

## Urschrift

### Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

# Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung  
im Saal des Pfarr- und Gemeindezentrum

**am 29.07.2021**

## I. Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Bebauungsplan "Ammerweg" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
3.	Bebauungsplan "Kapellenfeld" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
4.	Flutkatastrophe Westdeutschland - Unterstützung "Kommunen helfen Kommunen"
5.	Bundestagswahl - Festlegung der Wahlhelferentschädigung in Form eines Erfri- schungsgeldes
6.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

## II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

### ANWESEND

Name

Bemerkung

#### Vorsitzender

Werner Grünbauer

#### Mitglieder

Ursula Herz

Thomas Baierl

Daniel Bittscheidt

Torsten Blaiçh

Richard Graf

Mirja Mattes

Helmut Mayr

Gerhard Müller

Andreas Ottinger

Irene Popp

Martin Promberger

Franz Wörl

#### Abwesend (entschuldigt)

Claudia Klafs

**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 22.07.2021 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 22.07.2021 ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19:30 Uhr eröffnet und um 22:26 Uhr beendet.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Werner Grünbauer  
1. Bürgermeister

Christiane Singer

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 26.08.2021.

## Begrüßung

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 22.07.2021 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:

Der Gemeinderat genehmigt das Protokoll vom 08.07.2021

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

### 2. Bebauungsplan "Ammerweg" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

#### Sachverhalt:

Im Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes „Ammerweg“ wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2021 bis 09.06.2021 beteiligt.

## **A. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen**

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind.

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Planungsverband Region Oberland	Keine Einwände	10.06.2021
2	LRA Weilheim, Bauleitplanung	Keine Rückmeldung	-
3	LRA Weilheim, Bodenschutz	Keine Rückmeldung	-
4	LRA Weilheim, Amt für Jugend und Familie	Keine Rückmeldung	-
5	LRA Weilheim, Brandschutzdienststelle	Keine Rückmeldung	-
6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i.OB	Keine Einwände	12.05.2021
7	Bayerisches Landesamt für Umwelt	Keine Einwände	25.05.2021
8	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim	Keine Einwände	25.05.2021
9	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Keine Rückmeldung	-
10	Bayerische Schlösser und Seenverwaltung	Keine Einwände	29.04.2021
11	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	Keine Einwände	08.06.2021
12	Bischöfliche Finanzkammer Augsburg	Keine Einwände	06.05.2021
13	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Keine Einwände	08.06.2021
14	IHK für München und Oberbayern	Keine Einwände	27.05.2021
15	Tourismusverband Pfaffenwinkel	Keine Äußerung	26.05.2021

16	Nachbarkommune Andechs	Keine Rückmeldung	-
17	Nachbarkommune Markt Dießen	Keine Rückmeldung	-
18	Nachbarkommune Herrsching	Keine Einwände	20.05.2021
18	Nachbarkommune Raisting	Keine Äußerung	20.05.2021
19	Nachbarkommune Tutzing	Keine Äußerung	18.05.2021
20	Nachbarkommune Wielenbach	Keine Einwendungen	28.05.2021
21	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Keine Einwendungen	02.06.2021
22	Bund Naturschutz	Keine Rückmeldung	-
23	Bayernwerk Netz GmbH, Penzberg	Keine Rückmeldung	-
24	Deutsche Telekom Technik GmbH	Keine Rückmeldung	-
25	Ammerseewerke gkU	Keine Rückmeldung	-
26	EVA Abfallentsorgung	Keine Rückmeldung	-
27	Landesfischereiverband Bayern	Keine Einwände	06.05.2021

### Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat Pähl nimmt zur Kenntnis, dass o. g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

### Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern	Hinweise	11.05.2021
2	LRA Weilheim, Natur- und Umweltschutzverwaltung	Hinweise	04.05.2021
3	LRA Weilheim, Technischer Umweltschutz	Einwendungen	04.06.2021
4	LRA Weilheim, Naturschutz, Gartenkultur, Landespflege	Empfehlungen	17.05.2021
5	Staatliches Bauamt Weilheim	Empfehlung	29.04.2021

### 1. Regierung von Oberbayern vom 11.05.2021

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ammerweg“ folgende Stellungnahme ab:

#### Planung

Das ca. 1,36 ha große, bereits weitgehend bebaute, Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Vorderfischen, beiderseits des Ammerwegs und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplans bis auf eine kleine Grünfläche am östlichen Rand als Wohnbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 135/1, 136, 137, 137/2, 137/4, 137/5, 138/1, 138/3, 139T, 140/1, 140/2, 140/4, 140/6, 141/1 und 141/2T (Gmkg. Fischen a. Ammersee). Der westliche Bereich von Vorderfischen ist derzeit durch eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern geprägt.

Die Gemeinde Pähl beabsichtigt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN-VO festzusetzen, um eine städtebauliche Steuerung der Entwicklung und Verdichtung des Wohngebiets zu ermöglichen.

## **Berührte Belange**

### *Hochwasserschutz.*

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern in einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)). Wir bitten diesbezüglich das zuständige Wasserwirtschaftsamt Weilheim in die Planung einzubeziehen.

### *Natur und Landschaft*

Auf Grund der Ortsrandlage ist auf eine angepasste Baugestaltung und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G), RP 17 B II 1.6 (Z)). Das Plangebiet ist von mehreren Schutzgebieten umgeben (FFH-Gebiet Ammer vom Alpenrand bis zum NSG „Vogelfreistätte Ammersee-Südufer“, SPA-Gebiet Ammerseegebiet, Wiesenbrütergebiet). Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert werden (vgl. LEP 7.1.6 (G); RP 17 B I. 2.4.1 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

### *Immissionsschutz*

Auf Grund der unmittelbar südlich des Plangebiets verlaufenden Staatsstraße St 2056 sind verkehrsbedingte Beeinträchtigungen des Wohngebiets nicht auszuschließen. Wir bitten die Planung diesbezüglich mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

## **Bewertung**

Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim, die untere Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde sowie die untere Immissionsschutzbehörde wurden im Verfahren beteiligt und die jeweiligen Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.

## **2. Landratsamt Weilheim – Natur- und Umweltschutzverwaltung vom 04.05.2021**

Zum oben genannten Bauleitplanverfahren wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde Pähl plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Ammerweg“ dessen Umgriff die Flurnummern 135/1, 136, 137, 137/2, 137/4, 137/5, 138/1, 138/3, 139 (TF), 140/1, 140/2, 140/4, 140/6, 141/1 und 141/2 (TF) der Gemarkung Fischen umfasst.

Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 04.05.2021, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im o.g. Bebauungsplan aufzunehmen:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Ein Hinweis auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG ist unter B 7 in der Satzung bereits enthalten.

## Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Verweis auf das Abwägungsergebnis sind keine Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.

### **3. Landratsamt Weilheim, Technischer Umweltschutz, vom 04.06.2021 und 11.06.2021**

In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen für Allgemeine Wohngebiete einzuhaltende Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts vor. Bei der Überplanung bestehender Gebiete können nach derzeitiger Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Deren Inanspruchnahme setzt allerdings voraus, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (Abrücken, Abschirmen) und semiaktiven Maßnahmen „architektonische Selbsthilfe“ (z.B. Grundrissorientierung, gebäuliche Eigenabschirmungen) ausgeschöpft werden.

Nach einer Veröffentlichung des Umweltbundesamtes vom Juli 2019 empfiehlt die WHO bei Straßenverkehrslärm eine durchschnittliche Lärmbelastung von tagsüber (Lden) 53 dB(A) und nachts (Lnight) 45 dB(A) nicht zu überschreiten, da damit schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Beeinträchtigungen des Schlafes verbunden sind. Die WHO stuft diese Empfehlung als stark ein. Mit einer entsprechenden Schalldämmung der Außenbauteile können im Gebäude Innenpegel erreicht werden, die DIN-konform (DIN 4109) sind. Allerdings würden dann die Empfehlungen der WHO sowie Lärmaktionspläne wenig Sinn machen, da beide auf eine Reduzierung der Außenlärmpegel hinarbeiten.

Daher sind Schallschutzfenster (mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) allenfalls dann ein Mittel der Wahl, wenn die Fenster feststehend ausgeführt werden.

Eine überschlägige Berechnung (mit der derzeit noch geltenden RLS 90) der von der Dießener Straße (Staatsstraße 2056) verursachten Lärmimmissionen ergibt, dass die vorgenannten schalltechnischen Orientierungswerte in der ersten Bauzeile entlang der Straße weit und selbst in der zweiten/dritten Bauzeile (trotz Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude sowie größerer Entfernung) noch überschritten werden. In der ersten Bauzeile werden Beurteilungspegel bis tagsüber 64 dB(A) und nachts 55 dB(A) ermittelt, in der zweiten Bauzeile noch bis zu 60 dB(A)/49 dB(A) tags/nachts. Es ergeben sich somit Überschreitungen der in der DIN 18005 genannten schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 10 dB(A). Mit der neueren, für die Bauleitplanung noch nicht zwingend eingeführten RLS 19 erhöhen sich diese Überschreitungen sogar um nochmals jeweils ca. 1 dB(A).

Im Bebauungsplan sind bisher keinerlei Festsetzungen zum Lärmschutz enthalten. Es wird selbst in der Begründung nicht einmal erwähnt, dass es sich bei der Dießener Straße um eine Staatsstraße handelt.

**Zum Gesundheitsschutz der Bewohner sind Festsetzungen entsprechend der vorgenannten Einwendungen erforderlich. Wir empfehlen folgende Formulierungen:**

„GO1 Erste Bauzeile entlang der Dießener Straße:

*Bei Neu-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen (mit Eingriff in den Grundriss) sind schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u.ä.) so anzuordnen, dass sie über*

- ein nach Norden gerichtetes stehendes Fenster oder*
- einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten (o.ä.)*

*oder*

- ein stehendes Fenster, das aufgrund gebäulicher Eigenabschirmungen (z.B. Gebäudevorsprung, eingezogener Balkon etc.) komplett im Schallschatten liegt, belüftet werden können.*

*Die Südseiten der Gebäude liegen aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung im Lärmpegelbereich IV (DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau). Bei der Anordnung von Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmern auf dieser Gebäudeseite muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß  $R'_{w,res} > 40$  dB der Außenbauteile eingehalten werden.“*

**GO2 Zweite Bauzeile entlang der Dießener Straße:**

*Bei Neu-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen (mit Eingriff in den Grundriss) sind schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u.ä.) so anzuordnen, dass sie über*

- ein nach Norden, Westen oder Osten gerichtetes stehendes Fenster oder*
- einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten (o.ä.)*

*belüftet werden können.*

**GO3 Wohngebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 140/2 und 140/4:**

*Bei Neu-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen (mit Eingriff in den Grundriss) sind schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u.ä.) so anzuordnen, dass sie über*

- ein nach Norden oder Osten gerichtetes stehendes Fenster oder*
- einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten (o.ä.)*

*oder*

- ein stehendes Fenster, das aufgrund gebäulicher Eigenabschirmungen (z.B. Gebäudevorsprung, eingezogener Balkon etc.) komplett im Schallschatten liegt, belüftet werden können.*

*Alternativ zu den vorgenannten Maßnahmen können die betroffenen schutzbedürftigen Räume auch mit feststehenden Fenstern (d.h. auch zu Putzzwecken nicht offenbar) und zusätzlichen mechanischen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.“*

Die Festsetzungen bitten wir auch im Planteil durch die Kennzeichnung der betroffenen Gebäude mit „GO1, ...“ aufzunehmen.

Außerdem ist die Begründung entsprechend anzupassen.

### **Abwägungsvorschlag**

Gemäß Email des Landratsamts Weilheim-Schongau, Technischer Umweltschutz, vom 11.06.2021 ist in der Empfehlung vom 04.06.2021 ein Fehler unterlaufen: In der Überschrift zur Festsetzung „GO3“ hätte anstelle der Grundstücke Fl.Nrn. 140/2 und 140/4 ausschließlich das Grundstück Fl.Nr. 138/3 genannt werden sollen. Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 140/2 und 140/4

sind keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen erforderlich. Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen werden gemäß der Empfehlung des Landratsamts mit Nachtrag vom 11.06.2021 ergänzt.

#### Beschlussvorschlag

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

#### **4. Landratsamt Weilheim, Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, vom 17.05.2021**

##### Grünordnung:

Es werden drei Bäume mit dem Planzeichen zu erhalten aufgeführt. Laut Luftbild haben sie einen Kronendurchmesser von 12 – 16 Metern, die Hauptfeinwurzelbereich befindet sich in den 2 Metern über den Kronenrand hinaus.

