - 5. Änderung des FINPlanes; Abwägung der Stellungnahmen §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB
9.	Vollzug der Baugesetze - Bebauungsplan "Gut Kerschlach" ; Abwägung der Stellungnahmen §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB
10.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

## II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

### ANWESEND

Name

Bemerkung

### Vorsitzender

Werner Grünbauer

### Mitglieder

Alexander Zink

Thomas Baierl

Daniel Bittscheidt

Wolfgang Czerwenka  
Richard Graf  
Daniel Greinwald  
Günther Hain  
Ursula Herz  
Claudia Klafs  
Helmut Mayr  
Gerhard Müller  
Stephan Schlierf  
Kaspar Spiel

**Abwesend (entschuldigt)**

Robert Kergl

**Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder geladen sind, die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt ist (Art. 47 Abs. 1 GO).**

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 09.03.2018 mittels schriftlicher Ladung durch den 1. Bürgermeister Werner Grünbauer erfolgt.

**III: Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung (Art. 52 GO):**

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 09.03.2018 ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19:30 Uhr eröffnet und um 20:30 Uhr beendet.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Werner Grünbauer  
1. Bürgermeister

Christiane Singer

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 05.04.2018.

## **Begrüßung**

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 09.03.2018 mittels schriftlicher Ladung und Aushang durch den 1. Bürgermeister Werner Grünbauer erfolgt.

Der Vorsitzende stellte fest, dass der Gemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2, 3 GO beschlussfähig ist und eröffnet die Sitzung.

## **Öffentlicher Teil:**

### **1. Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)**

#### **Sachverhalt:**

Genehmigung des Protokolls (öffentlicher Teil) vom 22.02.2018.

### **2. Erschließungsbeitragsrecht - Bildung einer Erschließungseinheit Tassilostraße**

#### **Sachverhalt:**

Vor der endgültigen Abrechnung der Erschließungsbeiträge Tassilostraße soll eine Erschließungseinheit gebildet werden.

Nach § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand für eine Erschließungsanlage auf die anliegenden Grundstücke zu verteilen (Grundsatz).

Gemäß § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde für mehrere Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, den Erschließungsaufwand **insgesamt** ermitteln. Durch die Bildung der Erschließungseinheit werden Anlieger einer regelmäßig weniger aufwändig hergestellten und dadurch kostengünstigeren Anlage ("Nebenstraße"; hier Ringstraße) am Aufwand für die regelmäßig aufwändiger hergestellten und deshalb teureren Anlage ("Hauptstraße") beteiligt.

Die Bildung einer Erschließungseinheit setzt voraus, dass ein Straßensystem gegeben ist, dessen einzelne Straßen in einem besonderen funktionalen Zusammenhang stehen und dadurch voneinander abhängig sind. Die Verkehrsanlagen müssen mit Entstehen der Beitragsschuld (nach Fertigstellung der erstmaligen Herstellung) gemeinsam abgerechnet werden.

Bei der neugeschaffenen "Ringstraße" handelt es sich um eine selbständige Verkehrsanlage, die ausschließlich über die Hauptstraße der Tassilostraße zu erreichen ist. Es besteht somit ein funktionelles Abhängigkeitsverhältnis. Der Straßenausbau hat gleichzeitig stattgefunden, die endgültige Abrechnung erfolgt ebenfalls gleichzeitig; die Abrechnung des Vorausleistungsbescheides ist bereits wie nach Bildung einer Erschließungseinheit erfolgt.

Die Aufwandsermittlung muss grundsätzlich zunächst gesondert für die Hauptstraße sowie den Ring erfolgen. Nach Rücksprache mit Ingenieur Demmel sind die Kosten für die Ringstraße in jedem Fall geringer als für die Hauptstraße, da hier der Ausbau weniger aufwändig als auf der Hauptstraße erfolgt ist (z.B. kein Gehweg). Die Anlieger der Hauptstraße dürfen durch die Bildung der Erschließungseinheit kostenmäßig nicht höher belastet werden, als ohne. Hierfür ist eine Vergleichsberechnung erforderlich.

Da die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist (Gründerwerb für Fl.Nr. 55/4 ist noch nicht abgeschlossen; d.h. die Merkmale der endgültigen Herstellung sind noch nicht abschließend vorhanden. Lt. § 9 Abs. 4 der Erschließungsbeitragssatzung ist der Eigentumserwerb Merkmal der endgültigen Herstellung), ist die Bildung der Erschließungseinheit zum jetzigen Zeitpunkt zulässig.

