

## Urschrift

### Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

# Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung  
im Saal des Pfarr- und Gemeindezentrum

**am 23.09.2021**

## I. Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen
3.	3. Änderung des Bebauungsplanes "Vorderfischen Süd" (Eichenstr.) - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
4.	Bebauungsplan "Ammerweg" - Abwägung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes
5.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung einer Nisthilfe - FINr. 1239, Gemarkung Pähl
6.	Vollzug der Baugesetze - Errichtung eines EFH mit Garage (Fl.Nr. 47/2, Gemarkung Pähl) im Genehmigungsverfahren
7.	Vollzug der Baugesetze - Geländeaufschüttung (Fl.Nr. 3226, Gemarkung Pähl)
8.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid Neubau eines EFH mit Doppelgarage (FINr. 184/1, Gemarkung Pähl)
9.	Feststellung der Jahresrechnung 2020 nach örtlicher Rechnungsprüfung und Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO
10.	TSV Betriebskostenzuschuß 2020
11.	TSV Pähl - coronabedingter Sonderzuschuß Gesamtverein 2020
12.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes
13.	Altschützengesellschaft Pähl - coronabedingter Sonderzuschuß Gesamtverein 2020

## II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

### ANWESEND

Name

Bemerkung

### Vorsitzender

Werner Grünbauer

### Mitglieder

Ursula Herz

Thomas Baierl

Daniel Bittscheidt

Richard Graf  
Claudia Klafs  
Mirja Mattes  
Helmut Mayr  
Andreas Ottinger  
Martin Promberger  
Johanna Spiel

**Abwesend (entschuldigt)**

Torsten Blaich  
Gerhard Müller  
Irene Popp  
Franz Wörl

**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 17.09.2021 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 17.09.2021 ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

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

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Werner Grünbauer  
1. Bürgermeister

Christiane Singer

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 21.10.2021.

## **Begrüßung**

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 17.09.2021 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:**

Genehmigung des Protokolls (öffentlich) vom 26.08.2021.

#### **Beschluss:**

Das Protokoll (öffentlich) vom 26.08.2021 wird genehmigt.

**Abstimmung**  
**11 : 0**

### **2. Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen**

#### **Sachverhalt:**

Gemäß Art. 52 Abs. 3 GO sind in nichtöffentlicher Sitzung gefasste Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt zu geben, sobald die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind.

Aus den Sitzungen am 17.06.2021 sind keine Beschlüsse bekannt zu geben.

### **3. 3. Änderung des Bebauungsplanes "Vorderfischen Süd" (Eichenstr.) - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

#### **Sachverhalt:**

Die Abwägungsvorschläge werden von Frau Knözinger (PV München) ausführlich erläutert.

## **Bebauungsplan „Vorderfischen Süd“, 3. Änderung**

Planstand – Entwurf vom 04.03.2021

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 07.05.2021 bis 09.06.2021**.

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

Verteiler im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

<b>Behörden, Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.</b>			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern, Raumordnung	Hinweise	11.05.2021
2	Planungsverband Region Oberland	Keine Einwände	10.06.2021
3	LRA Weilheim, Bauleitplanung	Empfehlung	09.06.2021
4	LRA Weilheim, Städtebau	Keine Rückmeldung	-
5	LRA Weilheim, Technischer Umweltschutz	Einwendungen	07.06.2021
6	LRA Weilheim, Naturschutz, Gartenkultur, Landespflege	Einwand/Hinweise	01.06.2021
7	LRA Weilheim, Bodenschutz	Keine Rückmeldung	-
8	LRA Weilheim, Amt für Jugend und Familie	Keine Rückmeldung	-
9	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i.OB	Hinweis	14.05.2021
10	Bayerisches Landesamt für Umwelt	Hinweis	26.05.2021
11	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim	Hinweis	25.05.2021
12	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Hinweise	11.05.2021
13	Bayerische Schlösser und Seenverwaltung	Keine Einwände	29.04.2021
14	Staatliches Bauamt Weilheim	Keine Äußerung	29.04.2021
15	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	Einwendungen	08.06.2021
16	Bischöfliche Finanzkammer Augsburg	Keine Einwände	06.05.2021
17	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Hinweis	08.06.2021
18	IHK für München und Oberbayern	Einverständnis	27.05.2021
19	Tourismusverband Pfaffenwinkel	Keine Äußerung	26.05.2021
20	Nachbarkommune Andechs	Keine Rückmeldung	-
21	Nachbarkommune Markt Dießen	Keine Rückmeldung	-
22	Nachbarkommune Herrsching	Keine Einwände	20.05.2021
23	Nachbarkommune Raisting	Keine Äußerung	20.05.2021
24	Nachbarkommune Tutzing	Keine Rückmeldung	-
25	Nachbarkommune Wielenbach	Keine Einwände	28.05.2021
26	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Keine Einwände/Hinw.	02.06.2021
27	Bayernwerk Netz GmbH, Penzberg	Keine Einwände/Hinw.	17.06.2021
28	Deutsche Telekom Technik GmbH	Keine Rückmeldung	-
29	AWA Ammersee gKU	Einwand	09.06.2021

### **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, Städtebau	Keine Rückmeldung	-
3	LRA Weilheim, Bodenschutz	Keine Rückmeldung	-
4	LRA Weilheim, Amt für Jugend und Familie	Keine Rückmeldung	-

5	Staatliches Bauamt Weilheim	Keine Äußerung	29.04.2021
6	Bischöfliche Finanzkammer Augsburg	Keine Einwände	06.05.2021
7	IHK für München und Oberbayern	Einverständnis	27.05.2021
8	Tourismusverband Pfaffenwinkel	Keine Äußerung	26.05.2021
9	Nachbarkommune Andechs	Keine Rückmeldung	-
10	Nachbarkommune Markt Dießen	Keine Rückmeldung	-
11	Nachbarkommune Herrsching	Keine Einwände	20.05.2021
12	Nachbarkommune Raisting	Keine Äußerung	20.05.2021
13	Nachbarkommune Tutzing	Keine Rückmeldung	-
14	Nachbarkommune Wielenbach	Keine Einwände	28.05.2021
15	Deutsche Telekom Technik GmbH	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	Hinweise	11.05.2021
2	LRA Weilheim, Bauleitplanung	Empfehlung	09.06.2021
3	LRA Weilheim, Technischer Umweltschutz	Einwendungen	07.06.2021
4	LRA Weilheim, Naturschutz, Gartenkultur, Landespflege	Einwand/Hinweise	01.06.2021
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i.OB	Hinweis	14.05.2021
6	Bayerisches Landesamt für Umwelt	Hinweis	26.05.2021
7	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim	Hinweis	25.05.2021
8	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Hinweise	11.05.2021
9	Bayerische Schlösser und Seenverwaltung	Keine Einwände	29.04.2021
10	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	Einwendungen	08.06.2021
11	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Hinweis	08.06.2021
12	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Keine Einwände/Hinw.	02.06.2021
13	Bayernwerk Netz GmbH, Penzberg	Keine Einwände/Hinw.	17.06.2021
14	AWA Ammersee gKU	Einwand	09.06.2021

### 1. Regierung von Oberbayern – Raumordnung, Schreiben vom 11.05.2021

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Vorderfischen Süd“ folgende Stellungnahme ab:

#### Planung

Das ca. 3,5 ha große, bereits weitgehend bebaute, Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Vorderfischen, östlich der Weilheimer Straße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche, am westlichen Rand als Grünfläche dargestellt. Die Gemeinde Pähl beabsichtigt die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch Er-

höhung der Grundflächenzahl und durch Vergrößerung der Kubaturen zu ändern, um bei gleichzeitiger Sicherung des bisherigen Siedlungscharakters eine städtebauliche geordnete Nachverdichtung des Wohngebiets zu ermöglichen.

### **Berührte Belange**

#### Natur und Landschaft

Auf Grund der partiellen 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)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

#### Immissionsschutz

Auf Grund der unmittelbar westlich 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 Bebauungsplanänderung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Bauaufsichtsbehörde, die Untere Naturschutzbehörde und die untere Immissionsschutzbehörde (Technischer Umweltschutz) wurden beteiligt und die Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

## **2. Landratsamt Weilheim, Bauleitplanung, Schreiben vom 09.06.2021**

Von meiner Seite nur eine kurze Empfehlung:

Hinsichtlich der Wintergärten (Nr. 6.3) sollte die Höhe festgesetzt werden.

