

H) BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES "DIETRAMSZELL NR. 10 GASTWIES"



GEMEINDE DIETRAMSZELL

LANDKREIS BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN

VA i. d. F. v. 01.09.2025

Vorentwurf zur

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Neusäß, den

09.09.2025



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	3
3.	Bebauungsplan „Dietramszell Nr. 10 – Gastwies“	4
4.	Übergeordnete Planung.....	5
5.	Planungsalternativen	9
6.	Hochwasser.....	10
7.	Städtebauliche Ziele	11
8.	Art der baulichen Nutzung	11
9.	Maß der baulichen Nutzung.....	12
10.	Erschließung	12
11.	Immissionsschutz	12
12.	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone	14
13.	Ver- und Entsorgung	14
14.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	15
15.	Flächen	16

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Dietramszell hat in seiner Sitzung am 21.04.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dietramszell Nr.10 – Gastwies“ beschlossen. Mit der Änderung beabsichtigt die Gemeinde Dietramszell die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und einer Sporthalle für die bestehende Montessori-Schule in Dietramszell.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Hauptortes. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.272 m² und umfasst die Flurnummer 64/6 sowie Teilfläche der Flurnummern 63, 64/4 und 64/5 (Gemarkung Dietramszell).

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes begründet sich auf den Antrag der Montessori-Schule in Dietramszell nach einer Sporthalle und der Nachfrage nach Wohnbauflächen. Für die Wahl des Standortes spricht, die Nähe an der Schule und dass lückenlos an die bereits bestehende Siedlung angeschlossen werden kann.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes



Abbildung 1 – Lage im Raum

Quelle: Bayernatlas 2022

Dietramszell ist eine ländlich geprägte Gemeinde im oberbayerischen Voralpenland mit verstreuten Ortsteilen und einem historischen Kloster als Zentrum. Die Gemeinde achtet auf eine ortstypische Bauweise mit Satteldächern und rotem Ziegel. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Dietramszell und wird zurzeit als Grünland genutzt. Westlich und östlich grenzen bestehende Siedlungsstrukturen an. Im Süden verläuft der Zeller Bach sowie dichte Gehölzstrukturen.

Das Gelände zeichnet sich durch eine kontinuierliche topografische Absenkung von Norden nach Süden aus.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche teilweise als „Sondergebiet“, „Fläche für Gemeinbedarf“, „Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB“, „Baum“ und „Geschlossene Baum- und Strauchgruppen“ ausgewiesen.

3. Bebauungsplan „Dietramszell Nr. 10 – Gastwies“



Abbildung 2 – Bebauungsplan „Dietramszell Nr. 10 – Gastwies“

Quelle: Gemeinde Dietramszell

Der ursprüngliche Bebauungsplan weist im nördlichen Teilbereich der Änderung Grünflächen auf. Die Straßenführung bleibt gleichermaßen erhalten. Im südlichen Teil sind Lagerflächen und Nebenanlagen festgesetzt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird dieser Teil vollständig ersetzt.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Dietramszell zählt zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe dazu die Raumstrukturkarte des LEP)