Die Planzeichen haben einen Durchmesser von 6 Metern, stellen somit weitaus kleinere Kronendurchmesser dar, die Baugrenzen reichen bis an diesen planerischen Kronenrand. In der Realität kann durch den Baukörper erheblich in den Wurzelbereich und die Krone eingegriffen werden. Deshalb sind die Baugrenzen entsprechend vom realen Kronenrand um 2 Meter abzurücken, wenn die Zielsetzung der Baumerhalt ist.

Wir empfehlen für den zu erhaltenden Baumbestand Schutzzonen analog zu 8.3. einzuplanen.

Zu 8.5. Einfriedungen: Weder die Gestaltung noch eine Reduzierung der erlaubten 2 Meter Höhe ist festgesetzt. Wir empfehlen dringend die Höhe auf z.B. 1,20m zu reduzieren und nur Sicht durchlässig Einfriedungen zuzulassen. Somit sind Gabionenmauer und geschlossene Kunststoffzäune an dieser Landschaftsbild prägenden Stelle verhindert.

Zu 8.6. Es ist sinnvoll ebenfalls Aufschüttungen in ihrer Höhe zu begrenzen.

##### Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen im Grunde keine Einwände.

##### Hinweise:

Wir möchten darauf hinweisen, dass bei einer Ortsbesichtigung festgestellt wurde, dass auf dem Flurstück 140/4 das Gebäude bereits nahezu fertiggestellt ist und bereits bezogen ist. Es ist davon auszugehen, dass für den zu erhaltenden Baum keine Schutzmaßnahmen während der Bauphase getroffen wurden (Lagerflächen innerhalb des Kronenbereichs/stammnah). Schäden im Wurzelbereich, die die Vitalität des Baumes erheblich negativ beeinflussen können, können daher nicht ausgeschlossen werden





Auf dem Flurstück 138/1 haben bereits die Aushubarbeiten stattgefunden.

### Abwägungsvorschlag

Zu Baumerhalt durch Festsetzung und während der Umsetzung von Einzelvorhaben:

Die Zielsetzung ist der Baumerhalt. Dieser ist auch unter Einhaltung folgender Maßnahmen bei der gegenwärtigen Situierung der Baufelder möglich:

- Schutzmaßnahmen für Bäume gemäß DIN 18920
- Schutzmaßnahmen für Bäume gemäß RAS-LP 4

Hierauf wird bereits unter den Hinweisen des Satzungstextes verwiesen.

Zudem geht es nicht in erster Linie um den Erhalt von Baumindividuen, sondern um die Erhaltung von deren Funktionen. Dabei handelt es sich um die Begrünung des Straßenraumes und die Verbesserung des Erscheinungsbildes der Siedlung. Auch aus diesem Grund sind Pflanzungen entlang der Verkehrsfläche vorgesehen. Kommt es zum Ausfall von Gehölzen im Zuge von Bauarbeiten, schließt die Festsetzung des Gehölzerhaltes auch eine Ersatzpflanzung mit ein.

Zu Einfriedungen:

Aus gestalterischen Gründen soll ergänzt werden, dass entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich hin lediglich Holzzäune mit senkrechter Lattung oder in Hecken integrierte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,2 m über OK Gelände zulässig sind.

Zu Aufschüttungen: Da das Plangebiet insbesondere im Bereich der Bauräume relativ eben ist, soll aus gestalterischen Gründen eine Begrenzung von Aufschüttungen bis max. 0,3 m ergänzend geregelt werden.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise beachtet. Es erfolgen ergänzende Festsetzungen zu Einfriedungen und Aufschüttungen gemäß Abwägung.

## 5. Staatliches Bauamt Weilheim, vom 29.04.2021

### Stellungnahme

Hinweis: Da im Bereich der Einmündung des Ammerweges in die Staatsstraße 2056 der stark frequentierte Geh- bzw. Radweg verläuft, empfiehlt es sich hier im Bebauungsplan ein Sichtfeld

gemäß der RAST 06 festzulegen. Sichtfelder gemäß RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen).

Das Sichtfeld auf bevorrechtigte Radfahrer des straßenbegleitenden Radweges an der Einmündung mit der Seitenlänge IR = 30,0 m in der Radwegachse und einem 3,0 m-Abstand von der Achse des Radweges bzw. 5,0 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße freizuhalten.

Rechtsgrundlage: Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAST.

#### Beschlussvorschlag

Der Empfehlung wird gefolgt. Eine nachrichtliche Übernahme des Sichtfelds gemäß RAST 06 wird in der Planzeichnung ergänzt.

## B.) Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	RA Karl Schwab in Vertretung für Anlieger I	Einwendungen	25.05.2021
2	Anlieger I	Einwendungen	04.05.2021 und 10.05.2021

### 1. RA Karl Schwab in Vertretung für Anlieger I, vom 25.05.2012

Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Flurnummer 137/2.

Im Rahmen der Auslegung zum vorgenannten Bebauungsplan gestatte ich mir namens und im Auftrag meiner Mandantin nachfolgende Einwände und Anregungen abzugeben:

1. Laut Plandarstellung ist beim Grundstück Flur Nr. 137/2 Nordseite ein kleineres Baufenster mit einer Grundfläche von 100 Quadratmeter eingezeichnet. Das Bestandshaus hat eine Grundfläche von 150 Quadratmeter festgesetzt. Die gesamte Grundstücksfläche ist mit ca. 1.220 qm dargestellt. Ausgehend von der Perlschnur als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen stimmt hier die Relation der Größen hinsichtlich der zugeordneten Grundstücksflächen im Bezug auf die einzelnen Bauvorhaben nicht über ein, da das Bestandshaus mit einer größeren Fläche die gleiche Grundstücksgröße haben soll, wie das kleinere Bauvorhaben im nördlichen Teil. Es wird angeregt, dass die Grundstücksgröße bzw. das zugeordnete Baugrundstück beim Bestandshaus ca. 720 qm und das Grundstück für den Neubau im nördlichen Bereich ca. 500 qm aufweisen. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf das Grundstück Flur Nr. 137/4, wobei eine Doppelhaushälfte mit mehr Fläche von ca. 330 qm festgesetzt werden soll.

Ferner beträgt hier der Grenzabstand von der Flur Nr. 137/4 zur Flur Nr. 137/2 lediglich 3m. Dieselbe Grenzbebauung mit 3 m sollte ebenfalls von der Flur Nr. 137/2 Nordseite zum Grundstück Flur Nr. 140/1 zulässig sein. Im Plan vom 22.04.2021 sind 3,5 m eingezeichnet.

2. An das Grundstück meiner Mandantin schließt sich im Osten das Grundstück Flur Nr. 137 an, welches kein Baufenster vorsieht, sondern lediglich die Darstellung einer Doppelgarage erkennen lässt. Diese Darstellung ist aber aus diesseitiger Sicht nicht verbindlich. Es wird davon ausgegangen, dass diese Grundstücksfläche einerseits der Erschließung der angrenzenden Grundstücke, mithin Flurnummern 137/4 und wohl auch 135/2 und andererseits der Unterbringung notwendige Stellplätze für die vorgenannten Grundstücke dienen soll.

Wohl bereits genehmigt ist im rückwärtigen Bereich dieses Grundstücks eine Doppelgarage und zwei Stellplätze. Der Grundstückseigentümer geht wohl davon aus, dass weitere Nebenanlagen, insbesondere weitere Garagen bzw. Carports und Stellplätze auf diesem Grundstück zulässig sind. Dies würde eine Massierung des Fahrverkehrs im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Folge haben. Dies wird seitens meiner Mandantin als unzumutbar angesehen. Es würde östlich unmittelbar ein reines „stellplatz bzw. Garagen-Grundstück“ entstehen. Es wird deshalb angeregt, dass im Bebauungsplan die gegenwärtige Nutzung des Grundstücks mit einer Doppelgarage und zwei Stellplätzen verbindlich festgeschrieben wird. Mit entsprechenden Planzeichen kann die Nutzung des Grundstücks diesbezüglich bestimmt werden.

Als Begründung für diesen Planungswunsch bzw. Planungsanregung weise ich darauf hin, dass bereits heute das Grundstück Flur Nr. 137 im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mit mehr als 50 % versiegelt ist. Allein die Umwandlung von Stellplätzen mit wasserundurchlässigem Unterboden in Garagen oder Carports würde die Versiegelung weiter erhöhen. Letztlich kommt hinzu, dass gemäß Z. 3.3 der textlichen Festsetzungen die festgesetzte Grundfläche durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden darf. Insofern wird davon ausgegangen, dass diese Grenze bereits mit der gegenwärtigen Nutzung bzw. Bebauung erheblich überschritten wird.

### Abwägungsvorschlag

Zu 1:

Das Planzeichen A 1.2 (Perlschnur) setzt keine Grundstücksflächen fest sondern dient lediglich der Abgrenzung der zulässigen Grundflächen innerhalb des Baugrundstücks. Die Grundstücksgrößen werden in Festsetzung A 3.7 geregelt und betragen mindestens 500 qm, wobei in Abstimmung mit der Gemeinde ausnahmsweise eine geringere Grundstücksgröße zugelassen werden kann. Eine Anpassung der Perlschnur, um die voraussichtliche Grundstücksteilung wiederzugeben, soll erfolgen. Materiell ergibt sich dadurch keine Änderung, die tatsächliche Grundstücksteilung steht unter Einhaltung der Festsetzung A 3.7 weiterhin frei.

Die Bebauung auf Fl.Nr. 137/4 ist planungsrechtlich als Einzelhaus zu bewerten. Eine Grundstücksteilung hat nicht stattgefunden, es handelt sich um ein Gebäude mit einer Fläche von etwa 144 qm auf einem Grundstück mit einer Fläche von 651 qm.

Der Forderung nach einer Verringerung des nördlichen Abstands der Baugrenze zur Grundstücksgrenze auf 3,0 m soll nachgekommen werden. Die Geltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO bleiben davon unberührt, sodass sich dadurch keine Schlechterstellung des nördlichen Nachbargrundstücks gegenüber bestehendem Baurecht ergibt.

Zu 2:

Gemäß Festsetzung A 3.3 ist eine Gesamt-Grundflächenzahl inklusive der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen von 0,5 zulässig. Das Grundstück Fl.Nr. 137 ist davon nicht ausgenommen. Bestehende und genehmigte Anlagen genießen Bestandsschutz. Die im Entwurf enthaltenen Festsetzungen werden daher als ausreichend für die städtebauliche Regelung erachtet.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß dem Abwägungsergebnis beachtet. Es erfolgt eine Änderung der Planzeichnung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 137/2.

## 2. Anlieger I, vom 04.05.2021 und 10.05.2021

04.05.2021

Gem. Bebauungsplan Ammerweg in 82396 Pähl habe ich folgenden Einwand.

Die Abstandsfläche von Flur Nr. 137/2 ist zur Flur Nr. 140/1 mit 3,5 eingezeichnet. Ich fordere die selbe Abstandsfläche von 3 m wie diese von der Flur Nr. 137/4 zur Flur Nr. 137/2 eingezeichnet und auch als Bestand so bebaut wurde.

Es kann hier keinen Unterschied geben, da Lt. Baugesetz die Abstandsfläche bei einer Bebauung 3 m zur Grundstücksgrenze hin erlaubt ist.

Ich bitte dies zu berücksichtigen und dahingehend zu berichtigen.

Lt. Plan ist beim Grundstück Flur Nr. 137/2 Nordseite ein kleineres Haus mit GR 100 eingezeichnet. Das Bestandshaus hat eine GR von 150. Die beiden Grundstücke sind mit ca. 600 qm eingezeichnet.

Für mich stimmt hier die Relation nicht, da das Bestandshaus mit einer Größeren Fläche die gleiche Grundstücksgröße haben soll wie das kleinere Haus zur Nordseite.

Für mich ist wichtig zu wissen, wie klein das Grundstück Flur Nr. 137/2 Nordseite Bei einer GR von 100 qm sein kann.

Logisch wäre eine Grundstücksgröße beim Bestandshaus von ca. 800 qm und das Grundstück zur Nordseite von ca. 400 qm.

Ich bitte dies zu Berücksichtigen und dementsprechend zu ändern.

10.05.2021

Als Nachtrag zu meinem Einwand vom 4.5.2021 möchte ich folgendes ergänzen.

Die Grösse des im Plan eingezeichneten Haus Flur Nr. 137/2 Nordseite soll unverändert sein lt. Plan vom 22.04.2021.

Es geht hier um die Anpassung der Grundstücksgröße von ca. 600 qm auf ca. 400 qm. Als Begründung zusätzlich zum 4.5.2021:

Eine Doppelhaushälfte mit mehr Fläche auf der Flur Nr. 137/4 hat eine Grundstücksgröße von ca. 330 qm.

