



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

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

### 9. Sitzung des Gemeinderats

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Mittwoch, 17.09.2025
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	23:20 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 Benedikt Eberl

Frau Regina Steiger

Frau Veronika Bischoff

Herr Franz Greinwald

Frau Anna-Maria Groß

Herr Dr. Michael Haberl

Frau Doris Kremser

Herr Andreas Lüdtkke

Herr Dr. Wolfgang Mutter

ab Top 178.2 anwesend

Frau Claudia Nötting

Frau Christine Philipp

Herr Andreas Stepfer

Frau Sarah Benedikt, Schriftführerin

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

#### Es fehlten:

Herr Dr. Achim Regenauer

entschuldigt

Herr Roland Seidl

entschuldigt

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 Martina Hermer-Winkler, Geschäftsleitung

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

177	Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung	
178	Haushalt 2025	
178.1	Finanzplan 2025 mit Investitionsprogramm, WV	2025/450
178.2	Antwortschreiben des Kommunalamts vom 22.08.2025	2025/454
179	Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Hapberg I" Behandlung der Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB 1. Abwägung der Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange 2. Abwägung der Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit 3. Satzungsbeschluss	2025/452
180	Bauantrag Verlängerung, Anbau an ein bestehendes Wohngebäude, Reitweg 25, Fl.Nr. 168/9 - Gemeindliches Einvernehmen	2025/449
181	Bauantrag Schlossgut Bernried, Umbau und Sanierung des südwestlichen Gebäudetrakts u.a. bestehend aus Umbau und Erweiterung eines Cafés, Einbau einer Markthalle, eines Wohnstudios, einer Ausstellungshalle, Einbau von Sanitäranlagen, einer Aufzugsanlage, Lagerräume, Tutzinger Straße 12, Fl.Nr. 136 und 136/7 - Gemeindliches Einvernehmen	2025/451
182	Antrag zum Bau einer Badehütte am See Fl.Nr. 157/4, Gemarkung Bernried - Beschluss	2025/444
183	Antrag auf einen zusätzlichen Garagenstandort, Eichenstraße 6, Fl.Nr. 515/1 - Sachverhalt - Beschluss	2025/453
184	Betriebsprüfung durch die Deutsche Rentenversicherung - Ergebnisbericht	2025/459
185	Baumkontrolle vom 03.09.2025 - Eiche (westlich Fliederweg 10 - Am Weidenbach), Empfehlung Fällung	2025/447

186	Schreiben vom 26.08.2025 mit Antrag für Baum- /Wiesenbestattungen auf dem neuen Friedhof sowie der Friedhofsge- staltung	2025/457
187	Hapberg I, Planungsleistungen für Erdwärmesonden, Heizlastbe- rechnungen etc. - Beschluss	2025/448
188	Titelerneuerung Fairtrade-Gemeinde Bernried	2023/975-1
189	Laufende gemeindliche Vorhaben/Baumaßnahmen (Sachstandsbe- richte und erforderliche Detailbeschlüsse)	
189.1	Gemeindezentrum - Sommerkeller	
189.2	Kloster / Kommunalunternehmen	
189.3	Dorfentwicklung / Flächennutzungsplan	
190	Allgemeine Information und Termine	
190.1	durch den Bürgermeister	
190.1.1	Bürgerinformationsveranstaltung am 23.09.2025, Einladung	
190.1.2	Kultursommer Bernried, 2. Teil	
190.1.3	47. Wallfahrt nach Andechs, Rückblick	
190.1.4	Garten- und Verschönerungsverein, Kalender	
190.2	durch den Gemeinderat	
190.2.1	Biodiversität, Japanischer Staudenknöterich - Weiteres Vorgehen	
190.2.2	Örtliche Rechnungsprüfung, Terminbekanntgabe	
190.2.3	Altes Rathaus, Fassadenschäden	

**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**

---

**177 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**

---

Keine;

---

**178 Haushalt 2025**

---

---

**178.1 Finanzplan 2025 mit Investitionsprogramm, WV**

---

**Sachverhalt:**

Das Investitionsprogramm wurde an den Gemeinderat mit der Ladung zur Vorbesprechung bereitgestellt.

Der Haushaltsentwurf mit Investitionsprogramm 2025 wurde vom Gemeinderat am 21.07.2025 in einer Sitzung vorbesprochen.

**Beschluss:****Finanzplan 2025 mit Investitionsplan der Gemeinde Bernried am Starnberger See**

Der Gemeinderat Bernried beschließt den Finanzplan für die Planungsjahre 2025 bis 2028 in Verbindung mit dem Investitionsplan vorbehaltlich der rechtlichen Prüfung und Genehmigung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0

---

**178.2 Antwortschreiben des Kommunalamts vom 22.08.2025**

---

**Sachverhalt:**

Die Haushaltsunterlagen gingen am 01.08.2025 zur Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau.

Die Haushaltssatzung 2025 enthält keine genehmigungspflichtigen Bestandteile, eine rechtsaufsichtliche Genehmigung ist nicht erforderlich.

*GRM Dr. Mutter kommt;*

**Beschluss:**

Der Erste Bürgermeister informiert den Gemeinderat über den Inhalt des Schreibens vom Kommunalamt vom 22.08.2025.

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 13  
Nein-Stimmen: 0

- 
- 179 Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Hapberg I" Behandlung der Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**  
**1. Abwägung der Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange**  
**2. Abwägung der Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit**  
**3. Satzungsbeschluss**
- 

**Sachverhalt:**

Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Hapberg I“ Behandlung der Anregungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

**1. Abwägung der Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Am 02.06.2025 wurden die Träger öffentlicher Belange per E-Mail angeschrieben und am Verfahren bis zum 02.07.2025 beteiligt. Für Fristverlängerungen gab es keine Anfragen.

**1.1. Ohne Stellungnahmen**

- ESB
- Gemeinde Wielenbach
- Kreisbrandmeister
- Straßenbauamt
- Vermessungsamt

**1.2. Ohne Einwände**

- IHK für München und Oberbayern, Schr. v. 02.07.2025
- Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen, Schr. v. 12.06.2025
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schr. v. 30.06.2025
- Gemeinde Tutzing am Starnberger See, Schr. v. 23.06.2025
- Gemeinde Seeshaupt, E-Mail v. 10.06.2025

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**1.3. Bedenken und Anregungen**

**1.3.1 Landratsamt Weilheim-Schongau, SG 41.2 Technischer Umweltschutz – Fr. Englert, Schr. 26.06.2025**

Stellungnahme im Wortlaut:

Die Ausführungen in der Begründung Ziff. 5.6 zum Immissionsschutz wurden noch nicht vollständig auf vorliegenden Bebauungsplan angepasst:

- Beim Verkehrslärm zu korrigieren: Der LKW-Anteil der Kreisstraße beträgt 3,2 %. In vorliegendem Bebauungsplan wird kein Misch-/Dorfgebiet, sondern ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt (allerdings gleiche schalltechnische Orientierungswerte).

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Dörfliches Wohngebiet können eingehalten werden (siehe unsere Stellungnahme vom 08.07.2024 zur 1. Auslegung vorliegenden Bebauungsplans). Die hier ausgeführte Festsetzung stammt aus dem vorangegangenen Bebauungsplan „Hapberg Ost“ und ist durch die aktuelle Festsetzung zu ersetzen.

- Zum Kinderspielplatz: Die Ausführung in der Begründung Ziff. 5.6 zur Standortwahl für den Spielplatz macht keinen Sinn. Der Spielplatz ist umgeben von Wohnbebauung, direkt östlich grenzt sogar ein bestehendes Wohnhaus außerhalb des Bebauungsplans an den Spielplatz vorliegender Planung an. Eine immissionsschutzfachliche Begründung für die Anordnung des Spielplatzes ist nicht ersichtlich.

- Zu den Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft: Die Ausführungen zur Abstandsberechnung sind veraltet. Der eingefügte Link führt aktuell auf eine allgemein gehaltene Internetseite des Landesamtes für Umwelt und ist hier nicht hilfreich. Außerdem wurde eine Abstandsberechnung bezüglich der Geruchsmissionen gar nicht erst vorgenommen. Daher kann sich hier die Begründung nur auf die beabsichtigte deutliche Reduktion der Tierzahlen stützen.

#### **Beschluss:**

Die Begründung wird noch redaktionell angepasst: Die Ausführungen zu den Geruchsmissionen stützt sich auf die zukünftige Betriebsumstellung, die allgemein zu einer deutlichen Reduktion der Emissionen aus der Landwirtschaft führen werden. Im übrigen kollidiert die Festsetzung von Wohnungen für Ferien auf dem Bauernhof nicht mit der zukünftig beschriebenen landwirtschaftlichen Nutzung, sondern ergänzt diese typologisch, was auch vom Amt für Landwirtschaft begrüßt wird. Die Ausführungen zum Kinderspielplatz sind rein informativ und bleiben deshalb Bestandteil der Begründung.

Die Festsetzung zum Verkehrslärm wird wie in der Begründung bereits enthalten in den Festsetzungen Ziffer C. noch redaktionell korrekt berücksichtigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

### **1.3.2 Landratsamt Weilheim, SG Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Hr. Hannemann, Hr. Zehetbauer, Schr. v. 30.06.2025 Stellungnahme im Wortlaut:**

Naturschutz:

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Gemeinde Bernried am Starnberger See plant die Aufstellung des Bebauungsplans „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 Bebauungsplans 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, zuletzt geändert am 21.05.2025, und Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Stand 26.04.2024, zuletzt ergänzt am 24.07.2024 sind Bestandteil der Auslegungsunterlagen.

**Eingriffsregelung:**

- Nach Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung entsteht ein Kompensationsbedarf in Höhe von ca. 26.638 Wertpunkten. Der Ausgleich soll zum Teil vor Ort innerhalb des Geltungsbereichs mit ca. 1.742 m<sup>2</sup> auf Flurnr. 622, Gemarkung Bernried (hier: Pflanzung einer Eichenreihe sowie Grünlandextensivierung) und zum anderen extern mit ca. 6.643 m<sup>2</sup> auf der kommunalen Ökokontofläche „Neusee“ auf Flurnr. 718, Gem. Bernried nachgewiesen werden.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der UNB spätestens mit Erschließung des Baugebietes umzusetzen.

**Artenschutz:**

- Im Rahmen einer gutachtlichen faunistischen Bestanderfassung am 23.08.2023 wurde im westlichen Teil des Geltungsbereichs im Bereich des Hauptgebäudes der Hofstelle und dem nördlich liegenden Stallgebäude der Nachweis der streng geschützten Vogelarten Mehl- und Rauchschnalbe, sowie Feld- und Haussperling erbracht.

Im bzw. am Gebäudekomplex Süd (Hauptgebäude) wurden dabei 17 intakte und zwei alte Rauchschnalbennester, 15 intakte und 53 alte Mehlschnalbennester sowie ein vermutliches Haussperlingsnest gefunden.

Im bzw. am Gebäude Nord (Stallgebäude) wurden 12 intakte und sechs alte Rauchschnalbennester, vier vermutliche Haussperlingsnester und ein zusammenhängender Komplex von Brutplätzen des Feldsperlings gefunden. Der vorgefundene Bestand der Sperlinge (Alt- und Jungvögel) lag bei 36 Exemplaren des Haussperlings und 21 Exemplaren des Feldsperlings.

