



**Gemeinde Bernried**  
am Starnberger See  
Landkreis Weilheim-Schongau

## **N I E D E R S C H R I F T**

### **10. Sitzung des Gemeinderates**

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, 17.10.2024
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	23:35 Uhr
<b>Sitzungsort:</b>	Sitzungssaal, Rathaus

---

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte.

Herr Dr. Georg Malterer

Herr Robert Schiebel

Herr Markus del Fabbro

Frau Katja Burgkart

ab Top 182 entschuldigt

Herr Benedikt Eberl

Frau Anna-Maria Groß

Herr Dr. Michael Haberl

Frau Doris Kremser

Herr Andreas Lüdtko

Herr Dr. Wolfgang Mutter

Frau Christine Philipp

Herr Dr. Achim Regenauer

Herr Roland Seidl

Frau Regina Steiger

Herr Andreas Stepfer

Frau Sarah Benedikt, Schriftführerin

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Wegen persönlicher Beteiligung (Art. 49 GO) haben die Gemeinderatsmitglieder an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen: Siehe Protokoll.

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen:

Frau Susanne Rentsch, Städteplanungsbüro Plankreis

Herr Jochen Gronle, Städteplanungsbüro Plankreis

**T a g e s o r d n u n g:****ÖFFENTLICHE SITZUNG**

- |     |  |          |
|-----|--|----------|
| 170 | Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung  |          |
| 171 | Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, aktueller Stand<br>- Vorstellung Büro Plankreis<br>- Weiteres Vorgehen<br>- Angebot für eine Verkehrsuntersuchung, Ingenieurbüro Ingevost, Planegg  | 2024/242 |
| 172 | 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Hapberg I von landwirtschaftlicher Fläche in Wohngebiet, Behandlung der Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB<br>1. Abwägung der Hinweise der Träger öffentlicher Belange<br>2. Abwägung der Hinweise aus der Öffentlichkeit<br>3. Feststellungsbeschluss | 2024/246 |
| 173 | Bauantrag, Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Verbindungsgang zum bestehenden Bahnhofsgebäude, Bahnhofstraße 25, Fl.Nr. 390/66<br>- Gemeindliches Einvernehmen   | 2024/240 |
| 174 | Klinik Höhenried Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan "Sondergebiet Klinik Höhenried - DRV-Süd" Aufstellung von zwei Trafostationen auf dem Klinikgelände<br>- Beschluss   | 2024/241 |
| 175 | Gemeinde Wielenbach, 1. Änderung des Bebauungsplans "Raistinger Straße"<br>- Beteiligung als Nachbar   | 2024/245 |
| 176 | Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Solarpark Hapberg"<br>- Sachstand<br>- Weiteres Vorgehen  | 2024/253 |
| 177 | Überlegungen zur Weiterentwicklung des Gemeindezentrums<br>- Antrag vom 01.10.2024 zur öffentlichen Diskussion des 3. BA<br>- Sachstand Programm Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus<br>- Weiteres Vorgehen   | 2024/244 |
| 178 | Grundschule, Sachstand<br>1. Einbau von dezentralen Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung<br>2. Überlegungen zur Erweiterung  | 2024/252 |

179	Bebauungsplan Hapberg I, Vergabe von geforderten Gutachten und Vermessung 1. Angebot Ingenieurbüro GHB Consult GmbH, Starnberg 2. Angebot Vermessung Bibl, Tutzing	2024/243
180	Zweckverband Kommunale Dienste Oberland; Inanspruchnahme der Aufgabe "Durchführung von Vergabeverfahren - Zentrale Beschaffungsstelle"	2024/248
181	Satzungen für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Bernried a. S.: 1. Erlass einer neuen Wasserabgabesatzung 2. Erlass einer neuen Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung	2024/153-1
182	Grundsteuerreform 2025 - Hebesatzsatzung für die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze 2025	2024/209-1
183	Energiewende Oberland, Fortführung Energietechnische Beratung nach Energieeffizienznetzwerk - Beschluss	2024/237
184	Laufende gemeindliche Vorhaben/Baumaßnahmen (Sachstandsberichte und erforderliche Detailbeschlüsse)	
184.1	Kloster / Kommunalunternehmen	
184.1.1	Brandschutzbegehung	2023/950-1
185	Allgemeine Information und Termine	
185.1	durch den Bürgermeister	
185.1.1	Spielplatzgestaltung Unterstützung durch Bürgerengagement - Information über Gespräche	2024/251
185.2	durch den Gemeinderat	
185.2.1	Antrag, Straßenerneuerung von Weilheimer Straße abzweigend Richtung Neusee	2024/239
185.2.2	Unterführung Tratteile, Überflutung bei Starkregen	

**Protokoll:**

Der Erste Bürgermeister Dr. Georg Malterer eröffnet die Sitzung um 19:30 Uhr, begrüßt alle Teilnehmenden und fragt, ob Einwände gegen die Tagesordnung bestehen.

**ÖFFENTLICHE SITZUNG**

---

**170 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**

---

Keine;

---

**171 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, aktueller Stand**  
**- Vorstellung Büro Plankreis**  
**- Weiteres Vorgehen**  
**- Angebot für eine Verkehrsuntersuchung, Ingenieurbüro Ingevost, Planegg**

---

**Sachverhalt:**

Das Planungsbüro WGF Landschaft GmbH, Nürnberg und das Städteplanungsbüro Plankreis, München haben den Vorentwurf des Flächennutzungsplans erstellt.

Herr Gronle und Frau Rentsch vom Städteplanungsbüro Plankreis stellen den aktuellen Entwurfsstand vor. Die Fragen vom Gemeinderat werden beantwortet.

Am 11.11.2024 um 15 Uhr ist ein Scopingtermin mit den Fachbehörden geplant. Im Anschluss um 18 Uhr wurde angedacht, den Arbeitskreis Dorfentwicklung einzuladen. Die da gemachten Anregungen werden in den Entwurf eingearbeitet und im Januar könnte dann der Billigungsbeschluss gefasst werden, um mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ins Verfahren gehen zu können.

Bei den zwei letzten Klausurtagungen wurde u.a. die zukünftigen Straßenführungen diskutiert und es wurde vorgeschlagen, zu diesem Thema eine Verkehrsuntersuchung zu beauftragen. Der Top 139.3.1, das Ergebnis der Klausurtagung vom 21.06.2024, wird in Erinnerung gerufen.

Das Ingenieurbüro Ingevost hat daraufhin am 17.09.2024 ein Angebot abgegeben. Mit diesem Büro wurde bereits im Rahmen des ISEK-Projekts zusammengearbeitet. Das Angebot wird zur Kenntnis gebracht, es beinhaltet die verkehrlichen Wirkungen zu dem Themenbereich des Flächennutzungsplans und besteht aus folgenden Teilleistungen:

- Videoaufzeichnungen und deren Auswertung an einzelnen Knotenpunkten,
- begleitende Seitenradarmessungen über mindestens 7 Tage und
- Ermittlung und Beurteilung der verkehrlichen Wirkungen der innerhalb des Flächennutzungsplans entwickelten Planvarianten (Wegeführung von der Staatsstraße 2063 über den Wasserturm zur Kreisstraße WM 28).

Die Nettoangebotssumme beträgt 10.805,00 Euro zzgl. Nebenkosten und MwSt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, das Angebot des Ingenieurbüros Ingevost vom 17.09.2024 in Höhe von 10.805,00 Euro netto zur Klärung der verkehrlichen Wirkungen zu dem Themenbereich Flächennutzungsplan anzunehmen.

Der Gemeinderat ist mit dem weiteren Vorgehen einverstanden. Der Termin 11.11.2024 wird vorgemerkt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Arbeitskreis Dorfentwicklung einzuladen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

- 
- 172 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Hapberg I von landwirtschaftlicher Fläche in Wohngebiet, Behandlung der Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**
- 1. Abwägung der Hinweise der Träger öffentlicher Belange**
  - 2. Abwägung der Hinweise aus der Öffentlichkeit**
  - 3. Feststellungsbeschluss**
- 

**Sachverhalt:**

Vollzug der Baugesetze; Bauleitplanung Bernried am Starnberger See Bereich Hapberg; 19. Änderung des Flächennutzungsplanes; - Beschlussvorschläge im Verfahren §§ 3(2) und 4(2) BauGB aus städtebaulicher Sicht;

**1. Abwägung der Hinweise der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Beschluss vom 16.05.2024 zur Änderung des Flächennutzungsplans wird in Erinnerung gerufen. Am 28.08.2024 wurden die Träger der öffentlichen Belange per E-Mail angeschrieben und am Verfahren bis zum 02.10.2024 beteiligt.