### **Abwägungsvorschlag**

Der Forderung nach einer Verringerung des nördlichen Abstands der Baugrenze zur Grundstücksgrenze auf 3,0 m soll nachgekommen werden. Die Geltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO bleiben davon unberührt, sodass sich dadurch keine Schlechterstellung des nördlichen Nachbargrundstücks gegenüber bestehendem Baurecht ergibt.

Das Planzeichen A 1.2 (Perlschnur) setzt keine Grundstücksflächen fest sondern dient lediglich der Abgrenzung der zulässigen Grundflächen innerhalb des Baugrundstücks. Die Grundstücksgrößen werden in Festsetzung A 3.7 geregelt und betragen mindestens 500 qm, wobei in Abstimmung mit der Gemeinde ausnahmsweise eine geringere Grundstücksgröße zugelassen werden kann. Eine Anpassung der Perlschnur, um die voraussichtliche Grundstücksteilung wiederzugeben, soll erfolgen. Materiell ergibt sich dadurch keine Änderung, die tatsächliche Grundstücksteilung steht unter Einhaltung der Festsetzung A 3.7 weiterhin frei.

Die Bebauung auf Fl.Nr. 137/4 ist planungsrechtlich als Einzelhaus zu bewerten. Eine Grundstücksteilung hat nicht stattgefunden, es handelt sich um ein Gebäude mit einer Fläche von etwa 144 qm auf einem Grundstück mit einer Fläche von 651 qm.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß dem Abwägungsergebnis beachtet. Es erfolgt eine Änderung der Planzeichnung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 137/2.

## C) Stellungnahme der Verwaltung

Im Bestand sind bereits Überdachungen vorhanden, deren Abstand zur Grundstücksgrenze weniger als 2 m beträgt. Die Festsetzung A 4.3 soll gemäß dem Bestand gefasst werden. In Satz 2 der Festsetzung A 4.3 soll der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze statt mit 2 m mit 1,8 m festgesetzt werden.

### Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nachgegeben. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von Außentritten, Vordächern, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Balkonen wird in Festsetzung A 4.3 auf 1,8 m festgesetzt.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu und beauftragt den PV München mit der Einarbeitung der Änderungen.

**Abstimmung**  
**11 : 2**

### 3. Bebauungsplan "Kapellenfeld" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

#### Sachverhalt:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.04.2021 bis 21.05.2021**.

## A. Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange, Eingang und Art der Stellungnahme

### 1. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind.

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Planungsverband Region Oberland	Keine Einwände	20.05.2021
2	LRA Weilheim, Bauleitplanung	Keine Rückmeldung	-
3	LRA Weilheim, Technischer Umweltschutz	Keine Einwände	17.05.2021
4	Bayerisches Landesamt für Umwelt	Keine Einwände	06.05.2021
5	Bayerische Schlösser und Seenverwaltung	Keine Einwände	15.04.2021
6	Staatliches Bauamt Weilheim	Keine Einwände	22.04.2021
7	Bischöfliche Finanzkammer Augsburg	Keine Einwände	15.04.2021
8	IHK für München und Oberbayern	Keine Einwände	12.05.2021
9	Tourismusverband Pfaffenwinkel	Keine Äußerung	11.05.2021
10	Nachbarkommune Andechs	Keine Einwände	20.05.2021
11	Nachbarkommune Markt Dießen	Keine Äußerung	21.04.2021
12	Nachbarkommune Herrsching	Keine Einwände	16.04.2021



13	Nachbarkommune Raisting	Keine Äußerung	04.05.2021
14	Nachbarkommune Tutzing	Keine Äußerung	13.04.2021
15	Nachbarkommune Wielenbach	Keine Einwendungen	03.05.2021
16	Bund Naturschutz	Keine Rückmeldung	-
17	Bayernwerk Netz GmbH, Penzberg	Keine Rückmeldung	-
18	Deutsche Telekom Technik GmbH	Keine Rückmeldung	-
18	Ammerseewerke gkU	Keine Rückmeldung	-

### Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat Pähl nimmt zur Kenntnis, dass o. g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

### Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern, Raumordnung	Einwendungen	14.05.2021 22.07.2021
2	LRA Weilheim, Städtebau	Einwendungen	18.5.2021
3	LRA Weilheim, Naturschutz, Gartenkultur, Landespflege	Einwendungen	06.05.2021
4	LRA Weilheim, Bodenschutz	Hinweis	13.04.2021
5	LRA Weilheim, Amt für Jugend und Familie	Einwendungen	23.04.2021
6	LRA Weilheim, Brandschutzdienststelle	Einwendungen	10.05.2021
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i.OB	Einwendungen	19.04.2021
8	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim	Hinweis	26.04.2021
9	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Einwendungen	06.05.2021
10	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	Anregung	18.05.2021
11	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Bedenken	21.05.2021
12	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Hinweis	18.05.2021
13	EVA Abfallentsorgung	Hinweis	28.05.2021

### **1. Regierung von Oberbayern - Raumordnung vom 14.05.2021 und 22.07.2021**

(...)

#### Berührte Belange

#### Flächensparen

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1 (G)). Außerdem ist der demogra-

phische Wandel zu beachten, d. h. die Siedlungsentwicklung ist auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 (Z)).

## **Siedlungsstruktur**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 (Z)).

## **Natur und Landschaft**

Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebiets ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung und eine an die Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G); Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 (Z)). Die Belange von Natur und Landschaft bitten wir mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **Bewertung**

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotentiale effizient genutzt werden. Vor diesem Hintergrund sind die Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen an den genannten Festlegungen zu prüfen. Erläuterungen zu den Anforderungen an die Bedarfsnachweise für neue Siedlungsflächen finden Sie auch auf der Homepage des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Das dargelegte Bebauungskonzept weist durch unterschiedliche Bebauungsarten, sowie die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die geplanten Mehrfamilienhäuser bereits Merkmale einer effizienten Nutzung der überplanten Bauflächen auf.

Dagegen sind in den eingereichten Unterlagen keine hinreichenden Informationen bezüglich des Bedarfsnachweises enthalten.

In der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans wird bezüglich des Bedarfs für diese Neuausweisung lediglich auf einen hohen Siedlungsdruck verwiesen, dem durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entgegengewirkt werden soll. Da die vorliegende Planung eine umfangreiche Schaffung von neuem Wohnraum vorsieht, ist die Begründung um nachfolgende Angaben zum Thema Bedarfsnachweis gemäß den Anforderungen der Auslegungshilfe des StMWi: „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07. Januar 2020 zu ergänzen:

- Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bzw. -zunahme für das Zieljahr der Planung, z.B. mittels amtlicher Statistik oder vorhandener Gutachten o.ä. Hierzu wäre beispielsweise der „Demographie - Spiegel“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik heranzuziehen. Laut dieser Bevölkerungsvorausberechnung nimmt die Bevölkerung der Gemeinde Pähl bis zum Jahr 2031 auf 2540 Einwohner zu. Zudem sind laut Auslegungshilfe die weiteren Strukturdaten und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zu berücksichtigen. Laut o.g. Demographie-Spiegel des LfStat nimmt die Altersgruppe „65 Jahre oder älter“ in Pähl bis 3031 (gegenüber 2017) um über 50% zu, während die Altersgruppen unter 65 Jahren schrumpfen. Vor diesem Hintergrund wäre zudem darzulegen, wie die vorliegende Planung dem demographischen Wandel in der Gemeinde Pähl Rechnung trägt.
- Ableitung des Flächenbedarfs

Umrechnung der Bevölkerungszunahme in Flächenbedarf z.B. mittels statistischer Angaben zu Haushaltgröße pro Wohneinheit und Wohneinheiten pro Hektar Wohnbaufläche. Dabei sollten

sich die angenommenen Werte am Status Quo orientieren und eine siedlungsstrukturell angemessene Verdichtung berücksichtigen. Die für die Ableitung des Flächenbedarfs notwendigen Angaben liegen für alle Gemeinden in Bayern über das „Statistik Kommunal“-Portal des Bayerischen Landesamtes für Statistik vor. Zudem sollte die Begründung um die im Plangebiet geschaffene Anzahl von Wohneinheiten und das Einwohnerwachstum im Plangebiet ergänzt werden

## **Ergebnis**

Entsprechend den aktuellen Anforderungen an den Bedarfsnachweis bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen kann die Planung auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen landesplanerisch nicht abschließend beurteilt werden.

Unter der Voraussetzung, dass ein den o.g. Vorgaben entsprechender Flächenbedarfsnachweis ergänzt wird und der Bedarf für die vorliegende Planung nachgewiesen werden kann steht die Planung bei Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Für Rückfragen zum Themenbereich Flächensparen/Bedarfsnachweis steht Ihnen unser Flächensparmanager Dr. Schuh (NSt.: -2806) gerne zur Verfügung.

## **Abwägungsvorschlag (siehe auch Mail vom 08.06.2021 an Reg. v. OBB)**

Die Gemeinde Pähl ist geprägt von einem weitestgehend (intakten) dörflichen Charakter, den es aus Sicht der Gemeinde zu bewahren gilt. Seit Jahren werden (v.a. aus dem Münchner Raum) Anfragen zu Baugrundstücken gestellt. Waren es in 2011 noch ca. 100 Anfragen jährlich, sind es heute durchschnittlich 5 bis 10 Anfragen wöchentlich! Diese negativ zu beantworten ruft bei den Interessenten Unverständnis (und teilweise Empörung bis hin zu Beleidigungen) hervor. Statistisch ist die Bevölkerungsentwicklung von Pähl aufgrund des Mangels an Bauland in den vergangenen Jahren nahezu unverändert. Dies spiegelt jedoch nicht den tatsächlichen Wohnraumbedarf im Gemeindegebiet wieder. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Kapellenfeld möchte die Gemeinde nun dringend benötigten Wohnraum schaffen und so den Bedarf insbesondere für Familien, aber auch an verschiedenen Wohnungsgrößen und -formen endlich nachkommen.

Seit Jahren und vertiefend im Zuge der FNP-Neuaufstellung (2012) ermittelt und überprüft die Gemeinde regelmäßig die vorhandenen Innenraumpotentiale. Im Ergebnis sind zwar Innenraumpotentiale vorhanden, leider sind diese aber mangels Bau- oder Verkaufsinteresse der Eigentümer nicht aktivierbar. Die Gemeinde hat stets darauf geachtet, dass vorhandene Baulandpotentiale maßvoll ausgeschöpft werden und so sowohl dem Ortsbild als auch den Nutzungsanforderung gerecht werden. Letztlich war es die weitreichende Vorschau auf mögliche Entwicklungen, die uns Baulandpotentiale gesichert hat, ohne diese vollständig auszuschöpfen.

Nur 36 ausgewiesenen Parzellen seit 2011 stehen in keinem Verhältnis zur tatsächlichen Nachfrage. Diese liegt geschätzt 10- bis 20-mal höher. Alleine der Vergleich der Bodenrichtwerte von 2012 mit 280,00 Euro zu 780,00 Euro aktuell (2020) zeigt die Nachfrage nach Bauland in unserer Gemeinde in den vergangenen Jahre deutlich auf.

Im Zuge der FNP-Neuaufstellung von 2012 wurden die Flächen im Osten von Vorderfischen Süd als Wohnbau- und Mischbauflächen für eine zukünftige Baulandentwicklung vorbereitet und im Rahmen des gesetzlichen Bauleitverfahrens auch mit Zustimmung der Reg. v. OBB durch das LRA Weilheim-Schongau genehmigt (31.05.2012). Von dieser vorbereitenden Bauleitplanung möchte die Gemeinde nun Gebrauch machen.

Nach telefonischer Abstimmung mit der Reg. v. OBB am 20.07.2021 wurden die zusätzlichen Unterlagen der Mail vom 08.06.2021 als aussagekräftig angesehen und in Aussicht gestellt, dass ein weiterer Bedarfsnachweis nicht erforderlich ist. Die Gemeinde sieht die Darstellung der



Potentialflächen in Verbindung mit der massiven Nachfrage daher als ausreichend an und verzichtet auf einen zusätzlichen Bedarfsnachweis.

## **Antwortschreiben vom 22.07.2021**

Wie bereits Anfang der Woche telefonisch besprochen übersende ich Ihnen nachfolgend noch eine schriftliche Rückmeldung zu ihrer E-Mail vom 9. Juni.

Die von Ihnen in unserem Telefonat erläuterten Bemühungen zur Innenentwicklung der Gemeinde Pähl sind aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen, da sie einen wichtigen Beitrag zum Erhalt lebenswerter und nachhaltiger Siedlungsstrukturen leisten und im Übrigen auch kurze Wege im Alltag gewährleisten, die insbesondere für ältere Bevölkerungsgruppen im Zuge des demographischen Wandel zunehmend von Bedeutung sind.