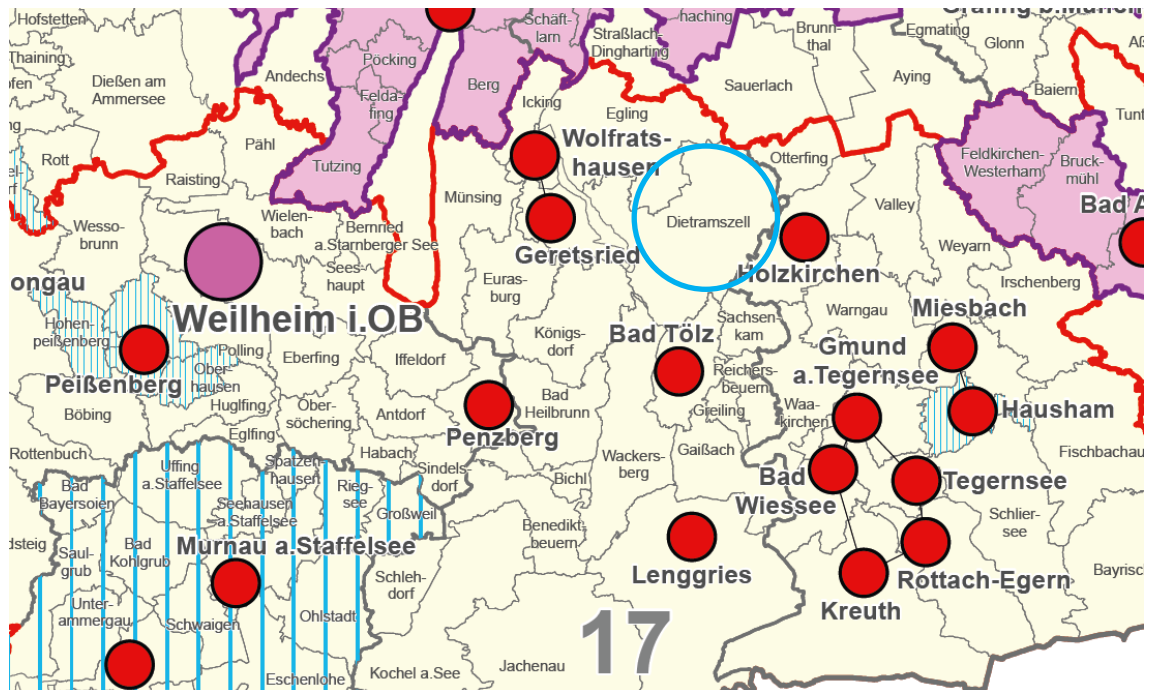


Abbildung 3 – Strukturkarte

Quelle: LEP Bayern 2023



Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt die Gemeinde Dietramszell zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe dazu Pkt. (Z) 2.2.1). Nach dem Grundsatz (siehe Kapitel 2.2.5.) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und sich weiterentwickeln kann.

Im LEP sind für den ländlichen Raum (Kapitel 2.2.5) folgende Grundsätze formuliert:

- Die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln
- Den Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen
- Die eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur zu bewahren
- Die Sicherung der landschaftlichen Vielfalt

Im Kapitel 3 Siedlungsstrukturen sind folgende Ziele und Grundsätze genannt:

- (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“. (LEP 2013, Kapitel 3.1, S. 40).
- (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (LEP 2013, Kapitel 3.3, S. 41).

Die Stärkung des ländlichen Raumes trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen bei.

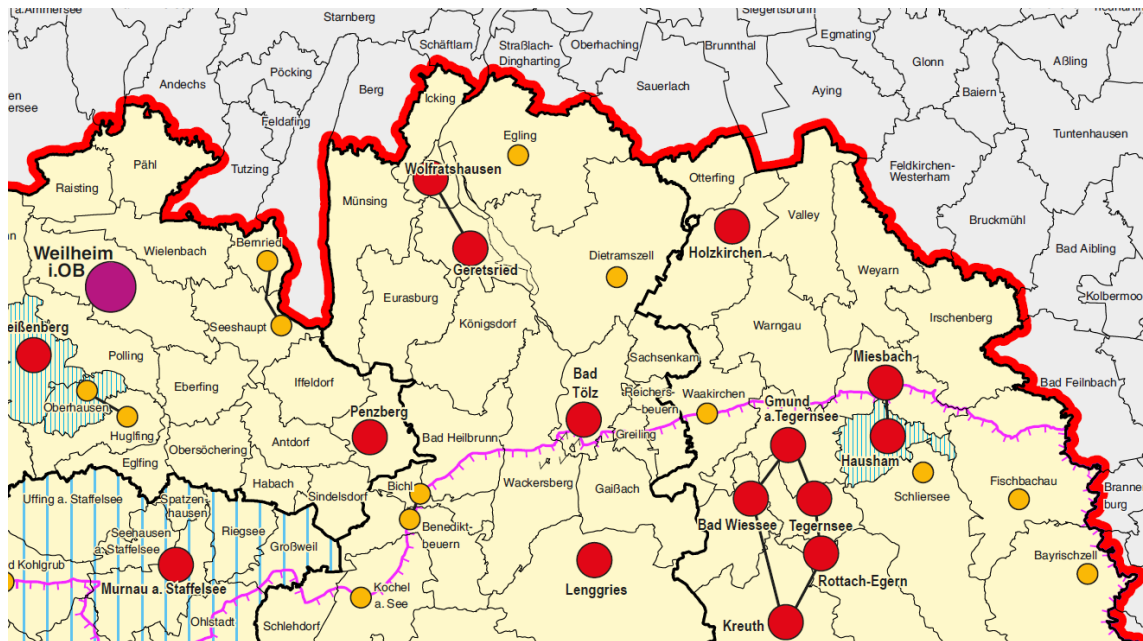
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes steht mit den Zielen und den Grundsätzen des LEP Bayern im Einklang.