Hinweise auf ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten wurden zwar nicht vorgefunden, können aber aufgrund der großen, teil unzugänglichen bzw. uneinsehbaren Gebäudekomplexe auch nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

In allen Gehölzbereichen ist zudem vom Vorkommen besonders geschützter Vogelarten auszugehen.

Mit der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans sind artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zwar nicht unmittelbar verbunden; erhebliche Konflikte bei in der Zukunft ggf. erforderlichen Umbau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten der beiden Gebäude sind jedoch bereits jetzt absehbar.

Im Nachgang zur naturschutzfachlichen Stellungnahme im Rahmen der ersten Beteiligung wurde die Anlage saP zum Umweltbericht um entsprechende Hinweise zur Bauleitplanung ergänzt.

Diese Ergänzungen sind unserer Ansicht nach geeignet artenschutzrechtliche Zugriffsverbote für pot. betroffene Vogelarten zu vermeiden.

Anders verhält es sich jedoch bei den Fledermausarten. Vermeidungsmaßnahmen in Form von pauschalen Festlegungen von Abbruch-/Umbauarbeiten sind ohne nähere Kenntnis zum grundsätzlichen Vorkommen von Fledermäusen und in Unkenntnis der konkret betroffenen Art/des betroffenen Quartiers nicht geeignet die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu umgehen.

Da es offensichtlich auch im Rahmen der begleitenden Bauleitplanung nicht vorgesehen ist weitere Kartierungen anzustellen (z. B. Ausflugszählung während der Wochenstubenzeiten, Verhör der einzelnen Gebäudeteile mit Bat-Detector,...) ist aus unserer Sicht eine entsprechende Festsetzung zum Fledermausschutz in der Satzung notwendig, die regelt, dass jeweils vor dem Abbruch/Umbau des Hauptgebäudes der Hofstelle und dem nördlich liegenden Stallgebäude der jeweilige Gebäudeteil von einer fachkundigen und im Bereich der Fledermausfauna versierten Fachperson auf ein Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen ist. Erst nach Abstimmung der weiteren Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde kann mit dem Abbruch/Umbau fortgefahren werden.

**Sonstiges:**

- Wir regen erneut an zu prüfen inwieweit insb. im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs die bereits angedeutete Ortsrandeingrünung (analog zum westlichen Plangebiet) noch ausgeweitet werden kann um der Funktion einer Eingrünung auch gerecht zu werden.

**Grünordnung:**

Wir begrüßen die Aufnahme der Festsetzung zur Bepflanzung (Ordnungswidrigkeiten).

Wir empfehlen folgende Änderungen bzw. bitten um Berücksichtigung:

- 9 Stellplätze für Tiny-Häuser bitte so zu organisieren, dass im Kronenbereich der zu erhaltenden Bestands-Walnuss (Baumnr. 07) keine Erdarbeiten durchgeführt werden müssen, die den Baum beeinträchtigen könnten. „DIN 18920 zum Baumschutz auf Baustellen ist zu beachten und einzuhalten. Insbesondere sind vor Beginn der Erd-, Abriss- und/oder Bauarbeiten zum Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutz-zäune zu installieren und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Während der Bauphase müssen Kräne innerhalb des Baufeldes aufgestellt werden, um Altbäume zu schützen. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau, Torkred-Spritzwand, o.ä.) vorzunehmen.

Die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bestandsbäume dürfen nicht überfüllt werden.“

- Zu 6.2: Es ist zu überlegen, ob im privaten Raum geringere Mindestpflanzqualitäten für Gehölz-neupflanzungen (z. B. Hochstamm, Stammumfang StU 12-14 cm oder 14-16 cm, bei Obstbäumen min. StU 6-8 cm, besser 8-10 cm) festgesetzt werden sollten.

- Zu D 1.: Philadelphus coronarius ist kein autochthones Gehölz – daher sollte überlegt werden, ob er explizit in der Empfehlungsliste stehen sollte – wenn dort auch steht, dass soweit möglich nur gebietsheimische Gehölze verwendet werden sollen. Ggf. sollte bei Obstbäumen noch „standortgeeignete“ hinzugefügt werden.

- Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen die festgesetzten Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltung sind aufeinander abzustimmen.

**Weitere Hinweise:**

- Ggf. kann auf das anschauliche Faltblatt „Klimaanpassung in Hof und Garten - Tipps und Gestaltungsideen“ verwiesen werden; Link: [https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_klima\\_021.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_klima_021.htm)

- Gerne kann auf das Merkblatt „Naturschutz: Liste einheimischer Gehölzarten“ verwiesen werden – vgl. <https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/ge-schaeftsverteilungsplan/?Sb413-FachlicherNaturschutz,Gartenkul-tur&view=org&orgid=d1bd3514-5820-4f98-a82f-285b15b7aa54> (> Merkblatt)

**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:****Zu Naturschutz:**

Der Vermerk, dass die getroffenen Änderungen geeignet sind, artenschutzrechtliche Zugriffsverbote für potentiell betroffene Vogelarten zu vermeiden, wird begrüßt.

Die im Zuge der getroffenen Änderungen in den Bebauungsplan unter 6.7 aufgenommene Festsetzung beinhaltet die geforderte weitere Kartierung durch eine fachkundige Person inklusive Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur weiteren Vorgehensweise, rechtzeitig vor den geplanten Eingriffen:

- 6.7. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach BNatSchG ist im Jahr vor den geplanten Eingriffen im Bereich Althofstelle zu angemessener Jahreszeit (Mai, Juni) durch einen Biologen eine aktuelle Bestandsaufnahme der dort vorhandenen geschützten Arten, vornehmlich auch bezogen auf Fledermäuse, vorzunehmen. Angepasst an die daraus resultierenden Ergebnisse sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungs-, CEF- bzw. FCS-Maßnahmen festzulegen und durchzuführen.

Eine weitergehende Festsetzung zum Fledermausschutz ist daher nicht erforderlich.

Eine redaktionelle Ergänzung des Kartierungsvorgehens mit Ausflugzählung während der Wochenstubenzeiten, Verhör der einzelnen Gebäudeteile mit Bat-Detector, in der Begründung, wird zur Konkretisierung der festgesetzten Untersuchung aufgenommen. Redaktionell wird die Festsetzung 13.3, deren Inhalt inzwischen in größerem Detaillierungsgrad in 6.7 geregelt ist, ersatzlos gestrichen, ebenso wie die Teilüberschrift ‚Artenschutz‘ zu Punkt 13, da dieser Inhalt unter Punkt 6 geregelt wird.

Der Empfehlung, insbesondere im nordöstlichen Bereich die Ortsrandeingrünung auf Ausweitungsmöglichkeit zu überprüfen, wird entsprochen. Das betroffene Gebiet soll planungsgemäß nur zeitlich begrenzt einen Ortsrand bilden und später in die weitere Ortsentwicklung eingebunden werden, die in einem zukünftigen Bauabschnitt die nördlich gelegene Freifläche teilweise als Wohngebiet und in einem erheblichen Teil als Grünfläche „Rodelhügel“ vorskizziert. Die temporäre Ortsrandeingrünung wurde hier mit Groß-, Kleinbaumpflanzungen und Strauchpflanzungen vorgesehen, jedoch aufgrund des nur temporären Ortsrandes in geringerer Intensität als bei einem dauerhaften Ortsrand. Dem Hinweis wird gefolgt durch zusätzliche Verdichtung der Pflanzung mit Strauchgruppen, Planzeichen ‚Strauchpflanzung‘.

Zu Grünordnung:

Stellplätze Tiny Houses:

Die Stellplätze werden noch redaktionell so verändert, dass die 3 Stellplätze unter der Walnuss entfallen und im Umfeld mit gleicher Fläche neu situiert werden.

Die Verringerung der Mindestpflanzqualitäten für Gehölzpflanzungen wurde aufgrund des Hinweises zu 6.2 überprüft. Angestrebt wird eine möglichst schnell optisch und ökologisch wirksame Durchgrünung des neuen Baugebietes, daher sollen die vorgesehenen, größeren Mindestpflanzgrößen beibehalten werden.

Dem Hinweis zur Artenliste unter D1 wird gefolgt, der Strauch *Philadelphus coronarius* wird aus der Empfehlungsliste entfernt; dem Punkt ‚Obstbäume lokaltypischer Sorten‘ wird noch die Detaillierung ‚standortgeeigneter‘ eingefügt.

Folgender Text wird wie vorgeschlagen in die Hinweise aufgenommen:

‚Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen die festgesetzten Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltung sind aufeinander abzustimmen.‘.

Ein Verweis auf die genannten Informationen zu Klimaanpassung und zu einheimischen Gehölzarten wird in die Begründung aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

**1.3.3 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, H. Steinbach, Schr. v. 02.07.2025**

Dieser Stellungnahme schließt sich in gesonderten Schreiben vom 03.07.2025 der Planungsverband Region Oberland an.

**Stellungnahme im Wortlaut:**

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hapberg I“ hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 12.07.2024 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben verweisen wir.

Darin sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass eine abschließende landesplanerische Bewertung erst nach Vorlage eines nachvollziehbaren Bedarfsnachweises erfolgen kann. Zudem haben wir auf die Belange der Wasserwirtschaft, des Immissionsschutzes sowie von Natur und Landschaft hingewiesen.

**Bewertung der überarbeiteten Planung****Siedlungsentwicklung**

Die überarbeiteten Planunterlagen wurden um eine Bedarfsbegründung ergänzt. Zu diesem Aspekt haben wir uns bereits im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit Schreiben vom 30.09.2024 geäußert, auf das wir verweisen dürfen.

Mit Blick auf LEP 3.1.1.G positiv hervorzuheben ist die vorgesehene Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten bei den Einzelgebäuden, die einen Beitrag zu einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung leistet. Die damit verbundene veränderte rechnerische Einwohnerdichte im Plangebiet sollte bei weiteren kommunalen Planungen, insbesondere bei der Darlegung des Bedarfs im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, in geeigneter Weise berücksichtigt werden.

**Flächeneffizienz / Erneuerbare Energien**

Im Bereich der Althofstelle werden zur Deckung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs ebenerdige Parkplatzflächen festgesetzt. Wir empfehlen, diese Flächen möglichst multifunktional zu nutzen – etwa durch eine Überdachung mit Photovoltaikanlagen.

**Hoch- und Grundwasserschutz**

Die Planunterlagen wurden an die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden angepasst. Laut Abwägungsprotokoll soll zudem in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, dass „Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, ausgeschlossen sind“. Dieser Passus ist im vorliegenden Planentwurf jedoch nicht enthalten. Wir bitten darum, die Aufnahme nochmals zu prüfen und mit den Fachbehörden abzustimmen.

**Immissionsschutz / Natur und Landschaft**

Die Gemeinde hat die Anregungen zu Immissionsschutz sowie Natur und Landschaft, insbesondere zur Ortsrandeingrünung, abgewogen und die Planunterlagen entsprechend überarbeitet. Ob die vorgenommenen Änderungen den jeweiligen Anforderungen genügen, ist abschließend durch die zuständigen Fachstellen zu bewerten.

**Ergebnis**

Bei weiterer Berücksichtigung der o.g. Belange stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Aufstellung des Bebauungsplans „Hapberg I“ in der Fassung vom 21.05.2025 nicht entgegen.