Die von Ihnen übersandten Unterlagen dokumentieren die langjährigen Bemühungen der Gemeinde zur Aktivierung geeigneter Potenzialflächen. Auch die jüngsten Bauleitplanungen der Gemeinde (u.a. Aufstellung des Bebauungsplans Ammerweg und 3. Änderung des Bebauungsplans Vorderfischen Süd) zielen auf die landesplanerisch sinnvolle Steuerung der Entwicklung im Innenbereich und eine angemessene Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang.

Zu den in unserer Stellungnahme vom 14.05.2021 aufgeworfenen Fragen des Bedarfs für die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenfeld, Vorderfischen“ führen Sie in ihrer E-Mail vom 9. Juni aus, dass eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere aus dem Verdichtungsraum München bestehe, denen eine restriktive Flächenausweisungspolitik der Gemeinde gegenüberstehe. Diese Ausführungen sind aus landesplanerischer Sicht plausibel, da auch die in unserem Schreiben angeführte Auslegungshilfe „Anforderungen an die Bedarfsnachweise für neue Siedlungsflächen“ ausdrücklich die Rahmenbedingungen der gemeindlichen Entwicklung berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund der besonderen Lagegunst der Gemeinde Pähl, die einerseits direkt an den Verdichtungsraum München grenzt und im Nahbereich des Oberzentrums Weilheim liegt und sich andererseits durch den hohen Freizeit- und Erholungswert zwischen Ammersee und Starnberger See auszeichnet, ist der von Ihnen beschriebene Bedarf durchaus nachvollziehbar. Auch der Blick auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Pähl in der jüngeren Vergangenheit belegt das moderate Wachstum der Gemeinde. So hat die Bevölkerung der Gemeinde Pähl laut Statistik Kommunal von 2237 Einwohnern in 2011 auf 2480 Einwohner im Jahr 2018 zugenommen. Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes prognostiziert ein weiteres moderates Wachstum auf 2540 Einwohner im Jahr 2030.

Im Lichte dieser statistischen Größen, der besonderen Lagefaktoren der Gemeinde und der von Ihnen geschilderten hohen Nachfragedynamik ließe sich der Bedarf für bauleitplanerische Ausweisungen begründen. Wir würden Sie daher bitten, dass das von Ihnen beauftragte Planungsbüro die Begründung zum Bebauungsplan Kapellenfeld entsprechend ergänzt, um den landesweiten Vorgaben, die wir im Übrigen bei allen Gemeinden im Fall von größeren Neuausweisungen von Siedlungsflächen anlegen, Rechnung zu tragen. Zudem möchten wir Sie bitten, informationshalber die geplante Zahl von Wohneinheiten in Plangebiet in der Begründung zu ergänzen.

## **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Vorschlag wird gefolgt. Die Ermittlung der Flächenpotenziale und die Erläuterungen zu der Flächenausweisung Kapellenfeld aus der FNP-Neuaufstellung von 2012 werden in der Begründung entsprechend ergänzt.

## 2. Landratsamt Weilheim - Städtebau vom 18.05.2021

### Zu A Festsetzungen:

Im Festsetzungstext wird wiederholt von „...sind zulässig“ gesprochen, wobei gemeint ist, dass nur die z.B. beschriebenen Einfriedungen zulässig sind. Der Text schließt somit jedoch eine andere Ausführung nicht aus. Wir empfehlen eine generelle Klarstellung der Bedeutung der Formulierung.

5.1 mit allen Unterziffern: Garagen und Carports: Wir empfehlen der Eindeutigkeit und Bestimmtheit halber die Begriffe entsprechend der GaStellV §1(1) zu verwenden.

5.6.3 Grenzanbau länger als 9 m: Wir weisen darauf hin, dass für bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) die Abstandsflächen gemäß BayBO stets einzuhalten sind.

9.2 Stützmauern: Um Nachbarstreitigkeiten zu vermeiden regen wir an Stützmauern bei Doppelhaushälften auf den Parzellen 3-6 unter die Regelung des Punktes 6.7 aufzunehmen.

### Abwägungsvorschlag

Die Satzung trifft Regelungen z.B. zur Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser), zu Flächen von Garagen und Carports sowie zur baulichen Gestaltung oder zu Geländeänderung und Einfriedungen, indem nur bestimmte Größen, Maße, Materialien oder Arten zulässig sind. Durch die Einschränkung mit den Begriffen „nur“, „bis zu“ und „ausschließlich“ sind diese Festsetzungen hinreichend bestimmt.

Im Falle der Festsetzung A 9.1 Einfriedungen wird in der Lage der Einfriedung zu öffentlichen oder privaten Flächen eindeutig unterschieden und entsprechend unterschiedliche Höhen und Materialien festgelegt. Die Festsetzung ist damit hinreichend bestimmt. Zur Klarstellung kann noch ergänzt werden, dass *„die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen“* an Privatflächen grenzen.

#### Zu Punkt 5.1 ff

Der Begriff Carport wird in der GaStellV genannt und unter § 1 Abs. Satz 3 GaStellV wie folgt beschrieben: *Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen.* Eine nähere Bestimmung ist hier nicht erforderlich.

Der Begriff Garage für die festgesetzten Flächen für Garagen und Carports lässt offen, ob es sich dabei um eine geschlossene oder offene Garage sowie um eine ober- oder unterirdische Garage handelt.

Definition GaStellV:

§ 1 Abs. 1 Satz 1 GaStellV: *Offene Garagen sind Garagen, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben*

§ 1 Abs. 2 GaStellV: *Geschlossene Garagen sind Garagen, die die Voraussetzungen nach Abs. 1 nicht erfüllen.*

§ 1 Abs. 3 GaStellV: *Oberirdische Garagen sind Garagen, deren Fußboden im Mittel nicht mehr als 1,50 m unter oder mindestens an einer Seite in Höhe oder über der Geländeoberfläche liegt. Unterirdische Garagen sind Garagen, die die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht erfüllen.*

Mit dem Verzicht der Eingrenzungen offene/geschlossene kann der Bauherr frei wählen, ob er ein Garagentor an seiner Garagen anbringen möchte oder nicht. Durch die Nichtbestimmung von ober-/unterirdischen Garagen besteht für den Bauherrn die Möglichkeit z.B. auch Duplex-Garagen oder einen Garagenlift innerhalb der festgesetzten Flächen zu errichten. Würde man hier nur oberirdische Garagen zulassen, dann ist eine entspr. Unterkellerung der Garagen ggf.

nicht möglich. Der Bebauungsplan lässt den Bauherrn hier ganz bewusst die oben genannten Gestaltungsmöglichkeiten und möchte diese auch nicht einschränken.

#### Zu Punkt 5.6.3

Da Tiefgaragenrampen i.d.R. länger sind als die nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässige Grenzbebauung, ist der oberirdische Gebäudeteil der Tiefgaragenrampe an der Grundstücksgrenze bis zu einer Länge von max. 13 m zulässig, wenn die Einhausung nur bis zu einer Länge von 9 m an der Grundstücksgrenze eine Wandhöhe von max. 3 m hat, im Übrigen nur eine Wandhöhe von max. 1,3 m. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Oberkante (OK) Außenwand mit der Dachhaut bzw. zur Attika.

Bei einer Beschränkung der Einhausung der TG-Rampe auf eine Länge von nur 9 m ist unter Einhaltung der max. zulässigen Rampenneigung von max. 15 % i.d.R. keine vollständige Einhausung möglich. Wird die Rampe nur teilweise eingehaust so hat das negative Auswirkungen auf die Schallimmissionen im Wohngebiet durch den Parkverkehr.

Die Einhausung entspricht über eine Länge von 9 m den Vorgaben für Grenzbauten gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO die zusätzlichen 4 m (insgesamt 13 m Länge) dürfen nur eine max. Höhe von 1,3 m aufweisen. Da die TG-Rampen dürfen nur mit einem Flach- oder Pultdach mit extensiver Begrünung ausgeführt werden. Bei einem Pultdach reduziert sich die Höhe der Einhausung entsprechend der Rampenneigung und verschwindet im Boden. Unabhängig von der gewählten Dachform werden die Schutzziele ausreichende Belüftung und sozialer Abstand für den angrenzenden Nachbarn dadurch nicht eingeschränkt. Die Schutzziele Belichtung und Besonnung werden nur geringfügig eingeschränkt. Die Vorteile für das gesamte Wohngebiet hinsichtlich der Schallimmissionen überwiegen die Nachteile durch eine möglich geringfügige Verschattung auf den angrenzenden Nachbargrundstücken.

Darüber hinaus sind Tiefgaragen nur auf den Parzellen 7 und 8 zulässig, die sich im Besitz der Gemeinde befinden. Beide Parzellen haben nur im Südosten Grenzen zu privaten Grundstückseigentümern. Der Bebauungsplan setzt keine Flächen für die TG-Zufahrten fest, um die Nutzung der Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern möglichst flexibel zu gestalten. Aus verkehrstechnischer Sicht ist es unwahrscheinlich, dass die TG-Rampen im Südosten der Grundstücke situiert werden und so Einschränkungen für die angrenzenden Nachbarn darstellen. Es ist davon auszugehen, dass sie an den öffentlichen Verkehrsflächen ggf. mit einem Pflanzstreifen zur Straße errichtet werden. Damit sind keine Nachteile für die Nachbarn erkennbar und an der Festsetzung wird weiter festgehalten.

#### Zu Punkt 9.2

Im Bereich der Doppelhäuser auf den Parzellen 3-6 fällt der Hang parallel zur Traufseite nach Nordwesten ab. Stützmauern zwischen den Doppelhaushälften sind aufgrund der Geländesituation zunächst nicht erforderlich. Allerdings kann sich eine geringfügige Geländemodellierung ergeben, wenn die Höhenniveaus der zukünftigen Straße vorliegen. Sofern Stützmauern dann auch für diese Parzellen sinnvoll sind, wird die Anregung gerne aufgenommen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung A 9.2 wird nach Vorliegen der Straßenplanung ggf. ergänzt bzw. modifiziert.

## **3. Landratsamt Weilheim, Naturschutz, Gartenkultur und Landschaftspflege, vom 06.05.2021**

### **Grünordnung:**

Zu 8.9: Autochthone Gehölze sind heimische Gehölze, die aus Saatgut aus der Region 17 angezogen wurden. Diese Auflage ist nicht zwingend vorgeschrieben. Die Formulierung standort-

gerecht lässt auch nicht heimische Gehölze zu, die an die klimatischen Bedingungen angepasst sind.

Wir schlagen vor, dass für die Pflanzgebote heimische Gehölze zu verwenden sind, darüber hinaus sind standortgerechte Gehölze möglich.

### **Naturschutz:**

Die Belange des speziellen Artenschutzes sind separat und unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und vom jeweils gewählten Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Untersuchungen hierzu wurden zwar durchgeführt, aber bereits am 15.02.2018. Ob die Erkenntnisse aus dieser Begehung noch sichere Gültigkeit haben, ist anzuzweifeln.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf der Seite 6 Kapitel Städtebauliches Konzept, eine Eichengruppe erwähnt und mit Foto dargestellt. Diese ist in dieser Form nicht mehr vorhanden. Existiert ist noch eine einzelne Eiche mit Strauchunterwuchs aus Eschen und Schlehen.

Dies ist zwingend zu aktualisieren, da in dem Bereich auch zwei zu erhaltende Gehölze in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt sind. Gleiches gilt auch für die Gehölze im nordwestlichen Geltungsbereich.

Die in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellten zu erhaltenden Gehölze sind eindeutig und unmissverständlich darzustellen. Hierfür sind die folgenden Angaben notwendig:

- Eindeutige Lage
- Artangaben, botanischer und deutscher Name
- Stammumfang
- Höhe
- Kronendurchmesser

### **Abwägungsvorschlag**

#### Zu Grünordnung und Naturschutz:

Ursprünglich war ein weitaus größerer Geltungsbereich vorgesehen, welcher sowohl die bestehende Siedlung am Kapellenfeld als auch die Hofstelle an der Weilheimer Straße umfasste. Mittlerweile wurden drei Plangebiete unterschieden. Die in der Begründung auf Seite 6 enthaltene Fotografie bildet eine Gehölzgruppe aus Eichen ab, welche weiter südlich, angrenzend an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „3. Änderung Vorderfischen Süd“ liegt. Das Luftbild hingegen zeigt den Gehölzbestand, der von der Unteren Naturschutzbehörde beschrieben wird. Die südliche der beiden Eichen existierte bereits vor Aufstellungsbeschluss 2019 nicht mehr und wurde auf Basis von Bestandsaufnahmen im Zuge der 3. Änderung des Bestandsbebauungsplans in die gegenständliche Planung übernommen. Artenschutzrechtlich relevante Beobachtungen konnten in diesem Teilbereich bei der Bestandsaufnahme vom 15.02.2018 nicht gemacht werden.