4.2 Regionalplan Oberland

Die Gemeinde Dietramszell liegt innerhalb des allgemein ländlichen Raumes.

Die Gemeinde zählt zu den Grundzentren des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen. Als Grundzentrum zählt die Gemeinde Dietramszell zu den zentralen Orten in der Region, die den überörtlichen Bedarf der Umgebung mitversorgen. Deshalb sollen die zentralen Orte nach dem Grundsatz G (1) so ausgebaut und weiterentwickelt werden, dass sie auch weiterhin ihrer Versorgungsfunktion vollständig wahrnehmen können.

Mit der vorliegenden Planung wird durch den Ausbau der Sporthalle das Versorgungsnetz der zentralen Orte in der Region gestärkt.

**Abbildung 4 – Raumstrukturkarte Regionalplan**

Quelle: Regionalplan Oberland



Oberzentrum



Mittelzentrum



Grundzentrum

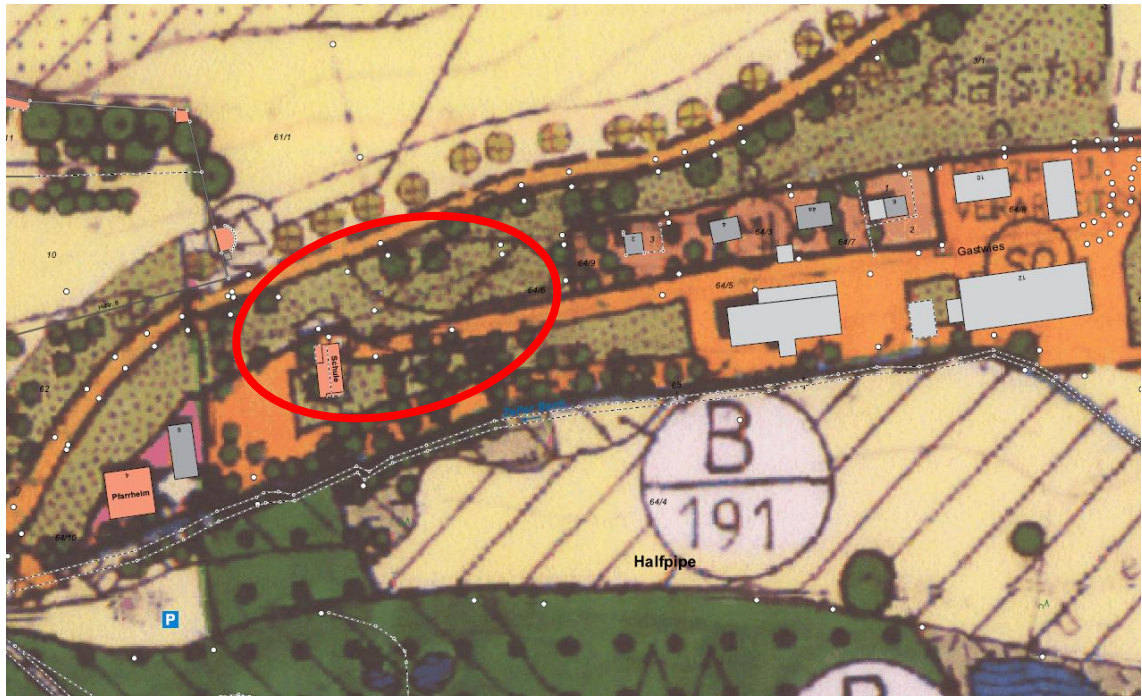
Schutzgebiete

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Biotopkartierung „Zellerbach am östlichen Ortsrand von Dietramszell“ mit den Biotoptypen Gewässer-Begleitgehölze, linear (60 %).

Die Wirkung des Vorhabens und die Verträglichkeit mit den Schutzziele des Vogelschutzgebiets werden im Umweltbericht untersucht und dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich teilweise als „Sondergebiet“, „Fläche für Gemeinbedarf“, „Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB“, „Baum“ und „Geschlossene Baum- und Strauchgruppen“ ausgewiesen. Damit entspricht die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dietramszell Nr. 10 – Gastwies“ nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Eine Anpassung im Parallelverfahren ist erforderlich.

**Abbildung 5 – Rechtswirksamer Flächennutzungsplan***Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietramszell*

Sondergebiet



Fläche für Gemeinbedarf



Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB



Geschlossene Baum- und Strauchgruppen



Baum

4.3 Bebauungsplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz und wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