### **Beschlussvorschlag**

Der Empfehlung wird gefolgt. Die Höhe der Wintergärten wird unter A 6.3 auf eine Wandhöhe von 3,7 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände (talseits) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

## **3. Landratsamt Weilheim, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 07.06.2021**

#### Einwendungen

mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

**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** (Abdecken, Abschirmen) **und semiaktiven Maßnahmen** „architektonischer Selbsthilfe“ (z.B. Grundrissorientierung, gebäudliche Eigenabschirmungen) ausgeschöpft werden.

**Nach einer Veröffentlichung des Umweltbundesamtes vom Juli 2019 empfiehlt die WHO bei Straßenverkehrslärm eine durchschnittliche Lärmbelastung von tagsüber ( $L_{den}$ ) 53 dB(A) und nachts ( $L_{night}$ ) 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 Staatsstraße 2056 verursachten Lärmimmissionen ergibt, dass die vorgenannten schalltechnischen Orientierungswerte **im Abstand von 20 m zur Staatsstraße weit und im Bereich des Ortsausgangs auch in der zweiten Bauzeile noch überschritten werden.** In der ersten Bauzeile werden Beurteilungspegel bis **tagsüber 63 dB(A) und nachts 54 dB(A)** ermittelt. Am Ortsausgang betragen die Beurteilungspegel **sogar 65/56 dB(A) tagsüber/nachts** und dort in der zweiten Bauzeile noch bis zu **57 dB(A)/48 dB(A) tags/nachts.**

Es ergeben sich somit **Überschreitungen der in der DIN 18005 genannten schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 11 dB(A).** Mit der neueren, für die Bauleitplanung noch nicht zwingend eingeführten RLS 19 **erhöhen sich diese Überschreitungen sogar nochmals um jeweils ca. 1 bis 2 dB(A).**

Im Bebauungsplan sind bisher nur „alte“ Festsetzungen zum Lärmschutz enthalten – die dort u.a. genannte Maßnahme „Belüftungseinrichtung“ ist für sich alleine betrachtet insbesondere aufgrund immer genauerer Kenntnisse zur Lärmauswirkung auf die menschliche Gesundheit nicht Stand der Technik. Die im Rahmen der Erweiterung von 1993 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen für das Wohngebäude auf Fl.Nr. 428/30 wurden nicht eingearbeitet

#### Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i.V.m DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988);

#### Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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

#### GO1 Bauzeile entlang der Weilheimer 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 Osten gerichtetes stehendes Fenster

oder

– einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten (o.ä.)

oder

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

Die Westseiten der Gebäude (bei Fl.Nr. 428/33 auch die Südseite) liegen aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung im Lärmpegelbereich IV (DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau). Bei der Anordnung von Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmern auf dieser (diesen) Gebäudeseite(n) muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß  $R_{w,res} > 40$  dB der Außenbauteile eingehalten werden.“

#### GO2 Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/30:

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.)

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.

#### Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

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

Die Lage von Tiefgaragenrampen ist nicht festgesetzt. Um hier einen größtmöglichen Schutz der (bestehenden), benachbarten Wohnbebauung zu erreichen, bitten wir unter Nr. 5.6 eine zusätzliche Festsetzung aufzunehmen bzw. die Festsetzung Nr. 5.6.2 folgendermaßen zu ergänzen:

**„Tiefgaragenrampen sind vollständig/lückenlos zu umbauen; die Einhausungen sind innen schallabsorbierend (mind. Schallabsorptionsklasse A2 nach DIN EN 1793-1; Schallabsorption 4-7 dB) auszuführen. Hierzu ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Tiefgaragentore und die zugehörigen Öffnungsmechanismen (z.B. Schlüsselschalter) sind im unteren Rampenbereich anzuordnen. Die Tore müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.“**

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Anregung zur Einhausung von TG-Rampen wird in Teilen aufgegriffen. Die Details (gem. aktuellen Stand der Technik) zu Öffnungsmechanismen, Funksteuerung der Tore und Abdeckung von Regenrinnen, können ggf. im Rahmen der Baugenehmigung festgesetzt werden und sind nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.



Die Festsetzung A 5.6.2 wird daher wie folgt ergänzt:

*Tiefgaragenrampen sind **schallabsorbierend** einzuhausen **und vollständig zu umbauen**. Die Wandhöhe beträgt max. 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Oberkante (OK) Außenwand mit der Dachhaut bzw. zur Attika. Es wird ein Flachdach bzw. Pultdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.*

Neu Hinweis unter C 14:

Die Einhausungen von Tiefgaragen sind innen schallabsorbierend (mind. Schallabsorptionsklasse A2 nach DIN EN 1793-1; Schallabsorption 4-7 dB) auszuführen.

#### **Beschlussnotiz vom 23.09.2021**

Den Empfehlungen zum Schallschutz aufgrund von Verkehrslärm wird umfänglich gefolgt:

Die Festsetzungen zur Bauzeile entlang der Weilheimer Straße und dem Wohngebäude auf der Fl.nr. 428/30 werden in der Satzung und im Plan ergänzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

#### **Tiefgarageneinhausung**

Durch die Festsetzung einer Einhausung von Tiefgaragenrampen ist nach Auffassung des Gemeinderates bereits eine ausreichende Vorkehrung gegen Parklärm erfolgt. Bei dem Wohngebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet, die Tiefgaragen bieten Raum für max. 6 Wohneinheiten. Es wird daher kein unverträgliches Lärmaufkommen durch die Tiefgaragenrampen erwartet.

Der Festsetzungsvorschlag zur Ausführung der Tiefgaragen-Rampen wird als Empfehlung unter C 14 in den Hinweisen ergänzt.

### **4. Landratsamt Weilheim, Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, vom 01.06.2021**

#### Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

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

#### Grünordnung:

Auch wenn in den textlichen Festsetzungen erwähnt ist, dass von dem Standort, der zu pflanzenden Sträucher und Bäume abgewichen werden kann, so sollten die dargestellten Gehölze doch detaillierter auf den Bestand eingehen. In Bereichen der zu pflanzenden Bäume sind teilweise Zufahrten und Nebengebäude errichtet.

Auch der Zeitpunkt, (nach Fertigstellung der Baumaßnahme) und die Größe (Qualität, z.B. Hochstamm STU 18-20) sollte genannt sein.

Auf der Parzelle 22 sind 2 Bestandsbäume mit Planzeichen eingetragen, sie sind im Luftbild nicht erkennbar. Bitte anpassen.

Da Wintergärten möglich sind, kann als Hinweis aufgenommen werden:

Um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot) ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass keine signifikante Risikoerhöhung für Vogelschlag aufgrund von großen Glasflächen, stark spiegelnden Glasflächen, Eckfenstern (transparente Gebäudeecken) und der Nähe zu Vogellebensräumen besteht. Die Glasflächen sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird z.B. durch halbtransparente Materialien, flächige Markierungen, Außenjalousien.

Greifvogel-Silhouetten und UV-Licht reflektierendes Glas bieten keinen Schutz vor Vogelschlag.

### Naturschutz:

Der vorhandene Baumbestand, an der östlichen Bearbeitungsgrenze auf der Höhe der Parzellen 18a und 18b, ist aufgrund seiner Bedeutung für das Orts-/Landschaftsbild zwingend zu erhalten. Seine Entfernung würde einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Im Bebauungsplan festgesetzte Bestandsbäume sind rechtlich gesichert.

Daher sind die Bäume genau zu beschreiben (Art, Größe, genauer Standort). Außerdem ist der tatsächlich vorhandene Kronenbereich zeichnerisch darzustellen.

### Hinweis:

Um den vorhandenen schützenswerten Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten ist bei Baumaßnahmen zwingend die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.

Um keine unnötigen Wurzelschäden hervorzurufen ist die vorhandene Tragschicht des bestehenden Asphaltweges ist zu belassen. Es sind keine Grabarbeiten im Kronenbereich zulässig.