**Hinweis:**

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

**Beschluss:**

Die Hinweise zur überarbeiteten Bedarfsbegründung werden begrüßt. In dem derzeit laufenden Flächennutzungsplanverfahren zur Neuaufstellung ist der Bedarf und die angestrebte weitere Verdichtung mit 60 WE / ha enthalten. Darauf wird verwiesen.

**Erneuerbare Energien**

Dem Hinweis auf multifunktionale Nutzung von Parkbereichen wird gefolgt, unter D.15 wird eine Empfehlung dazu noch redaktionell aufgenommen, in den Festsetzungen wird beim Planzeichen A.3.5 der Text hierfür noch redaktionell erweitert:

Die Überdachung von ebenerdigen Stellplatzflächen mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. PV-Anlagen, wird empfohlen.

**Hoch- und Grundwasserschutz**

Die fehlende Festsetzung wird unter C noch redaktionell ergänzt:

„Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen.“

**Immissionsschutz**

Die Hinweise und Festsetzungen wurden nach der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde noch redaktionell überarbeitet.

Die übrigen Hinweise zur Erfassung rechtsverbindlicher Bebauungspläne werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 12

Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

**1.3.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fr. Leutenbauer, Schr. v. 10.06.2025**

Stellungnahme im Wortlaut:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.07.2024 mit dem Aktenzeichen AELF-WM-L2.2-4612-42-9-3, die weiterhin Gültigkeit hat.

Stellungnahme vom 12.07.2024, Hr. Johannes Mangstl, im Wortlaut, mit Beschluss 2024:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

Durch diese Planung gehen ca. 1,5 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, die der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen.

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

Wir begrüßen die geplante Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes in Hapberg 1, 82347 Bernried am Starnberger See im Bereich der Diversifizierung Urlaub auf dem Bauernhof.

Beschluss 25.07.2024:

Die gewählte Dichte von ca. 40 WE / ha statt früher 20 WE/ha zeigt auch das Ziel eines flächensparenden und verdichteten Bauens auf den Neubauflächen.

Das hier noch nennenswerte Potential an Bestandsbauflächen sind im Bereich Postgarten Nord die früheren LVA Wohnungen, die von der DRV Süd anstatt zu sanieren verkauft wurden, aber vom neuen Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen bisher auch nicht saniert wurden. Die Zukunft ist soweit bekannt offen und kann auch von der Gemeinde nicht unmittelbar beeinflusst werden. Sie werden daher auch nicht angerechnet.

Im Bereich der bestehenden Bebauungspläne „Tratteile“, „Erweiterte Siedlung“ und „Kapellenwiese“ wurden in den letzten Jahren die Festsetzungen fortgeschrieben mit dem Ziel, eine angemessene Verdichtung insbesondere in den Dachgeschossen zu ermöglichen, z.B. durch die Erhöhung der Wandhöhen etc..

Mit Erwerb des Klosters hat die Gemeinde die Voraussetzungen geschaffen, zur Belebung des Altortes die Gemeinbedarfseinrichtungen neu zu ordnen, zu verdichten und anderweitig Flächen im Außenbereich zu sparen.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden begrüßt. Bei zukünftigen Bebauungsplänen in den Außenbereich hinein wird lt. Neuaufstellung eine weitere Flächeneinsparung angestrebt mit größerer städtebaulicher Dichte von 60 WE/ha. Dies wurde dort beim Gesamtflächenbedarf für die Laufzeit des neuen Flächennutzungsplanes bereits entsprechend berücksichtigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 12

Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

### **1.3.5 Abwasserverband Starnberger See, H. Jürgen Daum, Schr. v. 30.06.2025**

Stellungnahme im Wortlaut:

Als einem Träger öffentlicher Belange wurden dem Abwasserverband Starnberger See von der Gemeinde Bernried mit E-Mail vom 02.06.2025 die Unterlagen für obiges Bauleitverfahren zugesandt. Aufgabe des Abwasserverbandes ist es, Stellung zum vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Entwässerungssituation zu nehmen.

Begründung 6.3 Abwasserentsorgung 1. Abs. bitte ersetzen

Die anfallenden Abwässer sind, nach Vorgabe der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Sarnberger See, der Kanalisation im Trennsystem zuzuführen.

Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!

Niederschlagswasserbeseitigung:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 02.07.2024 und haben den Beschlussauszug vom 25.03.2025 zur Kenntnis genommen.

In der Begründung unter Punkt 6.1 Gewässer und Oberflächenentwässerung, Absatz 3, steht Tagwasserkanal, bitte in Niederschlagswasserkanal korrigieren. Darüber hinaus ist für die Straßenentwässerung die Errichtung von unterirdischen Rückhaltebecken notwendig. Die Rückhaltung ist notwendig, da die vorhandene wasserrechtliche Erlaubnis der Niederschlagswasserbeseitigung nicht geändert werden soll. Grundsätzlich strebt der Abwasserverband Rückhaltebecken als offene Erdbecken an, da diese im Bau und Unterhalt wirtschaftlicher sind. Auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht zur Förderung der Verdunstung und geringfügigen Versickerung ist ein offenes Erdbecken bevorzugt. Seitens des Büros OSS wurde der Kinderspielplatz als möglicher Standort für ein Erdbecken vorgeschlagen. Aufgrund des Konfliktpotenzials und der Gefährdungsbeurteilung zum Kinderspielplatz und einer offenen Wasserfläche (Stichwort Schutz vor Ertrinken) wäre das Becken als abwassertechnische Anlage mit einem Doppelstabmattenzaun mit 1,80 m Zaunhöhe einzuzäunen. Nachdem auch keine anderen öffentlichen Flächen zur Verfügung stehen, ist eine Anordnung von offenen Erdbecken nicht möglich. Die Kosten für die Herstellung und den Betrieb der unterirdischen Rückhaltebecken für die Straßenentwässerung werden gemäß Verbandssatzung dem Straßenbaulastträger über die kalkulatorischen Kosten zugewiesen. Weitere Hinweise, Bedenken und Anregungen bringen wir nicht vor.

#### **Beschluss:**

In der Begründung wird das Wort „Tagwasserkanal“ noch redaktionell in „Niederschlagswasserkanal“ geändert.

Der 1. Absatz in der Begründung 6.3 Abwasserentsorgung wird ersetzt durch:

„Die anfallenden Abwässer sind, nach Vorgabe der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Sarnberger See, der Kanalisation im Trennsystem zuzuführen. Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!“

Der Hinweis zur Notwendigkeit der Herstellung von unterirdischen Rückhaltebecken im vorgesehenen Bereich Kinderspielplatz wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Entwässerungsplanung soweit geboten berücksichtigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

#### **1.3.6 Bayern Werk Netz GmbH, Hr. Sebastian Strasser, Schr. v. 16.06.2025**

Stellungnahme im Wortlaut:

Wir beziehen uns unverändert, auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 08. Juli 2024.

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.

Stellungnahme vom 08.07.2024 Fr. Carina Köberlein im Wortlaut mit Beschluss 2024:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

#### Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- 1 Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- 2 Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

#### Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im überplanten Bereich zur Verfügung zu stellen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: [www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html)

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.

Beschluss 25.07.2024:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und fließen noch in die Begründung zum Bebauungsplan ein.

In den textlichen Hinweisen wird noch aufgenommen bzw. ergänzt:

„Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind einvernehmlich geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.“

„Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.“

Die zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung die Errichtung einer neuen Transformatorstation wird in Abstimmung mit der Bayern Werk Netz GmbH noch im Verfahren festgelegt. Eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im überplanten Bereich wird daher noch zur Verfügung gestellt.

#### **Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die genannte Stellungnahme vom 08.07.2024 wurde bereits abgewogen und mit o.g. Beschluss in den vorliegenden Plan eingearbeitet, weitere Anpassungen sind daher nicht erforderlich.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

## **2. Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Am 23.05.2025 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und fand in der Zeit vom 02.06.2025 bis einschließlich 02.07.2025 statt.

### **2.1 Bürger 1:Schr. v. 15.06.2025**

Stellungnahme im Wortlaut:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,  
ergänzend zu unseren Anmerkungen zur Begründung zum Bebauungsplan Hapberg I mit integriertem Grünordnungsplan, geändert 21.05.2025", die wir am 5.06.2025 in der Gemeinde bei Frau Beyerbach zu Protokoll gegeben haben, möchten wir zu dem am 2.06.2025 ausgelegten Bebauungsplanentwurf Hapberg I die im Folgenden dargelegten Bedenken und Anregungen äußern.

In den Bebauungsplan Hapberg I vom 21.05.2025 wurde die Verbindungsstraße zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und nördlich bestehendem Wohngebiet Kapellenwiese III aufgenommen (Anregung aus unserem Schreiben vom 10.07.2024, FNP-Ergänzung vom 17.10.2024). Ziel dieses Ringchlusses mit der Straße Am Weidenbach ist die seit vielen Jahren geforderte und vom Gemeinderat als notwendig anerkannte Entlastung der Bewohner der östlichen Bestandsgebiete vom sehr hohen Verkehrsaufkommen in der Straße Am Weidenbach.

Wie wir nun im Gespräch mit Frau Beyerbach und Herrn Bürgermeister Dr. Malterer erfahren haben, wird diese westliche Verbindungsstraße bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zwar miterschlossen (Entwässerung Kanalisation , ...) aber nicht endgültig ausgeführt. Hinsichtlich der Qualität der Straße bleibt es möglicherweise bei einem geschotterten oder gekiesten Feldweg. Die Festlegung des genauen Straßenverlaufs und damit die finale Fertigstellung soll erst bei zukünftiger Erweiterung des Wohngebiets gen Westen erfolgen.

Das bedeutet, eine Benutzung dieser vorläufigen Verbindungsstraße sowohl durch die Anwohner des nördlich bestehenden Wohngebiets Kapellenwiese III als auch durch Zulieferer und Dienstleister wird äußerst unattraktiv sein und ist damit sehr unwahrscheinlich - Wer fährt schon über einen Schotterweg, wenn es mit der Straße Am Weidenbach eine bessere Alternative gibt?

Folglich gibt es in naher Zukunft weiterhin keinerlei Entlastung für die Bewohner der östlichen Bestandsgebiete vom hohen Verkehrsaufkommen in der Straße Am Weidenbach.

Im Gegenteil! Mit dem Bebauungsplan Hapberg I wird sich die Belastung der Anwohner im Bereich Kapellenwiese II sogar noch erhöhen. Durch die Anbindung der neu geplanten Wohngebiete an die Straße Am Weidenbach über die sog. „Anbindung Nord“ und „Anbindung Süd“ können zusätzliche 45 WE (maximal sogar 58 WE) - ebenso wie deren Zulieferer, Dienstleister und Besucher - über die Straße Am Weidenbach zu- und abfahren.

Diese zusätzliche Belastung durch das erhöhte Verkehrsaufkommen ist für uns nicht akzeptabel, zumal uns seitens der Gemeinde schon seit Jahren eine Entlastung in Aussicht gestellt wird.

Die Belastung für uns Bewohner Am Weidenbach darf durch die neue Bebauung nicht noch stärker werden. Das heißt, ohne den finalen Ringschluss muss eine anderweitige Lösung zur Regulierung des Verkehrsaufkommens geschaffen werden. Wir beantragen deshalb, spätestens nach Erschließung des neuen Wohngebietes, zumindest die „Anbindung Nord“ zu einem verkehrsberuhigten Bereich nur für Fußgänger, Radfahrer und Einsatzfahrzeuge zu machen (z.B. mittels Absperrpfosten).