Dieser Plan verfügt über die in § 30 Abs. 1. BauGB genannten Mindestfestsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und örtliche Verkehrsflächen). Abschließend regelt er die bodenrechtliche Nutzung.

5. Planungsalternativen

Im Rahmen der Planung wurde eine Prüfung von vier Standortalternativen auf den Flurnummern 29, 61/2, 228 und 228/4, Gemarkung Dietramszell durchgeführt. Die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen hat im Vorab des Bauleitplanverfahrens mit dem Schreiben vom 15.02.2005 aus naturschutzfachlicher Sicht Stellung genommen. Diese ist wie folgt:

Standort 1: Fl. Nr. 64/4 und 64/5, Gemarkung Dietramszell

Für das Grundstück gibt es baurechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10, „Gastwies“ der Gemeinde Dietramszell. Dort ist die Fläche als nicht überdachter Lagerplatz L4 festgesetzt, auf dem nur Rund- und Schnittholz gelagert werden darf. Zweitens dürfen Lagerplätze auf denen keine wassergefährdenden Materialien gelagert werden, nicht versiegelt werden.

Im Süden grenzt das Biotop 8135-191.01 an. Es handelt sich um den Zellbach mit dem Bach begleitenden Ufergehölz.

Standort 2: südöstlich vom Schulhaus

Anlage im Umgriff der bestehenden Schule mit kleinem Schulgarten, befestigten Flächen, Grünflächen (Rasen, Strauchpflanzungen), Schulcontainer. Nach Süden besteht eine relativ steile Böschung.

Standort 3: nordwestlich vom Schulhaus

Fläche mit altem Baumbewuchs auf nach Norden ansteigender steiler Böschung. Im Süden Laubholzhecke. Beide Gehölzgruppen sind als Biotope mit der Nr. 8135-193.02 und .05 erfasst. Weiter westlich bestehende Sportanlage (Laufbahn, Kleinspielfeld, Weitsprunggrube). Der Standort liegt im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzbichl“.

Standort 4: östlich von Obermühlthal

Landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Das Gelände weist eine bewegte Geländemorphologie in würmzeitlicher Grundmoränenlandschaft auf und liegt in exponierter Lage abseits der Schulanlage.