**1.1 Ohne Stellungnahmen**

Gemeinde Tutzing  
Gemeinde Seeshaupt  
Gemeinde Wielenbach  
ESB Südbayern  
Bayernwerk  
Kreisbrandmeister

**1.2. Ohne Einwände**

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Schr. v. 07.10.2024  
IHK für München und Oberbayern, Schr. v. 07.10.2024

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**1.3. Bedenken und Anregungen****1.3.1 Landratsamt Weilheim-Schongau, SG 610 – H. Myrtek, Schr. 01.10.2024**

Stellungnahme im Wortlaut:

„Zum o. g. Bauleitplanverfahren erhalten Sie beiliegende Stellungnahmen z. K. u. w. V.“

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

### 1.3.2 Landratsamt Weilheim, Untere Immissionsschutzbehörde, Fr. Englert, Schr. v. 23.09.2024 Stellungnahme im Wortlaut:

In der Begründung Ziff. 4.4 fehlt beim Verkehrslärm eine Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen im geplanten Bereich für die Tiny-Häuser an der Kreisstraße (siehe unsere Ausführungen zum Bebauungsplan „Hapberg I“ vom 08.07.2024) und folglich die Erklärung zur im Planteil eingezeichneten Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in diesem Bereich.

Im Umweltbericht fehlen die Bewertung und die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung hinsichtlich:

1. der Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Tiny-Häuser (s.o.)  
der Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft in den östlich geplanten Wohnbauflächen (z. B. deutliche Verringerung des Tierbestands, Abstände).



Ausschnitt 19. Änderung FNP

#### **Beschluss:**

In der Begründung werden noch in Ziff. 4.4 zum Thema „Verkehrslärm“ die durch Kreisstraße verursachten Verkehrslärmimmissionen und die des landwirtschaftlichen Betriebes verursachten Immissionen und Gerüche im geplanten Bereich für die Tiny-Häuser an der Kreisstraße analog den Ausführungen zum Bebauungsplan „Hapberg I“ vom 08.07.2024 und den dort gefassten Beschlüssen sinngemäß ergänzt:

Zu 1. Verkehrslärmimmissionen:

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Tiny-Häuser wurden im Bebauungsplanentwurf noch folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen bzw. geändert:  
„Die Schlafbereiche der Tiny-Häuser in der 1. Baureihe an der Kreisstraße WM 28 (Weilheimer Straße) sind so anzuordnen, dass sie über die nördliche Fassade belüftet werden können. Die Außenbauteile der 8 Tiny-Häuser müssen gem. DIN 4109 Teil 1 ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von mindestens 30 dB einhalten.“

Die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind sowohl im Planteil 19. Flächennutzungsplanänderung kenntlich gemacht durch Planzeichen 15.6 der PlanZV; im Bebauungsplan „Hapberg I“ werden die Vorkehrungen dann verbindlich festgesetzt.

Der Standort der Tiny Houses erscheint städtebaulich wegen der vom Hof etwas abgesetzten Lage trotz der Nähe zur gering belasteten Kreisstraße sinnvoll und unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange optimal.

Der Umweltbericht wird dann noch entsprechend angepasst.

Zu 2: Geruchs- und Lärmimmissionen aus der Landwirtschaft wurde beim Bebauungsplan Hapberg I folgendes beschlossen:

„Der bestehende Jungviehstall ist bauordnungsrechtlich genehmigt mit den vorhandenen Abständen zu den übrigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Erweiterungen im Tierbestand sind weder geplant noch möglich. Mit Festsetzung des dörflichen Wohngebietes MD kommt den Belangen des Wohnen ohnehin verstärkte Bedeutung zu. Weitere Regelungen sind daher derzeit nicht erforderlich. Durch das neue Erschließungskonzept ist vorgesehen, besonders bei lauterer landwirtschaftlicheren Verkehren diesen von Osten hier direkt zum Jungviehstall und den Siloflächen zu führen, ggf. auch mit Zufahrt von der Westseite her. Das zusätzliche Wohnen ist im Wesentlichen nach Süden orientiert in den Bestandsgebäuden und nicht vom Wirtschaftsverkehr nennenswert beeinträchtigt. Dies gilt auch für die Zufahrt der nördlichen Stellplätze der Wohnungen. Diese benötigen ohnehin eine übliche Baugenehmigung, bei der weitere Anforderungen und Auflagen durch das LRA WM gemacht werden können. Das neue Betriebskonzept der neuen Betreiberin ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Die Ausführungen in der Begründung Ziff. 5.6 zum Schutz vor Verkehrslärm werden noch fortgeschrieben, ebenfalls die Verkehrszahlen der Kreisstraße; korrekt ist 905 Kfz / 24 h, ebenfalls jene zum Kinderspielplatz in der Begründung Ziff. 5.6.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, H. Johannes Mangstl, hat in seiner Stellungnahme vom Schr. v. 10.07.2024 hierzu keine Einwendungen vorgebracht.“

Die Ausführungen zum Verkehrslärm und zu den Geruchs- und Lärmimmissionen aus der Landwirtschaft werden noch im Umweltbericht ergänzt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

#### **1.3.3 Landratsamt Weilheim, SG Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, H. Zehetbauer, Schr. v. 24.09.2024**

Stellungnahme im Wortlaut:

##### **Naturschutz:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Gemeinde Bernried am Starnberger See beabsichtigt die 19. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Bereich Hapberg I am westlichen Ortsrand von Bernried. Das Plangebiet umfasst ca. 3,5 ha und befindet sich westlich der Bahnlinie Tutzing – Kochel und nördlich der Weilheimer Straße im Ortsteil Hapberg.

Der Geltungsbereich des FNP unterteilt sich in ein Mischgebiet mit ca. 2,15 ha (hier wird ein bestehender Bauernhof als Althofstelle mit Austragshaus und Jungviehstall großflächig in das Planungskonzept einbezogen und die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entstehung neuer (Ferien-)Wohnungen und Tiny Houses geschaffen) sowie östlich daran angrenzend ein allgemeines Wohngebiet auf ca. 1,35 ha.

Umweltbericht mit Stand 16.05.2024, geändert am 25.07.2024 und Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Stand 26.04.2024 sind Bestandteil der Auslegungsunterlagen.

Aus unserer Stellungnahme im Rahmen der ersten Beteiligung wurde bereits einigen Anregungen gefolgt und entsprechende Änderungen der Planunterlagen veranlasst. Nachfolgend gehen wir daher nur noch auf, aus naturschutzfachlicher Sicht, nach wie vor offene Punkte ein.

**Aus naturschutzfachlicher Sicht wird folgendes angeregt:**

## Artenschutz:

- Wir verweisen auf unsere Ausführungen zum besonderen Artenschutz im Rahmen der naturschutzfachlichen Stellungnahme zur 1. Beteiligung.
- Insb. möchten wir erneut hervorheben, dass spätestens auf der Ebene der Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen sind wie mit den zu erwartenden Konflikten im Hinblick auf die Avifauna umgegangen wird.

Da zur Fledermausfauna auf Basis der einen Übersichtsbegehung noch keine abschließenden Aussagen möglich waren empfehlen wir auch hier im Rahmen der begleitenden Bauleitplanung weitere Kartierungen nach den jeweils geltenden Methodenstandards durchzuführen.

## Grünordnung:

- Sowohl in der Begründung, als auch im Umweltbericht und in den Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird der Erhalt des vorhandenen alten Baumbestands beschrieben und betont. Wir begrüßen diese Planungsabsicht sehr.

Zur Eindeutigkeit sollte der zu erhaltende Gehölzbestand jedoch unserer Ansicht nach auch im Planzeichen als solcher benannt werden. Planzeichen Nr. 1.6 beschreibt derzeit zwar den vorhandenen Bestand, trifft jedoch keine Aussagen zu dessen Schutz.

## Sonstiges:

- Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:  
Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.

**Beschluss:**

In der 19. Flächennutzungsplanänderung wurden nach der letzten Auslegung die Ausgleichsflächen noch dargestellt, soweit sie im nachfolgenden Bebauungsplan den Eingriffen der Althofstelle zugeordnet werden.

Die Hinweise zum Artenschutz bzgl. der in der vorliegenden faunistischen Bestandserfassung auf der Althofstelle nachgewiesenen streng geschützten, gebäudebrütenden Vogelarten sowie zur Fledermausfauna, werden aufgenommen.

Es liegt inzwischen eine Detaillierung der saP von Herrn Biologen Kleiner, Stand 24.7.2024, mit konkretem Handlungskonzept für den Bereich Althofstelle vor, das den späteren Ausschluss von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zum Ziel hat u.a. durch CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen. Im Rahmen der begleitenden Bauleitplanung sind demgemäß weitere biologische Bestandsaufnahmen vorzusehen. Auf die Konkretisierung im Rahmen der Bebauungsplanebene wird verwiesen.