Wir bitten Sie freundlich, unsere Bedenken und Anregungen zu prüfen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

### **Beschluss:**

Mit Festsetzung der zusätzlichen Straßenanbindung über das neue Wohngebiet Hapberg I hinaus nach Norden und Ringschluss an die dort bereits vorhandene Bebauung, zusammen mit dem im Aufstellungsverfahren gesicherten Grunderwerb für diese gesonderte Straßenanbindung hat die Gemeinde planungsrechtlich alle erforderlichen Maßnahmen ergriffen.

Der Bebauungsplan muss aber nicht alle technischen Details des Ausbaus regeln, diese bleiben der tiefbautechnischen Straßenplanung vorbehalten, die aber schon parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans laufen.

Durch die direkte Anbindung des neuen Baugebietes an die Kreisstraße (Weilheimer Straße) wird eine schlüssige Erschließung geschaffen, die zukünftig den motorisierten Zufahrtsverkehr dort weitgehend auch aufnehmen kann.

Soweit Anbindungen an das Bestandsgebiet im Osten erfolgen, war dies schon von Beginn der dortigen Bebauung vorgesehen, und die Anschlüsse hierfür waren immer als öffentliche Verkehrsflächen in den früheren Bebauungsplänen festgesetzt. Die Erwerber der anliegenden Baugrundstücke haben in klarer Kenntnis der städtebaulich langfristig ausgelegten Planung ihre Grundstücke erworben.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Straßenführung auch bei den Anbindungen an den vernetzten Bestand insgesamt verkehrsberuhigend und ohne Rennstrecken erfolgt, so dass überall eine Verkehrsberuhigung gewährleistet ist.

Die Gemeinde behält sich auch vor, bei Umsetzung des Bebauungsplans später straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen wie verkehrsberuhigte Bereiche, Tempo-30-Zonen und Ausschluss von Autoverkehr z.B. durch Sperrpfosten ggf. festzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 12

Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

**2.2 Bürger 2: Schr. v. 25.06.2025**

Stellungnahme im Wortlaut:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

als Anwohner der Strasse „Am Weidenbach“ sind wir unmittelbar von dem o. g. geänderten Bebauungsplan-Entwurf betroffen. Erfreulicherweise wurde die Anregung „Weiterführung der neuen, mittigen Erschließungsstrasse nach Norden und Ringschluss zum bestehenden Baugebiet Kapellenwiese“ berücksichtigt. Dies trifft für meine Anmerkung (siehe meine Stellungnahme vom 12.07.2024) zu den geplanten „Geschossbauten“ bedauerlicherweise nicht zu. Dort hatte ich meine Bedenken geäußert und sinngemäß darauf hingewiesen, dass es wünschenswert wäre, wenn sich die beiden mittig im Baugebiet angeordneten „Geschossbauten“ in ihrer Maßstäblichkeit und topografisch besser in ihre Umgebung einfügen würden.

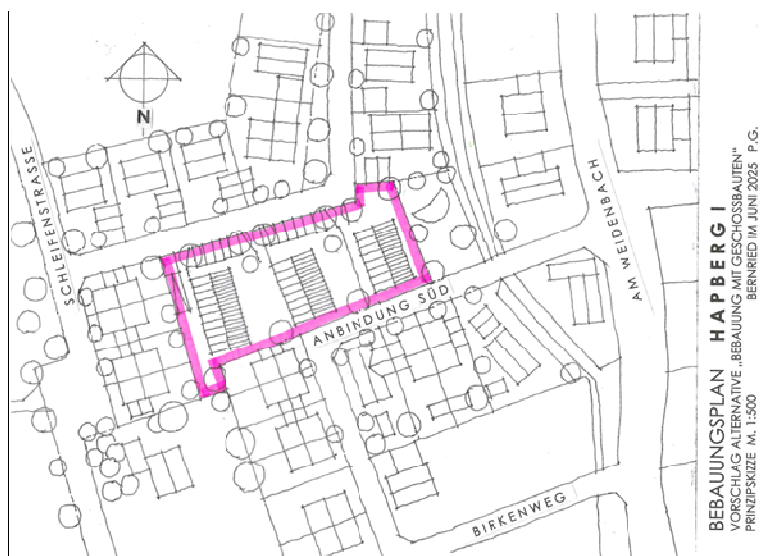
Im Randbereich des Baugebietes, entlang der Weilheimer Straße halte ich die dort vorhandenen Geschossbauten für weniger problematisch. Die beiden neu geplanten (vermutlich baugleichen) Gebäude wirken in ihrer Größe und Baukörperstruktur mit den (regional untypischen), „toskanisch“ anmutenden Dächern wie Fremdkörper in dem sonst eher kleinteiligen Umfeld. Als Anregung schlagen wir daher in der beiliegenden Prinzipskizze vor,

- anstatt 2 große Gebäude, 3 kleinere Gebäude als Geschossbauten zu planen - 2 Zweispänner (mit je 4 bzw. 5 WE) und 1 Dreispänner (mit je 6 bzw. 8 WE) = Insgesamt 14 bzw. 18 WE (bei ausgebauten Dachgeschossen).
- Tiefgaragenzufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen bei der Planung berücksichtigt werden könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage:



**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das vorgeschlagene Konzept stellt städtebaulich keine Verbesserung dar. Die Zufahrt zur Tiefgarage an der Westseite erfolgt von der höchsten Stelle und ist dort für eine Einpassung in das von Ost nach West ansteigende Gelände ungeeignet. Aus diesem Grund wurde auch vor Auslegung die Zufahrt zur Tiefgarage an die tiefst gelegene Südost-Ecke neben den Spielplatz verlegt, um bei Starkregen eine Überflutung der Tiefgarage zu vermeiden. Dadurch, dass die südliche Anbindung als kleine Schleife zum Birkenweg geführt wird und gerade nicht mit dem übrigen Baugebiet verknüpft wird im Wesen und Norden, ist Durchgangsverkehr von vorneherein ausgeschlossen.

Als Geschossbauten hat die vorgeschlagene weitere Aufteilung der zwei Gebäuden in drei den Nachteil, dass die heute klimatisch bevorzugte Südlage bei Geschosswohnungen aufgegeben wird. Werden die für Geschossbauten und Ost-West-Orientierung zu dünnen Baukörper wie funktionell erforderlich erweitert, bleiben zwischen den Gebäuden Restabstandsflächen, die viel zu eng und schattig sind, und es fehlt die Südorientierung.

Durch die eingeplante Freifläche (Spielplatz) zur Bestandswohnbebauung im Osten wird ein zusätzlicher Abstand geschaffen, ebenso durch die Zurückstaffelung des 3. Geschosses der beiden Geschossbauten. Wie die südlichen Bestandsbauten an der Weilheimer Straße zeigen, kann damit ein verträgliche Baustruktur insgesamt erreicht werden, und es werden die fehlenden kleineren Wohnungen geschaffen, zusammen mit jeweils wirtschaftlichen Aufzügen, so dass die heute geforderte Barrierefreiheit erreicht wird. Bei einer Aufteilung in drei Gebäude würde auch die Wirtschaftlichkeit eine Aufzuges weiter sinken.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 12

Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

**2.3 Bürger 3: E-Mail v. 30.07.2025**

Stellungnahme im Wortlaut:

Wie mit mir telefonisch und der Eigentümerin persönlich besprochen, ist das am o.g. BV südöstlichste Tiny Houses in der aktuellen Auslagen des B-Plans auf OK-RFB 637.5 festgelegt. Leider ist die Entwässerung des Schmutzwassers im Freispiegel aufgrund der Höhenverhältnisse nicht möglich, des Weiteren kann die Rückstauenebene nicht eingehalten werden.

Wir bitten um Anpassung der Höhe von OK-RFB 637.5 auf OK-RFB 638.0 im B-Plan. Andernfalls ist die Entwässerung des besagten Tiny Houses nur durch eine externe Pumpanlage möglich. Aufgrund des anzutreffenden Bestandsgelände (638.0) am besagten Tiny Houses, sollte aus meiner Sicht nichts gegen eine Anhebung von 50 cm sprechen.

Eine Stellungnahme vom Abwasserverband Starnberger-See ist beigelegt.

Des Weiteren hat die Eigentümerin mir mitgeteilt, dass für das besagte Baugebiet ein geologisches Bodengutachten von der Gemeinde in Auftrag gegeben wurde. Wir bitten um Überlassung dieses Bodengutachtens.

**Beschluss:**

Die Höhenkote für das südöstlichste Tiny House wird noch redaktionell mit 638.0 m festgelegt,

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 12  
 Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

**2.4 Bürger 4: Schr. v. 26.06.2025**

Stellungnahme im Wortlaut:

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 wir teilen bezüglich des B-Planentwurfs folgende Bedenken und Anregungen mit:

**1. Sachverhalt**

- 1.1. Wir sind Eigentümer des Flurstücks 648/45. Das Grundstück befindet sich am südöstlichen Ende des Plangebiets: (Planausschnitt)
- 1.2. Nach Seite 10, dort Ziff. 4.1., der Begründung zum Bebauungsplan „Hapberg I“ mit integriertem Grünordnungsplan, in der Fassung vom 21.05.2025 (nachfolgend nur „Begründung“), soll wohl dieses Grundstück verschoben werden:
- 1.3. Auf der derzeit noch nicht „verschobenen“ Grundstücksflächen, also unserem derzeitigen Eigentum, wurde eine „öffentliche Grünfläche“ zur bloßen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt (vgl. Ziff. A. 6.1 der Festsetzungen durch Planzeichnungen). Ebenfalls sollen die Flächen für die Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwasser beansprucht werden (vgl. Ziff. A. 7.1 der Festsetzungen durch Planzeichnungen). Zudem wird ein weiterer Streifen für den Bachunterhalt von weiteren insgesamt 4 m festgelegt.

**2. Bedenken**

- 2.1 Wir haben diesbezüglich die Bedenken, dass keine Grundlage für die Verschiebung besteht. Der B-Plan setzt sich folglich über die tatsächlichen Grundstücksgrenzen hinweg. Der B-Plan ermöglicht deshalb keine Bebauung.
- 2.2 Zudem enthält die Begründung keine fachtechnische Grundlage für eine Verschiebung. Aus der Begründung geht nicht hervor, dass der auf den „verschobenen“ Grundstücksflächen vorgesehene Entwässerungsgraben mitsamt Versickerungsflächen überhaupt eine sichere Entwässerung des Baugebiets ermöglichen.

**Im Einzelnen:****3. Eingriff in unsere Eigentumsrechte**

- 3.1 Durch die beabsichtigte Verschiebung unseres Grundstücks und Beanspruchung unserer derzeitigen Grundstücksflächen für bloße öffentliche Grünflächen wird erheblich in unsere Eigentumsrechte eingegriffen.
- 3.2 Die beabsichtigte Verschiebung und Inanspruchnahme durch die vorgenannten Zwecke werden derzeit nicht durch die Begründung gerechtfertigt:
  - 3.2.1 Keine Grundlage für Verschiebung  
 Aus der Begründung wird bereits nicht deutlich, auf welcher Grundlage unser Grundstück „verschoben“ werden kann. Es ist unklar, welche weiteren Eigentümer bei dieser „Verschiebung“ mitwirken müssen. Es ist unklar, wie diese Verschiebung vollzogen werden soll. Die Gemeinde Bernried hat mit mir diesbezüglich zwar über einen „Grundstückstausch“ gesprochen. Die Gemeinde Bernried, vertreten durch Herrn Dr. Malterer, hat mir einen zugesicherten Vertragsentwurf mitsamt Kostenübernahme durch die Gemeinde Bernried, im Anschluss aber nicht übermittelt. Die unwidersprochen gebliebene Zusammenfassung des Gesprächs ist als Anlage 1 beigefügt. Es wird daher faktisch keine Bebauung ermöglicht, wenn die Planung des Bebauungsplans über die tatsächlichen Grundstücksgrenzen hinweg erfolgt, wenn die Grundlage einer „Verschiebung“ nicht geklärt ist.