Standort 5: Kiesgrube südlich des „Nordhofes“

Ehemalige Kiesgrube mit angrenzenden steilen, waldbewachsenen ca. 12 m hohen Böschungen, die heute als Parkplatz genutzt wird. Der Wald ist im Wesentlichen mit ca. 20-Jährigen Bäumen, vor allem Bergahorn und Esche bewachsen. In der nördlichen Böschung ist Nagelfluh aufgeschlossen. Teile des Waldes sind von der Biotopkartierung mit der Nr. 8135-190.07 und .08 erfasst.

Die Auswertung der Biotopkartierung lässt den Schluss zu, dass der Wald vegetationskundlich zu den Schluchtwäldern gehören kann, die nach Art. 13d Abs. 1 Nr. 5 BayNatSchG geschützt sind. Ob dieser Schutzstatus auf diese Fläche tatsächlich zutrifft, kann erst im späten Frühjahr durch eine Vegetationserfassung vor Ort verifiziert werden.

Beurteilung

Grundsätzlich ist an allen Standorten mit erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu rechnen. Insofern liegt mit diesem Vorhaben ein Eingriff i.S. Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG vor. Die Schwere des Eingriffs ist jedoch an jedem vorgeschlagenen Standort anders zu beurteilen.

Die untere Naturschutzbehörde sieht in der Rangfolge die ausgewählte Fläche als Platz 4 an. Dies wird dadurch begründet, da mit dem Vorhaben vor allem die Problematik des Hochwasserschutzes und die Beseitigung von natürlichem Retentionsraum verbunden ist und in Zukunft dadurch bedingte weiter gehende nachteilige Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild befürchtet werden.

Standort 6: Alternative zu Standort 4

Aus Gründen des Naturschutzes wurde eine 6. Standortalternative in Betracht gezogen. Hierbei handelt es sich um die Bebauung des Grundstücks 64/6 sowie Errichtung der Schule auf der Fl. Nr. 64/4. Da hier ein sehr geringer Eingriff in das südlich gelegene Biotop erfolgt und auch aus Sicht des Hochwasserschutzes keine Belange berührt werden, sind diese Flächen als Grundlage für die weitere Planung herangezogen worden.

6. Hochwasser

Es wurde eine Überschwemmungsgebietsermittlung des Zeller Baches von Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH und Co. KG mit der Fassung vom 21.11.2022 erstellt.

Bei einem 100-jährlichen Hochwasser kommt es im Ortsteil Gastwies, in welchem auch der Bau der Sporthalle für die Montessori Schule geplant ist, zu keinen Betroffenen.

Betroffenheiten ergeben sich im Bereich der Tölzer Straße und der Bairawieser Straße, hier sind Gebäude auf den Flurstücken 26, 225/1, 225/2 und 225/3 betroffen.

Zudem kommt es im Bereich der Verdolung und des Durchlasses unter der Tölzer Straße hindurch zu Ausuferungen, die über die Tölzer Straße wieder dem Zeller Bach zufließen.

Südwestlich im Bereich Bairawieser Straße – Tölzer Straße nach dem Ausfluss aus der Verdolung fließt das Wasser ebenfalls über die Tölzer- und Bairawieser Straße in Richtung des Zeller Bach zurück (Überschwemmung Flurstücke 225/1, 225/2 und 225/3).

7. Städtebauliche Ziele

Die Gemeinde Dietramszell möchte aufgrund einer bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen und dem Antrag der Montessori-Schule nach einer Sporthalle diese verwirklichen.

Es werden die städtebaulichen Grundzüge des Bestandes aufgegriffen und in leicht veränderter Form, den heutigen Ansprüchen der Wohnnutzung entsprechend, weiterentwickelt.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wird die Bebauung des geplanten Gebiets so gesteuert, dass einerseits negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildcharakters vermieden werden und andererseits klare städtebauliche Strukturen ablesbar sind, die mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonisieren. Durch den lückenlosen Anschluss an den Bestand wird auch eine Arrondierung des Gebietes bewirkt.

8. Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend dem Planungsziel ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO und Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als „Sondergebiet“, „Fläche für Gemeinbedarf“, „Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB“, „Baum“ und „Geschlossene Baum- und Strauchgruppen“ dargestellt. Im Zuge der Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren abgeändert.

Die ausgeschlossenen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet sind mit der städtebaulichen Entwicklung in dieser Lage nicht vereinbar und entsprechen damit nicht dem Planungswillen der Gemeinde.

9. Maß der baulichen Nutzung

9.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und auf 0,4 im Bereich der Sporthalle festgesetzt und liegt somit im Rahmen der Zulässigkeit für Wohngebiete und Sporthallen. Die GRZ orientiert sich an der Umgebungsbebauung und behält somit den ortstypischen Dichtewert bei.

Bei Anwendungen des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese festgesetzte Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (Nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundflächenzahl für die besagten Anlagen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Vorkehrung geschaffen, die Hauptgebäude mit den dazugehörigen Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Es wird verhindert, dass ein zu hoher Versiegelungsgrad durch die Hauptgebäude verursacht wird und gleichzeitig aber die notwendigen Zufahrten und Flächen für bspw. ruhenden Verkehr gegeben sind. Für die genannten Flächen sind zusätzlich wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in das Gelände einzubinden und andererseits ein homogenes Ortsbild im inneren Gefüge des Baugebietes zu schaffen, die die Umgebungsbebauung miteinbezieht. Durch Reglementierung zum Maß der baulichen Nutzung sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen.

10. Erschließung

Das Plangebiet wird über den Gastwies erschlossen. Die Straße ist bereits vorhanden und muss in einigen Bereichen ausgebaut werden. Die bestehende Straße weist eine Wendemöglichkeit vor und schließt an die vorhandene Staatstraße St 2073 an. Hierdurch ist die Erschließung der einzelnen Grundstücke gesichert.

11. Immissionsschutz

Im Vorfeld der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dietramszell Nr. 10 – Gastwies“ wurde im Jahr 2019 eine schalltechnische Untersuchung von Kirchner BKK aus Bad Reichenhall durchgeführt. Die Berechnungen beziehen sich auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf der Flurnummer Gemarkung Dietramszell.

Es wurde geprüft, ob die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in unmittelbarer Nachbarschaft eines Sondergebietes Holzbe- und -verarbeitung zu einer lärmtechn. Konfliktsituation mit bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen führt.

Hinsichtlich der von den gewerblichen Nutzungen im Sondergebiet Holzbe- und -verarbeitung und, sofern relevant, vom nördlichen Mischgebiet ausgehenden Geräusche gelten in der Bauleitplanung gemäß der DIN 18005-1, entsprechend der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA), folgende Orientierungswerte, die durch die Summe aller Emittenten an bestehenden bzw. planungsrechtlich möglichen schützenswerten Nutzungen einzuhalten sind:

	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Tag: 6:00 Uhr – 22:00 Uhr	55 dB(A)
Nacht: 22:00 Uhr – 6:00 Uhr	40 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind identisch mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, die bei der Verwirklichung späterer konkreter Bauvorhaben anzuwenden sind.

Die Beurteilungszeiträume der DIN 18005-1 entsprechenden Bezugszeiträumen der TA Lärm, die seit August 1998 für die schalltechnische Beurteilung von gewerblichen Anlagen heranzuziehen ist, wobei jedoch entspr. der TA Lärm in der Nacht der Mittelungspegel über die lauteste Stunde, und nicht über den gesamten Nachtzeitraum, maßgebend ist und kurzzeitige Geräuschspitzen hierbei den Richtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten dürfen.