Während der gesamten Bauzeit ist ein fest verankerter Baumschutzzaun auf der Grundstücksgrenze vorzuhalten. Siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“.

Rückschnitt von überhängenden Ästen vor Baubeginn, um keine unkontrollierten Abrisse zu provozieren.

### **Abwägungsvorschlag**

#### Zu Grünordnung:

Das Pflanzgebot ist flexibel genug geregelt, um die Errichtung und den Bestand von Nebengebäuden und Zufahrten sicherzustellen.

Der Pflanzzeitpunkt wird, wie von der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, ergänzt.

Auf die Festsetzung von Pflanzqualitäten wird verzichtet, da die empfohlene Pflanzliste unter C 16.5 aus Sicht der Gemeinde ausreichend Anregung für die Bepflanzung gibt und i.V.m. der Festsetzung A 9.2.1 die Begrünung der Gärten ausreichend geregelt ist.

Bei der Bestandsaufnahme am 15.02.2018 waren beide Bestandsbäume noch vorhanden. Es handelte sich um eine Linde und einen Ahorn. In der 2. Änderung des BP Vorderfischen Süd waren die Bäume in der Planzeichnung dargestellt aber nicht zum Erhalt festgesetzt. Die beiden Bäume werden aus der Planzeichnung gestrichen.

Der Hinweis zum Schutz vor Vogelschlag wird im Satzungstext ergänzt.

#### Zu Naturschutz:

Der erwähnte Baumbestand östlich der Parzellen 18a und 18b befindet sich außerhalb des Plangebietes. Regelungen hierzu erfolgen daher nicht. Größe und Standort der festgesetzten Bäume wurden ausreichend bestimmt. Konflikte zwischen möglichen Bauvorhaben und Baumschutz können ausgeschlossen werden.

Zu Hinweis: Der bereits im Satzungstext enthaltene Hinweis auf DIN 18920 und RAS-LP 4 scheint ausreichend, um einen Baumschutz während der Bauphase zu gewährleisten.

### **Beschlussnotiz vom 23.09.2021**

**Folgende Festsetzung zum Pflanzzeitpunkt wird ergänzt:**

- **Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.**

**Auf Parzelle 22 werden die beiden zum Erhalt festgesetzten Bäume gestrichen.**

## **5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i.OB, vom 14.05.2021**

Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

### Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Wie Sie in Ihrer Begründung bereits ausführen, sind ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen in jedem Fall zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

### Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **6. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 26.05.2021**

Mit E-Mail vom 29.04.2021 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

### **Beschlussvorschlag**

Die Untere Naturschutzbehörde und die untere Immissionsschutzbehörde (Technischer Umweltschutz) sowie das Wasserwirtschaftsamt wurden beteiligt und die Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

## **7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim, vom 25.05.2021**

Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBV) wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

Das ADBV bittet 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.

## **8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 06.05.2021**

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

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)).

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter C 13 in der Satzung wird bereits auf die bodendenkmalpflegerische Belange verwiesen. Die Ausführungen zu Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG werden in der Begründung ergänzt.

## 9. Bayerische Verwaltung der Schlösser, Gärten und Seen, Schreiben vom 29.04.2021

Da zwischen dem Planungsgebiet und dem Ammersee eine Distanz von ca. 1,2 km besteht, sind die von der Bayerischen Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen zu vertretenden Belange nicht tangiert. Aufgrund der geographischen Gegebenheiten am flachen Südufer dürfte das Gebiet vom Ammersee aus nicht sichtbar sein.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 10. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 18.05.2021

Zum genannten Bbauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

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

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

Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.

### 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. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außen-

einzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risiko-beurteilung 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 Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrhahnoberkante/ 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).*

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

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

#### 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 Fahrhahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.*

*„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“*

#### **Abwägungsvorschlag**

Den Anregungen zum Umgang mit Überflutungen infolge von Starkregen wird im Wesentlichen gefolgt. Da es sich das Plangebiet in einer unterschiedlich steilen Hanglage befindet, wird auf die Festsetzung, dass die Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse der Gebäude mindestens 25 cm über Gelände liegen soll, verzichtet. Die unteren Geschosse treten aufgrund der Hanglage an der Talseite unterschiedlich hoch hervor und sind z.T. als Splitlevel ausgeführt, so dass die Differenzierung des Erdgeschosses hier wenig sinnvoll erscheint.

Die übrigen Vorschläge zu Festsetzungen und Hinweise werden in der Satzung unter A 3.5 und C 17 ergänzt.

#### 1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Gerade in Hanglagen muss bei Niederschlägen jedoch 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 auftretendes 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.“*

### **Abwägungsvorschlag**

Den Anregungen wird umfänglich gefolgt. Die vorgeschlagene Festsetzung und die Hinweise werden in der Satzung unter A 13 (neu) und C 17 ergänzt

#### 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.

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

*„Sollten bei den Aushubarbeiten 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).“*

##### 1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Es sind daher 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.

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.“*

## Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird umfänglich gefolgt. Die vorgeschlagenen Hinweise werden in der Satzung unter C 18 ergänzt

### 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 besteht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

### 1.5 Abwasserentsorgung

#### 1.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. 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.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

Der Abwasserverband AWA ist als künftiger Unterhalter der Kanäle über die Veränderungen in Kenntnis zu setzen. Dessen Entwässerungssatzung ist zu beachten.

#### 1.5.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AWA Ammersee bzw. Verband Ammersee gKU) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

## Abwägungsvorschlag

Die Aussagen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden in der Begründung ergänzt

### 1.5.3 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 zum benachbarten Bebauungsplan „Kapellenfeld“ wurden Untergrundverhältnisse angetroffen, die eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, diese Verhältnisse können auf das Planungsgebiet „Vorderfischen Süd“ übertragen werden. **Es ist daher 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

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. Ein kombiniertes Konzept mit dem benachbarten Bebauungsplan „Kapellenfeld“ wäre denkbar.**

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 Trag-schichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“*

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

#### 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 TRENNOG (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.“*

#### **Abwägungsvorschlag**

Der Empfehlung wird gefolgt. Es wird ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet und die Ergebnisse in die Planung integriert.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise werden ebenfalls in der Planung ergänzt.

#### 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**

#### **Beschlussnotiz vom 23.09.2021**

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

Zu Punkt 1.1 Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen wird noch folgendes ergänzt:

Das Gelände fällt nach Westen zur Weilheimer Straße deutlich und nach Norden Richtung Weißbach kontinuierlich ab. Es liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

*Ergänzende Anmerkung:*

Die Plandarstellung enthält Höhenlinien mit Niveauunterschied von 2,5 m.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Bestandssituation die moderat nachverdichtet wird und über große Gärten verfügt, die Großteils auch als private Grünflächen festgesetzt sind. Derzeit sind der Gemeinde keine Fälle von Überflutungen im Plangebiet bekannt.

Die Gemeinde plant vorsorglich als Ergänzung zum Niederschlagswasserbeseitigungskonzept auch eine Beurteilung der Gefahrenlage für Überflutungen durchführen zu lassen. Hierzu soll das Ingenieurbüro, welches das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept für den benachbarten Bebauungsplan „Kapellenfeld“ erarbeitet, ein Angebot abgeben. Nach Abstimmung mit dem Gemeinderat kann ein entspr. Erweiterungsauftrag angestrebt werden.

#### **11. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 08.06.2021**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.a. Verfahren der Gemeinde Pähl zur Änderung des seit 1977 rechtskräftigen, zweifach geänderten sowie zweifach erweiterten Bebauungsplans der Gemeinde Pähl am südöstlichen Ortsrand von Vorderfischen, dessen Geltungsbereich sich auf insgesamt 3,5 ha östlich der Weilheimer Straße erstreckt und von der Eichenstraße durchzogen wird. Der Bebauungsplan mit dem Ziel der Schaffung der planerischen Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung im Gebiet ersetzt dabei die bisherigen Fassungen für den gesamten Geltungsbereich und setzt künftig statt eines Reinen Wohngebiets nach § 3 BauNVO der Ursprungsfassung nun ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, sodass künftig auch u.a. auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Dies ist von unserer Seite ausdrücklich zu begrüßen.