Weitere Bestandsaufnahmen sind nicht erforderlich, da sämtliche als artenschutzrechtlich sensibel bewerteten Flächen erhalten werden. Eine Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist lediglich aus redaktionellen Gründen erforderlich. So ist der zweite Absatz, betreffend die Hofstelle an der Weilheimer Straße zu streichen.

Der geforderte Detaillierungsgrad von zeichnerischen Festsetzungen entspricht der nachgeordneten Ebene des Freiflächengestaltungsplanes. Im Bebauungsplan werden lediglich die grünordnerischen Grundzüge vorgegeben, die erhaltenswerten Bäume verortet und Konflikte mit den Bauvorhaben ausgeschlossen.

## Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise beachtet.

### Zu Grünordnung:

Festsetzung 8.7 wird folgendermaßen umformuliert: Je angefangener 200 qm Baugrundstückfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen...

Festsetzung 8.7 wird folgendermaßen umformuliert: Es dürfen nur heimische, standortgerechte (~~autochthone~~) Gehölze verwendet werden (siehe hierzu die empfohlene Pflanzliste unter B Hinweise Punkt 15.2).

### Zu Naturschutz:

Die Abbildung des Gehölzbestandes auf Seite 6 wird ausgetauscht.

Der südliche der auf Flurstück 428/12 zum Erhalt festgesetzten Bäume wird durch einen zu pflanzenden Baum ersetzt.

Absatz 2 der artenschutzrechtlichen Vorprüfung unter Punkt 5.7.3 wird gestrichen.

## **4. Landratsamt Weilheim, Bodenschutz, vom 13.04.2021**

### Stellungnahme

Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 06.04.2021, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im o.g. Bebauungsplan aufzunehmen:

*Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mittelungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.*

### Abwägungsvorschlag

Der Empfehlung wird gefolgt, der Hinweis wird in der Satzung unter C Hinweise ergänzt.

## Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung ergänzt.

## **5. Landratsamt Weilheim, Amt für Jugend und Familie, vom 23.04.2021**

### Stellungnahme

Aufgrund des, wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebenen, wachsenden Wohnraumbedarfes und des hohen Siedlungsdrucks, liegt nahe, dass die zu errichtenden 58 Wohneinheiten (bei 7 Einzelhäuser, 8 Doppelhäuser sowie 2 Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten) vollständig bewohnt werden. Daher ist davon auszugehen, dass durch die ins-

gesamt 58 Wohneinheiten 58 Familien Wohnraum zur Verfügung gestellt bekommen. In der Regel besteht eine Familie aus zwei Elternteilen und Kindern. Legt man in diesem Fall die durch das Statistische Bundesamt ermittelte Fertilitätsrate (Geburtenziffer) von 1,55 Kinder je Frau (in Bayern 2019) zugrunde, ergibt sich bei 58 Familien im Baugebiet eine Gesamtzahl von 90 Kindern (und/oder Jugendliche).

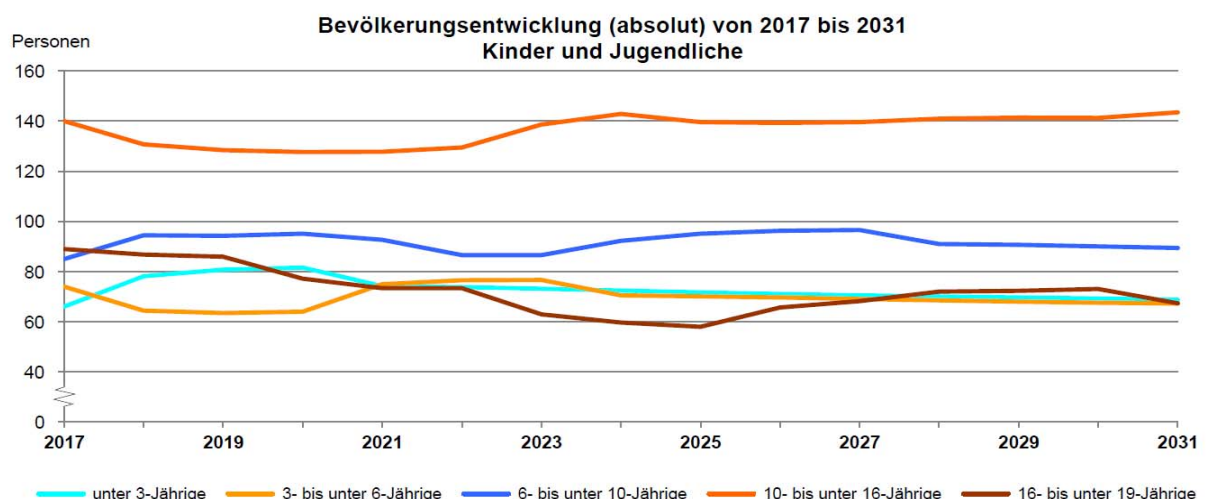
Im Hinblick auf die mögliche, nicht unerhebliche, Erweiterung der Einwohnerzahl darf neben den baulichen Maßnahmen die sinnvolle Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur nicht außer Acht gelassen werden.

Aufgrund dessen wird darauf hingewiesen und empfohlen, den Bedarf an Kindertageseinrichtungen sowie Kinderbetreuungsplätzen frühzeitig zu erfassen, zu planen und in ausreichender Anzahl vorzuhalten. Außerdem sollten die unterschiedlichen Lebensalter der Kinder, Jugendlichen, jungen Erwachsenen etc. berücksichtigt sowie im Blick gehalten und für ausreichend Möglichkeiten zur sinnvollen Freizeitgestaltung im nahen Wohnumfeld gesorgt werden. Ebenso wird empfohlen für die Kinder und Jugendlichen ausreichend und adäquate Freiräume, Aufenthaltsräume, -orte, Jugendräume etc. zur Verfügung zu stellen sowie die örtlichen Jugendvereine und -verbände zu fördern. Zudem sind ausreichend große Kinderspielflächen gemäß Art. 7 Abs. 3 Bay-BO zu planen und anzulegen.

### Abwägungsvorschlag

Die Gemeinde Pähl verfügt über insgesamt zwei Kinderbetreuungseinrichtungen (Kindergarten, Kindertagesstätte, Krippe und Hort) in Pähl und Fischen mit insgesamt ca. 140 Plätzen (Bedingt durch verschiedene Gewichtungsfaktoren können auch mehr Plätze belegt werden). In beiden Betreuungseinrichtungen werden auch externe Kinder aus Nachbargemeinden (mind. 8 Kinder) Detaillierte Information zu Betreuungsquoten oder Wartelisten liegen coronabedingt derzeit leider nicht vor.

Seit mehreren Jahren steigt die Zahl der Einwohner in Pähl nur sehr moderat und liegt bei derzeit knapp 2.500 Einwohnern. Gemäß den Daten vom Bayerischen Landesamt für Statistik von Juli 2019 wird bis 2031 sogar eine Bevölkerungsabnahme in der Altersgruppe unter 18 Jahre prognostiziert. Die Bevölkerungsentwicklung bei den unter 3-jährigen sowie den 3- bis 6-jährigen wird als leicht abnehmend angenommen.



Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Pähl, Berechnungen bis 2031, Stand: Juli 2019

Der Wanderungssaldo ist in der Gemeinde gering.



#### 4. Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-)
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	46	34,4	17	12,7	152	113,8	198	148,2	- 17
1970	21	15,7	17	12,7	106	79,1	92	68,7	18
1980	19	11,8	17	10,5	120	74,3	108	66,9	14
1990	22	12,4	13	7,3	131	73,8	116	65,4	24
2000	28	12,2	15	6,6	212	92,6	159	69,5	66
2010	21	8,8	15	6,3	129	53,9	135	56,4	-
2015	24	10,1	13	5,5	165	69,5	161	67,8	15
2016	18	7,3	25	10,2	254	103,1	157	63,7	90
2017	25	10,1	17	6,8	229	92,1	210	84,5	27
2018	34	13,7	11	4,4	190	76,6	220	88,7	- 7

Quelle: Statistik kommunal 2019, Gemeinde Pähl, , Stand: Juli 2019

Betreuungsspitzen ergeben sich meist durch Zuzug und weniger durch Geburten in der ansässige Bevölkerung.

Der Bebauungsplan Kapellenfeld stellt derzeit die einzige Neuausweisung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet dar. Ein Teil der Flächen soll im Rahmen eines Einheimischenmodells vergeben werden. Hier werden v.a. ortsansässige Familien bei der Vergabe berücksichtigt. Für die vollständige Umsetzung des Einheimischenmodells rechnet die Gemeinde mit einem Zeitraum von ca. 10 bis 12 Jahren. Die Flächen im Privatbesitz werden vermutlich ebenfalls nicht kurzfristig bebaut. Es ist daher mit einer Ansiedelung über einen längeren Zeitraum (langfristig) zu rechnen. Zudem ist bei den Einfamilien- und Doppelhäusern davon auszugehen, dass von den beiden zulässigen Wohneinheiten eine als sog. Einliegerwohnung ausgeführt wird, in der aufgrund der geringen Wohnungsgröße kaum mit Familien als Nutzergruppe zu rechnen ist. Damit reduziert sich die Anzahl der angenommenen Wohnungen für Familien um ca. 1/3.

Insgesamt erscheinen die Betreuungskapazitäten damit im Gemeindegebiet als ausreichend. Einzelnen Betreuungsspitzen könnten ggf. auch mit temporären Erweiterungen oder Umnutzungen im Bedarfsfall aufgefangen werden.

#### Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

### **6. Landratsamt Weilheim, Brandschutzdienststelle, vom 10.05.2021**

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes, bestehen erhebliche Bedenken bzgl. Der Befahrbarkeit der geplanten Straßen für Feuerwehrfahrzeuge. Bei derartig geringen Straßenbreiten, in Verbindung mit grenznaher Bebauung und ohne ausgewiesene Parkflächen, ist eine problemlose Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge nicht zu erwarten.

Wir verweisen auf die die RAST06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (früher EAE 85/95 und EAHV 93 für Querschnitte von Stadt- und Erschließungsstraßen), da wir deren Umsetzung hier nicht erkennen können. Außerdem bitten wir um Beachtung des angehängten Hinweisblattes.

#### Abwägungsvorschlag

Gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) beträgt die erforderliche Breite von Straßenquerschnitten in Wohngebieten für Begegnungsverkehr mind. 4,75 m. Oftmals wird eine Regelbreite von 5,5 m angesetzt. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht derzeit eine Breite von 5 m für die Ringstraße vor. Damit soll dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und

Boden mit möglichst geringem Flächenverbrauch für Erschließungsflächen entsprochen werden.

In Abstimmung mit dem Erschließungsplaner werden die Straßenbreite und v.a. -ausrundungen der Ringstraße so geplant, dass diese in jedem Fall für Feuerwehr, Winterdienst, Lieferverkehr und Entsorgung geeignet sind. Von Seiten der EVA Abfallentsorgung wurde in der StN vom 28.05.2021 die Ausgestaltung des Baugebiets mit einer Ringstraße ausdrücklich begrüßt und bestätigt, dass die Kurvenradien ausreichend dimensioniert zu sein, damit die Müllfahrzeuge die Straße befahren können.

Die Stichwege nach Norden und Osten zur freien Landschaft sind als Feuerwehraufstellflächen ohne Wendehammer geeignet.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenplanung wird entsprechend der Planung des Erschließungsplaners konkretisiert.

## **7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i.OB, vom 19.04.2021**

### **Aus dem Bereich Landwirtschaft:**

Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.

Durch diese Planung gehen ca. 1,20 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, die der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen.

Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge.

### **Aus dem Bereich Forsten:**

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt.

### **Abwägungsvorschlag**

Wie viele ländliche Gemeinden in Oberbayern, so ist auch Pähl von Strukturwandel, dem Bedarf von zusätzlichem Wohnraum sowie vom demografischen und ökonomischen Wandel betroffen. Bereits in der Neuaufstellung des FNP wurde daher die Fläche als Wohnbaufläche entsprechend vorbereitet um dringend benötigten Wohnraum schaffen zu können.

In der Satzung wird folgender Hinweis ergänzt:

*„Lärm- Staub, und Geruchsemissionen ausgehend von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind im Plangebiet zu erwarten.“*

Der nördliche Teilbereich mit einer Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> wurde im Zuge der Fruchtfolge einzeln mit Futterpflanzen (Raps, Mais) und nur in Ausnahmefällen mit Korn bepflanzt. Die Flächen des gesamten Kapellenfeldes dienen vorwiegend der Grünlandbewirtschaftung und nehmen damit in der Erzeugung von Nahrungsmitteln nur eine sehr untergeordnete Funktion ein. Im Verhältnis zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Gemeindegebiet ist der Verlust von Fläche für die Erzeugung von Nahrungsmitteln im vorliegenden Plangebiet zu vernachlässigen.