Der Umweltbericht als Teil der Begründung wird parallel entsprechend ergänzt.

Der Hinweis, den zu erhaltenden Gehölzbestand als Planzeichen entsprechend zu benennen, wird aufgenommen.

Planzeichen 1.6 wird konkretisiert als ‚vorhandener Gehölzbestand, zu erhalten‘.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.



**1.3.4 Staatliches Bauamt Weilheim, Schr. v. 09.09.2024, H. Reichert**

Stellungnahme im Wortlaut:

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

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

Hinweis im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren:

Bei Baumneupflanzungen außerhalb der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt gilt die RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme). Demnach stellen Bäume, die näher als 7,50 m zum Fahrbahnrand der Straße stehen, ein festes Hindernis dar. Solche Hindernisse sind durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme abzusichern. Um dies zu vermeiden, sollten Baumneupflanzungen in einem Abstand von mind. 7,50 m erfolgen.

**Beschluss:**

In der 19. Flächennutzungsplanänderung werden die Baumstandorte noch soweit von der Kreisstraße abgerückt, dass ca. 7,50 m Abstand zum Fahrbahnrand eingehalten werden.

Maßgeblich ist hier der nachfolgende Bebauungsplan Hapberg I; hier werden die Standorte wie gefordert auf 7,50 m vom Fahrbahnrand abgerückt und entsprechend vermaßt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

**1.3.5 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, Fr. Carmen Sommer, Schr. v. 30.09.2024**

**Planungsverband Region Oberland, Garmisch-Partenkirchen, Fr. Sabine Holzinger, Schr. v. 30.09.2024**

Stellungnahmen im Wortlaut:

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 12.07.2024 zur o.g. Planung Stellung genommen. Wir kamen darin zu dem Ergebnis, dass die Planung erst bei Vorliegen eines nachvollziehbaren Bedarfsnachweises mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann. Darüber hinaus verwiesen wir auf eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Bereich Wasserwirtschaft, Immissionsschutz sowie Natur und Landschaft.

Gegenstand der erneuten Beteiligung ist der Änderungsentwurf (19. Änderung) des Flächennutzungsplanes. Die zugehörige Begründung wurde um Erläuterungen zum Siedlungsflächenbedarf ergänzt. Hierzu nehmen wir aus landesplanerischer Sicht wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Bernried hat im Jahr 2023 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Aktuell laufen die Vorbereitungen hierfür, wozu unter anderem die Aufarbeitung der Plangrundlagen zum Siedlungsflächenbedarf gehören. Eine grundlegende Auseinandersetzung auf gesamtgemeindlicher Ebene und eine damit einhergehende Aktualisierung der Unterlagen aus dem ISEK ist aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen. Wir stehen in diesem Zusammenhang gerne vor der ersten Auslegung nach § 4 Abs. 1 BauGB der Flächennutzungsplanneuaufstellung für einen Abstimmungstermin zur Verfügung.

Bezüglich der Herleitung des Siedlungsflächenbedarfs für die Planung „Hapberg I“ bzw. 19. Flächennutzungsplan-Änderung wird mit einer Bevölkerungswachstumsrate von 0,8 % argumentiert, dass aus der Vergangenheit auf die zukünftige Entwicklung hochgerechnet wird. Dieser Wert erscheint relativ hoch und kann nicht nachvollzogen werden. Nach unserem Kenntnisstand lag die Wachstumsrate in der Vergangenheit bei nur 0,25 %. Es ist plausibel, dass die zukünftige Wachstumsrate leicht über dieser Marke liegt, jedoch bleibt die angenommene Steigerung deutlich über den vergangenen Trends. An dieser Stelle möchten wir außerdem darauf hinweisen, dass das Ansetzen von Zusatzbedarfen (bspw. Fluktuationsreserve und Ersatzbedarf) auf kommunaler Ebene nur in einem sehr untergeordneten Maßstab Berücksichtigung finden sollte.

Der durch die Planung abgedeckte Bedarf geht in seiner Ausgestaltung über einen organischen Maßstab hinaus und ist grundsätzlich hoch angesetzt. Aufgrund der guten Anbindung des Standortes sowie des Angebots im Bereich kleinerer Wohnungen, für die erfahrungsgemäß eine hohe Nachfrage besteht, kann dieser Ansatz jedoch mitgetragen werden.

Die geplante höhere Siedlungsdichte im Hinblick auf eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung wird von unserer Seite ausdrücklich begrüßt. Eine Verdichtung der Bebauung trägt zur Schonung von Flächen und Ressourcen bei.

Wir weisen darauf hin, dass die Flächenpotenziale im Gemeindegebiet plangraphisch dargestellt werden müssen. Für die Neuaufstellung des FNP ist es von zentraler Bedeutung, dass die Verfügbarkeit der Flächen nachvollziehbar dargelegt wird.

Ergebnis:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung stehen wir gerne vor Einleitung des offiziellen Beteiligungsverfahrens für Gespräche zur Verfügung.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise zur bauleitplanerischen Entwicklung werden von Seiten der Gemeinde Bernried begrüßt!

Informell soll die Anregung aufgegriffen werden, im Rahmen der Gesamtaufstellung Flächennutzungsplan mit der Höheren Landesplanungsbehörde einen fachlichen Austausch mit den beauftragten Planern Plankreis und der Gemeinde Bernried vor der ersten Auslegung nach § 4 Abs. 1 BauGB der Flächennutzungsplanneuaufstellung für einen Abstimmungstermin zu führen.

Im Rahmen der Neuaufstellung werden auch in der Begründung die vorhandenen Potentiale an Bauland und die Verfügbarkeit ermittelt und graphisch dargestellt.

Allerdings ist hier auch darauf hinzuweisen, dass seit vielen Jahrzehnten die Gemeinde Bernried nur an den Stellen Bauland ausweist, die verfügbar und in der Regel auch in ihrem Eigentum stehen. Leerbauparzellen oder Baulandhortung sind in Bernried daher nicht bekannt. Die einzige größere untergenutzte Fläche ist mit den teilweise leerstehenden LVA-Wohnungen, ehem. Deutsche Rentenversicherung Süd, heute Wohnbaugesellschaft Landkreis Weilheim im Bereich Postgarten Nord / Bahnhofstraße anzutreffen. Hier wären entweder umfangreiche auch energetische Sanierungen erforderlich, oder aber ein Abriss und ein Neubau von Geschosswohnungen. An der Gemeinde Bernried jedenfalls liegt es nicht, dass hier nichts vorwärts geht.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

**1.3.6 Abwasserverband Starnberger See, H. Jürgen Daum, Schr. v. 10.09.2024**

Stellungnahme im Wortlaut:

Als einem Träger öffentlicher Belange wurden dem Abwasserverband Starnberger See von der Gemeinde Bernried mit E-Mail vom 28.08.2024 die Unterlagen für obige 19. Flächennutzungsplanänderung zugesandt.

Der in der Planzeichnung unter 1.8 dargestellte Graben für die Ableitung von Regenwasser und die unter 1.9 aufgeführten Flächen zur Versickerung sind in der Eigentums- und Unterhaltspflicht der Gemeinde Bernried.

Weitere Bedenken, Hinweise oder Anregungen zu o.g. 19. Änderung des Flächennutzungsplanes bringt der Abwasserverband Starnberger See nicht vor.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen regelt das parallellaufende Verbindliche Bauleitverfahren.

**Beschluss:**

In der Begründung wird noch redaktionell an geeigneter Stelle ergänzt:

„Der in der Planzeichnung unter 1.8 dargestellte Graben für die Ableitung von Regenwasser und die unter 1.9 aufgeführten Flächen zur Versickerung sind in der Eigentums- und Unterhaltspflicht der Gemeinde Bernried.“

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

**1.3.7 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, H. Bernhard Müller, Schr. v. 27.09.2024**

Stellungnahme im Wortlaut:

Wir hatten zu o.g. Bauleitplanung mit Schreiben vom 16.07.2024 bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme halten wir dem Grunde nach aufrecht.

Weitere Anmerkungen sind aber nicht angezeigt.

Schreiben vom 16.07.2024

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

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.

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

Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange

**1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen**

Das Planungsgebiet ist im Regionalplan Oberland teilweise als Vorrang- / Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung WM-VR-04 ausgewiesen. In diesen Vorranggebieten sind raumbedeutsame Nutzungen nur auszuschließen, sofern diese nicht mit dem Schutz des Grundwassers vereinbar sind.