- 3.2.2 Keine Grundlage für die Ausweisung der öffentlichen Flächen  
Aus demselben Grund ist auch nicht ersichtlich, auf welcher Grundlage die verschobenen Flächen, also unserer derzeitigen Grundstücksflächen (nachfolgend nur „verschobenen Grundstücksflächen“), zum Teil als „öffentliche Grünfläche“ und Flächen für die Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwasser (vgl. Ziff. A. 7.1 der Festsetzungen durch Planzeichnungen) festgesetzt und im Anschluss genutzt werden können.
- 3.2.3 Keine Notwendigkeit für öffentliche Grünfläche  
Davon abgesehen ist eine Sicherung als öffentliche verbreiterte Grünfläche als Grünzäsur (Seite 10 der Begründung) auf den verschobenen Grundstücksflächen nicht notwendig. Eine Begründung fehlt. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass dort bereits ein Streifen (Flurnummer 648/27 (leider nicht deutlich lesbar) außerhalb des Bebauungsplangebiets ohnehin bereits begrünt ist und der dortige Entwässerungsgraben nicht überbaut werden kann bzw. rechtlich darf.
- 3.2.4 Keine fachtechnische Grundlage für den Entwässerungsgraben  
Die beabsichtigte Festsetzung der verschobenen Grundstücksflächen zur Versickerung/zum Zwecke des Wassergrabenunterhalts zum Entwässerungsgraben hat nach der Begründung (Seite 21) auch keine fachtechnische Grundlage. Es ist dort angegeben, dass die Leistungsfähigkeit des Entwässerungsgrabens für das neue Baugebiet erst noch überprüft werden muss. Nach Seite 11 und 22 der Begründung wird der Entwässerungsgraben aber bereits als wesentlicher Bestandteil des Entwässerungskonzeptes angegeben. So soll auch ein neu zu erstellender Tragwasserkanal dort entwässern.  
> Es ist unklar, wie in dem B-Planentwurf der Entwässerungsgraben als wesentlicher Bestandteil der Entwässerung angegeben werden kann, wenn nicht einmal dessen Leistungsfähigkeit geklärt ist.  
> Sowohl der Abwasserverband (Seite 38ff. der Begründung) als auch das Wasserwirtschaftsamt (Seite 45f. der Begründung) haben mehrere wesentliche Anmerkungen zum Niederschlagswasser und zum Beseitigungskonzept vorgebracht. Aus der Begründung wird nicht ersichtlich, dass die notwendigen Untersuchungen gem. Seite 46 der Begründung durchgeführt wurden.  
> Anscheinend ist nicht einmal die öffentlich-rechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Wasser in den Entwässerungsgraben sichergestellt (Seite 22 Begründung).
- 3.2.5 Keine fachtechnische Grundlage für Versickerungsflächen  
Die Festsetzung von Versickerungsflächen auf den verschobenen Grundstücksflächen hat nach der Begründung ebenfalls keine fachtechnische Grundlage. Auch hier hat das Wasserwirtschaftsamt auf Seite 46 der Begründung die Bedenken mitgeteilt, dass in dem Baugebiet eher schlecht versickerungsfähige Böden aus Schluff und Lehm vorherrschen. Insbesondere scheint die Begründung auf Seite 24 dieses Ergebnis auch zu bestätigen. Eine Versickerung soll nicht möglich sein. Niederschlagswasser soll abgeleitet werden.  
> Dementsprechend geht auch aus diesen Ausführungen der Begründung nicht hinreichend hervor, dass die Festsetzung auf den verschobenen Grundstücksflächen überhaupt fachtechnisch durchgeführt werden kann.
- 3.3 Bewirtschaftungsmöglichkeit bereits vorhanden
- 3.3.1 Davon abgesehen befindet sich bereits im unmittelbaren Vorgriff der festgesetzten, neuen öffentlichen Grünfläche eine Freifläche, in die eine Entwässerung in den Graben erfolgen könnte. Eine Bewirtschaftung des Grabens ist dort auch bereits möglich. Es handelt sich wohl um eine öffentliche Fläche, die für die beabsichtigten Zwecke genutzt werden könnte (Flurstück 648/15 (leider nicht genau lesbar): (Planausschnitt) Folglich wird auch daraus nicht ersichtlich, warum unsere Grundstücksflächen hier verschoben werden müssen.
- 3.3.2 Auch der als Spielplatz festgelegte Bereich im mittelbaren Anschluss an unser Grundstück ermöglicht bereits die mitgeteilten Zwecke. Dort ist bereits ein großräumiger Bereich für eine Versickerung und Bewirtschaftung des Grabens vorhanden und kann dafür genutzt werden. Warum im unmittelbaren Vorgriff dieses Grundstücks ein weiterer großflächiger Bereich dafür notwendig sein soll, geht aus der Begründung nicht hervor.

### 3.4 Zusammenfassung

Aus der Begründung ergibt sich somit ein erheblicher Eingriff in unsere Eigentumsrechte. Eine Rechtfertigung dafür ist nicht ersichtlich:

- 3.4.1 Probleme bei der Niederschlagswasserbeseitigung sind in der Begründung angesprochen und werden nicht gelöst. Es werden sowohl Versickerungsflächen als auch Grünflächen in dem betroffenen Bereich geplant, obwohl die Funktionsfähigkeit unklar ist. Es ist unklar, wie der Bebauungsplan zu einer nachhaltigen und sicheren Lösung für die Eigentümer bezüglich Überschwemmungen und nachhaltigen Entwässerung beiträgt.
- 3.4.2 Zudem wird die Versickerung und öffentliche Grünflächen nur auf unseren bisherigen Grundstücksgrenzen festgesetzt, obwohl die Problematik überall greifen sollte und in den o.g. bereits vor- und nachgelagerten Grundstücken gesichert erscheinen. Der Gleichheitssatz ist daher nicht berücksichtigt.

### 4. Anregungen

- 4.1. Aufgrund der mitgeteilten schlechten Versickerung und unklaren Leistungsfähigkeit des Grabens ist das Niederschlagswasserkonzept zu überarbeiten, ggf. zugunsten eines unterirdischen Regenwasserkanals.
- 4.2. Der Entwässerungsgraben darf jedenfalls angesichts der unklaren Leistungsfähigkeit und schlechten Versickerung keine zentrale Rolle bei der Entwässerung des Bebauungsplangebiets einnehmen.
- 4.3. Die Verschiebung unseres Grundstücks kann bei einer anderweitig sichergestellten ordnungsgemäßen Entwässerung unterbleiben.

Mit freundlichen Grüßen

### **Beschluss:**

#### Zu 1.: Sachverhalt

Die Hinweise zu den Eigentumsverhältnissen und zur Planungsbeschreibung werden zur Kenntnis genommen. Der Verweis, es würde eine „öffentliche Grünfläche“ zur bloßen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt, ist unzutreffend. Richtig ist, dass aufgrund der auf der Fl.Nr. 648/45 bereits gelegenen Kanäle und Einrichtungen an der südöstlichen Seite des betreffenden Flurstücks eine Bebauung ohne flächengleiche Verschiebung des Grundstückes nahezu unmöglich wäre. Entlang des vorhandenen Grabens, der auch dem Überschwemmungsschutz dient, muss zum Grabenunterhalt die erforderliche Fläche auf der Westseite des Grabens freigehalten werden. Dies ist auch eine Voraussetzung für die ordnungsgemäße Bebauung der geplanten Baugrundstücke.

#### Zu 2.: Bedenken und 3. Eingriffe in die Eigentumsverhältnisse:

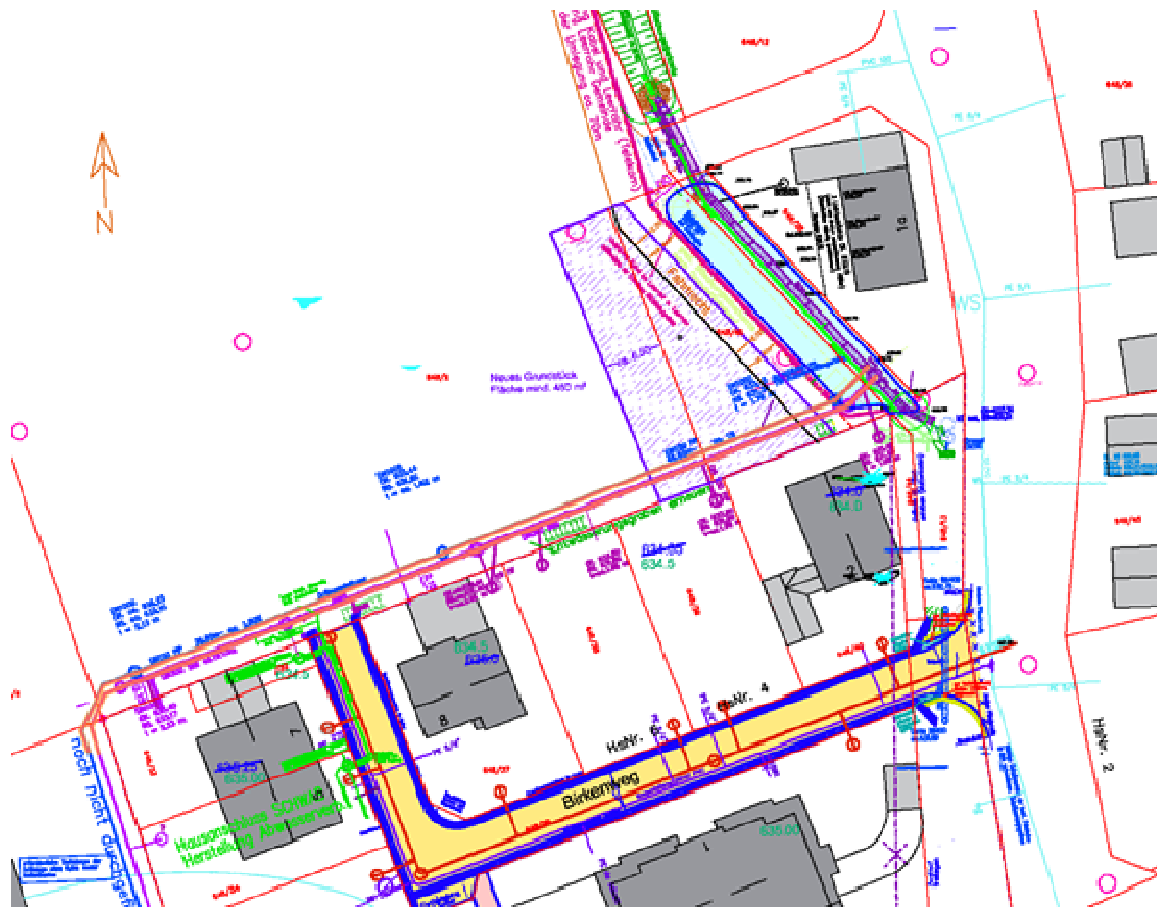
Die flächengleiche Verschiebung des Grundstückes um ca. 6,50 m nach Westen berücksichtigt insbesondere die auf der Ostseite bereits vorhandenen Kanäle und Einrichtungen. Erst damit wird überhaupt eine wirtschaftliche Bebauung des fraglichen Grundstückes ermöglicht.