An der östlichen Grenze des geplanten heranrückenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mit folgenden maximalen Beurteilungspegeln in der Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zu rechnen. Bei der Berechnung der Beurteilungspegel L_r ist für den betreffenden Gebietstyp Allgemeines Wohngebiet (WA) bei Betriebsgeräuschen aus Gewerbebetrieben in der Zeit von 6:00 bis 7:00 Uhr sowie in der Zeit von 20:00 bis 22:00 Uhr (Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit) an Werktagen ein Zuschlag von 6,0 dB zu berücksichtigen.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Die Immissionsrichtwerte können tagsüber durch den Zimmereibetrieb Bscheider unter den maximal angegebenen Betriebs- und Einwirkzeiten an der östlichen Planungsgrenze des heranrückenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) in der Tageszeit eingehalten werden.

2. Hierbei ist in der Tageszeit eine Unterschreitung des schalltechnischen Richtwertes bzw. Orientierungswertes um mehr als 6 dB(A) an der Planungsgrenze des Allgemeinen Wohngebietes gegeben. Nach Maßgabe der TA Lärm würde damit der Zimmereibetrieb nicht maßgeblich zur Lärmbelastung des geplanten Gebietstyps beitragen. Eine Untersuchung der Vorbelastung kann damit unterbleiben.
3. Der für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) einzuhaltende Spitzenpegel von tagsüber 85 dB(A) kann aufgrund des Abstandsmaßes von ca. 80 Metern zur Grundstücksgrenze Bscheider mit Sicherheit eingehalten werden. Erst Pegel über 130 dB(A) würden zur Überschreitung des Spitzenpegels führen. Derlei hohe Pegel sind im Standardbetrieb nicht zu erwarten.
4. Die Berechnung für die Lärmimmissionen durch die Zimmerei Bscheider erfolgte unter der Prämisse, dass an den bereits bestehenden Immissionsorten im planungsrechtlich ausgewiesenen Mischgebiet der dort geltende Tagesrichtwert gerade noch eingehalten werden kann.

12. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

An Staatsstraßen müssen auf gesetzlicher Grundlage (Art. 23 und 24 BayStrWG) außerhalb der Ortsdurchfahrten Anbauverbots bzw. Anbaubeschränkungszone in bestimmten Abständen von der Straße eingehalten werden, um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Anbau des Verkehrsweges zu erleichtern.

Die Entfernung der Bebauung wurde mit dem staatlichen Bauamt Weilheim abgestimmt. Somit ist hier eine Reduzierung der Anbauverbotszone möglich.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Entwässerung

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalnetz im Mischsystem angeschlossen. Es ist vorgesehen, das gesammelte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der Baugrundstücke über einen Rückhalt in das Grundwasser oder gedrosselt in den Vorfluter, südwestlich des Planungsgebietes, abzuleiten.

13.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der vorhandenen Erschließungsstraße.

13.3 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

13.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

14. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entsteht ein Ausgleichsbedarf von 2.731 Wertpunkten (WP). Innerhalb des Geltungsbereiches werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Aufwertung weiterhin festgesetzt (öffentliche Grünfläche).

Es ist vorgesehen, den Ausgleich auf dem Ökokonto „Mausefilz“ der Bayerischen Staatsforsten herzustellen. Es befindet sich in Oberbayern, im Naturraum D66 Voralpines Moor- und Hügelland in der Gemeinde Penzberg im Landkreis Weilheim-Schongau. Somit befindet sich die Ökofläche im selben Naturraum wie die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Ausgangszustand: N721, N722, N723, K123, F212, R31-GGOOBK, W13-WGOOBK

Entwicklungsziele nach BayKompV: L63, N5/L4, N723, F212, R31-GGO0OBK, W12, W13-WGOOBK

Herstellung: 2021

Die genaue Zuordnung zu einer bestimmten Fläche des Ökokontos, der Naturraum, in dem sich dieser befindet, sowie die Entwicklungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

15. Flächen

Geltungsbereich	5.272 m ²	100 %
Bauflächen	1.575 m ²	30 %
öffentliche Verkehrsflächen	1.130 m ²	21 %
öffentliche Grünflächen	1.093 m ²	21 %
Sporthalle	1.474 m ²	28 %