Der Bebauungsplan ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit dem Schutz des Grundwassers und den Zielen der Raumordnung soweit vereinbar, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht (vgl. Kapitel 2.3).

## 2. 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>.

### 2.1 Oberirdische Gewässer

#### 2.1.1 Allgemeines

Im Planungsgebiet verlaufen keine Gewässer 3. Ordnung lt. Fließgewässernetz (FGN25). Jedoch befindet sich am östlichen Rand des Planungsgebiets ein offener Graben (Entwässerungsgraben) mit dem lokal gebräuchlichen Namen "Weidenbach", der in das best. Regenrückhaltebecken „Kapellenwiese“ (wasserrechtliche Erlaubnis vom 15.11.2004, Az.: 632/3 Sg. 42 Me/Fi) mündet.

Das Bestandsgelände im Planungsgebiet steigt von Osten nach Westen von 629,50 m ü. NN auf rd. 642,00 m ü. NN.

Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Versickerung von anfallendem Niederschlags- und Oberflächenwasser bzw. die gedrosselte Einleitung in den best. Entwässerungsgraben am „Weidenbach“ vor (vgl. Kapitel 2.5.2). Zusätzlich sollen am Rand des östlichen Bauabschnitts „interimsmäßig“ offene Gräben hergestellt werden, welche wild anströmendes Oberflächenwasser von den landwirtschaftlichen Flächen hangseitig abfangen sollen.

Die Sickerfähigkeit ist im Planungsgebiet u. a. aufgrund der z. T. bekannten Staunässe entlang des Hangfußes teilweise gering (vgl. Kapitel 2.3). In Anbetracht des Geländeverlaufs und der Bodenverhältnisse wird lt. Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS-Karten des bayerischen Landesamtes für Umwelt) auf wassersensible Bereiche und verstärken Oberflächenabfluss hingewiesen (vgl. UmweltAtlas Bayern: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut).

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist für das Planungsgebiet dringend eine Fließpfadanalyse für das gesamte hydrologische Einzugsgebiet sowohl für den Ist-Zustand, als auch für den Plan-Zustand und unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur schadlosen Ableitung bei Eintritt mind. eines 30-jährlichen Ereignisses durchzuführen. In Anbetracht des wassersensiblen Bereichs wird darüber hinaus empfohlen auch 50- bzw. 100-jährliche Ereignisse hinsichtlich geänderter Abflussverhältnisse zu überprüfen.

Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass maßgebende Nachteile für andere Grundstücke bzw. Unterlieger entstehen (§ 37 WHG).

Das ist rechnerisch in Form einer 2d-hydraulischen Abflussmodellierung durch ein Ingenieurbüro nachzuweisen. In diesem Zusammenhang sind die hydraulische Leistungsfähigkeit des best. Entwässerungsgrabens „Weidenbach“, der „interimsmäßig“ geplanten offenen Gräben entlang des östlichen Bauabschnitts, als auch die des Regenrückhaltebeckens „Kapellenwiese“ als Nachweis einer geordneten Erschließung notwendig.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass durch eine zunehmende Versiegelung künftig mit verstärktem Oberflächenabfluss nach Starkniederschlägen zu rechnen ist. Zudem sind die Überlastung des best. Regenrückhaltebeckens und eine latente Überschwemmungsgefahr entlang des Entwässerungsgrabens „Weidenbach“ nicht auszuschließen.

#### Vorschlag für Hinweis zum Plan:

„Das Plangebiet liegt zum Teil in einem wassersensiblen Bereich mit verstärktem Oberflächen- bzw. Hochwasserabfluss. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Entwässerungsgrabens „Weidenbach“ und des anschließenden Regenrückhaltebeckens „Kapellenwiese“ sind nicht bekannt.“

## **2.2. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen**

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf werden keine Fließweganalysen berücksichtigt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht ausreichend berücksichtigt werden. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt 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.

### **Vorschlag für Festsetzungen**

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

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

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

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

„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.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

### **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 / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

### 2.3 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch niedrige Grundwasserstände gekennzeichnet (> 20 m unter Geländeoberkannte). Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den genauen Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Jedoch ist bekannt, dass am Hangfuß im östlichen Teil des Plangebietes mit Staunässe und hoch anstehendem Schichtenwasser zu rechnen ist.

Wir empfehlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Grundwasser- und Stauwassersituation ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt.

Sofern durch die geplanten Einzelbauvorhaben auf das Grundwasser/Schichtenwasser ein- gewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung), stellt dies grundsätzlich einen Benutzungstat- bestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem was- serrechtlichen Verfahren zu behandeln.

#### Vorschlag für weitere Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zu- lässig.“

#### Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:

„Aufgrund der bekannten Stauwasserverhältnisse, können Schäden durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

### 2.4 Altlasten und Bodenschutz

#### 2.4.1 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 schädli- che Bodenveränderungen besteht.

Wir begrüßen den Hinweis zu den Altlasten im Plan unter Nr. 4.

#### 2.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt, es sind somit geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. In der gegenständlichen Bauleitplanung wird hierauf bisher noch nicht eingegangen.

Die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung bleibt davon un- berührt und ergibt sich aus § 7 BBodSchG und §§ 9 und 10 BbodSchV.

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731

„Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Boden- arbeiten“ zu beachten.

Im Plangebiet liegen gemäß der Übersichtsbodenkarte (ÜBK25) Vorherrschend Braunerde und gering verbreitet Parabraunerde vor. Im östlichen Bereich liegen Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore vor. Diese Gleye sind Stauwasserbeeinflusst. Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m<sup>2</sup> wird empfohlen (bereits in der Planungsphase) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

Die Anforderungen nach DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu beachten. Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-) Lagerflächen).

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

„Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 3.000 m<sup>2</sup>, es wird daher dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.“

„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.“

„Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.“

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

„Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der BbodSchV zu verwerten.“

## **2.5 Abwasserentsorgung**

### **2.5.1 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.

### **2.5.2 Niederschlagswasser**

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend vorrangig zu versickern oder gedrosselt an einen Regenwasserkanal bzw. offener Graben anzuschließen.

Dieser Entwässerungsgraben mündet in das nördliche Regenrückhaltebecken „Kapellenwiese“ (wasserrechtliche Erlaubnis vom 15.11.2004, Az.: 632/3 Sg. 42 Me/Fi). Sofern das neue Baugebiet „Hapberg I“ an diese Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden soll, stellt dies eine westliche Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis dar und es bedarf einer Tektur. Ob der festgesetzte Drosselabfluss unter Nr. 14. im Plan von 2 l/s oder 1 l/s hier ausreichend ist, kann derzeit nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich wird die Festsetzung von Versickerungsflächen im Plan unter Nr. 7 begrüßt. Ob hier jedoch sickerfähiger Untergrund vorliegt, ist nicht bekannt.

Gemäß der geologischen Karte stehen im Bereich des Baugebietes eher schlecht sickerfähige Böden aus Schluff und Lehm an.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist derzeit für eine wasserwirtschaftliche Beurteilung nicht ausreichend und muss entsprechend detaillierter ausgearbeitet werden. Hier empfiehlt sich im weiteren Verlauf eine enge Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim.

### **3 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 geeigneter Maßnahmen zur schadlosen Ableitung von Oberflächenabfluss nach Starkniederschlägen
- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für Niederschlagswasserbeseitigung

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

- Fließweganalyse für Starkniederschläge und Gefahren für den Planungsbereich durch Hang- bzw. wild abfließendes Wasser aus Außengebieten
- 2d-hydraulische Abflussmodellierung für mind. ein 30-jährliches Ereignis (50- bzw. 100-jährliches Ereignis empfohlen) für den Ist-Zustand und Plan-Zustand
- hydrogeologisches Gutachten inkl. der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
- Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung

#### **Beschluss:**

Die Anregungen betreffen im Wesentlichen den Bebauungsplanentwurf „Hapberg I“. Auf den dortigen Beschluss im Verfahren § 4 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

### **2. Abwägung der Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Am 27.08.2024 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und fand in der Zeit vom 02.09.2024 bis einschließlich 02.10.2024 statt.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine weiteren Stellungnahmen eingegangen.



**Beschluss:**

Die Tatsache, dass keine weiteren Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

**Beschluss:****3. Feststellungsbeschluss**

Feststellungsbeschluss gem. § 5 BauGB:

- Der Gemeinderat stellt den Entwurf der 19. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 16.05.2024, geändert am 25.07.2024, redaktionell ergänzt 17.10.2024 und die Begründung mit Umweltbericht, fest.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigungsvorlage beim Landratsamt Weilheim gem. § 6 BauGB durchzuführen.
- Die Träger öffentlicher Belange und die berührten Bürger sind von den Ergebnissen des Verfahrens § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu informieren.
- Nach Genehmigung ist der Bekanntmachung der nachfolgende Text beizufügen, einschließlich der sonst üblichen Hinweise.