Kostenvergleich Ring und Hauptstraße (ohne Kosten für Vermessung, Grunderwerb, Notar etc. da teilweise nicht eindeutig zuordenbar)

Herstellung Hauptstraße

Straßenausbau + Entwässerungskanal	210.176,33 €
Beleuchtung	16.079,05 €
Nebenkosten	27.279,65 €
<hr/>	
Gesamtkosten	253.535,03 €

Herstellung Ring

Straßenrohbau (BA I)	15.042,67 €
Entwässerungskanal	20.359,86 €
Straßenausbau (Anteil) und Entwässerungskanal (Anteil)	22.241,81 €
Beleuchtung	3.380,09 €
Nebenkosten	7.481,90 €
<hr/>	
Gesamtkosten	68.506,33 €

Kosten Hauptstraße und Ring gesamt:

Abrechnungsgebiet gesamt: 22.821 m<sup>2</sup>

Kosten bei Bildung Erschließungseinheit:

253.535,03 € + 68.506,33 € = 322.041,36 €

abzüglich Gemeindeanteil 10 % (32.204,14 €) = 289.837,22 €

289.837,22 € / 22.821 m<sup>2</sup> = **12,70 €/m<sup>2</sup>**

Kosten Hauptstraße (für Anlieger Hauptstraße):

Abrechnungsgebiet: 16.113 m<sup>2</sup>

Kosten ohne Erschließungseinheit:

253.535,03 € abzüglich Gemeindeanteil 10 % (25.353,50 €) = 228.181,53 €

228.181,53 € / 16.113 m<sup>2</sup> = **14,16 €/m<sup>2</sup>**

Ohne Bildung der Erschließungseinheit wären die Anlieger der Hauptstraße (für die Kosten des Straßenbaus) mit 14,16 €/m<sup>2</sup> belastet, mit Bildung der Erschließungseinheit mit 12,70 €. Durch die Bildung der Erschließungseinheit entsteht den Anliegern der Hauptstraße somit kein Nachteil, weshalb diese gebildet werden kann.

Die Kosten für Vermessung, Grunderwerb, Notarkosten etc. sind nicht eindeutig zuordenbar, weshalb diese bei der o.g. Berechnung nicht berücksichtigt werden. Da der Grunderwerb hauptsächlich im Bereich der Hauptstraße erfolgt ist, sind die Anlieger der Hauptstraße durch eine Nichteinbeziehung der Kosten nicht benachteiligt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die "Hauptstraße" sowie die "Ringstraße" der Tassilostraße zu einer gemeinsamen Erschließungseinheit zusammenzulegen.

**Abstimmung**  
**14 : 0**

**3. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung gemäß Art. 68 Abs. 1 i.V.m. Art. 69 Abs. 2 ByBO; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Fl.Nr. 580/3, Gemarkung Fischen)**

**Sachverhalt:**

Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung" (Fl.Nr. 580/3, Gemarkung Fischen, Erlinger Straße 24) - erstmals erteilt am 05.03.2006 - wurde zuletzt bis 15.02.2018 verlängert.

Mit Schreiben vom 12.02.2018 beantragt der Antragsteller form- und fristgerecht die Verlängerung der Baugenehmigung um weitere zwei Jahre.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Verlängerung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung" (Fl.Nr. 580/3, Gemarkung Fischen) gemäß Art. 68 Abs. 1 i.V.m. Art. 69 Abs. 2 Satz 2 BayBO zu.

**Abstimmung**  
**14 : 0**

**4. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides gemäß Art. 68 Abs. 1 i.V.m. Art. 69 Abs. 2 ByBO; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage (Fl.Nr. 684/8, Gemarkung Fischen)**

**Sachverhalt:**

Die Genehmigung des Vorbescheides für das Bauvorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage" (Fl.Nr. 684/8, Gemarkung Fischen, Wettersteinstr. 23) wurde am erteilt.

Mit Schreiben vom 18.02.2018 beantragt der Antragsteller form- und fristgerecht die Verlängerung der Genehmigung des Vorbescheides um weitere zwei Jahre.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Verlängerung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage" (Fl.Nr. 684/8, Gemarkung Fischen) gemäß Art. 68 Abs. 1 i.V.m. Art. 69 Abs. 2 Satz 2 BayBO zu.

**Abstimmung**  
**14 : 0**

**5. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf zeitlich befristete Baugenehmigung für Raumzellengebäude FlurNr. 615 Pähl**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller benötigt bis zur Fertigstellung der Produktionsstätte im neuen Gewerbegebiet Raumkapazitäten neben der jetzigen Produktionsstätte. Geplant ist die zeitlich befristete Errichtung einer Containeranlage.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt eine zeitlich befristeten Errichtung der Containeranlage bis zur Fertigstellung der neuen Produktionsstätte im neuen Gewerbegebiet, längstens bis zum 31.12.2020 zu.