Nennenswerte Einschränkungen oder weitere Belastungen sind für das verschobene Grundstück nicht erkennbar. Richtig ist, dass aus einem ehemals im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstück (Wiese) durch den gemeindlichen Bebauungsplan ein überaus wertvolles Bauland entsteht, das dem Eigentümer einen hohen leistungslosen Gewinn und in der Folge eine Bebauung erst ermöglicht.

Der Vollständigkeit soll bei der Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange auch auf die Bayerische Verfassung verwiesen werden: „Art. 161 der Bayer. Verfassung fordert:

„(2) Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Die Gemeinde hat bisher wegen der Kleinteiligkeit des einbezogenen Grundstücks hiervon abgesehen, nicht allerdings ohne nochmals nachdrücklich auf den Planungsgewinn durch die gemeindliche Bebauungsplanung hinzuweisen!



Planausschnitt tiefbautechnische Planung Büro OSS, Tutzing, zur Erschließung Baugebiet Hapberg I; hier Lage der bereits vorhandenen Kanäle und Leitungen.

Wie bekannt und im Baugrundgutachten auch öffentlich als Information ausgelegt, ist die Versickerung von Niederschlagswasser weder technisch ausreichend möglich noch vorrangiger Zweck der festgesetzten Versickerungs- und Freihalteflächen im Baugebiet Hapberg I. Allerdings ist eine geringe Versickerung und auch Verdunstung der in den östlichen Gräben abgeführten Oberflächenwassermengen ökologisch und wasserwirtschaftlich durchaus sinnvoll und geboten und vom WWA Weilheim auch gefordert. In den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes, des Abwasserverbandes Starnberg und der Regierung von Oberbayern ist ausdrücklich auf die Hangfläche als wassersensibler Bereich hingewiesen.

Daher sind zum einen die ausreichende Höheneinstellung der Gebäude und natürlich auch ein ausreichender Abstand vom offenen Graben und die Zugänglichkeit desselben zur Unterhaltung und Reinigung ein überragendes wasserwirtschaftliche Ziel. Soweit eine Bebaubarkeit und Zugänglichkeit durch Festsetzung und später in den Grundstückskaufverträgen durch Eintragung einer Dienstbarkeit notwendig ist, wird der geringe Eingriff in das Privateigentum zum Zwecke der gesicherten Bebauung und des einzuhaltenden Hochwasserschutzes zurück gestellt. Vorrangig bei der erforderlichen Flächeninanspruchnahme ist hier aber die gesicherte Zufahrt für den Bachunterhalt und der Schutz und die Absicherung der vorhandenen Kanäle und Schutz der zukünftigen Bebauung vor Überschwemmung. Es wäre aber nicht das erste Mal, dass Grundeigentümer eine Bebauung wassersensibler oder überschwemmungsgefährdeter Bereiche einklagen und später bei eingetretener Überschwemmung Kommunen für das Baurecht verantwortlich machen!

Die Gemeinde Bernried weist aber frühzeitig darauf hin, dass bei Nichtmitwirkung des Grundeigentümers und Beibehaltung der derzeitigen Grundstücksgrenzen und Kanäle keine Enteignung des hierfür festgesetzten Abtretungs- und Tauschflächen in einer Breite von 6,50 m erfolgen wird. In diesem Fall wird aber das Restgrundstück Fl.Nr. 648/45 voraussichtlich nicht mehr sinnvoll und wirtschaftlich bebaut werden können. Diesen Umstand müsste dann aber der Grundstückseigentümer sehenden Auges hinnehmen.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

#### 2.5 Bürger 5: Schr. v. 04.06.2025

Stellungnahme im Wortlaut:

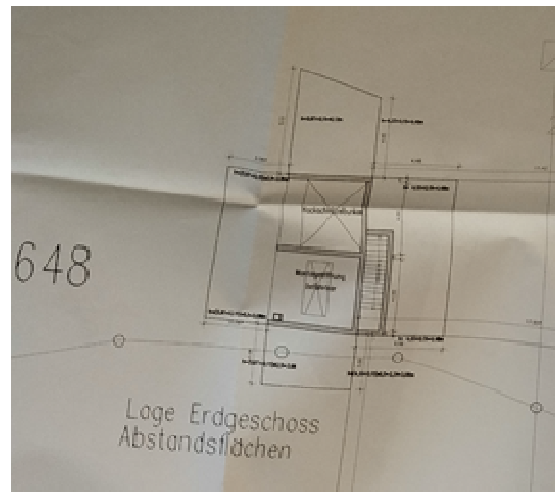
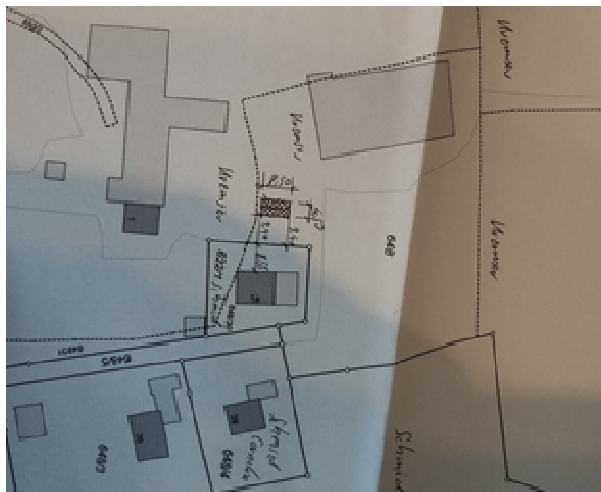
Die Festsetzung GR 40 (Wohnraum ca. 35 m<sup>2</sup>) sowie einer Höhe 4,50 m wurde nun von sämtlichen Interessenten als uninteressant geschildert; alle sind abgesprungen.

Ebenso kann der Hersteller Zinipi mit diesen Maßen schlecht planen. Alternativ könnten zwei Module aufeinandergesetzt werden, wären mit einer vernünftigen Dämmung aber 5,70 m hoch.

Bei einer GR 50 wären wir bei einem Wohnraum von ca. 42 m<sup>2</sup>, das war für die meisten Bewerber interessant.

Hiermit beantrage ich eine nochmalige Überprüfung des Bebauungsplans, um für alle ein attraktives Ensemble zu erhalten.

Darüber hinaus wurde noch ein Standort für eine Hackschnitzelanlage planerisch vorgeschlagen (Bauantrag):



#### Beschluss:

Nach verschiedenen Abstimmungen und Vorbesprechungen auch anhand von Vorentwürfen zu Tiny Häusern wird festgestellt, dass aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht die Festsetzungen mit 40 qm Grundfläche für diesen Haustyp auskömmlich sind. Regelmäßig wird für das typische Tiny House (Beispiel: Landesgartenschau Kirchheim 2024; „Tiny House dort“!) eine etwa 20 qm Grundfläche als ausreichend erachtet.

Für die Terrassen gelten dann noch die Überschreitungsmöglichkeiten, die im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Der Standort für die baulich untergeordnete Hackschnitzelanlage mit 9,0 m x 4,50 m und einer GR von 45 qm, WH 4,50 und FH 6,0, SD/PD wird noch als Versorgungsfläche mit Baugrenzen in der Planzeichnung ergänzt, die Fläche für das BHKW wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

**Beschluss:****3. Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat beschließt gem. §§ 2 und 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches - BauGB- und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- den Bebauungsplan Hapberg I als Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 16.05.2024, geändert: 21.05.2025, redaktionell ergänzt am 17.09.2025 (= Tag der Gemeinderatssitzung) als Satzung und die Begründung und den Umweltbericht hierzu.

Vor Ausfertigung und Bekanntmachung ist folgendes zu veranlassen:

- Abschluss eines Städtebaulichen Vertrag über die Schaffung und Sicherung eines Grabens / Versickerungs- und Abfangmulden gegen schädliches Oberflächenwasser aus den höher gelegenen Flächen Fl.Nr. 647 (westlich des Baugebietes; Fremdeinzugsgebiet) mit der Eigentümerin zur Schaffung des Baugebietes Hapberg I
- Abschluss eines Erschließungsvertrages über die Herstellung und Kostentragung von Erschließungsanlage in Zusammenhang mit den festgesetzten Straßen- und Bauflächen Hapberg I mit der Eigentümerin

Hinweis: die beiden Vertragsteile könnten ggf. auch in einem Vertrag geregelt werden, Maßgeblich ist hier die juristische Beratung Gemeinde / Eigentümerin. Am 16.09.2025 fand diesbezüglich bereits eine Besprechung statt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0

GRM Kremser stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit.

**Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Hapberg I“ im Bereich Hapberg****1. Planungsmöglichkeiten**

Das überplante Gebiet des Bebauungsplans „Hapberg I“ liegt westlich der Bahnlinie und nördlich der Weilheimer Straße (Kreisstraße) und schließt an bereits bebaute Flächen an.

Mit der geplanten Baufläche wird darüber hinaus eine bereits bestehende Außenbereichsbebauung (Landwirtschaft und Wohnen) einschließlich Konversion von bebauten Flächen fest-gesetzt, und an den Bebauungszusammenhang nördlich der Weilheimer Straße in nördlicher Richtung erweitert.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind negative Auswirkungen auf die Umwelt zwar nicht zu erwarten, allerdings kann die neue Baufläche auch nicht festgesetzt werden. Nach wie vor besteht in Bernried ein Baulandbedarf, der nicht allein durch Innentwicklung und Nachverdichtung geschaffen werden kann.

## **2. Umweltbelange**

Für den Bebauungsplan „Hapberg I“ wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden. Das Gebiet ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (OBLINGER / 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 im laufenden Bebauungsplan Hapberg I nachgekommen, die erforderliche Verkehrsfläche dafür festgesetzt und schon vor Satzungsbeschluss die Flächen hierfür durch Notarvertrag gesichert.

In der abschließenden öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Bürger weitere Anregungen vorgebracht, die sich insbesondere mit der klaren Ansage hervortun, die Straße mit Erschließung des neuen Baugebietes auch tatsächlich in ausreichender Qualität zu bauen, die vorhandene Zufahrt Kapellenstraße nicht weiter mit Autoverkehr zu belasten, und den erforderlichen Straßenbau nicht auf den St. Nimmerleinstag zu verschieben.

Für das Planungskonzept wurden ebenfalls Anregungen vorgebracht, die statt zwei dann drei kleinere Baukörper für die Geschosswohnungen fordern. Dieser Anregung wurde nicht nachgekommen, da dann die Wirtschaftlichkeit und die Barrierefreiheit gefährdet wären. Die Verschiebung der bestehenden Grundstücksgrenzen eines bereits in den früheren Jahren zum Zwecke der Bebauung im Außenbereich nach § 35 BauGB ausparzellierten Baugrundstückes wurde kritisiert.

Hier wurde auf die Bodenspekulation und den Planungswertgewinn hin-gewiesen, ebenso auf die umfangreichen Bestandskanäle, die Verschiebung des Grund-stücks zwingend erforderlich machen.