**„Zusammenfassende Erklärung (§ 6a Abs. 1 BauGB) zur 19. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich „Hapberg“****1. Planungsmöglichkeiten**

Das zu überplanende Gebiet der 19. Flächennutzungsplanänderung liegt westlich der Bahnlinie und nördlich der Weilheimer Straße (Kreisstraße).

Mit der geplanten Baufläche wird eine bereits bestehende Außenbereichsbebauung (Landwirtschaft und Wohnen) dargestellt und an den Bebauungszusammenhang nördlich der Weilheimer Straße in nördlicher Richtung erweitert.

Bei den untersuchten Alternativstandorten 1 bis 8 hat sich gezeigt, dass der jetzige Standort direkt nördlich der Weilheimer Straße ortsplannerisch recht günstig liegt. Bei Nichtdurchführung der Planung sind negative Auswirkungen auf die Umwelt zwar nicht zu erwarten, allerdings kann die neue Baufläche auch nicht dargestellt werden.

**2. Umweltbelange**

Für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden.

Das Gebiet ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der naturräumlichen Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“ zuzuordnen.

Die Ablagerungen der Würmeiszeit prägen das Landschaftsbild in Bernried. Die von den Eisströmen herbeigeführten Schuttmassen blieben in Form von Moränen liegen.

Die Versickerungsfähigkeit im Moränengebiet ist unterschiedlich, in den lehmigen wasserundurchlässigen Moränenböden finden sich diverse wasserdurchlässige Kiesadern.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Weilheim-Schongau ist der Planungsraum (wie der gesamte Ort Bernried) Teil des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Rückzugsendmoränenlandschaft um Bernried“.

Das Gebiet gehört zu keinem Kaltluftentstehungsgebiet, keiner kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahn und ist keine Fläche mit Klimaaustauschfunktion für besiedelte Bereiche.

Das Bestandsgelände steigt von Osten nach Westen von 629,50 m üNN auf 642,0 m üNN (gesamt ca. 12 m auf ca. 200 m; die Kuppe bei Hapberg nördlich des geplanten Baugebietes mit dem bekannten „Rodelhang“ westlich liegt bei 642,0 m üNN).

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den nach § 35 BauGB zu behandelnden Bereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Hier wurden im Aufstellungsverfahren in der ersten Auslegung Anregungen vorgebracht. Wesentlicher Punkt dabei war das Erschließungskonzept, bei dem der Ringschluss mit dem Bestandwohngebiet auf der Westseite zur Weilheimer Straße gefordert wurde. Diesem Anliegen wurde sowohl in der 19. Flächennutzungsplanänderung als auch beim noch laufenden Bebauungsplan Hapberg I nachgekommen. In der abschließenden öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Bürger keine Anregungen mehr vorgebracht.

### **4. Beteiligung der Behörden**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden verschiedene Anregungen (Landratsamt Weilheim-Schongau, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Amt für Landwirtschaft und Forsten, Wasserwirtschaftsamt, Höhere Landesplanungsbehörde) vorgebracht. Im Wesentlichen besteht Zustimmung zur Baufläche, jedoch müssen im nachfolgenden Bebauungsplan Hapberg I umfangreiche Untersuchungen und Ergänzungen am Vorentwurf vorgenommen werden.

Die Einwendung der Höheren Landesplanungsbehörde, die Flächenausweisung läge an der oberen Grenze der Bauflächen für Bernried, wurde abgewogen. Eine informelle Beteiligung der Behörde bei der Neuaufstellung Flächennutzungsplan wird in Aussicht gestellt. Jedenfalls besteht in Bernried ein erheblicher Baulandbedarf, und zwar sowohl für verdichtete Einfamilienhäuser, als auch für Geschosswohnungen. Leerbauflächen oder Hortung von Baugrundstücken („Baulandspekulation“) sind in Bernried aufgrund der kommunalen Baulandpolitik ohnehin nicht vorhanden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 13  
Nein-Stimmen: 1

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

---

**173      Bauantrag, Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Verbindungsgang zum bestehenden Bahnhofsgebäude, Bahnhofstraße 25, Fl.Nr. 390/66  
- Gemeindliches Einvernehmen**

---

**Sachverhalt:**

Am 01.10.2024 wurde die Gemeinde über den Bauantrag Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Verbindungsgang zum bestehenden Bahnhofsgebäude in der Bahnhofstraße 25 auf der Fl.Nr. 390/66 informiert. Dazu gibt es einen Notarvertrag vom 19.05.2022, der die Abstandsflächenübernahmen enthält. Allerdings ist dieser Vertrag auf die damalige Bebauung abgestellt gewesen - versetztes historisches Nebengebäude und größerer Neubau in Nord-Südrichtung. Die Pläne vom 27.09.2024 werden zur Kenntnis gebracht sowie das Schreiben des Planungsbüros Leitner vom 10.09.2024 über die geplante Nutzung der Gebäude.

Die zwei nötigen Abstandsflächenübernahmen für den Neubau werden erläutert.

Der Antrag auf Abweichung nach Art. 63 BayBO von der Stellplatzsatzung vom 17.10.2024 wird zur Kenntnis gebracht.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt zur eingereichten Planung vom 27.09.2024 sein gemeindliches Einvernehmen und stimmt den erforderlichen Abstandsflächenübernahmen für den Neubau zu.

Dem Antrag auf Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung bzgl. der Überdachung wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:       15

Nein-Stimmen:    0

---

**174      Klinik Höhenried Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan "Sondergebiet Klinik Höhenried - DRV-Süd" Aufstellung von zwei Trafostationen auf dem Klinikgelände  
- Beschluss**

---

**Sachverhalt:**

Die Elektroversorgung der Klinik Höhenried ist sanierungsbedürftig. Da keine geeigneten Räumlichkeiten vorhanden sind, soll für den Haupteinspeisepunkt des Elektroversorgers eine neue Übergabestation (Bodenplatte mit Verkleidung und Bedachung) errichtet werden. In diesem Zusammenhang soll auch die E-Mobilität vorbereitet werden.

Es sind zwei Trafostationen erforderlich. Diese haben die Maße von ca. 6 m x 3 m x 2,6 m zuzüglich Satteldach. Die Grundrisse und der Lageplan werden gezeigt.

Die geplanten Trafostationen sind Gebäude, welche weniger als 75 m<sup>3</sup> umfassen und sind nach BayBO Art. 57 verfahrensfrei. Für das Gebiet der Deutschen Rentenversicherung gibt es einen Bebauungsplan der in D. Festsetzungen durch Text 3.0 Nebenanlagen, Punkt 3.2 folgendes festsetzt: „In den Baugebietsflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (Trafostationen), Gas, Wärme und Wasser nur innerhalb der Bauräume, Tiefgaragen und der im Plan festgesetzten Flächen zugelassen.“. Somit ist eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Klinik Höhenried - DRV-Süd“ nötig.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Isolierten Befreiung zu den Festsetzungen durch Text Punkt 3.2 des Bebauungsplans "Sondergebiet Klinik Höhenried - DRV-Süd" für die zwei vorgelegten Trafostationen, wie im Lageplan eingezeichnet, zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 15  
Nein-Stimmen: 0

---

**175 Gemeinde Wielenbach, 1. Änderung des Bebauungsplans "Raistingener Straße"  
- Beteiligung als Nachbar**

---

**Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan „Raistingener Straße“ der Gemeinde Wielenbach soll geändert werden. Die nördliche Teilfläche war als Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung festgesetzt. Die konkreten Planungen der Gemeinde Wielenbach zu dieser Fläche wurden allerdings aus Gründen der Wirtschaftlichkeit an dieser Stelle aufgegeben. Hinzu kommt die Fl.Nr. 1522 im südlichen Bereich als Erweiterungsfläche. Pläne und Begründung werden zur Kenntnis gebracht.