Eine Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes im Westen ist durch die Planung nicht zu erkennen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird entspr. der Abwägung ergänzt.

## **8. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim, vom 26.04.2021**

### **Stellungnahme**

Die für die Parzellierung der Bauplätze nötige Vermessung der Flurstücke im Planungsgebiet kann bei Bedarf vor den Baumaßnahmen durchgeführt werden. Die Abmarkung der neuen Grenzen würde dann größtenteils zurückgestellt werden.

Alternativ kann die Vermessung nach Abschluss des Straßenbaus durchgeführt werden. Dann sind die neuen Flurstücke erst zu einem späteren Zeitpunkt verfügbar, der Grenzverlauf kann jedoch gemäß dem tatsächlichen Straßenverlauf festgelegt werden.

In beiden Fällen ist ein Vermessungsantrag erforderlich. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Grenze des Flurstücks 431 im nördlichen Bereich zu Flurstück 430 sowie die Grenzen des Flurstücks 433 im westlichen und nördlichen Bereich sind nicht festgestellt. Mögliche Ungenauigkeiten in den Flächenangaben könnten bei Bedarf vorab durch Grenzermittlung behoben werden.

Das ADBV Weilheim i.OB bittet außerdem im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004, Az.: 73-Vm 3511-002-1954/04).

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt die Bitte zur frühzeitigen Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern im weiteren Verlauf der Bauleitplanung und Grundstücksaufteilung.

## **9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, vom 06.05.2021**

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Entgegen der Beschreibung auf S. 12 unter Punkt 3.8.1. werden im Plangebiet bislang unbekannte Bodendenkmäler vermutet.

In unmittelbarer Nähe verläuft die Römerstraße D-1-8032-0041 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting-Kempton)“, die ihre Fortsetzung im Bereich der Erlinger Straße als D-1-8033-0196 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting-Kempton)“ findet. Aufgrund des Trassenverlaufes ist anzunehmen, dass das Zwischenstück zwischen diesen beiden Abschnitten direkt im nördlichen Teil des Plangebiets verläuft.

In der Nähe von Römerstraßen finden sich regelhaft Materialentnahmegruben für den Bau der Straße und für die ständig notwendigen Ausbesserungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in römischer Zeit. Diese Materialentnahmegruben enthalten häufig umfangreiches Fundmaterial aus der Zeit der Nutzung während der Römischen Kaiserzeit.

Entlang von Römerstraßen finden sich weiterhin Siedlungen (sog. vici), Gutshöfe (villae rusticae) oder Straßenstationen (sog. mansiones) aus der Römischen Kaiserzeit und der nachfolgenden Epoche. Denn die Straßen wurden bis mindestens in das Frühmittelalter hinein nachweislich genutzt.

Zudem befindet sich unmittelbar südlich des Plangebiets das Bodendenkmal D-1-8032-0066 „Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit“. Die zugehörige Siedlung ist bislang unbekannt und könnte gleichfalls im Plangebiet liegen.

Bislang nicht bekannte Bodendenkmäler aus der Vorgeschichte, der Römischen Kaiserzeit und dem frühen Mittelalter sind deshalb zu vermuten.

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

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/I (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).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/konservatorische\\_ueberdeckung\\_bodendenkmaeler\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf)

sowie

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf)

1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

[https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)

sowie unserer Homepage

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_%C3%BCberplanung\\_bodendenkm%C3%A4ler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_%C3%BCberplanung_bodendenkm%C3%A4ler.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail 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](http://www.blfd.bayern.de)).

### **Abwägungsvorschlag**

Die Gemeinde wird bei der weiteren Planung (insbesondere der Erschließungsplanung) die Möglichkeit von Bodendenkmälern berücksichtigen und in der Begründung entspr. ergänzen.

Im Falle der Denkmalvermutung wird die Gemeinde im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags (soweit möglich) durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleiten lassen.

In der Satzung wird der vorgeschlagene Hinweis ergänzt:

*Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.*

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung ergänzt.

## **10. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, vom 18.05.2021**

### **1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen**

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s.

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf> .

#### **1.1 Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Erkenntnisse zu früheren Starkregenereignissen vor.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

#### **Vorschlag für Festsetzungen**

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

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

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

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

## **Vorschlag für Hinweise zum Plan:**

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

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

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

## **1.2 Grundwasser**

Das Planungsgebiet ist durch niedrige Grundwasserstände gekennzeichnet. Gemäß Baugrundgutachten der Blasy+Mader GmbH vom 06.04.2020 bis in eine Tiefe von maximal 5,0 m u. GOK kein Grundwasser angetroffen. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Gerade in Hanglagen muss bei Niederschlägen mit Schichtenwasser gerechnet werden.

## **Vorschlag für Festsetzungen:**

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

## **Vorschlag für Hinweise zum Plan:**

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

„Zum Schutz vor Stau- oder Schichtenwasser sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

## **1.3 Altlasten und Bodenschutz**

### **1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Gemäß Baugrundgutachten der Blasy+Mader GmbH vom 06.04.2020 wurden jedoch schädliche Bodenveränderungen festgestellt. In den vier für das Planungsgebiet relevanten Bohrungen (KRB1 bis KRB4) wurden Schadstoffe in den obersten Schichten (0,5 m bis 0,8 m) abfallrelevante Parameter in der Zuordnungsklasse Z 1.1 festgestellt. Zudem liegt in der Bohrung KRB4 eine Überschreitung des Hilfwertes 1 für Mineralölkohlenwasserstoffe gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1 vor. Aufgrund der bindigen Böden und des relativ hohen Grundwasserflurabstandes kann derzeit eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden.

Bei Aushubmaßnahmen sollte eine fachgutachterliche Begleitung stattfinden. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und techni-

schen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

### **Vorschlag für Hinweise zum Plan:**

„Bei Aushubarbeiten ist damit zu rechnen, dass nicht nur Bodenmaterial angetroffen wird, welches uneingeschränkt wieder eingebaut werden kann. Eine fachgutachterliche Aushubbegleitung wird empfohlen.“

„Sollten bei den Aushubarbeiten weitere organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderung ist nicht zulässig.“

### **1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz**

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu beachten.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

### **Vorschläge für Hinweise zum Plan:**

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“

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

„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“

## **1.4 Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Insofern beseht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

## **1.5 Abwasserentsorgung**

### **1.5.1 Häusliches Schmutzwasser**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplans ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen und festgesetzt, was begrüßt wird. Die umliegende Bebauung entwässert bereits im Trennsystem. Die weitere Erschließung scheint möglich, die Beseitigung des Niederschlagswasser ist jedoch noch aufzudeuten (siehe Punkt Niederschlagswasser). Des Weiteren sind die Vorgaben der örtlichen Entwässerungssatzung zu beachten und einzuhalten.

Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

### **1.5.2 Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß Baugrundgutachten der Blasy+Mader GmbH vom 06.04.2020 wurden Untergrundverhältnisse angetroffen, die eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, daher ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. In der Begründung unter Punkt 3.7.2 wird die Möglichkeit einer Ableitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal der Weilheimer Straße genannt, ob hierfür die wasserrechtlichen Vorgaben noch eingehalten werden ist vorab zwingend zu überprüfen.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer, Regenwasserzisternen, Brauchwassernutzung) genutzt werden.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis). Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorzulegen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 102 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

### **Vorschlag für Festsetzungen**

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

### **Vorschlag für Hinweise zum Plan:**

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum



schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

## 2. Zusammenfassung

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

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind zwingend folgende Unterlagen nachzureichen:

- **Erschließungskonzeption der Niederschlagswasserbeseitigung**
- 

### Abwägungsvorschlag

#### Überflutungen infolge von Starkregen

Das Gelände fällt nach Nordwesten bis zum Schwarzbach gleichmäßig bis relativ steil ab. Eine Überflutung durch gestautes Wasser im Schwarzbach aufgrund von Starkregen ist für die geplante Wohnbebauung aufgrund des Niveauunterschieds von mind. 2 m (Schwarzbach bis Bebauung Parzelle 1 und 2) nicht zu erwarten, siehe hierzu auch die Darstellungen zum HQ 100 und HQ extrem unter Punkt 3.9.2 Hochwasserschutz in der Begründung.

Die private Grünfläche übernimmt auch in Bezug auf den Wasserschutz eine Pufferfunktion für die Wohnbebauung. Durch den Erschließungsplaner erfolgt in Abstimmung mit dem Bodengutachter noch eine abschließende Risikobeurteilung. Sofern erforderlich werden noch Flächen und /oder Abflussmulden für den Hochwasserschutz im Plan entspr. gekennzeichnet. Im Übrigen wird der Anregung gefolgt und die empfohlenen Festsetzungen und Hinweise werden in der Satzung und Begründung ergänzt.

#### Grundwasser

Der Anregung wird gefolgt und die empfohlenen Festsetzungen und Hinweise werden in der Satzung und Begründung ergänzt.

#### Altlasten und Bodenschutz

Der Anregung wird gefolgt und die empfohlenen Hinweise werden in der Satzung und Begründung ergänzt.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Der Anregung wird gefolgt und die empfohlenen Hinweise werden in der Satzung und Begründung ergänzt.

#### Wasserversorgung

Unter C 18 wird bereits darauf hingewiesen, dass sämtliche Bauvorhaben vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden müssen.

#### Abwasserentsorgung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass eine Erschließung im Trennsystem auch für die geplante Bebauung möglich erscheint. Bei der Erschließungsplanung wird Folgendes berücksichtigt: Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.



### Niederschlagswasserbeseitigung

Durch den Erschließungsplaner wird ein Konzept zur schadlosten Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen erarbeitet und als Bestandteil des Bebauungsplans ergänzt.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung ergänzt.

## **11. Handwerkskammer für München und Oberbayern, vom 21.05.2021**

### **Stellungnahme**

Bisher – da zunächst zurückgestellt- nicht Teil des Plankonzepts ist die im nordwestlichen Bereich angrenzende Hofstelle (Fl.Nr. 1 und 3) an der Weilheimer Straße (Staatsstraße St 2056). Dieses befindet sich wie ein kleiner Teil des Plangebiets sowie die Flächen westlich entlang der Weilheimer Straße in einer Mischbaufläche gemäß Flächennutzungsplan.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern steht Herabstufungen des Gebietstyps prinzipiell kritisch gegenüber; da es sich bei dem unmittelbar vorliegenden Verfahren nur um eine sehr kleinflächige Umwandlung handelt, erscheint dies im vorliegenden Fall jedoch als akzeptabel. Wir bitten Sie jedoch in Hinblick auf zukünftige, schon angedeutete Entwicklungen grundsätzlich bei der Weiterentwicklung der angrenzend bestehenden Mischbauflächen, v.a. westlich der Weilheimer Straße und nördlich des Plangebiets der bestehenden gemischten Struktur aus aktiver Landwirtschaft und einigen gewerblichen und handwerklichen Nutzungen entsprechend planerisch sicherzustellen, dass diese Bereiche nicht auch schrittweise zu reinen Wohnstandorten umgeformt werden, sondern vielmehr der Zweckbestimmung in der Baunutzungsverordnung folgend langfristig planerisch zu gewährleisten, dass die Weiterentwicklung hier dem Gebietscharakter der § 5 bzw. § 6 BauNVO entsprechend geschieht. Dieser ist grundsätzlich über die Einhaltung eines Gleichgewichts, von Landwirtschaft, Wohnnutzung sowie (nicht wesentlich störenden) Handwerks- und Gewerbebetrieben definiert.

Die Erhaltung der Misch- und Dorfgebiete spielt eine wesentliche Rolle für die Sicherung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in den ländlichen Städten und Gemeinden und nimmt aus der Sicht kleiner und mittelständischer Handwerksbetriebe vor allem vor dem Hintergrund der Planungssicherheit hinsichtlich des Betriebsstandortes einen besonderen Stellenwert ein.

Dementsprechend sollten in Gemeinden grundsätzlich Voraussetzungen geschaffen werden, die Nutzungsmischungen von Wohnen und Gewerbe zulassen bzw. bewahren, ohne dabei die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückzustellen.

### **Abwägungsvorschlag**

Derzeit werden Vorschläge für die zukünftige, städtebauliche Entwicklung der Flächen mit den Fl.nr. 1 und 3 erarbeitet. Die städtebaulichen Ziele sind einerseits der Erhalt der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung und andererseits eine verträgliche Nutzungsmischung entlang der Weilheimer Straße aus Gewerbe und Wohnen, die in Folge einen harmonischen Übergang zur Wohnbebauung Kapellenfeld im Osten schafft.