Um eine angemessene Möglichkeit zur Nachverdichtung einzuräumen zu erreichen, soll eine Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen und damit einhergehend eine Erhöhung der Grundfläche, sowie der Kubaturen vorgenommen werden.

Neuer Wohnraum soll ebenso geschaffen werden indem die Möglichkeit eingeräumt wird, statt Einzelhäusern Doppelhäuser zu errichten oder durch die Schaffung einer zweiten Bauzeile. Durch die fortgeführte Anordnung der Bauräume der westlichsten Bauzeile bleibt die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße (Weilheimer Straße) gesichert.

Das Bestreben, bestehende Baulücken zu füllen und kleinflächig eine maßvolle Nachverdichtung zuzulassen, ist als Maßnahme der Innenentwicklung in seiner Zielsetzung prinzipiell zu befürworten. Zu der geplanten Änderung und den dargestellten Anpassungen im Planentwurf bestehen von unserer Seite prinzipiell keine weiteren Anmerkungen, sofern das Vorhaben sich ausreichend in die bauliche Umgebung einfügt und die Planung im Einvernehmen mit den Eigentümern im Plangebiet abgestimmt ist.

Bei Maßnahmen der Baulückenfüllung und Nachverdichtung generell ist sicherzustellen, dass bestehende Gewerbebetriebe im baulichen Umfeld (siehe Kapitel 4.5. Emissionen der textlichen Erläuterung) durch das Heranrücken neu hinzukommender Wohnbebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betriebsablauf und hinsichtlich angemessener, mit dem Bestandsschutz einhergehender Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden und deren Standortbedingungen durch das Planvorhaben nicht negativ verändert werden.

### **Abwägungsvorschlag**

Beim Plangebiet „Vorderfischen Süd“ handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet, das auch im Zuge der möglichen Nachverdichtung nicht näher an Handwerks- oder landwirtschaftliche Betriebe in der direkten Umgebung heranrückt (keine Neuausweisung von Flächen). Damit ergeben sich auch keine Einschränkungen für bestehende Betriebe.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 02.06.2021**

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.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **13. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 17.06.2021**

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

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

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **14. AWA Ammersee gKU, Schreiben vom 09.06.2021**

Der Entwurf des Bebauungsplaners in der Fassung vom 04.03.2021 wurde eingesehen und in technischer Hinsicht geprüft.

Das für eine eventuelle Bebauung benötigte Trinkwasser- und Schmutzwasserkontingent kann zur Verfügung gestellt werden. Dem Entwurf zum Bebauungsplan kann unter folgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweisen zugestimmt werden:

- Sämtliche Bauvorhaben sind unmittelbar nach ihrer Fertigstellung an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Einrichtungen zur Schmutzwasserableitung anzuschließen
- In der Ausfertigung 5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung steht „Ausnahmsweise kann im Einzelfall einer Einleitung in das Kanalnetz (Trennsystem) zugestimmt werden...“  
Das Einleiten von Oberflächenwasser ist im Trennsystem auch aus Sicht der Satzung der AWA-Ammersee ausgeschlossen.

### Abwägungsvorschlag

Der Hinweis C 17 wird entsprechend dem Formulierungsvorschlag wie folgt geändert:

„Sämtliche Bauvorhaben sind unmittelbar nach ihrer Fertigstellung an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Einrichtungen zur Schmutzwasserableitung anzuschließen.“

Der letzte Absatz von Punkt 5.6.3 in der Begründung wird gestrichen.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden gem. Abwägung geändert.

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

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Bürger 1;	Einwand	05.06.2021
2	Bürger 2;	Einwendungen	07.06.2021
3	Bürger 3;	Einwendungen	08.06.2021

### 1. Bürger 1; Schreiben vom 05.06.2021

Ich möchte Sie bitten, den Bebauungsplan für die Flurnummer 428/1, umgeschrieben auf Grundbuchbezirk Fischen Blatt 732 so zu ändern, dass wir den unteren Teil des Grundstücks bebauen könnten. Da das Grundstück anders als der Rest auch dort über die Eichenstraße befahrbar wäre.

### Abwägungsvorschlag

Das Baufenster auf Fl.nr. 428/1 wurde bereits deutlich nach Westen hin erweitert, da auf diesem Grundstück eine verkehrliche Erschließung auch von Norden über die Eichenstraße möglich ist. Eine zusätzliche Erweiterung des Bauraums nach Westen ist aus folgenden Gründen nicht möglich bzw. von der Gemeinde nicht gewünscht:

- Zur Staatsstraße 2056 (Weilheimer Straße) ist eine 20 m tiefe Bauverbotszone einzuhalten, siehe Festsetzung A 8.
- Der Grünzug (Bauverbotszone) der den südlichen Ortseingang von Vorderfischen kennzeichnet soll aus Gründen des Ortsbildes, aus klimatischen Gründen und Belangen des Artenschutzes erhalten bleiben. Daher wurde dieser Bereich auch weiterhin als private Grünfläche festgesetzt.



## Beschlussvorschlag

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

### **2. Bürger 2; Schreiben vom 07.06.2021**

Bezugnehmend auf Ihre öffentlich ausgelegte Satzung und Begründung zum Bebauungsplan „Vorderfischen Süd“ mache ich von meinem Einwendungsrecht gem. §§ 3 II, 4a BauGB Gebrauch und erhebe gegen die beabsichtigte Bebauungsplanung folgende Einwände

1.

Auf Seite 3 Ihres Satzungsvorschlages sind die Baufenster des künftigen beplanten Bereiches eingezeichnet. Auf eben dieser Skizze ist für das Grundstück mit der Flurnummer 428/33 ein Baufenster ersichtlich, in welches ein Gebäude eingezeichnet ist.

Auf Seite 4 der Begründung zur Satzung ist eben dieses Baufenster jedoch nicht mehr eingetragen, weshalb die Planung für eben dieses Grundstück nicht nachvollziehbar ist bzw. lassen die weiteren Ausführungen in der Begründung vermuten, dass hier eine Zufahrt von der Staatsstraße gebaut werden soll und somit eine anderweitige Bebauung ausgeschlossen wird. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Teil des Grundstückes unter eben dieser Flurnummer mit Notarvertrag vom 28.12.2020 ausschließlich unter der Prämisse an die Gemeinde verkauft und übertragen wurde, um Bauland zu schaffen. Ob Abweichungen hiervon Anfechtungs- bzw. Rücktrittstatbestände begründen würden, müsste sodann privatrechtlich überprüft werden, jedenfalls führen unterschiedliche Ausführungen in Satzung und Begründung womöglich zu formellen, nicht heilbaren Fehlern.

2.

Auch gegen das Baufenster auf dem Grundstück mit der Flurnummer 428/21 bestehen Einwände. In Teil des Baufensters steht eine bereits (formell und materiell rechtmäßig) errichtete Doppelgarage. Ein zu errichtendes Einfamilienhaus kann somit nicht der vorgesehen Grundflächenzahl von 110 (ohne Garage) entsprechen.

3.

Wie bereits auf der Gemeinderatssitzung vom 04.03.2021 erörtert, wird beantragt, das bislang für das Grundstück mit der Fl. Nr. 428/21 vorgesehene Baufenster in südliche Richtung zu verschieben. Die besprochenen Voraussetzungen lassen sich künftig erfüllen. Der zuständige Sachbearbeiter der AWA-Ammersee Wasser- und Abwasser gKU stimmte der Verlegung des

dort verlaufenden Kanals zu. Familie Pentenrieder, welche im Falle einer Verlegung des Kanals Eigentümer des dienenden Grundstückes wären, stimmte im Falle der Bebaubarkeit des Grundstückes mit der Flurnummer 428/23 der Kanalverlegung auf ihr Grundstück (südlich der Fl. Nr. 428/33) und der Eintragung einer Grunddienstbarkeit an ihrem Grundstück zu, sodass eine verbindliche Regelung künftig gewährleistet wäre.

Ich bitte um Berücksichtigung und Prüfung der oben genannten Einwendungen. Es besteht jederzeit Bereitschaft, diese in einem persönlichen Gespräch (auch vor Ort) zu besprechen.