**Beschluss:**

Keine Anmerkungen seitens der Gemeinde Bernried, da durch die Änderung des Bebauungsplans Belange der Gemeinde Bernried nicht berührt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 15  
Nein-Stimmen: 0

---

**176 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Solarpark Hapberg"  
- Sachstand  
- Weiteres Vorgehen**

---

**Sachverhalt:**

Der Antrag der ESB Erneuerbare Energien GmbH vom 07.10.2024 wird auszugsweise zur Kenntnis gebracht. Es soll eine Fläche von ca. 3,3 ha der Flurnummer 635, Gemarkung Bernried mit einer Freiflächen-Solaranlage und einer installierten Leistung von ca. 2,5 Megawatt errichtet werden, sodass jährlich ungefähr 2.900 MWh Solarstrom erzeugt werden kann. Diese Menge reicht aus, um ca. 970 Drei-Personen-Haushalte mit Sonnenenergie zu versorgen und rechnerisch ca. 21 % des Gesamtstromverbrauchs in Bernried am Starnberger See zu decken. Die Partner sind die Grundeigentümerin, ESB Erneuerbare Energien GmbH (eine 100% Tochter der Energie Südbayern GmbH) und die 17er Oberlandenergie GmbH.

Für dieses Projekt muss der Flächennutzungsplan geändert werden und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit den Antragstellern ist ein Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme der Planung zu schließen. Die Bauleitplanung an sich, ist Aufgabe der Gemeinde.

Die Gemeinde hat eine Potenzialanalyse für Freiflächen Photovoltaikanlagen in Auftrag gegeben, die in den letzten Tagen fertiggestellt worden ist. Dies ist ein Planwerk, das der Gemeinde ermöglicht, die Standorte von Freiflächen-Photovoltaikanlagen anhand von Kriterien bezüglich deren Eignung nachvollziehbar einzustufen. Nach den Flächen, die auszuschließen sind, wurden 10 Potenzialräume ermittelt.

Die beantragte Fläche liegt im Potenzialraum 7 – Obere Filz. Dazu sagt die Potenzialanalyse folgendes aus:

**Landschaftsbild:** Im Norden, Westen und Süden von Wald umgeben, Im Osten angrenzend bestehendes Wohngebiet und zukünftige Flächen / Potenzial für die Siedlungsentwicklung, zentrale Erschließungsstraße nach Weilheim, bewegtes Gelände, mehrere Hochflächen im Raum, nach Westen hin abfallendes Gelände (6%), nördlich der WM 28 im zentralen Bereich eine Senke, landwirtschaftliche Flächen wenig strukturiert;

Die **Flächennutzung** ist vorwiegend Grünland, teilweise auch Ackerland.

**Schutzgebiete / -räume** sind keine vorhanden;

**Restriktionen:** Regionalplanerische Sicherung der Wasserressourcen (Vorranggebiet Wasserversorgung) und sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial (Gleye mit weitem Bodenspektrum (Moräne); Niedermoor und Erdniedermoor);

**Ausschlussflächen und Einzelfallentscheidungen,** das Vorranggebiet Wasserschutz und die Bereiche für das sehr hohe Biotopentwicklungspotenzial unterliegen der Einzelfallentscheidung (Ausnahme Moorstandorte).

**Kurze Einschätzung:**

Eingangssituation nach Bernried von Weilheim kommend. Offene, topographisch bewegte Landschaft in Benachbarung zum Hauptort Bernried; Landwirtschaftlich genutzt. Die Kreisstraße, auf der prominente Radwege geführt werden, quert. Ein weiterer Weg führt nach Süden durch das Gebiet. Die Teilräume sind von den Wegen aus gut einsehbar. Im östlichen Anschluss an den Raum liegen die potenziellen Bauflächenerweiterungen von Bernried.

Die Fl.Nr. 635 liegt südlich der Kreisstraße und somit in dem Bereich *Räume mit Einschränkungen geeignet*:

- Aufgrund der Lage sind die Flächen südlich der Kreisstraße gut einsehbar.
- Die Kreisstraße bietet die Möglichkeit zur Herstellung einer dauerhaften Baumreihe zur Einbindung der Anlage in die Landschaft.
- Da es sich um eine Einfahrt zum Hauptort handelt, wird der Raum als mit Einschränkung geeignet eingestuft.

**Empfehlungen / Hinweise:**

Teile des Raums liegen im Vorranggebiet Wasserschutz. Hier ist die Vereinbarkeit der Errichtung einer FF-PV-Anlage mit den Vorgaben der Regionalplanung im Vorfeld noch zu klären.

Bei Realisierung einer FF-PV-Anlage ist die Einbindung der Anlagen entlang vorhandener Wege und Straßen durch Baumreihen oder Hecken zu beachten.

Soviel zu den Aussagen aus der Potenzialanalyse.

Eine belastbare Aussage vom Bayernwerk über den Anschlusspunkt liegt noch nicht vor und ist nur erhältlich, wenn ein Aufstellungsbeschluss der Gemeinde vorliegt. Da die Aussage vom Bayernwerk über die Wirtschaftlichkeit entscheidet, ist dies der nächste nötige Schritt. Der Anschlusspunkt wird dann vom Bayernwerk für den Antragsteller sechs Monate reserviert.

**Beschluss:**

Das Vorhaben wird begrüßt. Ein Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans wird in Aussicht gestellt. Vor der nächsten Haupt- und Bauausschusssitzung soll das Projekt durch die Antragsteller dem Gemeinderat vorgestellt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote für die Bauleitplanung einzuholen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

- 
- 177 Überlegungen zur Weiterentwicklung des Gemeindezentrums**  
**- Antrag vom 01.10.2024 zur öffentlichen Diskussion des 3. BA**  
**- Sachstand Programm Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus**  
**- Weiteres Vorgehen**
- 

**Sachverhalt:**

Gemeinsam mit Personalangelegenheiten wurde in der letzten nichtöffentlichen Sitzung über den aktuellen Stand des Projekts 3. BA, Forum Humor diskutiert. In den halbjährlichen Zwischenberichten zum BBSR sind alle Gemeinderatsbeschlüsse enthalten.

Der Antrag vom 01.10.2024 zur öffentlichen Diskussion des 3. BA von fünf Gemeinderatsmitgliedern wird zur Kenntnis gebracht.

Erster Bürgermeister Dr. Malterer berichtet darüber, was bis jetzt bzgl. des Projekts 3. BA, Forum Humor geschehen ist und erreicht wurde, u.a. der Erhalt eines Zuwendungsbescheids in Höhe von 5,68 Mio. €. Es wurde eine Steuerungsgruppe etabliert, die sich wöchentlich mit dem Thema bzgl. Kommunikation, Entwicklung, Finanzierung, Zusammenarbeit usw. beschäftigt. Nach dem einseitigen Ausstieg des ersten Vorsitzenden Dr. Reinhard Wittmann, Verein Forum Humor und Komische Kunst e.V. wird aktuell nach neuen Partnern und Fördergebern gesucht. Mit den Künstlern, die sich aus diesem Verein herausgelöst haben und die Idee in Bernried, ein Haus für Komische Kunst zu schaffen, weiterverfolgen, finden regelmäßige Treffen mit der Gemeinde statt. Es hat sich das sog. Humorkomitee etabliert.

Im Gemeinderat findet eine längere Diskussion zur Abwägung aller Chancen und Risiken statt. Einige Gemeinderatsmitglieder melden ihre Bedenken an, da Bernried eine kleine Gemeinde ist und die Arbeitsbelastung neben den Pflichtaufgaben relativ groß ist. Die Antragsteller möchten, dass die Öffentlichkeit u.a. über den aktuellen Stand und die Weiterentwicklung des 3. BA informiert ist.

Zunächst sollen alle Möglichkeiten und Entscheidungsgrundlagen bzgl. der Realisierung des 3. BA erarbeitet werden, um entweder den Ausstieg oder die Weiterführung allen Beteiligten gegenüber sauber begründen zu können. Es soll u.a. geprüft werden, welche Alternativen möglich sind, um mit der Förderung u.a. den städtebaulichen Missstand am Gemeindezentrum zu beheben. Durch die Auseinandersetzung mit dem Thema findet zudem auch eine starke Vernetzung mit Künstlern, weiteren Akteuren und anderen Kommunen statt.

Erster Bürgermeister Dr. Malterer bringt auszugsweise die Kriterien und Ziele des Zuwendungsbescheids zur Kenntnis, es besteht eine Bindungsfrist von 10 Jahren.

Am 11.11.2024 um 18 Uhr ist angedacht, den AK Dorfentwicklung einzuladen. Neben dem Thema Flächennutzungsplan soll auch der Sachstand und die Weiterentwicklung des Gemeindezentrums Bernried öffentlich mit dem Arbeitskreis besprochen werden.

In der Bürgerversammlung am 21.11.2024 soll unter dem Tagesordnungspunkt „Dorfentwicklung“ der 3. BA ebenfalls behandelt werden.

**178 Grundschule, Sachstand**  
**1. Einbau von dezentralen Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung**  
**2. Überlegungen zur Erweiterung**

**Sachverhalt:**

1. Die dezentralen Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung sollen nun in den Herbstferien montiert werden.