Dafür werden momentan verschiedene Varianten in der Art der Nutzung angedacht:

1. Optionsmodell mit Dorfgebiet und nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen  
(§ 9 Abs. 2 BauGB: Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden,

dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.)

2. Evtl. Ausweisung gem. neuer Gebietskategorie § 5a BauNVO „Dörfliches Wohngebiet“ soll die Landwirtschaft auch mittel- bis langfristig weitergeführt werden

Die Bedenken der Handwerkskammer werden bei der weiteren Planung durch den Erhalt gewerblicher Nutzung berücksichtigt.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

## **12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, vom 18.05.2021**

### **Stellungnahme**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **13. EVA Abfallentsorgung, Schreiben vom 28.05.2021**

Wir begrüßen aus Sicht der Abfallentsorgung die Ausgestaltung des Baugebiets mit einer Ringstraße.

Auf dem Plan erscheinen mir die Kurvenradien ausreichend dimensioniert zu sein, damit die Müllfahrzeuge die Straße befahren können. Ich habe Ihnen aber auch noch entsprechende Unterlagen bzw. Informationen angehängt.

Wir weisen darauf hin, dass die beiden Stichwege im nördlichen Bereich des Kapellenfelds von den Müllfahrzeugen nicht angefahren werden, weil keine Wendemöglichkeiten errichtet werden. Die Fahrzeuge bleiben auf der Ringstraße.

Die Anwohner müssen daher ihre Müllbehältnisse an den Einmündungen der Stichstraßen bereitstellen.

### Abwägungsvorschlag

In Abstimmung mit dem Erschließungsplaner werden die Straßenbreite und v.a. -ausrundungen der Ringstraße so geplant, dass diese in jedem Fall für Feuerwehr, Winterdienst, Lieferverkehr und Entsorgung geeignet sind.

Der Hinweis, dass die Anwohner ihre Müllbehältnisse an den Einmündungen der Stichstraßen bereitstellen müssen, wird durch die Ergänzung einer kleinen Entsorgungsfläche (Müllsammelstelle) im Einmündungsbereich auf Parzelle 3 als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner in der weiteren Planung berücksichtigt.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden gem. Abwägung ergänzt

## B. Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Eigentümer 1	Einwendung	10.05.2021
2	Eigentümer 2	Einwendung	20.05.2021
3	Freie Wähler	Einwendung	20.05.2021

### **1. Eigentümer 1 vom 10.05.2021**

Wir beziehen uns auf die als Foto angehängte Bekanntmachung in Ihrem Schaukasten vor dem Gemeindegebäude.

Wir nehmen zur Kenntnis, dass Sie ein Baugebiet am Kapellenfeld planen und bitten dazu folgende Themen zu klären / beantworten:

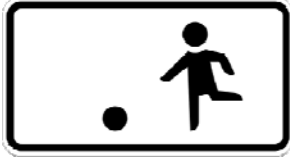
1. Die Planung eines neuen Baugebietes mit preislich geförderten Wohnflächen ist heute State-of-the-Art. Selbstverständlich dabei ist aber auch die Entwicklung eines ökologisch sinnvollen und ökonomisch zukunftsorientierten Energiekonzepts. Dieses können wir bisher nicht erkennen. Was und wie ist hier geplant? Wir würden eine Nahwärme-Versorgung erwarten und hätten -als direkte Anwohner- eventuell Interesse am Anschluss unseres Doppelhauses.
2. Wir haben verstanden, dass es für die komplette Siedlung nur eine Zufahrt geben soll. Diese führt direkt an unserem Grundstück vorbei und beeinträchtigt somit den Wert unseres Eigentums. Deshalb widersprechen wir diesem Vorhaben hier ausdrücklich und erwarten eine Entlastung über eine zusätzliche Zufahrt in das neue Baugebiet.

3. Mit dem Bau von so vielen Wohneinheiten werden auch viele Kraftfahrzeuge in die Siedlung einziehen. Eine Zunahme des Verkehrs und eine zusätzliche Gefahr für Kinder und ältere Personen ist damit unumgänglich. Wir gehen davon aus, dass die komplette Siedlung bis zum Anschluss an die Weilheimer Straße als Spielstraße ausgewiesen wird und bitten hier um entsprechende Bestätigung bzw. Ergänzung der Planung.
4. Die Zunahme des Verkehrs in der Siedlung führt auch zu einem Kapazitätsengpass am Anschluss zur Weilheimer Straße. Ein Kreisverkehr ist unseres Erachtens die einzig sinnvolle Lösung für diese Herausforderung. Die Verteilung aus der Siedlung auf die Hauptstraße sowie die Einfahrt in die Eichenstraße würden dadurch vereinfacht. Außerdem würde der Verkehr auf der Weilheimer Straße verlangsamt, was bereits heute ein dringend notwendiger Ansatz ist.
5. Bleibt noch die Frage nach den Anschlusskosten für die neue Straße im Baugebiet. Wir sind an die Eichenstraße im Westen unseres Grundstücks angeschlossen und hatten dafür vor knapp 20 Jahren auch die entsprechenden Anschlusskosten bezahlt. Insofern gehen wir davon aus, dass für uns keine weiteren Kosten für die Erweiterung bzw. Herstellung der Straße zur und durch die Siedlung entstehen. Bitte hier um entsprechende Bestätigung.

Wir freuen uns auf Ihre baldige Antwort und gehen davon aus, dass die oben aufgeführten Punkte entsprechend gewürdigt werden. Eine juristische Auseinandersetzung würden wir gerne vermeiden.

### Abwägungsvorschlag

1. Eine 2020 durchgeführte Umfrage im Gemeindegebiet durch den Gasversorger Erdgas Südbayern hat ergeben, dass lt. Auskunft der Erdgas Südbayern in der Bevölkerung so gut wie kein Interesse am Ausbau der Versorgung mit Erdgas besteht. Ein Nahwärmeversorgungsnetz, an das angebunden werden könnte, gibt es in der Umgebung des Bebauungsplans Kapellenfeld derzeit nicht. Mögliche Energielieferanten wie Biogasanlagen, Blockheizkraftwerke, Anlagen für Solar oder ähnliches sind in der direkten Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.  
Als Teil der zukünftigen Erschließungsplanung werden derzeit verschiedene Möglichkeiten der Energieversorgung geprüft. Eine zentrale Lösung erscheint aufgrund der geringen Größe des Wohngebietes auf den ersten Blick nicht wirtschaftlich. Photovoltaik, Luft- und Erdwärmepumpen, o.ä. als alternative Energieversorgungsmöglichkeiten bieten sich aus Sicht der Gemeinde für individuelle Energieversorgungskonzepte an.
2. Eine zusätzliche Zufahrt von der Weilheimer Straße wurde im Zuge der Nachverdichtung im Süden Eichenstraße geprüft, war aber aufgrund von privaten Eigentumsverhältnissen nicht umsetzbar. Eine Erschließung von Norden über die Straße „Am Weißbach ist aufgrund der Geländesituation und der Eigentumsverhältnisse nicht sinnvoll.  
Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde wurden im Zuge der Auslegung keine Einwände vorgebracht. Durch die Art der Verkehrsführung und die zukünftige Anbindung an die bestehende Eichenstraße ist der südliche Teil nicht von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung betroffen. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen können durch die mind. 6 bis 8 m breite nördliche Eichenstraße problemlos aufgenommen werden.  
Eine Wertminderung der bestehenden Wohngrundstücke durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr ist nicht erkennbar.
3. Die Ausweisung „Spielstraße“ erfolgt nicht auf Ebene der Bauleitplanung, sondern ist eine verkehrsrechtliche Maßnahme, in der Kindern durch das Zusatzzeichen 1010-10 erlaubt wird, auf der Fahrbahn und den Seitenstreifen zu spielen.



Aufgrund des reinen Anwohnerverkehrs (kein quartiersfremder Verkehr) und der gekurvten Straßenführung sind ohnehin keine schnellen Verkehrsströme in der Eichenstraße und der zukünftigen Ringstraße zu erwarten. Sofern erforderlich behält es sich die Gemeinde vor ggf. verkehrsrechtliche Maßnahmen nach Bedarf zu regeln

4. Es handelt sich bei der Weilheimer Straße um eine Staatstraße. Baulastträger für den gewünschten Kreisverkehr am Knotenpunkt ist das Staatliche Bauamt. Die Gemeinde hat diesbezüglich Kontakt mit dem Staatlichen Bauamt aufgenommen. Das Staatliche Bauamt hat einen Kreisverkehr aus mehreren Gründen an dieser Stelle abgelehnt:
  - a. Ein Kreisverkehr erst ab bestimmten Schwellenwerten des Verkehrsaufkommens erforderlich, die hier aufgrund der maßvollen Weiterentwicklung des Wohngebietes deutlich unterschritten werden.
  - b. Für die Funktionstüchtigkeit und Verkehrssicherheit eines Kreisverkehrs sollte das Verkehrsaufkommen in den einzelnen Ästen des Kreisverkehrs ähnlich hoch sein. Die Verkehrsmessung im Jahre 2015 hat ergeben, dass in der Weilheimer Straße der Kfz Gesamtverkehr etwa bei 10.000 Kfz/24h liegt. Das Verkehrsaufkommen in der Eichenstraße wird auch mit der Erweiterung des Wohngebietes deutlich unter diesen Verkehrsmengen liegen. Nach Aussage des Staatlichen Bauamtes ist der Verkehrszufluss durch die Eichenstraße für einen Kreisverkehr viel zu gering.
5. Anschlusskosten / Umlegungskosten  
Mit Antwortschreiben vom 12.05.2021 (Mail) hat die Gemeinde bestätigt, dass keine Kosten aufgrund der Erschließung des neuen Baugebietes auf die Einwendungsführer zukommen.

### Beschlussvorschlag

Die Bedenken, Sorgen, Einwände, Wünsche und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden gem. Abwägung nicht verändert.

## **2. Eigentümer 2, vom 20.05.2012**

Wir beziehen uns auf die Veröffentlichung des Bebauungsplans „Kapellenfeld“ auf der Homepage Ihrer Gemeinde mit Fristablauf für die Stellungnahme bis 21.05.2021.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren haben wir als direkte „Anrainer“ (Grundstücks-Nr. 429) des geplanten Bauvorhabens zum o.g. Bebauungsplan folgende Fragen und Einwände:

1. Die Bebauung der direkt bei uns angrenzenden Parzelle 7 ist für uns nicht eindeutig nachvollziehbar:
  - a. In der Begründung des Bebauungsplans Punkt 5.3. Abs. 4 steht „Eine Ausnahme bildet die gemeindliche Parzelle 7. Hier können sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser entstehen“.
  - b. Laut Bebauungsplan sind „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)“.
  - c. Daraus schließen wir, dass für diese Parzelle keine Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Bitte bestätigen Sie uns diesen Sachverhalt.
2. Laut Bebauungsplan:

- a. Punkt 5.1.1. des Bebauungsplans „Ausnahmsweise dürfen auf den Parzellen 7 und 8 Garagen und Carports auch außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.“
  - b. Ist im Süden von Parzelle 8 ein MFH geplant. Des Weiteren ist dieses MFH von Parzelle 8 mit einer Wandhöhe (WH) von 7,5 Meter vorgesehen.
  - c. Zum einen entspricht das nicht dem Gemeinderatsbeschluss 2 von Punkt 5. Der Gemeinderatssitzung vom 25.03.2021: „Der Gemeinderat billigt den Vorschlag zur Anpassung der Baufenster der Parzellen 7 und 8 nebst Anpassung der Wandhöhen auf max. 6,30 Meter des Entwurfes in der Fassung vom 25.03. 2021 Variante A.“
  - d. Zum anderen ist die Sichtachse von unserem Grundstück nach Osten und ins Grüne komplett verbaut, wodurch der Wert unseres Grundstücks bzw. Hauses erheblich beeinträchtigt wird.
  - e. Deshalb widersprechen wir dieser Planung ausdrücklich und erwarten hier die Einhaltung der im GR beschlossenen WH von 6,30 Meter sowie die bauplanerische Einrichtung frei zu haltender Sichtfelder (Sichtdreiecke) von Westen nach Osten im Süden von Parzelle 7 und 8.
3. Straßen-Planung im Baugebiet:
- a. Die Straße ist als Ringstraße geplant.
  - b. Laut der GR-Sitzung vom 06.02.2020 wurde beschlossen, dass die Straße im Baugebiet eine Einbahnstraße sein soll.
  - c. Das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen durch eine Einbahnstraße stellt eine erhebliche Lärmbelastung dar, was den Wert unseres Grundstücks/unseres Hause beeinträchtigt.
  - d. Wir widersprechen dieser Planung und erwarten eine Straße mit zwei Verkehrsrichtungen, um den Verkehrsfluss vor Ort zu entzerren.
4. Verkehrsberuhigte Straße/Spielstraße:
- a. Durch die Größe des Baugebiets ist eine deutliche Zunahme des Verkehrs zu erwarten, was ein erhöhtes Gefahrenpotenzial für Mensch und Tier bedeutet.
  - b. Wir plädieren deshalb für die Ausweisung der gesamten Straßenführung bis zum Anschluss an die Weilheimer Straße als Spielstraße mit verkehrsberuhigter Gestaltung.
5. Zufahrt zur Weilheimer Straße:
- a. Der Anschluss der Eichenstraße an die Weilheimer Straße ist heute schon ein Engpass, an dem durch das gesteigerte Verkehrsaufkommen ein erhöhter Rückstau zu erwarten ist.
  - b. Von daher halten wir es für dringend geboten, hier einen Kreisverkehr einzurichten.