## **Abwägungsvorschlag**

### Zu Punkt 1

Die Skizze auf Seite 4 der Begründung (Abb.1) zeigt einen frühen Bebauungsvorschlag, der als Grundlage für das Nachverdichtungskonzept des Bebauungsplans „Vorderfischen Süd“ gedient hat. Zum damaligen Zeitpunkt war nicht bekannt, dass auf der Fl.nr. 428/23 ein unterirdischer Abwasserkanal verläuft und dieser Bereich daher von jeder Bebauung insbesondere Unterkellerung freizuhalten ist, siehe hierzu auch die nachrichtliche Übernahme in der Satzung unter B 1 und B2. Daher wurde seinerzeit ein Doppelhaus vorgeschlagen, das sich über die Fl.nrn. 428/21, 428/23 und 428/33 erstreckt. Im Zuge der weiteren Planung wurden zusätzliche Informationen und Erkenntnisse eingearbeitet und für die Grundstücke mit den Fl.nr. 428/21 und 428/33 jeweils ein Einzelhaus mit einer max. Grundfläche von 110 m<sup>2</sup> festgesetzt. Aufgrund der Grundstücksverhandlungen zwischen der Gemeinde und den Eigentümern wurden eine Teilung des Grundstückes Fl.nr. 428/33 vereinbart. Der nördliche Bereich kann als Südgarten für die Parzelle 8a dienen.

Weder in der Skizze noch in der Planzeichnung der 4. Änd. des BP Vorderfischen Süd ist auf der Fl.nr. 428/33 eine zusätzliche Zufahrt zur Weilheimer Straße (Staatsstraße 2065) eingetragen. Plangebendes Dokument für einen Bebauungsplan ist immer die Planzeichnung der Satzung und nicht eine Entwurfsskizze. Die Bedenken sind unbegründet.

### Zu Punkt 2

Nach momentanem Stand ist der Bereich der unterirdischen Abwasserleitung auf Fl.nr. 428/23 nicht überbaubar. Der Bauraum für das geplante Einzelhaus kann also nicht weiter nach Süden vergrößert werden. Für die errichtete Garage besteht Bestandsschutz. Die Kennzeichnung abzubrechendes Gebäude (Hinweis C 7) verdeutlicht hier lediglich den Planungswillen der Gemeinde auf der Parzelle 8a eine Bebauung zu ermöglichen, stellt aber keine (zeitliche) Verpflichtung zum Abbruch der Garage dar. Auf die Kennzeichnung kann auch verzichtet werden.

Garagen und Carports können sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) als auch im gesamten Bauland (weiße Flächen) errichtet werden, siehe A 5.1. Das eröffnet Bauherrn flexible Gestaltungsmöglichkeiten in der Anordnung der Garagen. Dies wird zusätzlich noch durch die freie Anordnung der zu pflanzenden Bäume zur Eingrünung des Straßenraumes unterstrichen, siehe A 9.2. So kann beispielsweise auf Parzelle 8a eine neue Garage an der Nord- oder Südgrenze platziert werden. Nach Abstimmung mit dem Betreiber des Abwasserkanals ist es auch denkbar für ein neue Garage eine Befreiung von dem Bauverbot zu erhalten, wenn sichergestellt werden kann, dass die Abwasserleitung durch die Errichtung einer Garage nicht geschädigt wird

Grundsätzlich kann eine Garage auch in ein Gebäude integriert werden und muss nicht als freistehende Garage bestehen. Die bestehende Garage könnte somit auch in das zukünftige Wohngebäude integriert werden, falls es für den Eigentümer Gründe gibt, die das sinnvoll erscheinen lassen.

### Zu Punkt 3

Gem. Telefonat vom 02.09.2021 hat die Eigentümerin mitgeteilt, dass derzeit keine konkrete Verlegung des durch das Grundstück führenden Kanal vorgesehen ist. Es wurden Vorgesprä-

che mit der AWA Herrn Jacobs und dem angrenzenden Landwirt Hubert Pentenrieder geführt. Für die Verlegung auf dessen Grund ist eine Dienstbarkeit einzurichten. Dies ist noch nicht erfolgt. Unter den Voraussetzungen ist derzeit eine satzungsmäßige Festschreibung des Baurechts nicht möglich.

Ergänzung einer aufschiebenden Bedingung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB als textliche Festsetzung.

Formulierungsvorschlag

*Für Parzelle 8a gilt: Eine Überbauung der Fl.nr. 428/23 und 428/33 erst zulässig, wenn die Verlegung der bestehenden Abwasserleitung in Abstimmung mit der Gemeinde und der AWA-Ammersee Wasser- und Abwasser gKU erfolgt ist.*

### **Beschlussnotiz vom 23.09.2021**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 2: Die Kennzeichnung abzubrechendes Gebäude wird für die Garage entfernt

Punkt 3: Die Eigentümerin hat in der Sitzung darauf hingewiesen, dass die unterirdische Abwasserleitung durch die bestehende Garage nicht überbaut wird. Die Lage der Abwasserleitung befindet sich im südlichen Bereich der Fl.nr. 428/23. Die Kennzeichnung der von Bebauung freizuhaltender Fläche entspricht nicht der tatsächlichen Lage der Abwasserleitung. Dies geht aus Unterlagen der AWA hervor. Die Gemeinde wird die Unterlagen prüfen und bei der weiteren Planung berücksichtigen.

### **3. Bürger 3, Schreiben vom 08.06.2021**

Unser Grundstück Fl.Nr. 428/25

Im Internet haben wir die Begründung und Satzung zum o.g. Bebauungsplan eingesehen.

Zur Begründung und Satzung nebst Festsetzung stellen wir nachstehende Änderungsanträge:

1.

Der bisherige Bebauungsplan „Vorderfischen-Erweiterung“ aus dem Jahr 1993 wurde in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren aufgestellt und als eigenständiger Bebauungsplan mit eigenen Festsetzungen geführt.

Er hat keinen Bezug zu den früheren beiden Bebauungsplänen aus den Jahren 1977 und 1987 (vgl. Festsetzung Grundfläche, fließende Baugrenzen — keine festen Baufenster). Dieser Bebauungsplan gilt für 6 Baugrundstücke; diese sind alle vollständig bebaut. Nun wird das gesamte Baugebiet zusammen geführt. Es entstehen erhebliche Überschneidungen und Ungereimtheiten mit dem Bestand!

### **Abwägungsvorschlag**

**Kenntnisnahme**

2.

Nun werden statt einer fließenden Baugrenze Baufenster festgesetzt. Ein Teil unserer Garage ist nun außerhalb des neuen Baufensters. Weshalb?

Antrag: Einbeziehung der gesamten Doppelgarage bis zur Grundstücksgrenze in das Baufenster oder Beibehaltung der bisherigen Baugrenzen!

### **Abwägungsvorschlag**

Die Baugrenzen setzen unter Berücksichtigung der Mindestabstände zu den Nachbargrenzen die Bereiche fest, in den Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Angebaute oder freistehende Garagen sind Nebenanlagen. Garagen und Carports können sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) als auch im gesamten Bauland (weiße Flächen) errichtet werden, siehe A 5.1. Das eröffnet Bauherrn flexible Gestaltungsmöglichkeiten in der Anordnung der Garagen. Diese Gestaltungsmöglichkeiten werden zusätzlich noch durch die freie Anordnung der zu pflanzenden Bäume zur Eingrünung des Straßenraumes gestützt, siehe A 9.2.

Die eingetragene Baugrenze berücksichtigt das bestehende Wohngebäude vollständig. Eine Änderung der Baugrenze ist nicht erforderlich.

3.

Die zulässige Grundfläche richtet sich nicht wie bisher für das Hauptgebäude mit 150 qm und Garage mit max. 60 qm, sondern nach Faktoren der zulässigen Gesamtgrundfläche gem. § 19 BauNVO. Die festgesetzte Grünfläche wird nicht als Bauland gewertet. In unserem Fall werden somit rund 37 % des Gesamtgrundstückes (800 qm / 300 qm Grünfläche = 500 qm berücksichtigungsfähige Berechnungsfläche) als Faktor für die gesamtzulässige Grundfläche nicht berücksichtigt, also rund 165 qm.