Der Bauhof bereitet die Aufhängung vor, organisiert ein Gerüst und macht die groben Arbeiten für den Elektriker, Fa. Eberl übernimmt die Bohrungen, der Elektriker verlegt die Leitungen zu den Geräten und die beauftragte Firma Signum montiert in den vier Tagen vor Allerheiligen die Lüftungsgeräte in den sechs Klassenräumen.

2. Architekt Bögl hat in den letzten Monaten gemeinsam mit den Lehrkräften das Erweiterungskonzept im Westen des Gebäudes erarbeitet und wird in den nächsten Tagen die Vorplanung abschließen. Bis zur Bürgerversammlung im November liegen die ersten Pläne vor.

*GRM Kremser verlässt den Sitzungssaal;*

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 14  
 Nein-Stimmen: 0

*GRM Kremser kommt zurück;*

*GRM Groß, GRM Dr. Haberl und GRM Dr. Regenauer verlassen den Sitzungssaal;*

**179 Bebauungsplan Hapberg I, Vergabe von geforderten Gutachten und Vermessung**  
**1. Angebot Ingenieurbüro GHB Consult GmbH, Starnberg**  
**2. Angebot Vermessung Bibl, Tutzing**

**Sachverhalt:**

1. Angebot Ingenieurbüro GHB Consult GmbH, Starnberg

Im Bebauungsplanverfahren Hapberg I hat das Wasserwirtschaftsamt Weilheim in seiner Stellungnahme die verschiedensten Untersuchungen gefordert. Auch für den Bau der Erschließung sind Bodenuntersuchungen nötig.

Das Ingenieurbüro GHB Consult GmbH, Starnberg, Herr Kampik hat auf diesen Anforderungen ein Angebot erstellt. Das Angebot vom 05.10.2024 wird zur Kenntnis gebracht. Es beinhaltet u.a. 15 Kleinbohrungen, 5 schwere Rammsondierungen, Ingenieurgeologische Begleitung der Untersuchungen mit Fotodokumentation, Vermessung der Untersuchungspunkte, Bodenmechanische Laborversuche, chemische-analytische Untersuchungen ausgewählter Bodenproben, Ausarbeitung der Untersuchungsergebnisse als Profilschnitt;

Das Baugrund- und Gründungsgutachten beinhaltet die Klärung der Boden- und Grundwasserverhältnisse, die Angabe der Homogenbereiche, Bodenklassen, Bodenkennwerte und Bodenpressungen sowie Empfehlungen bezüglich Verbau, Erdarbeiten, Gründung und Versickerung. Das Angebot liegt bei 14.145,51 Euro brutto. Nach Vorliegen der Bohrgenehmigung kann begonnen werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt das Angebot des Ingenieurbüros GHB Consult GmbH, Starnberg vom 05.10.2024 über 14.145,51 Euro brutto an.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0

*GRM Groß und GRM Dr. Regenauer kommen zurück;*

## 2. Angebot Vermessungsbüro Bibl, Tutzing

Für die Erarbeitung der Erschließung ist ein Geländeaufmaß erforderlich sowohl höhenmäßig als auch was die Flächen betrifft. Das Angebot vom Vermessungsbüro Bibl, Tutzing vom 14.10.2024 wird zur Kenntnis gebracht. Es beinhaltet u.a. Einholung der Grundlagen, Vorbereitung der Vermessung, Gelände- und Bestandsaufnahme als Planungsgrundlage, Auswertung der Messergebnisse und Berechnung von Höhenschichtlinien. Die Abgabe der Daten erfolgt digital im dwg-Format (auf Anfrage im dxf-Format) und im pdf-Format, analog als Plots.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt das Pauschalangebot des Vermessungsbüros Bibl, Tutzing vom 14.10.2024 über 9.520,00 Euro brutto an.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0

*GRM Dr. Haberl kommt zurück;*

---

**180      Zweckverband Kommunale Dienste Oberland; Inanspruchnahme der Aufgabe  
"Durchführung von Vergabeverfahren - Zentrale Beschaffungsstelle"**

---

**Sachverhalt:**

Seit 2019 ist der Zweckverband Kommunale Dienste Oberland für seine Mitgliedskommunen bei Bedarf auch Zentrale Beschaffungsstelle. Er unterstützt aktuell fast 80 Verbandsmitglieder bei der rechtssicheren und wirtschaftlichen Durchführung von Vergabeverfahren. Die Zentrale Beschaffungsstelle steht den Gemeinden dabei jederzeit als Ansprechpartner in allen Vergabefragen zur Verfügung.

Die E-Mail von Frau Hensel, Zweckverband Kommunale Dienste Oberland vom 04.10.2024 wird zur Kenntnis gebracht. Hieraus geht u.a. hervor, dass der Zweckverband bei der Erstellung von Leistungsbeschreibungen in Form von Mustern unterstützt, jedoch grundsätzlich selbst keine Leistungsverzeichnisse erstellt.

Die Verantwortung für die Vergabe inkl. der Vergabe selbst verbleibt dabei bei der Gemeinde. Die Gemeinde bleibt Auftraggeber und damit Vertragspartner.

Die Zentrale Beschaffungsstelle unterstützt die Kommunen bei der rechtssicheren und wirtschaftlichen Abwicklung der Vergabeverfahren und ist somit der „verlängerte Arm“ der Gemeindeverwaltung.



Soweit gewünscht, berät die Zentrale Beschaffungsstelle die Kommunen bereits im Vorfeld der Vergabe.

Die konkreten Rechte und Pflichten zwischen der Zentralen Beschaffungsstelle und der Mitgliedskommunen werden im Rahmen einer abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Rahmenvereinbarung bestimmt.

Seit 01.01.2023 finanziert sich die Zentrale Beschaffungsstelle über ein Umlagesystem gemäß §23 der Verbandssatzung des ZV KD Oberland:

*„Für die Leistungen des Zweckverbands nach § 4c wird von den Verbandsmitgliedern nach Anlage 4 eine Umlage erhoben. Die Höhe der Umlage wird in der Haushaltssatzung festgesetzt. Die Umlage wird nach Maßgabe der Zahl der Einwohner des Verbandsmitglieds nach festgesetzten Pauschalen je Einwohner erhoben. Es gilt die letzte jeweils zum 31. Dezember durch das Bayer. Landesamt für Statistik amtlich festgestellte Einwohnerzahl der gemeldeten Haupt- und Nebenwohnsitze. Sie wird jeweils mit einem Viertel ihres Jahresbetrags am 15.02, 15.05, 15.08 und 15.11. fällig. Wird die Umlage nicht rechtzeitig entrichtet, so können von den säumigen Verbandsmitgliedern Zinsen in Höhe von 0,3 v. H. für jeden vollen Monat erhoben werden.“*

Die für das Haushaltsjahr 2024 beschlossene Umlage beträgt aktuell 1,60 € pro Einwohner. Die Umlagehöhe wird jährlich gemessen an den erforderlichen Aufwendungen berechnet und für das nächste Haushaltsjahr neu beschlossen. Für 2025 steigt die Umlagehöhe aufgrund erhöhter Personalaufwendungen geringfügig.

Beschließt die Kommune, die Leistungen der Zentralen Beschaffungsstelle nicht mehr in Anspruch nehmen zu wollen, ist dies zunächst erst nach zwei Jahren möglich. Die Teilnahme endet grundsätzlich am Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Regierung von Oberbayern.

Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich folgende Vorteile:

- effizienterer Einsatz von Fachkompetenz durch die höhere Zahl an Beschaffungsvorgängen je Mitarbeiter\*in (= bessere Auslastung von Spezialwissen)
- durchgängige Gewährleistung aller vergaberechtlichen Dienstleistungen unabhängig von der Personalsituation in den Kommunen
- Einsparungen durch Entbehrlichkeit externer Dienstleister für Vergabeverfahren
- Einsparung von Aufwand für die Einführung der eVergabe in den Kommunen
- Unterstützung bei der Realisierung eines strategischen Beschaffungsmanagements (Berücksichtigung nachhaltiger Kriterien u.a.)
- Aufwandsersparnis in den Kommunen durch gemeinsame Beschaffungen (d.h. einmalige zentrale Durchführung von Verfahren statt vieler einzelner Verfahren in den Kommunen; Beispiel: Splitt, Streusalz ...)
- Einsparung durch günstigere Preise bei höheren Beschaffungsmengen

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, dem Zweckverband Kommunale Dienste Oberland die Durchführung von Vergabeverfahren (ohne Vergabe von Aufträgen und Abschluss von Verträgen) optional zu übertragen, wenn der geschätzte Auftragswert je Vergabe oder je Gewerk einen Betrag von 25.000,- EUR (netto) erreicht. Die Vergabe von Aufträgen und der Abschluss von Verträgen verbleibt bei der Gemeinde.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 15  
Nein-Stimmen: 0

---

**181      Satzungen für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Bernried a. S.:**  
**1. Erlass einer neuen Wasserabgabesatzung**  
**2. Erlass einer neuen Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung**

---

**Sachverhalt:**

Die neue Wasserabgabesatzung sowie die neue Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung wurden dem Gemeinderat vorab per E-Mail zugestellt. Erster Bürgermeister Dr. Malterer bringt die beiden neuen Satzungen auszugsweise zur Kenntnis.