**Abstimmung**  
**13 : 0**

GR Baierl ist wegen Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen

**6. Vollzug der Baugesetze - 4. Änderung des FINPlanes (Kompostieranlage):  
Abwägung der Stellungnahmen §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB und Feststellungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

**4. Änderung Flächennutzungsplan für Sondergebiet „Kompostieranlage“, Fl.Nrn. 1291 und 1290, Gmkg. Pähl;**

**- Beschlussvorschläge im Verfahren §§ 3(2) und 4(2) BauGB aus städtebaulicher Sicht**

**1. Ohne Stellungnahmen**

-

**2. Ohne Einwände**

- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt, H. Jurkschat, Schr. v. 16.01.2018
- Tourismusverband Pfaffenwinkel, Schongau, H. Schmid, Schr. v. 23.02.2018
- Bistum Augsburg, Fr. Gaugler, Schr. v. 23.01.2018
- Landratsamt Weilheim-Schongau, H. Myrtek, Schr. v. 22.02.2018
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, H. Michalke, Schr. v. 22.01.2018
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Mail v. 15.02.2018
- Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, H. Scherm, Schr. v. 30.01.2018
- Staatliches Bauamt Weilheim, H. Dondl, Schr. v. 08.02.2018
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Fr. Hößl, Schr. v. 08.02.2018
- Gemeinde Andechs, Fr. Pänzinger, Schr. v. 21.02.2018
- Markt Diessen am Ammersee, 2. Bgm. Fastl, Schr. v. 23.01.2018
- Gemeinde Herrsching am Ammersee, Schr. v. 15.01.2018
- Gemeinde Raisting, H. Bgm. Höck, Schr. v. 02.02.2018
- Gemeinde Tutzing, 2. Bgmin Dörrenberg / Fr. Höltke, Schr. v. 23.01.2018
- Gemeinde Wielenbach, H. Buchberger, Schr. v. 31.01.2018

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**3. Bedenken und Anregungen**

- 3.1 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, H. Kolbeck, Schr. v. 23.01.2018**  
**Planungsverband Region Oberland, Bad Tölz, Fr. Holzinger, Schr. vom 20.02.2018**

Stellungnahme im Wortlaut:

*„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu diesem Vorhaben bereits mit Schreiben vom 22.08.2017 Stellung genommen, auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.*

*Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung vorbehaltlich der Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes und der unteren Naturschutzbehörde den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht.*

*Der Abstimmung mit diesen Behörden kommt wegen der Lage in einem wassersensiblen Bereich und wegen der unmittelbar benachbarten bzw. sich mit dem Planungsgebiet teilweise deckenden Schutzgebiete ( SPA Gebiet Ammersee; FFH Gebiet „Ammer vom Alpenrand bis zum NSG „Vogelfreistätte Ammersee- Südufer“) besondere Bedeutung zu.*

*Eine weitere Voraussetzung für eine positive Bewertung des Vorhabens ist, dass der zusätzliche Verkauf von Kieswerkprodukten und die Annahme von Bauschutt und Aushubmaterial stets der baulichen Nutzung als Kompostieranlage und Grüngutannahmestelle nachgeordnet bleiben.*

*Diese Vorgabe sowie diverse wasserwirtschaftliche Hinweise wurden über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan inzwischen umgesetzt.*

*Bewertung*

*Die Planung ist, bei weiterer enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim, auch in der Fassung vom 01.12.2017 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“*

**Beschlussvorschlag:**

Zu Planung:

Die Hinweise zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Die Forderung, dass der zusätzliche Verkauf von Kieswerkprodukten und die Annahme von Bauschutt und Aushubmaterial stets der baulichen Nutzung als Kompostieranlage und Grüngutannahmestelle nachgeordnet bleiben muss, kann im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigung durch das LRA Weilheim-Schongau umgesetzt werden.

Zu Beurteilung:

Der Hinweis, dass die Planung bei weiterer enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim, auch in der Fassung vom 01.12.2017 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wird begrüßt.

**3.2 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, H. Müller, Schr. v. 23.02.2018**

Stellungnahme im Wortlaut:

*„Wir haben zu o.g. Bebauungsplan bereits mit Schreiben vom 28.09.17 Stellung genommen. Diese halten wir dem Grunde nach aufrecht. Folgende Anmerkungen sind aber noch angezeigt:*

*Die Festsetzungen zur Lagerung von Materialien werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt.*

*Im Planteil zum Bebauungsplan ist immer noch die Rede von „Versickerungsflächen“. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 28.09.2017 erläutert, ist davon auszugehen, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Dies soll nach Rücksprache mit dem Planer auch im Wasserrechtsantrag angepasst werden. In den Begründungstext wurden z.T. gesamte Passagen aus unserer Stellungnahme aufgenommen. Inwieweit die Aufnahme dieser Passagen für den Bebauungsplan sinnvoll sind, sollte nochmal geprüft werden. Z.B. erscheint dies bei den Hinweisen dazu, dass die Gemeinde für die gesicherte Erschließung verantwortlich ist, fraglich.“*

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden beim Bebauungsplan abschließend behandelt.

**3.3 Deutsche Telekom GmbH, Kempten, Fr. Haupt, Schr. v. 12.01.2018**

Stellungnahme im Wortlaut:

*„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:*

*Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.*

*Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

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

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.“

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und fließen noch in die Begründung zur 4. FNP-Änderung ein.

#### **3.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB mit Landwirtschaftsschule, H. Schäfer, Schr. v. 22.01.2018**

Stellungnahme im Wortlaut:

„Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.“

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im parallel aufzustellenden Bebauungsplan berücksichtigt.