Eine vernünftige Bebauung mit Haupthaus, Nebengebäude (Doppelgarage), Terrassen, Balkone, Garagenzufahrten bei Stauraum von 5 Meter, Zuwegungen etc. sind nicht möglich — wie vom Gemeinderat augenscheinlich erwünscht — bzw. die vorhandene Bebauung der einzelnen Grundstücke wird jetzt schon eingeschränkt.

Antrag: Die Grünfläche wird komplett als Bauland in die Bemessungsgrundlage mit einbezogen (Streichung Begründung Seite 14 Punkt 5.2 Absatz letzter Satz); alternativ: Erhöhung Faktor von 0,55 auf 0,8.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Grundstücksfläche der Fl.nr. 428/25 beträgt ca. 800 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen ca. 237 m<sup>2</sup> auf die private Grünfläche. Das Bauland beträgt somit ca. 563 m<sup>2</sup>.

Für das Hauptgebäude werden 170 m<sup>2</sup> festgesetzt, dies entspricht der Grundfläche des Bestandsgebäudes. Zusätzlich zur festgesetzten Grundfläche dürfen noch 20 v. H, im konkreten Fall 34 m<sup>2</sup> Grundfläche für eingeschossige Wintergärten (kalt und beheizbar), Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen vorgesehen werden. Damit entspricht die Gesamtfläche für Hauptanlagen mit Ihren Bauteilen insgesamt 204 m<sup>2</sup>.

Bei einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 dürfen insgesamt ca. 310 m<sup>2</sup> Fläche des Baulandes versiegelt werden. Damit sind noch ca. 106 m<sup>2</sup> Fläche für Garagen, Stellplätze und Zufahrten auf dem Grundstück zulässig. Die bestehende Garage auf dem Grundstück hat eine Fläche von ca. 38 m<sup>2</sup> Grundfläche. Bei einer Zufahrt von ca. 47 m<sup>2</sup> bleibt ein Rest von ca. 21 m<sup>2</sup>. Dies ist ausreichend für mind. einen zusätzlichen offenen Stellplatz und ein Gerätehäuschen o. ä.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich für den Bestand auf der Fl.nr. 428/25 noch Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne der Festsetzung A 3.1.1 oder auch die Möglichkeit einer Neustrukturierung z.B. mit einem Doppelhaus. Der Einwand einer Beschränkung des Bestandes (Baurechtsminderung) oder mangelnden Möglichkeiten der Grundstücksbebauung kann nicht nachvollzogen werden.

Dem Wunsch nach einer Erhöhung der Gesamt-Grundflächenzahl auf 0,8 wird nicht entsprochen, da eine derart hohe Versiegelung den Gebietscharakter städtebaulich massiv beeinträchtigen würde und unter klimatischen und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar ist.



4.

Erfreulich ist, dass „untergeordnete Nebenanlagen“ wie Gartenhaus etc. außerhalb der fließenden Baugrenzen nun möglich werden. Das gilt nicht für uns. Festgesetzte Grünflächen dürfen nicht bebaut werden. Bei einer Tiefenbegrenzung von 10 Meter ist ein kleines Treib-/Gewächshaus, kleiner Garten-Pavillon oder einen mobile Pool nicht möglich.

Antrag: Verkleinerung der Grünfläche. 5 Meter wären ausreichend!

### **Abwägungsvorschlag**

Der Anteil der privaten Grünfläche ist gegenüber der Planfassung von 1993 unverändert. Damit wurde eine attraktive Ortsrandeingrünung sichergestellt. Auch damals galt für private Grünflächen, dass diese von jeglicher Art der Bebauung freizuhalten sind. An diesem Freiflächenkonzept möchte die Gemeinde auch zukünftig festhalten.

5.

Lt. Planentwurf sind Quergiebel ab Dachneigung 27 Grad zulässig, obwohl eine Dachneigung ab 20 Grad möglich ist. Unser Dach hat 24 Grad und zwei Quergiebel.

Antrag: Quergiebel ohne Grad ermöglichen, sonst können wir keine Dachänderung bzw. spätere Dachsanierung (Aufdämmung) mehr vornehmen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Anregung wird aufgenommen. Die Festsetzung A 6.4 wird wie folgt ergänzt:

*Bei Bestandsgebäuden mit abweichender Dachneigung und bestehenden Quergiebel bei geringer geneigten Dächern als 27° dürfen die bestehenden Dächer und Quergiebel saniert und erhalten werden.*

6.

2 Meter Grenzabstand für eine Terrasse! Bei Doppelhäusern gibt es das auch nicht.

Antrag: Streichen dieser Festsetzung

### **Abwägungsvorschlag**

Die Anregung wird aufgenommen. Die Festsetzung A 4.3.1 wird wie folgt ergänzt:

*[...] Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten, dies gilt nicht für die gemeinsame Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern.*

7.

Anzahl der Wohnungen lt. Begründung 2; lt. Satzung: 3.

Antrag: Richtigstellung (Begründung Seite 14 Absatz 4)

### **Abwägungsvorschlag**

Die Anregung wird aufgenommen. Die Begründung wird entsprechend der Festsetzung 4.5 korrigiert.

Wir bitten unser Anliegen wohlwollend zu prüfen.

Selbstverständlich kann sich der Gemeinderat bei einer Ortseinsicht persönlich über die Gegebenheiten in der Realität nochmals informieren.

**Beschlussnotiz vom 23.09.2021**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden in den Punkten 1-4 und 6-7 gem. Abwägung geändert.

Für Bestandsgebäude, die von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen, soll eine Regelung getroffen werden, die die Sanierung und Instandhaltung des Bestandes auch im Rahmen von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen sichert. Eine entsprechende Formulierung wird noch ergänzt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt den Vorschlägen zur Änderung des B-Planes (Gelb) zu und beauftragt die Verwaltung mit der erneuten Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs.2 BauGB

**Abstimmung**  
**11 : 0**

**4. Bebauungsplan "Ammerweg" - Abwägung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes**

**Sachverhalt:**

Die Abwägung der Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauG) zum Bebauungsplan „Ammerweg“ haben bereits in der Sitzung am 29.07.2021 stattgefunden.

Jedoch wurde hierbei die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes übersehen und nun nachträglich vom PV München bearbeitet und ein Abwägungsvorschlag vorbereitet. Hierüber hat der GR zu beraten und beschließen.

Im Anschluss wird der Entwurf des überarbeiteten Bebauungsplanes erneut öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 BauGB) Dabei wird die Frist der Auslegung angemessen verkürzt. Außerdem wird festgelegt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

## **Bebauungsplan „Ammerweg“**

Planstand – Entwurf vom 22.04.2021

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 07.05.2021 bis 09.06.2021**.

### **Wasserwirtschaftsamt Weilheim, vom 08.06.2021**

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 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Allgemeines

Der Weiße Bach, ein Gewässer dritter Ordnung, verläuft entlang des vorliegenden Planungsgebiets.

#### 1.1.2 Lage im ermittelten (nicht vorläufig gesicherten oder festgesetzten) Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise/ angrenzend im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Weißen Baches. Die Wassertiefen betragen bis zu 0,5 m.

Den angrenzenden Flächen zum Weißen Bach kommt Rückhaltefunktion zu. Sie ist daher nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG). § 77 Abs. 1 WHG ist als Planungsleitsatz nach der Rechtsprechung des BayVGH (Beschluss vom 26. Januar 2009, Az.: 1 B 07.151) von der Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. In der Abwägung ist insbesondere der materielle Gehalt von § 78 Abs. 2 WHG einzustellen (BayVGH vom 26.01.2009 a.a.O.).

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Die Überschwemmungsgrenzen sind im Plan zu vermerken.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Die geplante Bebauung liegt teilweise/ angrenzend im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Weißen Baches. Die Wassertiefen betragen bis zu 0,5 m. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten Bereich (z.B. Türschwellen, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante anzuordnen.**

**„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“**

#### 1.1.3 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Der Weiße Bach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieses Gewässers.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Die 60m- Linie ist im Plan darzustellen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Weißen Bach (einem Gewässer dritter Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig (ggf.: nach Rechtsverordnung der Regierung vom Oberbayern - Oberbayerisches Amtsblatt vom 7. März 2014) nach Art. 20 Abs. 2 BayWG für Gewässer dritter Ordnung). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.“**

#### 1.1.4 Gewässerunterhaltung

Entlang des Plangebietes verläuft der Weiße Bach Die Unterhaltung obliegt der Gemeinde.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Es sind daher 5 Meter breite Uferstreifen entlang des Weißen Baches auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.