#### 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, im 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 im Verfahren abgewogen. Eine informelle Beteiligung der Behörde wurde bei der Neuaufstellung Flächennutzungsplan durchgeführt. Dort wurde eine weitere Verdichtung mit 60 WE pro ha angenommen. Es besteht in Bernried nach wie vor 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.

---

**180      **Bauantrag Verlängerung, Anbau an ein bestehendes Wohngebäude, Reitweg 25, Fl.Nr. 168/9****  
**- Gemeindliches Einvernehmen**

---

#### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung ist am 06.08.2025 beim Landratsamt eingereicht worden. Der Bauantrag vom August 2021 und der Beschluss vom 29.07.2021 Top 125/2021 werden in Erinnerung gerufen.

Der Bescheid des Landratsamtes vom 20.08.2021 für diese Befreiung wird vorgetragen.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:        12

Nein-Stimmen:    1

---

**181      **Bauantrag Schlossgut Bernried, Umbau und Sanierung des südwestlichen Gebäudetrakts u.a. bestehend aus Umbau und Erweiterung eines Cafés, Einbau einer Markthalle, eines Wohnstudios, einer Ausstellungshalle, Einbau von Sanitäranlagen, einer Aufzugsanlage, Lagerräume, Tutzinger Straße 12, Fl.Nr. 136 und 136/7****  
**- Gemeindliches Einvernehmen**

---

#### **Sachverhalt:**

Der Bauantrag zum Umbau und Sanierung des südwestlichen Gebäudetrakts wird vorgestellt. Unter anderem soll das Café umgebaut und erweitert werden, es soll eine Markthalle, ein Wohnstudio und eine Ausstellungshalle entstehen. Ergänzt werden außerdem Sanitäranlagen, eine Aufzugsanlage sowie Lagerräume. Das Entwurfskonzept wird vorgestellt.

Zuvor wurde als Basis eine Untersuchung zur Baugeschichte mit bauhistorischer Untersuchung gemacht, auch diese Unterlagen werden dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht. Die Bausubstanz stammt aus verschiedenen Bauabschnitten und reicht von 1639 bzw. 1689 bis in die 50er des 20. Jahrhunderts.

Das Entwurfskonzept sieht folgendes vor:

„Das Schlossgut Bernried soll auf lange Sicht gesehen wieder in vollem Glanz in Erscheinung treten. Den Anfang hierzu macht die Revitalisierung des südwestlichen Gebäudetrakts. Im **Erdgeschoss** wird das bestehende Café um eine „Gläserne Manufaktur“ und „Markthalle“ für regionale Produkte erweitert. Die Menschen werden eingeladen, in diesem geschichtsträchtigen Gebäude eine angenehme, anregende und wohltuende Zeit zu erleben, und dabei Produkte aus der Region kennenzulernen und zu erwerben.

Die Markthalle sowie die filigrane Marktgalerie finden ihr neues Zuhause in den ehemaligen Räumen der Brauerei – dort wo einst die Sudkessel aufgestellt waren. Bis die einzelnen Produkte in die Markthalle gelangen, können diese in den neuen unterirdischen Lagerräumen im Innenhof verweilen. Hier findet auch denkmalchonend die Anlieferung statt, für welche nördlich des bestehenden Altbaus ein schmaler und filigraner Anbau gesetzt wird. Sowohl das Café als auch die Markthalle sind barrierefrei erreichbar (inkl. barrierefreien WC) und erhalten neue WC-Anlagen. Die Haupteinschließung des in den Obergeschossen geplanten Wohn- und Arbeitsateliers, als auch der darüber liegenden Ausstellungsfläche erfolgt über das neue, straßenseitige Treppenhaus mit barrierefreier Liftanlage für Personen und Kunstgegenstände.

Im **1. Obergeschoss** werden die bestehenden Wohnräume um einen Sanitärbereich erweitert. Das bestehende Atelier wird denkmalgerecht saniert und dieser Wohnung als Wohn- und Arbeitsraum für kreatives Schaffen angegliedert. Zum Innenhof erhält die Wohnung eine kleine Loggia und eine zus. Fluchtmöglichkeit.

Im **2. Obergeschoss** wird im Bereich der ehemaligen Darre denkmalgerecht eine Brettstapeldecke eingebracht, um diesen Raum zukünftig in Rahmen von Ausstellungen für die Besucher erlebbar zu machen. Der katedral anmutende Kuppelbau wird mit minimalen statischen Einbauten denkmalgerecht saniert und erhält durch ein Oberlicht im bestehenden Luftkamin eine einmalige Atmosphäre. Auf diese Weise wird dem historischen Kuppelbau genug Raum gegeben, der „Hauptakteur“ in der räumlichen Wirkung zu bleiben (bzw. zu werden) und den Exponaten die Ihnen gebührende Luft zum Atmen zu geben.

Die nördlich vom Ausstellungsraum befindlichen Räume dienen sowohl dem Empfang als auch dem gesellschaftlichen Austausch bei Ausstellungen. Ein zus. barrierefreies WC sowie die Zugänglichkeit mit dem Lift runden das Gesamtkonzept ab. Zum Innenhof wird auf dem Dach des neuen Anbaus ein Fluchtbalkon errichtet. Im Dachgeschoss werden sowohl die bestehenden Lagerräume als auch ein neuer Technikraum erschlossen.

Das oben aufgeführte Konzept wird selbstverständlich im Zuge der Sanierungsarbeiten weiter mit dem Denkmalamt abgestimmt. Alles in allem soll das Schlossgut Bernried Stück für Stück wieder ein hochwertiges und vielseitiges Nutzungsensemble werden, das eine Bereicherung für Bernried und seine Bewohner darstellt.“

Für das Vorhaben sind der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Alter Ortskern – Teilgebiet F“ und seine bisherigen Änderungen maßgeblich. Die Pläne werden erläutert.

Die Aussage in den Beiblättern über Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan, dass diese nicht erforderlich wären, ist unzutreffend.

### **Stellplätze**

Ab dem 01.10.2025 tritt eine neue Stellplatzsatzung in Kraft – der Architekt sollte überprüfen, ob die Anzahl der Stellplätze nach der neuen Satzung übereinstimmt.

Die Bebauungsplan-Änderungen vom August 2000 und September 2002 sehen für die Stellplätze andere Lösungen vor.

Nach Rücksprache am 16.09.2025 wird vom Architekten die Anordnung der Stellplätze geändert und nachgereicht.

### **Baugrenzen**

Für den unterirdischen Anbau von ca. 10,75 m x 25 m ist keine (unterirdische) Baugrenze vorhanden. Hier wird eine Befreiung von den Baugrenzen erforderlich oder u.U. eine Änderung des Bebauungsplans. Ein Antrag wird vom Architekten nachgereicht und in der nächsten Sitzung behandelt.

### **Beschluss:**

Die Revitalisierungs-Maßnahmen des Schlossgutes werden begrüßt. Sie entsprechen dem Innenentwicklungsgebots des BauGB – flächensparendes Bauen im bebauten Innenbereich. Der Gemeinderat erteilt sein gemeindliches Einvernehmen unter der Auflage, dass die Stellplätze bebauungsplankonform angeordnet werden und für das unterirdische Gebäude ein Antrag auf Befreiung nachgereicht wird.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 13  
Nein-Stimmen: 0

---

## **182 Antrag zum Bau einer Badehütte am See Fl.Nr. 157/4, Gemarkung Bernried - Beschluss**

---

### **Sachverhalt:**

Der Antrag zur Errichtung einer Badehütte am See vom 20.08.2025 wird zur Kenntnis gebracht. Die Lage und die Pläne werden erläutert. Das Grundstück befindet sich außerhalb eines Bebauungsplanes und somit im Außenbereich. Das Ufergebiet ist unter anderem im FFH (Fauna, Flora Habitat Gebiet) und Landschaftsschutzgebiet.

Zum 01.08.2025 erfolgte mit dem 3. Modernisierungsgesetz im Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO verfahrensfreie Bauvorhaben bei Nr. 1 a) Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup>, außer im Außenbereich, folgende Ergänzung:

„...sowie Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Außenbereich bis 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt.“

Frau Hartge, Bauamt des Landratsamtes sieht den Fall folgendermaßen: „...bisher waren alle nicht privilegierten baulichen Anlagen im Außenbereich nach der BayBO nicht genehmigungsfähig. Seit 1. August 2025 wurden im 3. Modernisierungsgesetz der BayBO bauliche Anlagen wie z.B. Gartenhütte, Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum bis 20 m<sup>3</sup> als verfahrensfrei eingestuft. Somit können sie eine Gartenhütte bis max 20 m<sup>3</sup> auf Ihrem Außenbereichsgrundstück errichten. Zu beachten sind eventuell andere öffentlich rechtliche Vorschriften, die sich z.B. aus Vorgabe des Wasserwirtschaftsamtes oder der Schlösser und Seenverwaltung ergeben könnten. ...“

Die Hütte hat eine Grundfläche von 2,75 m x 2,25 m und eine Höhe von 2,30 m, das Satteldach hat eine Höhe von 0,70 m. Die Badehütte hat somit einen Rauminhalt von ca. 14,23 m<sup>3</sup> zzgl. Dachraum von ca. 2,16 m<sup>3</sup>.

Nach telefonischer Auskunft ist die Seeverwaltung, Starnberg für die Badehütte auf der Gemarkung Bernried nicht zuständig, anders wäre es, wenn sich das Vorhaben auf der Gemarkung Starnberg (Seebereich) befinden würde. Stege werden nur mehr in ganz seltenen Fällen genehmigt z.B. wenn sich für den Naturschutz einen Mehrwert ergeben würde.

Die Wasserrechtsstelle des Landratsamtes ist für Gewässer 1. Ordnung zu dem der Starnberger See zählt zuständig. Anlagen an und über Gewässern 1. Ordnung bedürfen einer Anlagengenehmigung. Dabei werden die Störfaktoren geprüft, im Anschluss ergeht ein Bescheid.

Das Sachgebiet 41 des Landratsamtes prüft die Belange des Umweltschutzes, die das Bauwerk und deren Nutzung mit sich bringt.

**Beschluss:**

Die Genehmigung einer Badehütte obliegt nicht der Gemeinde Bernried, aus diesem Grund wird der Antrag an die Untere Umweltschutzbehörde und die Wasserrechtsstelle des Landratsamtes zur Überprüfung weitergeleitet.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 13  
Nein-Stimmen: 0

**183 Antrag auf einen zusätzlichen Garagenstandort, Eichenstraße 6, Fl.Nr. 515/1**  
- Sachverhalt  
- Beschluss

**Sachverhalt:**

Der Antrag vom 04.09.2025 für die Eichenstraße 6, Fl.Nr. 515/1 wird zur Kenntnis gebracht. Der Bebauungsplan „Tratteile“ sieht in seiner 6. Änderung folgendes vor: „... für Garagen und Nebengebäude darf die Gesamtnutzfläche von 50 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück nicht überschritten werden. Ausnahmsweise kann im Einzelfall bei Grundstücken größer 750 m<sup>2</sup>, sofern die Stellplatzsatzung im Widerspruch zum Bebauungsplan steht, eine Gesamtnutzfläche von 80 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Die Ausnahme muss bei der Gemeinde angezeigt und begründet werden, und vom Gemeinderat beschlossen werden.“

Die Fl.Nr. 515/5 hat eine Größe von 1462 m<sup>2</sup>. Die Bestandsgarage hat eine Nutzfläche von ca. 36 m<sup>2</sup>. Der neue Garagenstandort erscheint städtebaulich vertretbar. Allerdings muss eine Ausnahme durch Beschluss des Gemeinderates erfolgen und in der Folge ein Baugenehmigungsverfahren beantragt werden. Dabei ist der westliche Nachbar zu beteiligen.