#### **3.5 Bayernwerk, Netzcenter Penzberg, Schr. v. 28.02.2018**

Stellungnahme im Wortlaut:

„In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

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

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

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

#### **4. Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegen keine Anregungen vor.  
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

#### **Beschluss:**

##### **Feststellungsbeschluss gem. § 5 BauGB.**

- Der Gemeinderat stellt den Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung jeweils in der Fassung vom 12.07.2017, geändert am 01.12.2017, und die Begründung mit Umweltbericht fest.



- Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigungsvorlage beim Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 6 BauGB durchzuführen.
- Die Träger öffentlicher Belange und die berührten Bürger sind von den Ergebnissen des Verfahrens § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu informieren.
- Nach Genehmigung ist der Bekanntmachung die zusammenfassende Erklärung, einschließlich der sonst üblichen Hinweise, anzufügen.

**Abstimmung**  
**14 : 0**

**7. Vollzug der Baugesetze - Bebauungsplan Kompostieranlage; Abwägung der Stellungnahmen §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

**Neuaufstellung Bebauungsplan „Kompostieranlage an der Raistingener Straße“;  
- Beschlussvorschläge im Verfahren §§ 3(2) und 4(2) BauGB**

**1. Ohne Stellungnahmen**

-

**2. Ohne Einwände**

- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt, H. Jurkschat, Schr. v. 16.01.2018
- Tourismusverband Pfaffenwinkel, Schongau, H. Schmid, Schr. v. 23.02.2018
- Bistum Augsburg, Fr. Gaugler, Schr. v. 23.01.2018
- Landratsamt Weilheim-Schongau, H. Myrtek, Schr. v. 22.02.2018
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, H. Michalke, Schr. v. 22.01.2018
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Mail v. 15.02.2018
- Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, H. Scherm, Schr. v. 30.01.2018
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Fr. Hößl, Schr. v. 08.02.2018
  
- Gemeinde Andechs, Fr. Pänzinger, Schr. v. 21.02.2018
- Markt Diessen am Ammersee, 2. Bgm. Fastl, Schr. v. 23.01.2018
- Gemeinde Herrsching am Ammersee, Schr. v. 15.01.2018
- Gemeinde Raisting, H. Bgm. Höck, Schr. v. 02.02.2018
- Gemeinde Tutzing, 2. Bgmin Dörrenberg / Fr. Höltke, Schr. v. 23.01.2018
- Gemeinde Wielenbach, H. Buchberger, Schr. v. 31.01.2018

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**3. Bedenken und Anregungen**

**3. Bedenken und Anregungen**

- 3.1 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, H. Kolbeck, Schr. v. 23.01.2018**  
**Planungsverband Region Oberland, Bad Tölz, Fr. Holzinger, Schr. vom 20.02.2018**

Stellungnahme im Wortlaut:

*„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu diesem Vorhaben bereits mit Schreiben vom 22.08.2017 Stellung genommen, auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.*

*Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung vorbehaltlich der Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes und der unteren Naturschutzbehörde den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht.*

*Der Abstimmung mit diesen Behörden kommt wegen der Lage in einem wassersensiblen Bereich und wegen der unmittelbar benachbarten bzw. sich mit dem Planungsgebiet teilweise deckenden Schutzgebiete ( SPA Gebiet Ammersee; FFH Gebiet „Ammer vom Alpenrand bis zum NSG „Vogelfreistätte Ammersee- Südufer“) besondere Bedeutung zu.*

*Eine weitere Voraussetzung für eine positive Bewertung des Vorhabens ist, dass der zusätzliche Verkauf von Kieswerkprodukten und die Annahme von Bauschutt und Aushubmaterial stets der baulichen Nutzung als Kompostieranlage und Grüngutannahmestelle nachgeordnet bleiben.*

*Diese Vorgabe sowie diverse wasserwirtschaftliche Hinweise wurden über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan inzwischen umgesetzt.*

#### **Bewertung**

*Die Planung ist, bei weiterer enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim, auch in der Fassung vom 01.12.2017 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“*

#### **Beschlussvorschlag:**

##### Zu Planung:

Die Hinweise zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Die Forderung, dass der zusätzliche Verkauf von Kieswerkprodukten und die Annahme von Bauschutt und Aushubmaterial stets der baulichen Nutzung als Kompostieranlage und Grüngutannahmestelle nachgeordnet bleiben muss, kann im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigung durch das LRA Weilheim-Schongau umgesetzt werden.

##### Zu Beurteilung:

Der Hinweis, dass die Planung bei weiterer enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim, auch in der Fassung vom 01.12.2017 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wird begrüßt.