Vorschlag für Festsetzungen:

**„Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Weißen Baches dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“**

#### 1.2 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 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 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).

**„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.“**

#### 1.3 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den uns vorliegenden Erkenntnissen aus Bodenaufschlüssen ist mit Grundwasser bereits bei ca. 2,70 m u. Geländeoberkante zu rechnen. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten.

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.“**

**„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.“**

**„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebsicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“**

#### 1.4 Altlasten und Bodenschutz

##### 1.4.1 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.

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

##### 1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Es sind daher geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen.

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. 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.“**

#### 1.5 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.

#### 1.6 Abwasserentsorgung

##### 1.6.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. 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.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

Der Abwasserverband AWA ist als künftiger Unterhalter der Kanäle über die Veränderungen in Kenntnis zu setzen. Dessen Entwässerungssatzung ist zu beachten.

**Der Anschluss der Bauvorhaben im Trennsystem ist innerhalb der Festsetzungen vorzuschreiben. Es ist nicht ersichtlich, wie die Bebauung zukünftig ihr anfallendes Schmutzwasser entwässern soll. Eine Schmutzwasserentsorgung mittels Kleinkläranlagen kann nicht toleriert werden.**

#### 1.6.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AWA Ammersee bzw. Verband Ammersee gKU) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

#### 1.6.3 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 der uns vorliegenden Bohrungen in Planungsgebiet, werden 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.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer, Regenwasserzisternen, Brauchwassernutzung) genutzt werden. Die Festsetzung private Verkehrsflächen, Garagenzufahrten und offene Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten wird ausdrücklich begrüßt.

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 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.“**

## 2. Zusammenfassung

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

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasser- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung.

## Abwägungsvorschlag

Zu 1:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim sowie telefonischer Absprache werden Festsetzungen und Hinweise ergänzt, um die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen. Auf die einzelnen Festsetzungen und Hinweise wird im Folgenden in den jeweiligen Unterpunkten eingegangen.

Zu 1.1.1 und 1.1.2

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, es grenzt an eine Hochwassergefahrenfläche HQ100 an. Das Gelände fällt vom Plangebiet zum Weißen Bach hin ab und neigt sich von dort aus weiter in nordöstliche Richtung. Die Fließrichtung des Wasserablaufs führt daher vom Plangebiet fort. Die festgesetzten Bauräume befinden sich außerhalb der Hochwassergefahrenfläche.

Entlang des südlichen Uferbereichs des Weißen Bachs im Plangebiet ist ein als zu bepflanzender Streifen festgesetzt, der nördliche Uferbereich – außerhalb des Plangebiets – grenzt an landwirtschaftliche Flächen an, eine Bebauung ist hier langfristig nicht vorgesehen. Die Funktion des Uferbereichs als Retentionsfläche bleibt daher uneingeschränkt erhalten.

Der vorgeschlagene Hinweis auf die Empfehlung des Abschlusses einer Elementarschadenversicherung wird in die Satzung übernommen. Ein textlicher Hinweis auf die Hochwassergefahrenfläche ist in der Satzung bereits enthalten. Die textliche Begründung wird ergänzt, um die Situation angrenzend an die Hochwassergefahrenfläche HQ100 zu erläutern.

Zu 1.1.3

Der Empfehlung wird gefolgt und die 60m-Linie um den Weißen Bach mit Erläuterungstext nachrichtlich übernommen.

#### Zu 1.1.4

Der südwestliche Uferbereich des Weißen Bachs, der dem Plangebiet zugewandt ist und sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, weist derzeit großflächig Bewuchs auf. Im Bebauungsplan ist in diesem Bereich daher eine 3,5 m breite Fläche als Pflanzerschutz festgesetzt. Dieser Abstand entspricht der derzeitigen Breite, stellenweise besteht angrenzend Bebauung. Das nordöstliche Ufer befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, mit einer Überbauung des Uferbereichs ist daher nicht zu rechnen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Gewässerunterhaltung in ausreichendem Maße gewährleistet ist.

#### Zu 1.2

Der Empfehlung wird gefolgt. Folgende Festsetzung wird ergänzt:

*„Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden muss mindestens 0,25 m über dem hangseitigen Gelände liegen.“*

In der textlichen Begründung wird in Kapitel 9 bereits auf den erforderlichen Objektschutz aufgrund von Wasserabfluss eingegangen. Das Kapitel wird ergänzt, um auch auf empfohlene Maßnahmen aufgrund des hohen Grundwasserstandes einzugehen. Des Weiteren werden folgende textliche Hinweise ergänzt:

*„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. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“*

*„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“*

#### Zu 1.3

Für die vorgeschlagene Festsetzung besteht in einem Bebauungsplan keine planungsrechtliche Grundlage, die Entsorgung des Schmutzwassers ist in der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Ammersee Ost geregelt. Es wird ein textlicher Hinweis ergänzt der auf die Entwässerungssatzung verweist.

Die Hinweise sind teilweise in der Satzung bereits enthalten. Sie werden auf Grund der Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts ergänzt.

#### Zu 1.4.1

Die Empfehlung wurde bereits berücksichtigt. Unter B 7 ist ein entsprechender Hinweis bereits in der Satzung enthalten.

#### Zu 1.4.2

Die Hinweise werden wie empfohlen in die Satzung übernommen.

#### Zu 1.5

Das Einverständnis wird zur Kenntnis genommen.

#### Zu 1.6.1

In Kapitel 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan wird bereits auf die Wasserentsorgung eingegangen. U.a. ist hier bereits aufgeführt, dass sämtliche Bauvorhaben bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein müssen. Das Kapitel wird gemäß den Empfehlungen ergänzt.

Für die Festsetzung eines Anschlusses im Trennsystem im Bebauungsplan besteht keine planungsrechtliche Grundlage. Dies wird auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Entwässerungssatzung



zungssatzung des Abwasserverbandes Ammersee Ost geregelt. Es wird ein textlicher Hinweis ergänzt der auf die Entwässerungssatzung verweist.

#### Zu 1.6.2

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, wobei ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – als nicht zulässig erklärt sind. Es ist daher nicht mit anfallenden nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen zu rechnen.

#### Zu 1.6.3

Im Bestand wird das Niederschlagswasser teilweise in den Weißen Bach eingeleitet, auf weiter entfernten Grundstücken verläuft die Niederschlagswasserbeseitigung über Sickerschächte in die Bodenzone. Die textlichen Hinweise werden entsprechend der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamts ergänzt.

### Beschlussvorschlag

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

GR Baierl weist darauf hin, dass vom WWA ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept und ein Überflutungsnachweis gefordert wird. Bgm. Grünbauer erwidert, dass dieses voraussichtlich benötigt und ggf. entsprechend beauftragt wird.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Die Verwaltung klärt, ob ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept sowie ein Überflutungsnachweis erforderlich ist. Im Anschluss daran wird die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

**Abstimmung**  
**11 : 0**

### **5. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung einer Nisthilfe - FINr. 1239, Gemarkung Pähl**

#### **Sachverhalt:**

Die Schutzgemeinschaft Ammersee Süd beantragt die Errichtung einer Nisthilfe für Uferschwalben.

Das Bauvorhaben ist nach den Vorschriften des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu bewerten.

Es liegt im Geltungsbereich eines FFH- und SPA-(Vogelschutz)- Gebietes und dem Überschwemmungsbereich der Ammer. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Grundstücke ist nicht ausschließbar.

Für das Bauvorhaben sollte ein alternativer Standort gewählt werden.

Das Vorhaben fügt sich nicht in die Landschaft ein.

Anmerkung: die Nachbarliche Zustimmung eines Betroffenen wurde zurückgezogen. Es wurde von allen betroffenen B die Zustimmung verweigert.