Der Beschluss, Top 133 vom 25.07.2024 zur Neukalkulation der Wassergebühren durch das Büro Pecher und Partner wird in Erinnerung gerufen.

Die neuen Satzungen sollen jeweils zum 01.11.2024 in Kraft treten. Gleichzeitig treten die alte Wasserabgabesatzung mitsamt den vier Änderungssatzungen sowie die alte Beitrags- und Gebührensatzung mitsamt den sechs Änderungssatzungen außer Kraft.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis und beschließt den Erlass einer neuen Wasserabgabesatzung und den Erlass einer neuen Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die neuen Satzungen auszufertigen und bekanntzumachen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:        15  
Nein-Stimmen:     0

*GRM Burgkart verlässt die Gemeinderatssitzung;*

---

**182      Grundsteuerreform 2025 - Hebesatzsatzung für die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze 2025**

---

**Sachverhalt:**

Das neue Grundsteuergesetz (GrStG) gilt erstmals in der aktuellen Fassung für die Grundsteuer des Kalenderjahres 2025. Die neuen Berechnungsgrundlagen wurden und werden teilweise immer noch von den Finanzämtern ermittelt.

Die Städte und Gemeinden berechnen die Grundsteuer auf dieser Grundlage anhand des jeweiligen eigenen Hebesatzes und bestimmen damit die Höhe der Steuer ab dem 1. Januar 2025. Die „neue“ Grundsteuer ist also erstmalig ab 2025 zu zahlen. Um zumindest die gleiche Höhe an Grundsteuereinnahmen gewährleisten zu können, muss auch die Gemeinde Bernried die Hebesätze anpassen. Es wird empfohlen, die Steuersätze (Hebesätze) für die Grundsteuer A und B jeweils auf 340 v.H. festzusetzen. Dabei orientiert sich die Gemeinde Bernried am Mittelwert der Hebesätze im Landkreis Weilheim-Schongau. Der Entwurf der Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze der Gemeinde Bernried am Starnberger See (Hebesatzsatzung) wird zur Kenntnis gebracht.

Zur Einnahmebeschaffung aus besonderen Entgelten sowie hauptsächlich aus Steuern ist die Gemeinde gem. Art. 62 Gemeindeordnung (GO) gesetzlich verpflichtet.

*Art. 62 GO**Grundsätze der Einnahmebeschaffung*

- (1) *Die Gemeinde erhebt Abgaben nach den gesetzlichen Vorschriften.*
- (2) *Sie hat die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einnahmen*
- 1. soweit vertretbar und geboten aus besonderen Entgelten für die von ihr erbrachten Leistungen,*
  - 2. im übrigen aus Steuern*
- zu beschaffen, soweit die sonstigen Einnahmen nicht ausreichen.*
- (3) *Die Gemeinde darf Kredite nur aufnehmen, wenn eine andere Finanzierung nicht möglich ist oder wirtschaftlich unzweckmäßig wäre.*

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Erlass der Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze der Gemeinde Bernried am Starnberger See (Hebesatzsatzung). Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung auszufertigen und bekanntzumachen. Die Satzung tritt mit Bekanntgabe in Kraft.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 13  
Nein-Stimmen: 1

**183      Energiewende Oberland, Fortführung Energietechnische Beratung nach Energieeffizienznetzwerk  
- Beschluss**

**Sachverhalt:**

Das vorliegende Angebot der Energiewende Oberland (EWO) zur Fortführung der energietechnischen Beratung wird zur Kenntnis gebracht. Es werden uns 40 Beraterstunden pro Jahr á 95,00 €/Stunde netto angeboten, die Gesamtkosten für das Jahr 2025 (01.01. - 31.12.) belaufen sich somit auf 4.522,00 € brutto.

Bisher haben wir bei unseren Projekten innerhalb der drei Netzwerkjahren sehr von dieser Beratung profitiert. Es wurden seitens EWO für uns Fördermittel i.H.v. 45.993,21 € beantragt und diese jeweils mit Abschlagszahlungen i.H.v. 41.700 € verrechnet. Das ergibt eine Differenz bzw. Kosten für uns i.H.v. -4.293,21 €.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt das Angebot der Energiewende Oberland für das Jahr 2025 an.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0

---

**184      Laufende gemeindliche Vorhaben/Baumaßnahmen (Sachstandsberichte und erforderliche Detailbeschlüsse)**


---



---

**184.1      Kloster / Kommunalunternehmen**


---



---

**184.1.1      Brandschutzbegehung**


---

**Sachverhalt:**

Ende September 2024 fand mit Herrn Sobotta, Kreisbrandrat, eine Begehung bzgl. des Brandschutzes im Kloster statt. Hierbei wurden u.a. die weiteren Schritte besprochen.

Walter Eberl, als Bauingenieur im Kommunalunternehmen angestellt, hat von der Begehung ausführlich in der Verwaltungsratssitzung am Dienstag, 15.10.2024 berichtet.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:            14

Nein-Stimmen:        0

---

**185      Allgemeine Information und Termine**


---



---

**185.1      durch den Bürgermeister**


---



---

**185.1.1      Spielplatzgestaltung Unterstützung durch Bürgerengagement  
- Information über Gespräche**


---

**Sachverhalt:**

Mit zwei Initiatorinnen hat ein erstes Gespräch stattgefunden. Der Klosterspielplatz, der ursprünglich im Gespräch war, ist aus den Überlegungen gestrichen worden. Der Standort ist bereits recht schön und falls mal an eine Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtungen gedacht wird, eher hinderlich. Viel mehr wurde über den neu zu gestaltenden Spielplatz am Sportplatz gesprochen. Die Initiatoren haben bereits mit dem Vorstand des Sportvereins Kontakt aufgenommen, der dies unterstützt. Die Umsetzung des Projekts ist im Frühjahr 2025 geplant.

Für den 10.11.2024 um 14 Uhr ist für alle Interessierten ein Planungsworkshop im Trachtenheim geplant. Hierfür wurden Flyer gedruckt, die u.a. in der Grundschule und im Kindergarten verteilt werden. Auch die Homepage der Gemeinde Bernried wird zu Werbezwecken genutzt. Zukünftig ist angedacht, alle Spielplätze in Bernried auf der Gemeinde-Homepage darzustellen.

---

**185.2 durch den Gemeinderat**

---

---

**185.2.1 Antrag, Straßenerneuerung von Weilheimer Straße abzweigend Richtung Neusee**

---

**Sachverhalt:**

Der Antrag vom 01.10.2024 den Feldweg von der Weilheimer Straße abzweigend in Richtung Neusee zu sanieren, da der Zustand recht schlecht ist und fast nicht mehr zu befahren ist, wird zur Kenntnis gebracht.

Das Ingenieurbüro OSS wird beauftragt, sich den Zustand anzusehen und einen Sanierungsvorschlag mit Kostenschätzung zu machen. Es wird vorgeschlagen, die Straße in den Sanierungsplan für 2025 neben der Sägststraße mit aufzunehmen und falls möglich im Haushalt 2025 vorzusehen. Ggf. kann das Projekt mit einem anderen Projekt wie zum Beispiel mit der Erschließung Hapberg verbunden werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat ist mit der Vorgehensweise einverstanden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0

---

**185.2.2 Unterführung Tratteile, Überflutung bei Starkregen**

---

**Sachverhalt:**

GRM Dr. Haberl teilt mit, dass der Bauhof nach dem letzten Starkregen den Gulli bei der Unterführung der Staatsstraße St2063 Nähe Tratteile sauber gemacht hat. Grundsätzlich ist hierfür jedoch das Straßenbauamt zuständig.

Erster Bürgermeister Dr. Malterer bedankt sich für die rege Diskussion und schließt die Sitzung.

Bernried am Starnberger See, 15.11.2024

Vorsitzender:

Dr. Georg Malterer  
Erster Bürgermeister

Schriftführerin:

Sarah Benedikt  
VA