### **3.2 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, H. Müller, Schr. v. 23.02.2018**

Stellungnahme im Wortlaut:

*„Wir haben zu o.g. Bebauungsplan bereits mit Schreiben vom 28.09.17 Stellung genommen. Diese halten wir dem Grunde nach aufrecht. Folgende Anmerkungen sind aber noch angezeigt:*

*Die Festsetzungen zur Lagerung von Materialien werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt.*

*Im Planteil zum Bebauungsplan ist immer noch die Rede von „Versickerungsflächen“. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 28.09.2017 erläutert, ist davon auszugehen, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Dies soll nach Rücksprache mit dem Planer auch im Wasserrechtsantrag angepasst werden. In den Begründungstext wurden z.T. gesamte Passagen aus unserer Stellungnahme aufgenommen. Inwieweit die Aufnahme dieser Passagen für den Bebauungsplan sinnvoll sind, sollte nochmal geprüft werden. Z.B. erscheint dies bei den Hinweisen dazu, dass die Gemeinde für die gesicherte Erschließung verantwortlich ist, fraglich.“*

#### **Beschlussvorschlag:**

Die im vorangegangenen Verfahren § 4 Abs. 1 BauGB vom WWA Weilheim gegebenen Hinweise wurden in die Satzung und in die Begründung aufgenommen.

Soweit Im Planteil zum Bebauungsplan noch die Rede von „Versickerungsflächen“ ist, entfallen diese Hinweise zur Versickerung; Ziff. A.7.1 erhält redaktionell noch die Fassung „Wechselfeuchte Flächen“. Ebenso entfallen noch die Hinweise, dass die Gemeinde für die gesicherte Erschließung verantwortlich ist.

Ziff. 4.6 der Begründung entfällt deshalb.

### **3.3 Deutsche Telekom GmbH, Kempten, Fr. Haupt, Schr. v. 12.01.2018**

Stellungnahme im Wortlaut:

*„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 wahr-*

zunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

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

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.“

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden beachtet und noch in die Begründung aufgenommen.

### **3.4 IHK für München und Oberbayern, München, H. Kraus, E-Mail v. 12.02.2018**

Stellungnahme im Wortlaut:

„Unter 8.6 Immissionsschutz wird auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Ziff. 6.1 c) verwiesen. Da anzunehmen ist, dass der Verweis auf Kerngebiete, Dorf- und Mischgebiete abzielt, muss eine Berichtigung in Form von Ziff. 6.1 d) erfolgen.

Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Sondergebiets "Kompostieranlage" nach § 11 BauNVO sprächen, sind nach wie vor nicht zu erkennen.

Aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben dem Erweiterungsbedarf Hermann Albrecht GmbH Rechnung getragen wird.

Mit den dargelegten Planvorhaben besteht demnach Einverständnis.“

#### **Beschlussvorschlag:**

Der zustimmende Hinweis der IHK für München und Oberbayern zur Bauleitplanung der Gemeinde wird ausdrücklich begrüßt. In der Satzung wird noch in Nr. 8.6 „Immissionsschutz“ statt Ziff. 6.1 c) mit Ziff. 6.1 d).

### **3.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB mit Landwirtschaftsschule, H. Schäfer, Schr. v. 22.01.2018**

Stellungnahme im Wortlaut:

„Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwoh-

nern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.“

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird noch in die Begründung unter Ziff. 4.6 aufgenommen.

**3.6 Bayernwerk, Netzcenter Penzberg, Schr. v. 28.02.2018**

Stellungnahme im Wortlaut:

*„In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.*

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

*Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.“*

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

**3.7 Staatliches Bauamt Weilheim, H. Dondl, Schr. v. 08.02.2018**

Stellungnahme im Wortlaut:

*„Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Kreisstraße WM 9 über die im Plan dargestellte Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.*

*Der Straßenbaulastträger der Kreisstraße WM 9 trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der neuen Anbindung des Bauleitplangebietes an die Kreisstraße WM 9 entstehen.*

*Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§ 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).*

*Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z. B. Fußgängerquerungen).*

*Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeaufkommens zu der Erschließungsstraße wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Kosten sind von der Kommune zu tragen.*

*Es besteht Einverständnis, wenn die Linksabbiegespur entsprechend der Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse nachträglich errichtet wird. Die Kostentragungspflicht der Kommune nach § 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG bleibt hiervon unberührt. Ebenso sind der Straßenbauverwaltung die Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten gemäß ABBV zu ersetzen (Art 32 Abs. 1 BayStrWG i. V. m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG).*

*Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans nicht erforderlich.*

*Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Weilheim (Straßenbau) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.*

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeaufkommens zu der Erschließungsstraße die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich wäre, wird derzeit teilweise dadurch umgesetzt, dass das WWA Weilheim, Straßenverkehrsbehörde mit Datum vom 18.10.2017 per Anordnung verkehrssichernde Maßnahmen verfügt hat.

Nach Auffassung der Gemeinde wird sich aufgrund der bereits bestehenden Kompostieranlage und der geringen Nutzungserweiterung das Anlieferungsaufkommen nicht nennenswert vergrößern. Derzeit aber ist die Anbindung ohne Kreisstraße in der Staatsstraße ausreichend.

Der Hinweis, dass Einverständnis damit besteht, wenn die Linksabbiegespur entsprechend der Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse ggf. nachträglich errichtet wird, wird begrüßt.