Wir hoffen auf eine Anrainer-gerechte Behandlung der oben genannten Punkte und freuen uns auf Ihre zeitnahe Rückmeldung.

## **Abwägungsvorschlag**

### Punkt 1 und 2

In der Gemeinderats-Sitzung vom 25.03.201 wurde der Entwurf Variante A gebilligt. In diesem sind die Baufenster für die Parzellen 7 und 8 für eine flexible Anordnung der Gebäude vergrößert. Die Wandhöhen für Parzelle 7 betragen 6,3 m, für Parzelle 8 betragen sie 7,5 m. Diese Höhenstaffelung schafft einen harmonischen Übergang von bestehender Bebauung zur zukünftigen Bebauung und dem Gebietsrand im Osten. Da das Gelände in diesem Bereich verhältnismäßig eben ist und erst nach Norden wieder abfällt und nach Süden ansteigt, fügt sich die



erhöhte Wandhöhe von Parzelle gut in die übrige Bebauung ein. Durch diese Erhöhung können in den Mehrfamilienhäusern auch die Dachgeschossflächen mit dem angehobenen Kniestock sehr gut als Wohnbauflächen genutzt werden und entsprechen damit dem Ziel einer möglichst flächensparenden Bauweise bei gleichzeitiger Schaffung von zusätzlichen Wohnungen.

Auf Parzelle 7 dürfen sowohl Einzel- (Ein- und Mehrfamilienhäusern zulässig) als auch Doppelhäuser errichtet werden. So kann die Gemeinde am besten auf die akute Bedarfsentwicklung im Gemeindegebiet reagieren. Die Bauräume für diese beiden Parzellen sind daher im Gegensatz zu den übrigen Parzellen viel größer als die zulässige Grundfläche. Somit kann auch die Lage der zukünftige Baukörper je nach Hochbaukonzept innerhalb des Baufensters frei platziert werden und z.B. zwei Baukörper über eine Laubengangerschließung o.ä. einen barrierefreien Ausbau der Wohneinheiten mit einem gemeinsamen z.B. freistehenden Aufzug kosteneffizient ermöglichen.

Die Festsetzung A 3.7 wird wie folgt korrigieren: Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, **dies gilt nicht für die Parzellen 7 und 8.** [...]

Der ungehinderte Blick ins Grüne ist nicht als ein Belang mit einem Gewicht ausgestattet, der ihm Vorrang vor den Anderen von der Planung zu berücksichtigenden und sie tragenden Belange in der Abwägung einräumt, wie z.B. der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Zudem hat sich die Gemeinde bewusst entschieden im Norden und im Süden des Plangebietes großzügige Grünflächen zur Auflockerung der Bebauung und zum Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen festzusetzen Eine Wertminderung der bestehenden Wohngrundstücke durch verstellte Sichtachsen ist nicht erkennbar.

Die Festsetzung von Sichtdreiecke (Sichtfelder) dienen der Straßenverkehrssicherheit und sollen sicherstellen, dass beim Einbiegen von untergeordneten Straße in übergeordnet die Sichtbeziehungen nicht verstellt werden. An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder von ständigen Sichhindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs (Gartenzäune, Hecken, Bäume und Sträucher o.ä.) freigehalten werden.

Da es sich bei der neuen Erschließungsstraße und der Anbindung an die bestehende Eichenstraße nicht um Straßen verschiedener Ordnung handelt, sind Sichtfelder hier nicht gesondert einzutragen, siehe auch StN des Staatlichen Bauamtes. Sofern erforderlich behält es sich die Gemeinde vor ggf. verkehrsrechtliche Maßnahmen nach Bedarf zu regeln.

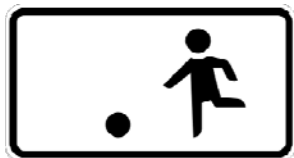
### Punkt 3

Die Ausweisung einer Straße als Einbahnstraße ist eine verkehrsrechtliche Maßnahme im Ermessen der Gemeinde und nicht Teil der Bauleitplanung. In der Sitzung vom 06.02.2020 wurden verschiedene Eckpunkte zur Planung diskutiert. Eine endgültige Entscheidung über die Straßenausweisung ist noch nicht abschließend erfolgt. Die Gemeinde behält es sich vor ggf. verkehrsrechtliche Maßnahmen nach Bedarf zu regeln.

Die Eichenstraße ist ausschließlich von Anwohnerverkehr geprägt. Durch die zusätzlichen Wohneinheiten am Kapellenfeld ist eine Erhöhung des Anwohnerverkehrs nur im nördlichen Teilabschnitt der Eichenstraße bis zum Knotenpunkt Weilheimer Straße gegeben. Aufgrund der Wegführung und Anbindung in Vorderfischen Süd und Kapellenfeld ist insgesamt keine Lärmbelästigung durch quartiersfremden Verkehr zu erwarten. Eine Wertminderung der bestehenden Wohngrundstücke durch zusätzlichen Anwohnerverkehr ist nicht erkennbar.

### Punkt 4

Die Ausweisung „Spielstraße“ erfolgt nicht auf Ebene der Bauleitplanung, sondern ist eine verkehrsrechtliche Maßnahme, in der Kindern durch das Zusatzzeichen 1010-10 erlaubt wird, auf der Fahrbahn und den Seitenstreifen zu spielen.



Aufgrund des reinen Anwohnerverkehrs (kein quartiersfremder Verkehr) und der gekurvten Straßenführung sind ohnehin keine schnellen Verkehrsströme in der Eichenstraße und der zukünftigen Ringstraße zu erwarten. Sofern erforderlich behält es sich die Gemeinde vor ggf. verkehrsrechtliche Maßnahmen nach Bedarf zu regeln.

#### Punkt 5

Es handelt sich bei der Weilheimer Straße um eine Staatstraße. Baulastträger für den gewünschten Kreisverkehr am Knotenpunkt ist das Staatliche Bauamt. Die Gemeinde hat diesbezüglich Kontakt mit dem Staatlichen Bauamt aufgenommen. Das Staatliche Bauamt hat einen Kreisverkehr aus mehreren Gründen an dieser Stelle abgelehnt:

- a) Ein Kreisverkehr erst ab bestimmten Schwellenwerten des Verkehrsaufkommens erforderlich, die hier aufgrund der maßvollen Weiterentwicklung des Wohngebietes deutlich unterschritten werden.
- b) Für die Funktionstüchtigkeit und Verkehrssicherheit eines Kreisverkehrs sollte das Verkehrsaufkommen in den einzelnen Ästen des Kreisverkehrs ähnlich hoch sein. Die Verkehrsmessung im Jahre 2015 hat ergeben, dass in der Weilheimer Straße der Kfz Gesamtverkehr etwa bei 10.000 Kfz/24h liegt. Das Verkehrsaufkommen in der Eichenstraße wird auch mit der Erweiterung des Wohngebietes deutlich unter diesen Verkehrsmengen liegen. Nach Aussage des Staatlichen Bauamtes ist der Verkehrszufluss durch die Eichenstraße für einen Kreisverkehr viel zu gering.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Bedenken, Sorgen, Einwände, Wünsche und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden gem. Abwägung geändert.

### **3. Freie Wähler, Gemeinderatsfraktion Pähl-Fischen, vom 20.05.2021**

Wir möchten gegen den Bebauungsplan „Kapellenfeld“ in seiner aktuellen Fassung einwenden, dass bei der Beratung und dem Beschluss des Gemeinderates über die Gestaltung der Wohnbebauung keine Schätzungen oder belastbare Zahlen zu dem zu erwartenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen und schulischer Versorgung vorgelegen haben.

Hinzuweisen ist insbesondere auf den seit Jahren bestehenden Rechtsanspruch der Familien auf Krippen- und Kindergartenplätze. Die vorhandenen Kapazitäten in den Pähler Kinderbetreuungseinrichtungen und in der örtlichen Grundschule bzw. deren Ausbaumöglichkeiten sind wichtige Faktoren, die bei der Dimensionierung der zukünftigen Wohnbebauung im Kapellenfeld zu berücksichtigen sind.

#### **Abwägungsvorschlag**

Siehe StN des LRA Weilheim Amt für Jugend und Familie, vom 23.04.2021.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Bedenken, Sorgen, Einwände, Wünsche und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.



**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu und beauftragt den PV München mit der Einarbeitung der Änderungen.

**Abstimmung**

**13 : 0**

4. **Flutkatastrophe Westdeutschland - Unterstützung "Kommunen helfen Kommunen"**

**Sachverhalt:**

Die Flutkatastrophe in Rheinland-Pfalz und NRW hat zu Schäden geführt, die jegliches Maß an Vorstellungskraft übersteigt und eine Hilfestellung rechtfertigt. Hierzu bietet der Gemeindegtag RP und NRW eine Plattform an, über die eine direkte Hilfe von Kommune zu Kommune möglich ist. Denkbar ist eine zeitlich befristete Partnerschaft mit einer Gemeinde gleicher Größe oder andere Möglichkeiten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beauftragt den 1. Bürgermeister und Verwaltung mit der Umsetzung und bewilligt eine finanzielle Soforthilfe von 10.000 Euro.

**Abstimmung**

**0 : 0**

der Antrag wird zurückgestellt

5. **Bundestagswahl - Festlegung der Wahlhelferentschädigung in Form eines Erfrischungsgeldes**

**Sachverhalt:**

Am 26.09.2022 findet die Bundestagswahl statt.

Gemäß § 10 Abs. 2 Bundeswahlordnung (BWO) kann den Mitgliedern der Wahlausschüsse und Wahlvorstände für den Tag der Abstimmung eine Wahlhelferentschädigung in Form eines Erfrischungsgeldes gewährt werden.

Es wird vorgeschlagen das Erfrischungsgeld wie folgt festzulegen:

Die Urnenwahlvorsitzenden: 35 €

Die übrigen Mitglieder des Urnenwahlvorstandes: 25 €

Der Briefwahlvorsitzenden: 35 €

Die übrigen Mitglieder des Briefwahlvorstandes: 25 €

Vom Bund erhält die Gemeinde eine Erstattung in Höhe von 35 € je Wahlvorsitzendem und 25 € je Mitglied des Wahlvorstandes.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt folgende Festsetzung der Wahlhelferentschädigung in Form eines Erfrischungsgeldes für die Bundestagswahl am 26.09.2021:

Die Urnenwahlvorsitzenden: 35 €

Die übrigen Mitglieder des Urnenwahlvorstandes: 25 €

Der Briefwahlvorsitzenden: 35 €

Die übrigen Mitglieder des Briefwahlvorstandes: 25 €

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

## **6. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes**

### **Sachverhalt:**

#### 1. Bgm. Grünbauer; Impftag am Dienstag 03.08.2021

#### 2. Anfrage FW zu PGZ-Übergang

Bgm. Grünbauer: Es gab witterungsbedingte Verschiebungen bei der Fertigstellung des Übergangs. Die Stahlbauarbeiten wurden nun abgeschlossen. Gestern wurde mit Frau Schreiber festgelegt, wie die weiteren Arbeiten fertiggestellt werden. Einen Zeitplan für die Fertigstellung kann er derzeit nicht nennen.

#### 3. Anfrage der FW zu Wasserproblematik am Schleiferanger

GR Baierl sieht hier Handlungsbedarf. Dies wird von Bgm. Grünbauer verneint. Es wurde sehr kurzfristig ein zusätzliches Niederschlagswasserkanalrohr verlegt. Bei dem Regenereignis Anfang Juni hat es sich um ein Starkregenereignis gehandelt. Die Niederschlagsentwässerung ist hierauf nicht ausgelegt. Die Bemessungsgrundlage für die das Entwässerungskonzept ist ein 5jähriges Regenereignis. Dies wurde Anfang Juni massiv überschritten; kurzfristig hat es sich sogar um ein 100jähriges Regenereignis gehandelt. Es gibt deshalb keinen Grund, die Planungen anzuzweifeln oder Änderungen vorzunehmen.