**Beschluss:**

Es kann bei Eingabe eines Bauantrags eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 13  
Nein-Stimmen: 0

**184 Betriebsprüfung durch die Deutsche Rentenversicherung**  
- Ergebnisbericht

**Sachverhalt:**

Von April bis August 2025 fand durch die Deutsche Rentenversicherung Bayern Süd eine digitale Betriebsprüfung statt.

Für den Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2024 wurden folgende Bereiche geprüft:

- 1) Die Richtigkeit des Gesamtsozialversicherungsbeitrages und die dazugehörigen Meldungen  
→ Die Prüfung hat keine Beanstandungen / Feststellungen ergeben.
- 2) Abgabepflicht und Zahlung nach dem Künstlersozialversicherungsgesetz (KSVG)  
→ Es besteht Abgabepflicht nach § 24 KSVG für die Jahre
 

2021	= 6.038 €
2023	= 4.820 €
2024	= 8.210 €
gesamt	= 19.068 €

Die Abgabe beträgt gem. Bescheid vom 20.08.2025 für die 3 Jahre somit 905,10 €.

Der Abgabesatz nach § 26 KSVG wird jährlich durch Rechtsverordnung neu festgelegt und beträgt:

bis 2022	4,2 %
ab 2023	5,0 %

Im Jahr 2022 fanden keine abgabepflichtigen Veranstaltungen statt.

Die nächste Prüfung wird voraussichtlich in 4 Jahren stattfinden.

**185      Baumkontrolle vom 03.09.2025**  
**- Eiche (westlich Fliederweg 10 - Am Weidenbach), Empfehlung Fällung**

**Sachverhalt:**

Das Ergebnis der Baumkontrolle der Eiche (westlich Fliederweg 10 - Am Weidenbach) vom 03.09.2025 wird zur Kenntnis gebracht. Baumpfleger Huber empfiehlt aufgrund des festgestellten Parasits, den in einem Wohngebiet befindenden Baum zu fällen und die danebenstehende Buche einzukürzen.

Hierzu haben wir uns eine zweite Meinung von Baumpfleger Ondraschek eingeholt. Er meint, es sei u.U. keine Fällung nötig. Mit einem Zugversuch könnte die Stand- und Bruchsicherheit der Eiche festgestellt werden. Nach telefonischer Aussage belaufen sich die Kosten hierfür auf netto 1.800 €. Zudem teilte er mit, dass bei einer Fällung der Eiche die danebenstehende Buche freigestellt wird und durch den bevorstehenden Sonnenbrand die nächsten Jahre Schaden nimmt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Zugversuch an der Eiche. Dadurch entstehen Kosten in Höhe von schätzungsweise netto 1.800 €.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

---

**186 Schreiben vom 26.08.2025 mit Antrag für Baum-/Wiesenbestattungen auf dem neuen Friedhof sowie der Friedhofsgestaltung**


---

**Sachverhalt:**

Mit dem zur Kenntnis gebrachten Schreiben vom 26.08.2025 wurde der Antrag auf Baum- und Wiesenbestattungen gestellt und Vorschläge für die Friedhofsgestaltung gemacht. Mit der Antragsstellerin fand diesbezüglich ein Gespräch statt.

Der Wunsch nach den o.g. Bestattungsarten wurde bereits in den Sitzungen vom 05.12.2019 und 15.12.2022 behandelt.

Folgende Punkte des Antrags sind in unserer Friedhofs- und Bestattungssatzung bereits enthalten:

- Kompostierbare Urnen § 11 Abs. 5
- Pflegefreie Gräber § 11 Abs. 6
- Blumenwiese für anonyme Bestattungen § 11(a) und Urnenband im Süden

Das Kuratorium vom Bernrieder Park hat keine Möglichkeiten, einen Teil im Park als „Friedwald“ für Bestattungen einzurichten.

Bäume können nicht zwischen oder in unmittelbarer Nähe zu Grabmalen gepflanzt werden, da diese die Grabmale zerstören könnten bzw. auch eine Beisetzung in den Grabstätten durch Wurzeln beeinträchtigt und ggf. nicht mehr ermöglicht werden könnte. Außerdem müssen Flächen für Grabmale vorgehalten werden.

Ein GRM schlägt vor, Bäume außerhalb des Friedhofs beim Waldrand zu pflanzen. Dies ist nicht möglich, da sich die Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde befindet. Mit Landschaftsarchitektin Digmayer wird Kontakt aufgenommen, um die Friedhofsgestaltung zu diskutieren.

Ein Bürger berichtet über den Waldfriedhof in Tutzing. Dort ist ein Baum in der Mitte gepflanzt, die Angehörigen können dann entscheiden, ob der Verstorbene in der Urne in einer Gemeinschafts- oder Familienröhre begraben wird. Ein Gedenkstein bietet einen zentralen Platz für Namen, Geburts- und Sterbedaten.

Unter Beachtung § 4 unserer Friedhofs- und Bestattungssatzung sollen weitere Informationen eingeholt werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat ist mit der Vorgehensweise einverstanden und nimmt dies zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 13  
Nein-Stimmen: 0

---

**187 Hapberg I, Planungsleistungen für Erdwärmesonden, Heizlastberechnungen etc. - Beschluss**


---

**Sachverhalt:**

Das Ingenieurbüro Demmel Nutzinger GbR, Egling hat ein Angebot für die Planungsleistungen für die Ermittlung der Bohrtiefen bzw. Heizlastberechnungen abgegeben, dies wird zur Kenntnis gebracht.

Das Angebot beinhaltet 58 Stunden á 90,- Euro zzgl. MwSt. Der Stundenansatz wurde in Anlehnung an das Projekt in Huglfing erstellt. Die Abrechnung erfolgt anhand des tatsächlichen Stundenaufwands.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt das Angebot zur Heizlastberechnung des Ingenieurbüros Demmel Nutzinger GbR, Egling mit 6.211,80 Euro brutto an.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 13  
Nein-Stimmen: 0

---

**188 Titelerneuerung Fairtrade-Gemeinde Bernried**


---

**Sachverhalt:**

Das am 08.08.2025 eingegangene Schreiben von Fairtrade Deutschland wird zur Kenntnis gebracht. Nach eingehender Prüfung der Angaben zur Titelerneuerung erfüllt die Gemeinde Bernried am Starnberger See weiterhin alle Kriterien der Kampagne Fairtrade-Towns und trägt somit für weitere zwei Jahre den Titel „Fairtrade-Town“. Die Auszeichnung wurde erstmalig im Jahr 2021 durch Fairtrade Deutschland e.V. verliehen. In Deutschland tragen inzwischen 914 Kommunen diesen Titel. Die Urkunde „Bernried am Starnberger See bleibt Fairtrade-Gemeinde“ wird gezeigt. Ein großer Dank geht an die Steuerungsgruppe Fairtrade und alle Mitwirkenden. Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

---

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


---



---

**189.1 Gemeindezentrum - Sommerkeller**


---

/

---

**189.2 Kloster / Kommunalunternehmen**


---

/

---

**189.3 Dorfentwicklung / Flächennutzungsplan**


---

/

---

**190 Allgemeine Information und Termine**

---

---

**190.1 durch den Bürgermeister**

---

---

**190.1.1 Bürgerinformationsveranstaltung am 23.09.2025, Einladung**

---

**Sachverhalt:**

Erster Bürgermeister Dr. Malterer lädt alle Bernrieder Bürgerinnen und Bürger recht herzlich zur Bürgerinformationsveranstaltung bzgl. der Fertigstellung von Gemeindezentrum und Rathausplatz nächsten Dienstag, am 23.09.2025 um 19:30 Uhr in den Sommerkeller ein.

---

**190.1.2 Kultursommer Bernried, 2. Teil**

---

**Sachverhalt:**

Die Vorsitzende des Kulturvereins Bernried, Doris Kremser stellt den 2. Programmteil des Bernrieder Kultursommers vor und lädt alle recht herzlich dazu ein:

Donnerstag, 18.09.2025 um 20 Uhr

Das Hippie Kammerorchester  
„Love, Love, Love!“

Freitag, 19.09.2025 um 20 Uhr

Johannes Enders & Ingrid Sonn-Knee  
„Klassik meets Jazz“

Samstag, 20.09.2025 um 20 Uhr

Udo Wachtveitl & Amici-Ensemble  
„Casanovas Rückkehr“

---

**190.1.3 47. Wallfahrt nach Andechs, Rückblick**

---

**Sachverhalt:**

Von der 47. Wallfahrt nach Andechs am 13.09.2025 wird berichtet. Erster Bürgermeister Dr. Malterer liest die Wortmeldung von Herrn Widmann, CSU aus dem Auszug des Landtagsprotokoll vom 27.07.1979 vor, in der es um die Entlassung der Gemeinde Bernried aus der Verwaltungsgemeinschaft geht sowie um die bereits im September 1979 erste angesetzte Dankwallfahrt nach Andechs.

---

**190.1.4 Garten- und Verschönerungsverein, Kalender**

---

**Sachverhalt:**

Jährlich erhält jedes Gemeinderatsmitglied einen Kalender vom Garten- und Verschönerungsverein. Der Verein hat angefragt, ob den Kalender jedes Gemeinderatsmitglied möchte. Alle Gemeinderatsmitglieder freuen sich sehr über den Kalender.

---

**190.2 durch den Gemeinderat**

---

---

**190.2.1 Biodiversität, Japanischer Staudenknöterich  
- Weiteres Vorgehen**

---

**Sachverhalt:**

In der letzten Ausgabe der Gemeindeinformation war ein Artikel über die Pflanze, japanischer Staudenknöterich enthalten. Biodiversitätsbeauftragte Philipp wurde aufgrunddessen auf den riesigen japanischen Staudenknöterich in Karra, Bernried aufmerksam gemacht. Über die Wintermonate soll überlegt werden, wie das weitere Vorgehen ist. Frau Philipp schlägt eine Neophyten-Kartierung vor.

---

**190.2.2 Örtliche Rechnungsprüfung, Terminbekanntgabe**

---

**Sachverhalt:**

Der Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschusses, Andreas Lüdtkke hat mit dem Kämmerer für den 08.10.2025 die örtliche Rechnungsprüfung festgelegt. Die örtliche Kassenprüfung steht auch noch in diesem Jahr aus.

---

**190.2.3 Altes Rathaus, Fassadenschäden**

---

**Sachverhalt:**

GRM Lüdtkke weist auf massive Fassadenschäden am Alten Rathaus hin. Im Zuge des Bernrieder Kunstspaziergangs sind einige Bilder an Hausfassaden aufgehängt worden, u.a. auch am Alten Rathaus. Aufgrund des Bildes sind die Schäden entstanden, der Bauhof soll sich dies ansehen.

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

Bernried am Starnberger See, 17.10.2025

Vorsitzender:

Dr. Georg Malterer  
Erster Bürgermeister

Schriftführerin:

Sarah Benedikt  
VA