Zweite Bürgermeisterin Herz erläutert den TOP, da Bgm. Grünbauer aufgrund Art. 49 GO (Eigentümer eines Nachbargrundstückes) von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen ist.

Dem GR fehlt insgesamt ein Konzept und eine ausführliche Darstellung der Nisthilfe. Insgesamt war der GR der Meinung, dass die Nisthilfe zu groß sei und nicht in die Landschaft passt. Auch seien Nachteile für die angrenzenden Grundstücke zu befürchten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat lehnt das Bauvorhaben ab.

**Abstimmung**

**8 : 2**

Bgm. Grünbauer ist gemäß Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

**6. Vollzug der Baugesetze - Errichtung eines EFH mit Garage (FI.Nr. 47/2, Gemarkung Pähl) im Genehmigungsverfahren**

**Sachverhalt:**

Kein Beschluss erforderlich.

**7. Vollzug der Baugesetze - Geländeaufschüttung (FI.Nr. 3226, Gemarkung Pähl)**

**Sachverhalt:**

Im Zuge der Bauleitplanung wurde zum Flächenausgleich der Rückbau der Fahrsilos, Verfüllung nebst Begrünung festgesetzt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Ausgleichsmaßnahme zu.

**Abstimmung**

**11 : 0**

**8. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid Neubau eines EFH mit Doppelgarage (FINr. 184/1, Gemarkung Pähl)**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt die Neuerrichtung eines EFH mit Doppelgarage.

Das Bauvorhaben ist nach §34 BauGB als Innenbereichsvorhaben baurechtlich genehmigungsfähig. Aus nordöstlicher Richtung verläuft auf dem Grundstück ein Entwässerungsgraben, der ab der Kirchstraße voll verrohrt in den Burgleitenbach geführt wird. Hierzu ist die Entwässerungsthematik noch zu klären und ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben zu.

**Abstimmung****9 : 2****9. Feststellung der Jahresrechnung 2020 nach örtlicher Rechnungsprüfung und Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO****Sachverhalt:**

Der Bericht über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2020 vom Donnerstag, 22. Juli 2021 wurde bekannt gegeben.

Die Anlagen zum Tagesordnungspunkt setzen sich wie folgt zusammen:

- Überschreitungsliste (AKDB) für das HH Jahr 2020
- Stand der allg. Rücklage zum Jahresende 2020
- Stand der Schulden zum Jahresende 2020
- Protokoll des RPA für das HH Jahr 2020
- Rechenschaftsbericht für HH Jahr 2020

Die aus der Anlage ersichtlichen ungedeckten Haushaltsüberschreitungen sind gemäß Art. 66 Abs. 1 GO nachträglich zu genehmigen.

Die Jahresrechnung 2020 wird festgestellt im

**Verwaltungshaushalt**

in den Einnahmen und Ausgaben auf € 5.508.365,99  
und im

**Vermögenshaushalt**

in den Einnahmen und Ausgaben auf € 2.781.773,73

**und somit insgesamt auf € 8.290.139,72**

Im Haushaltsjahr 2020 wurden keine Haushaltsreste gebildet.

Die beigefügte Niederschrift über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2020 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Gleichzeitig wird die Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO erteilt.

**Beschluss:**

Gegen den Bericht über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2020 vom Donnerstag, 22. Juli 2021 werden keine Einwendungen erhoben.

Die Jahresrechnung wird hiermit festgestellt.

**Abstimmung**  
**10 : 0**

Bgm. Grünbauer ist gemäß Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

**Beschluss:**

Die angefallenen ungedeckten Haushaltsüberschreitungen werden gemäß Art. 66 Abs. 1 GO nachträglich genehmigt.

Die Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO wird hiermit erteilt.

**Abstimmung**  
**9 : 1**

Namentliche Abstimmung des GR Thomas Baier: Nein

Bgm. Grünbauer ist gemäß Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

**10. TSV Betriebskostenzuschuß 2020**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 02.09.2021 beantragt der TSV Pähl e.V. in jährlichem Turnus die Übernahme des Defizits an der Betriebskostenabrechnung der Turnhalle.

Gemäß Aufstellung beläuft sich dieser für das vergangene Jahr 2020 auf € 8.934,61.

Der dafür vorgesehene Haushaltsansatz unter der HHSt. 5500.7093 beläuft sich auf € 10.000,-.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt dem TSV Pähl e.V. für das abgelaufene Betriebsjahr 2020 einen Betriebskostenzuschuß i.H.v. € 8.934,61 zu gewähren.

Darin beinhaltet sind auch die Kosten für die Wartung der tlw. für den Schulsport genutzten Turngeräte.

**Abstimmung**  
**10 : 1**

**11. TSV Pähl - coronabedingter Sonderzuschuß Gesamtverein 2020**

**Sachverhalt:**

Bereits mit Schreiben vom 08.02.2021 beantragt/e der TSV Pähl e.V. einen außerordentlichen „coronabedingten“ Zuschuß i.H.v. € 9.000,- für das Betriebsjahr 2020 des Gesamtvereins.

Der erste Bürgermeister sah hierzu Klärungsbedarf und hielt diesbezüglich zwischenzeitlich wiederholt Rücksprache mit dem ersten Vorstand des Vereins.

Insbesondere hinsichtlich einer Verbindung bzw. Abgrenzung zum jährlich wiederkehrenden, zum damaligen Zeitpunkt noch ausstehenden, Antrag auf Betriebskostenzuschuß zur Turnhalle.

Gemäß mit 14.09.2021 eingereichter ergänzender Aufstellung beläuft sich der beantragte Sonderzuschuß für das vergangene Jahr 2020 rechnerisch nun auf € 7.084,89

Einem Rückgriff auf das bereits abgeschlossene und dem „Corona“-Geschehen vorangegangene Jahr 2019 (Betriebskostenzuschuß 2019 i.H.v. € 10.167,74 mit Antrag vom März 2020 im Haushaltsjahr 2020) würde seitens des ersten Bürgermeisters nicht entsprochen.

Nähere Auskünfte zum Sonderantrag gibt der erste Bürgermeister.

Der Haushaltsansatz unter der HHSt. 5500.7093/2021 (Zuschüsse für lfd. Zwecke zur Förderung des Sports) beläuft sich auf € 10.000,-.

Davon werden € 8.934,61 für den Betriebskostenzuschuß 2020 verbraucht.

Alles über den dann verfügbaren Rest Hinausgehende gölte als über/außerplanmäßige jedoch zweckentsprechende (Mehr-) Ausgabe.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt dem TSV Pähl e.V. für das abgelaufene Vereinsjahr 2020 einen voraussichtlich einmaligen Sonderzuschuss i.H.v. € 7.084,89 zu gewähren.

**Abstimmung**  
**9 : 2**

**12. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes**

**Sachverhalt:**

1. Bgm. Grünbauer; geänderte Öffnungszeiten Rathaus

Aufgrund des Ausscheidens einer Mitarbeiterin werden die Öffnungszeiten des Rathauses vorübergehende geändert. Mittwochs ist ab 01.10.2021 kein Parteiverkehr.

2. Bgm. Grünbauer; Klage Schalkenberg

Die Klage von Anliegern der Straße „Schalkenberg“ wurde am Ende der Gerichtsverhandlung zurückgenommen.

3. GR Mayr; Seifenspender im Leichenhaus Pähl fehlt

4. GR Mayr; Monatshausener Straße

Die Spritzteerung ist ungünstig, da der Split rutschig und durch das Gefälle der Straße gefährlich ist. Er schlägt das Aufbringung einer Asphaltsschicht vor. Dies wird von Bgm. Grünbauer aus Kostengründen abgelehnt.

**13. Altschützengesellschaft Pähl - coronabedingter Sonderzuschuß Gesamtverein 2020**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 20.09.2021 hat die ASG die Situation im Verein erläutert und um einen einmaligen „coronabedingten“ Zuschuß i.H.des Defizites in Höhe v. € 1068,18 für das Betriebsjahr 2020 gebeten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, der ASG für das abgelaufene Vereinsjahr 2020 einen einmaligen Sonderzuschuss i.H.v. € 1068,18 zu gewähren.

**Abstimmung**  
**10 : 1**