#### **4. Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegen keine Anregungen vor.  
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

##### **Beschluss:**

##### **1. Billigungsbeschluss**

Der Gemeinderat billigt den auf Grund der vorstehenden Beschlüsse noch redaktionell zu ergänzenden Entwurf des Bebauungsplans „**Kompostieranlage an der Raistingener Straße**“ in der Fassung vom 12.07.2017, geändert am 01.12.2017, redak. ergänzt am 15.03.2018 (= Tag der GR-Sitzung) und stellt fest, dass die einzelnen öffentlichen und privaten Belange damit gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen sind.

##### **2. Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat beschließt gem. §§ 2 und 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches - BauGB- und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- den Bebauungsplan „**Kompostieranlage an der Raistingener Straße**“ in der Fassung vom 12.07.2017, geändert am 01.12.2017, redak. ergänzt am 15.03.2018 (= Tag der GR-Sitzung) einschließlich Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht als Satzung.

**Abstimmung**  
**14 : 0**

#### **8. Vollzug der Baugesetze - 5. Änderung des FINPlanes; Abwägung der Stellungnahmen §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB**

##### **Sachverhalt:**

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 vom 14.11.2017  
 Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen 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

[Geben Sie ein Zitat aus dem Dokument oder die Zusammenfassung eines interessanten Punktes ein. Sie können das Textfeld an einer beliebigen Stelle im Dokument positionieren. Verwenden Sie die Registerkarte 'Textfeldtools', wenn Sie das Format des Textfelds 'Textzitat' ändern möchten.]

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung
1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	20.11.2017		Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen.
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>Die Planung sieht eine Erweiterung des Bereiches gemischter Baufläche 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, dort ein Gebäude durch Eingraben bzw. mittels Abgrabung tieferzulegen.</p>	<p>Durch Festsetzung der maximal zulässigen <u>Wandhöhe i.V.m.</u> mit der maximal zulässigen Dachneigung wird ein Herausragen des Gebäudes bereits vermieden. Die Empfehlung zur Berücksichtigung der Höhenentwicklung wird als Hinweis für die Ausführungsplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</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
2.2	Landratsamt Weilheim-Schongau Bauamt Bauleitplanung	20.12.2017	In redaktioneller und rechtlicher Hinsicht nehmen wir zum o. g. Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung: Das in der Planzeichnung dargestellte Wasserschutzgebiet wird in der Planzeichnung nicht erläutert.	Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt. <u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u>
2.3	Landratsamt Weilheim-Schongau Sachbereich Wasserrecht	20.12.2017	<i>Einwendungen:</i> Der Änderungsbereich liegt in 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. Die Erweiterung der Bauflächen im Norden soll die Errichtung einer Reithalle möglich machen. Die Errichtung einer Reithalle ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6.1 i. V. m. Nr. 6 Anlage 2 der Schutzgebietsverordnung 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.  Die Zulässigkeit von Stallungen und Mistlegen richten sich nach § 3 Abs. 1 Nm. 1.4, 1.9 i. V. m.	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 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. <u>Den Hinweisen wird dadurch entsprochen.</u>  Die Neuerrichtung einer Mistlege ist nicht vorgesehen, die bestehende Mistlege befindet sich außerhalb des Wasserschutzgebiets auf
Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung
			Nm. 1.1, 2.1, 2.2 Anlage 2 der Schutzgebietsverordnung.  <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 Umnutzung in eine Wohnnutzung gesehen. In der Anlage wurde die Schutzgebietsverordnung beigefügt.	Fl.-Nr. 3215/3. <u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> <u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u>  Die weiteren Hinweise sind auf Ebene der Ausführungsplanung zu beachten. <u>Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u>
2.4	Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet Fachlicher Naturschutz	22.11.2017	<i>Einwendungen:</i> Die geplante Baulandausweisung widerspricht in Teilen der LSG-Verordnung "Hirschberg, Kerschlach 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> im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Kerschlach vorgesehene Baulandausweisung beim vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb Mützel (ehem. Klostergut) ist aus Sicht des fachlichen Naturschutzes grundsätzlich denkbar,	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. (vgl. Schreiben vom 20.02.2018) 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
			widerspricht aber den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebiets "Hirschberg, <del>Kerschbacher</del> Forst und angrenzende Moränenlandschaft" in der Fassung vom 10.10.2013 einschl. der 1. Änderungs-VO vom 23.09.2016. Um im geplanten Umfang Bauland ausweisen zu können, müssten zuvordie betreffenden Teilflächen aus dem LSG herausgenommen werden. Dies müsste dieGemeinde bei der UNB beantragen. Eine erneute Änderung der LSG-VO ist nur mitentsprechendem positivem Beschluss des Naturschutzbeirats und der zuständigenKreistagsgremien möglich. Von der Sache her ist eine solche Herausnahme bzw. ein solches Änderungsverfahren unserer Ansicht nach allerdings gar nicht notwendig. Ziel der Änderung ist lautBegründung nämlich die mögliche Errichtung einer Reithalle und von Stallungen. Solche, der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordneten Gebäude sind im Rahmen derprivilegierten Außenbereichs-Bebauung nämlich ohne Bauleitplanung möglich; auch im Landschaftsschutzgebiet. Deshalb ist eine Änderung des Landschaftsschutzgebiets und eine vorausgehende Herausnahme der betreffenden Teilfläche aus dem Schutzgebietnicht erforderlich. Die betreffende Änderung der LSG-Verordnung, die vorab vom Naturschutzbeirat und den	Die Grünflächen werden im weiteren Verfahren als private Grünflächen dargestellt. <u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u>
Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung
			Kreisgremien genehmigt werden müsste, lehnen wir deshalb ab.  Die Herausnahme von Teilflächen in südwestlicher Ortsrandlage aus dem Dorfgebietund deren Umwidmung in private (?) Grünflächen ist hingegen zu begrüßen. Allerdingshandelt es sich um die dort der vorhandenen Wohnbebauung südlich <del>vorgelagertenund bis zum Burgleitenbach</del> reichenden privaten Gärten, die aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ohnehin keiner Bebauung zugeführt werden sollten.	<u>Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu</u>
2.5	Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet Natur- und Umweltschutzverwaltung	13.11.2017		Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen.
3	Wasserwirtschaft samt Weilheim	23.11.2017		Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen.
4	Bayerischer Bauernverband	19.12.2017		Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen.
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	14.12.2017		Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen.
6	Handwerkskammer für München	20.12.2017		Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen.



Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung
	und Oberbayern			
7	Gemeinde Tutzing	12.12.2017		Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen.
8	Regierung von Oberbayern	28.11.2017		Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen.
9	Planungsverband Region Oberland	20.12.2017		Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen.
10	Bayerisches Landesamt für Umwelt	29.11.2017		Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen.
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	14.11.2017		Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen.
12	Gemeinde Andechs	14.12.2017		Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen.
Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung
13	Einwender 1	20.12.2017		Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen
14	Einwender 2	12.12.2017		Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen
15	Einwender 3	20.12.2017	<p>Zur beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung (5. Änderung):</p> <p>1.1. Auf Seiten unserer Mandanten besteht kein Einverständnis damit, dass die <u>derzeitrechtsgültige Flächendarstellung</u> "gemischte Baufläche" im Süden für die dortigen, im Ort Kerschlach gelegenen Wohnanwesen erheblich verkleinert und in "Grünfläche" geändert werden soll.</p> <p>Ausweislich des Begründungsentwurfs für die 5. Änderung steht diese beabsichtigte Änderung im Zusammenhang mit der auf dem Gutshof bzw. Gut Kerschlach beabsichtigten baulichen Erweiterung des vorhandenen Reitbetriebs. Zugunsten des Reitbetriebs soll im Anschluss an die bebauten Gutshofflächen im Norden neues Bauland ausgewiesen werden. Als "denkbare" Nutzung auf den Erweiterungsflächen wird die Errichtung einer Reithalle oder von Stallungen angeführt.</p> <p>Gleichzeitig sollen die heute bereits der Wohnbebauung dienenden Frei- bzw. Gartenflächen im Süden "in den Außenbereich entlassen" werden. Mit den beschriebenen, der 5. Änderung zugrundeliegenden Planungszielen soll damit die mit</p>	<p>Die Rücknahme der Dorfgebietsflächen im Süden erfolgt zur Klarstellung um keine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen und den südlichen Ortsrand zu schützen. Die Flächendarstellung im Norden ist hiervon unabhängig.</p> <p><u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Ungeachtet der Darstellung im Flächennutzungsplan besteht für diese Flächen kein Baurecht – diese sind bereits Außenbereichsflächen. Die Anpassung der</p>

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung
			<p>der Neuausweisung von Bauflächen im Norden einhergehenden Eingriffe auf den bestehenden Wohnanwesen im Süden gewissermaßen kompensiert werden. Dies ist für unsere Mandanten nicht akzeptabel. Ein etwaiger notwendiger Ausgleich für den angeführten Erweiterungsbedarf im Norden kann nicht zulasten Dritter erfolgen. Eine derartige Planung wäre bereits grob abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Im Übrigen ist auch ein Planungserfordernis nicht zu erkennen. Zwar wird ein Bedarf für eine Erweiterung des Gutshofes nach Norden angeführt. Die Erweiterung soll der Sicherung des Fortbestands des Gutes dienen. Ein konkretes, vom Gutshofbesitzer verfolgtes, zukunftsfähiges und gesamtheitliches Nutzungskonzept lässt sich jedoch aus den ausliegenden Planunterlagen nicht entnehmen. Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass tatsächliche ein Planungserfordernis für eine Ausdehnung der Bauflächen nach Norden besteht.</p> <p>Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der beabsichtigten Umgestaltung des Gutshofbetriebs mit Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen innerhalb der für das Gutshof bereits ausgewiesenen Bauflächen ausreichend Platz für die Fortentwicklung des</p>	<p>Grenzen des FNP stellt lediglich eine Präzisierung des siedlungsplanerischen Willens der Gemeinde Pähl dar. Dieser Planungswille wurde im Rahmen der Diskussion der Entwurfsplanung vom Gemeinderat bereits hinreichend behandelt. Als Kompensationsmaßnahme für die geplante Reithalle stehen 2.500 Quadratmeter Renaturierungsfläche (Fährsilo) im Südosten des Gutes zur Verfügung. (sh. Auch unter 11. des Satzungsentwurfes.) Eine Kompensation mit anderen Flächen entbehrt somit jeder Grundlage. <u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Gegenstand der Bauleitplanung ist die Würdigung gemeindlicher Interessen und dient primär der kontrollierten Siedlungsentwicklung. <u>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich des voraussichtlichen Nutzungskonzeptes präzisiert. Auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung wird auf den Bebauungsplan verwiesen. Der</p>
Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung
			<p>Reitbetriebs zur Verfügung stünde. Das für die Entlassung der gemischten Bauflächen im Süden angeführte Planungsziel, dass im südlichen Bereich bzw. südlich der bestehenden Wohnbauten eine Bebauung in sog. zweiter Reihe verhindert werden soll, erscheint lediglich vorgeschoben. Die Verhinderung einer Bebauung in zweiter Reihe wird bereits auf der Ebene des Bebauungsplans durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert.</p> <p>Eine "Entlassung" der aktuell als gemischte Baufläche dargestellten Bereiche der bestehenden Wohnanwesen in den Außenbereich würde zudem eine nicht hinnehmbare Einschränkung der vorhandenen Grundstücksnutzungen darstellen. Aktuell werden dies südlich an die Wohnbauten anschließenden Flächen gärtnerisch genutzt. Bei Entlassung in den Außenbereich wäre die gärtnerische Nutzung wie auch eine Einfriedung der Gartenbereiche grundsätzlich nicht mehr möglich.</p> <p>Zu dem aktuellen Umgriff der Gartenflächen verweisen wir auf ein aktuelles Luftbild.</p> <p>Luftbild mit Parzellenkarte (BayernAtlas) • Anlage 1 • Es wird daher beantragt, die Flächendarstellung im Bereich der südlichen Wohnanwesen gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 16.01.2017 zu belassen.</p> <p>1.2. Die Planung für die Flächennutzungsplanänderung setzt sich bislang in ungenügender Weise mit den möglichen Auswirkungen</p>	<p>Flächennutzungsplan wird im südlichen Bereich geändert, um den Planungszielen der Gemeinde bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu entsprechen. (siehe auch Abwägung zu 2.3) <u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Mit Darstellung der Grünfläche ist keine Entlassung in den Außenbereich verbunden. Diese befinden sich bereits heute im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung wird konkretisiert. Die Nutzung der Grundstücke zur privaten gärtnerischen Nutzung ist ungeachtet dessen weiterhin zulässig. Bauliche Anlagen waren auch bislang nicht zulässig. Für bestehende bauliche Anlagen ist deren baurechtlichen Zulässigkeit ggf. nachzuweisen. <u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die Planung wird durch Beachtung der Erkenntnisse, die im Rahmen der frühzeitigen</p>

Nr.	Bürgerinnen/Bürger	mit Schreiben vom	Stellungnahme	Fachliche Würdigung und Abwägung
			auf das Schutzgut Wasser auseinander. Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III, in der u.a. Dungstätten, Stallungen sowie grundsätzlich die Errichtung baulicher Anlagen verboten sind, liegt eine Konfliktlage vor, die aufgrund der geplanten Darstellung von dem Pferdepensions- bzw. Reitbetrieb dienenden Bauflächen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan zu lösen ist. Die Einschätzung, dass die durch das Planvorhaben (geplanter Reitstall bzw. Stallungen) verbundene Neuversiegelung als gering einzustufen sind bzw. in Bezug auf das Schutzgut Boden eine mittlere Erheblichkeit vorliegt, kann angesichts des erheblichen Flächenbedarfs für die Planvorhaben nicht nachvollzogen werden.	Beteiligung erlangt wurden fortgeführt. <u>Dem Hinweis wird in o.g. Weise gefolgt.</u> <u>Kein Beschluss erforderlich!</u>
16	Einwender 4			Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen
17	Einwender 5	14.12.2017		Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen
18	Einwender 6	08.12.2017		Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ abgewogen

### Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den von der Bürogemeinschaft für Stadtplanung und Ortsentwicklung (OPLA) ausgearbeiteten Entwurf zur 5. Flächennutzungsplanänderung 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.

**Abstimmung**

**10 : 4**

Der GR beschließt mit 12 : 2 Stimmen, dass GR Spiel an der Beratung und Abstimmung teilnehmen darf.

### 9. Vollzug der Baugesetze - Bebauungsplan "Gut Kerschlach" ; Abwägung der Stellungnahmen §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB

#### Sachverhalt:

Die Beschlussvorlage mit den Abwägungsvorschlägen zu den eingegangenen Stellungnahmen ist der Anlage zu entnehmen.

### Beschluss:

#### Billigungsbeschluss

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.

**Abstimmung**

**9 : 4**

GR Spiel hat sich aufgrund Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

### 10. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes