

# Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift



der **18. öffentlichen Sitzung** des Gemeinderates Großweil  
am Montag, den **4. Dezember 2023**

Sämtliche **13** Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Hiervon waren **12** Mitglieder anwesend; die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

**Beschluss Nr. 4**

**Akz.: 6102**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Sportzentrum“; Abwägung zu den während Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

Der heutigen Beschlussfassung zur Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen liegt der Plan-Entwurf in der Fassung vom 27.06.2023 samt Begründung in der Fassung vom 27.06.2023 zugrunde.

## **Stellungnahme der Gemeinde Großweil:**

1. **Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt vom 30.06.2023 benachrichtigten Fachstellen haben sich folgende nicht geäußert:**

- **Bayerischer Bauernverband**
- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**
- **Bund Naturschutz**
- **Landesbund für Vogelschutz**
- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, STVO**
- **Telefonica**
- **Gemeinde Riegsee**
- **Gemeinde Benediktbeuern**

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

2. **Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt vom 30.06.2023 benachrichtigten Fachstellen haben folgende keine Einwände und Bedenken vorgebracht.**

- **Markt Murnau**  
E-Mail vom 30.06.2023
- **TenneT TSO**  
E-Mail vom 30.06.2023
- **Kreisbrandmeister Josef Gschwendtner**  
E-Mail vom 16.07.2023

- **VG Kochel mit Mitgliedsgemeinden Schlehdorf und Kochel**  
E-Mail vom 31.07.2023
- **Deutsche Telekom Technik GmbH**  
E-Mail vom 01.08.2023
- **VG Habach mit Mitgliedsgemeinden Sindelsdorf und Habach**  
E-Mail vom 07.08.2023
- **Vodafone Kabel Deutschland**  
E-Mail vom 07.08.2023
- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**  
E-Mail vom 08.08.2023
- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Wasserrecht**  
E-Mail vom 10.08.2023
- **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
E-Mail vom 10.08.2023

3. **Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt am 30.06.2023 angeschriebenen Fachstellen haben folgende allgemeine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:**

- **Bayernwerk Netz GbmH**  
E-Mail vom 11.07.2023  
**Auszug:**  
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. 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. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/dc/energie-service/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.  
**Abwägung und Beschluss:**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise in die Begründung übernommen.  
**Abstimmungsergebnis: 12:0**
- **Regierung von Oberbayern**  
E-Mail vom 28.07.2023  
**Auszug:**  
Planung

Die Gemeinde Großweil plant auf der Fl.-Nr. 836 der Gemarkung Großweil die Errichtung einer Heizzentrale. Diese soll vorrangig der Nahwärmeversorgung der Gemeinde dienen. Zudem soll das bestehende Vereinsgebäude abgebrochen und im größeren Maßstab neu errichtet werden. Die Fläche für die Heizzentrale soll 185 qm, für das Vereinsgebäude 240 qm betragen. Das Plangebiet liegt im Norden von Großweil, südlich des Mühlbachs und hat einen Gesamtumfang von rund 2,4 ha. Im südlichen Teil des Areals befinden sich ein Kindergarten, ein Freizeitheim, ein Trachtenheim sowie die Räumlichkeiten der Musikkapelle. Der Geltungsbereich wird nördlich und westlich von einer Waldfläche umrandet und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Sondergebiet Sportzentrum dargestellt. Der aus dem Jahr 1971 vorhandene Bebauungsplan soll in diesem Verfahren neu aufgestellt und für den gegenständlichen Geltungsbereich ersetzt werden.

Berührte Belange

Erneuerbare Energien

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern i. d. F. vom 16. Mai 2023 (LEP) 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch Regionalplan Oberland B X 3.4 (Z)). Die vorliegende Planung dient damit der Erfüllung dieser raumordnerischen Erfordernisse.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet grenzt nördlich und nordöstlich an kartierte Biotopflächen bzw. ragen diese geringfügig in das Plangebiet hinein. Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden (vgl. LEP 7.1.6 (G); RP 17 B I 2.4.1 (Z)). Den Belangen von Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Immissionsschutz

Den durch die Errichtung der Heizzentrale betroffenen Belangen des Immissionsschutzes ist in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der o.g. Belange stehen Erfordernisse der Raumordnung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Sportzentrum“ nicht entgegen.

**Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht werden die Schutzgüter entsprechend betrachtet.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

- **Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

E-Mail vom 04.08.2023

**Auszug:**

Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest zu bestätigen. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln. Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erhält eine Kopie des Schreibens.

**Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die weiteren nachfolgenden Beschlüsse wird hingewiesen.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

**Auszug:**

## 1. Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung

### 1.1 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Aufgrund der Nähe zur Loisach ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserstand der Loisach korrespondiert. Daher muss – zumindest zeitweise – mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden.

Durch die geplanten Einzelbauvorhaben kann auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) werden. Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

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

#### **Abwägung und Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Weder für die Heizzentrale noch für den Stadel sind Keller vorgesehen. Lediglich die Bestandsgebäude (Freizeitheim und Kindergarten) haben Kellergeschosse. Aus diesem Grund erfolgt keine Planänderung.

**Abstimmungsergebnis: 12.0**

#### **Auszug:**

### 1.2 Altlasten und Bodenschutz

#### 1.2.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Für Informationen bezüglich Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich

die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

**Abwägung und Beschluss:**

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen und in der Begründung ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

**Auszug:**

1.2.2 Vorsorgender Bodenschutz

Auch wenn von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen wird, werden durch das Vorhaben die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung bleibt davon unberührt und ergibt sich aus § 7 BBodSchG und §§ 9 und 10 BBodSchV. Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

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

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

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

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

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

Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes Bodenmaterial möglichst am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm- /Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).“

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

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

#### **Abwägung und Beschluss:**

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan und in die Begründung übernommen. Ergänzend wird der Begründung nun ein Umweltbericht beigelegt und die Schutzgüter betrachtet.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

#### **Auszug:**

##### 1.3 Abwasserentsorgung

###### 1.3.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

###### 1.3.2 Gewerbliches Schmutzwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen

#### **Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

#### **Auszug:**

##### 1.3.3 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung

von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Vorschlag für Festsetzungen

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

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRÉNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV

(Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRÉNGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“

### **Abwägung und Beschluss:**

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan und in die Begründung übernommen.

Für den Bereich des geplanten Heizhauses wurde am 21.09.2023 ein Sickersversuch durchgeführt. Das Ergebnis des Absinkversuchs und der Kornverteilungsuntersuchung ergibt eine Wasserdurchlässigkeit der Böden ( $k_f$ -Wert) von ca.  $1 \cdot 10^{-7}$  m/s. Nach DIN 18130 sind diese Böden als schwach bis sehr schwach zu klassifizieren. Eine Versickerung ist daher nicht möglich. Es wird eine Einleitung in öffentliches Gewässer (Gstädtbach) geprüft.

Im Bereich des geplanten Vereinstadels ist ebenfalls aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich. Es wird die Einleitung in öffentliches Gewässer (Mühlbach) geprüft. Die dafür evtl. notwendige Erlaubnis wird dann entsprechend beantragt.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

### **Auszug:**

#### 2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden. Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept unter Berücksichtigung des Nachweises der Sickerfähigkeit des Untergrundes

**Abwägung und Beschluss:**

Es wird auf die oben gefassten Beschlüsse verwiesen.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

E-Mail vom 10.08.2023

**Auszug:**

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Durch die Planungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.

Aus dem Bereich Forsten:

Von den Planungen ist Wald i. S. d. Art. 2 BayWaldG betroffen. Der Waldbestand liegt im Norden des Planungsgebiets und erfüllt insbesondere eine Lärmschutzfunktion gegenüber der nordnordwestlich verlaufenden Autobahn. Der Waldbestand wurde bereits ohne Rodungsgenehmigung auf einer Fläche von ca. 0,1 ha eingeschlagen.

In dem Bereich des Waldbestands ist die Errichtung eines Vereinstadels geplant. Aus der Flächenbilanz geht hervor, dass für das Gebäude eine Fläche von 240 m<sup>2</sup> vorgesehen ist.

Wie groß die tatsächlich zu rodende Fläche ist geht aus der aktuellen Planung nicht hervor.

Demnach muss Wald auf einer noch zu definierenden Fläche, mindestens jedoch im Umfang der überbauten Fläche inkl. unmittelbarer Umgebung, beseitigt werden, was dem Sachverhalt einer genehmigungspflichtigen Rodung nach Art. 9 BayWaldG entspricht.

Die erforderliche Rodungserlaubnis kann nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG jedoch durch den Bebauungsplan ersetzt werden, soweit die Abs. 4 bis 7 des Art. 9 beachtet werden. Die Rodung soll nach Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 BayWaldG versagt werden, wenn sie der Waldfunktionsplanung widersprechen oder deren Ziele gefährden würde.

Bei dem schon durchgeführten Einschlag handelt es sich um eine unerlaubte Rodung. Damit ist ebenso die o.g. Lärmschutzfunktion der Waldflächen verloren gegangen.

Dennoch kann die Zustimmung zur Planung und damit auch die nachträgliche Genehmigung der Rodung aus forstfachlicher Sicht unter folgenden Voraussetzungen erteilt werden:

- Konkretisierung der Planungen hinsichtlich der zu rodenden Waldfläche und Wiederaufforstung der übrigen Flächen.
- Waldrechtlicher Ausgleich für den Verlust der Waldfläche und den damit verbundenen Funktionen durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung.
- Bei der Auswahl der Ersatzfläche und der Aufforstungsplanung ist das AELF zu beteiligen.

**Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem AELF wird ein Ausgleich von 1.500 qm angesetzt. Als Ausgleichsfläche wird die Fl.Nr. 800 in den Bebauungsplan eingetragen.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Baurecht**

E-Mail vom 10.08.2023

**Auszug:**

1 Allgemeines, Grundsätze der Planung, Verfahren

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen überholte Festsetzungen an geänderte ortsplanerische Bedürfnisse und Anforderungen angepasst werden. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans soll ein Stadel ersetzt werden, für den im rechtskräftigen

Bebauungsplan von 1971 keine überbaubare Fläche festgesetzt ist, im südöstlichen Teil ist eine Heizzentrale für die Nahwärmeversorgung der Gemeinde geplant.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan im Rahmen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13 BauGB ist grundsätzlich jedoch nur die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes möglich, nicht jedoch die Neuaufstellung. Es wäre das Regelverfahren anzuwenden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet Sportzentrum dargestellt, planungsrechtliche Vorgaben durch Landes- und Regionalplanung sowie durch den Flächennutzungsplan sind aus ortsplannerischer Sicht nicht berührt.

**Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

2 Städtebauliche Entwicklung und Konzeption

Durch die zusätzlichen Bauvorhaben sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht hoch. Eine Verdichtung der Bebauung erscheint möglich. Die geänderten Festsetzungen sowohl in der Planzeichnung als auch im Text sind nachvollziehbar.

**Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

3 Festsetzungen durch den Bebauungsplan die der Abwägung zugänglich sind  
Mit den Inhalten der Neuaufstellung des Bebauungsplans besteht grundsätzlich Einverständnis. Wir haben jedoch verschiedene Anmerkungen und Anregungen:

3.1 Festsetzungen durch Planzeichen

Grundsätzlich regen wir an, weiterhin gültige Festsetzungen und Plandarstellungen, wie z.B. Randeingrünung, Stellplätze, Bereiche für Spielfeld, Spielplatz usw. aus dem ursprünglichen Bebauungsplan zu übernehmen und in der Neuaufstellung differenzierter darzustellen.

**Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Differenzierung im Bebauungsplan wird verzichtet, da die Art der Nutzung durch das Sondergebiet für die Planungsziele der Gemeinde ausreichend definiert ist.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

3.2 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sportzentrum und Freizeitanlage wird befürwortet, die einzelnen sich teilweise deutlich unterscheidenden Nutzungen sollten jedoch den entsprechenden überbaubaren Flächen eindeutig zugeordnet werden, (z.B. SO1: Nutzung ...; SO2: Nutzung ...).

**Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Zuordnung des Heizhauses für ein SO Gebiet wird entsprechend eingetragen. Eine weitere Zuordnung der Nutzungen wird von Seiten der Gemeinde nicht vorgenommen, da die räumliche Zuordnung keine weitere Relevanz auf das Umfeld hat.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

3.3 Maß der Nutzung und überbaubare Flächen

Wegen der großen Grundstücksfläche von ca. 24.700 qm ergäbe sich bei einer GRZ von 0,25 eine Grundfläche von 6.175 qm, die innerhalb der überbaubaren Flächen verteilt werden könnte. Wir empfehlen dringend, für jede überbaubare Fläche eine realistische, den planerischen Zielvorstellungen angepasste absolute maximale Grundfläche anzugeben. Ebenso sollten für den bereits bebauten Bereich Freizeithaus und Kindergarten und

Umkleidebereich grundsätzliche Festsetzungen zu Wandhöhe und Grundfläche getroffen werden, da die Bauvorhaben sonst nach § 34 BauGB zu beurteilen wären.

Wir weisen darauf hin, dass nach § 19 Abs. 4 BauNVO realistische Festsetzungen getroffen werden müssen, z.B. für Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen, usw. Wir regen an, unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und ggf. weiterer Versiegelungen, die GR-Festsetzung zu konkretisieren.

**Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wurde aufgrund des gemeindlichen Grundbesitzes schlank gehalten und orientiert sich am alten Bebauungsplan. Da bereits der Bestandsbau des Freizeitheimes eine bauliche Orientierung vorgibt, erscheint eine Beurteilung nach der näheren Umgebung als sinnvoll.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

### 3.4 Grünordnung

Wir regen an, die bestehenden Bäume in den Bebauungsplan aufzunehmen und als zu erhaltenden Baumbestand bzw. raumbildende Gehölzstrukturen festzusetzen.

**Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich dem Erhalt des Baumbestandes bewusst und wird diesen weiterhin auch im Sinne der Klimaanpassung pflegen und erhalten. Ein Kapitel mit den bestehenden Gehölzstrukturen wird der Begründung und dem Umweltbericht noch ergänzt. Eine Festsetzung ist aufgrund der Eigentumsstrukturen nicht notwendig.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

### 3.5 Sonstige Festsetzungen, Hinweise

Wir empfehlen, Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen auszuschließen oder zu begrenzen.

**Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht eine Regelung der Nebenanlagen nicht als Planungsziel an und verzichtet auf diese Festsetzung.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

### 4 Formelle Änderungen, Darstellungen in der Planzeichnung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans betrifft ausschließlich den Bereich nördlich der Straße „Am Bad“. Es fehlt eine Aussage in der Präambel, in den Festsetzungen oder in der Begründung, ob der Bereich südlich der Straße (Freizeitbad mit Parkplatz) weiterhin rechtskräftig bleiben oder aufgehoben werden soll. Der Bebauungsplan bzw. das Verfahren ist entsprechend zu bezeichnen und zu wiederholen.

**Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Bebauungsplan zeigt durch seinen eindeutig zugeordneten Geltungsbereich die entsprechende Lage und Wirkungsbestimmung auf. Der Bebauungsplan südlich bleibt somit bestehen. Zur Sicherstellung wird in die Begründung ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Naturschutz**

E-Mail vom 10.08.2023

**Auszug:**

Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde grundsätzliche Bedenken. Als Verfahren wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt. Aufgrund der grundlegenden Änderungen im Vergleich zum ursprünglichen Plan beziehungsweise der Neuaufstellung ist dieses Verfahren aus unserer

Sicht nicht anwendbar. Wir sehen daher keine gerechtfertigte Grundlage, auf einen Umweltbericht und die damit verbundene Kompensationsverpflichtung zu verzichten. Im Bereich des geplanten Vereinsstadels wurde bereits ein umfangreicher Kahlschlag durchgeführt. Es handelte sich dabei um einen laubholzdominierten mittelalten Mischwald. Dessen Beseitigung stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG iVm. § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB dar, der die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der vorzeitigen Beseitigung der Gehölze kann nicht ausgeschlossen werden, dass Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG betroffen waren.“

**Abwägung und Beschluss:**

Das Bauleitverfahren wird in ein Regelverfahren überleitet. Ein Umweltbericht mit entsprechender Prüfung der Schutzgüter wird erstellt. Die Belange des Artenschutzes geprüft. Ende September fand mit den AELF ein Treffen hinsichtlich der Entnahme von Bäumen statt. Die Entnahme der Bäume wird nun ausgeglichen. Dazu wird eine ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Fläche auf dem Flurstück 800 aufgeforstet. Des Weiteren erfolgt im Geltungsbereich die Anlage eines Lehr- und Zukunftsgartens. Es wird darüber hinaus auf den Beschluss zur Stellungnahme des AELF verwiesen.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Immissionsschutz**

E-Mail vom 10.08.2023

**Auszug:**

Das Planungsgebiet betrifft das Grundstück mit der Flst. Nr. 836 der Gemarkung Großweil. Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Sportzentrum – Freizeitanlage festgelegt, wobei die Errichtung eines Vereinstadels zur Lagerung und eines Hackschnitzelheizkraftwerks zur Nahwärmeversorgung der Gemeinde Großweil geplant ist. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich bestehende Nutzungen in Form eines Kindergartens, sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen. Westlich und südlich des Planareals befinden sich bestehende Wohnbebauungen, welche als maßgebliche Immissionsorte angesehen werden. Östlich des Planareals liegen vorwiegend gewerbliche Nutzungen.

Die Immissionsorte außerhalb des Planungsgebiets sind den Lärmemissionen der bestehenden und geplanten Einrichtungen, hier insbesondere der Heizzentrale, ausgesetzt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindergartenerweiterung“ (betreffend Flst. Nrn. 839/4 und 839/5) wurden die bestehenden Emittenten auf Flst. Nr. 836 bereits einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 222085 vom 08.08.2022) unterzogen. Die Ergebnisse daraus wurden in die Betrachtung des Immissionsschutzes miteinbezogen. Aus Sicht der Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Sportzentrum mit Vereinstadel und Heizzentrale“ im Sinne des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung. Es wird, im Sinne des Immissionsschutzes, jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zum Heizkraftwerk möglicherweise mit Auflagen bezüglich Betriebszeiten, Zulieferzeiten und dergleichen zu rechnen ist. Diese sind maßgeblich von der geplanten Leistungskapazität beziehungsweise der Betriebsweise des Heizkraftwerks abhängig. Die Lärmemissionen des geplanten Vereinstadels werden als vernachlässigbar angesehen und bedürfen voraussichtlich keiner genaueren Betrachtung durch die Immissionsschutzbehörde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens

**Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

- **Planungsverband Region Oberland**

E-Mail vom 18.08.2023

**Auszug:**

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir und der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 28.07.2023 an.

**Abwägung und Beschluss:**

Es wird auf den Beschluss zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

- **Handwerkskammer für München und Oberbayern**

E-Mail vom 18.08.2023

**Auszug:**

Die Gemeinde Großweil beabsichtigt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung die Neuüberplanung des ca. 2,4 ha großen Areals der Fl.Nr. 836 südlich der Loisach an der Straße am Bad mit der Festsetzung als Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNvO mit Zweckbestimmung „Sportzentrum mit Heizhaus und Vereinestadel“, den seit 1971 hier rechtsgültigen Bebauungsplan für den Geltungsbereich und damit in Teilen ersetzende. Wesentliches Planungsziel ist die Baurechtsschaffung für die Errichtung einer Heizzentrale (Hackschnitzelanlage mit Hackgutlager) zur Nahwärmeversorgung der Gemeinde Großweil, sowie eine Neuerrichtung eines zeitgemäßen Stadels zur Lagerung von Sport- und Freizeitgegenständen für Vereine nach Abriss des vorhandenen Gebäudes.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o. a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde. Das Planvorhaben ist im Interesse des verstärkten Ausbaus regenerativer Energien sowie der dezentralen Energieerzeugung positiv hervorzuheben.

**Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

4. **Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt am 30.06.2023 angeschriebenen Eigentümer hat sich niemand geäußert.**

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

5. **Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, worauf durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Großweil hingewiesen wurde, hat sich niemand geäußert.**

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

6. **Einlassungen der Gemeinde**

Die Konzeption für den Lehr- und Zukunftsgarten sind in die Planung aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

7. **Billigungsbeschluss:**

Die Gemeinde Großweil billigt die heute behandelte Entwurfsplanung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Sportzentrum“ unter Vorbehalt der Einarbeitung der vorgenannten Änderungen und Ergänzungen.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

**8. Auslegungsbeschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt die überarbeitete Entwurfsplanung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

9. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürgern, welche Anregungen und Bedenken zur Bebauungsplanänderung erhoben haben, ist ein beglaubigter Auszug aus der Niederschrift der heutigen Gemeinderatssitzung zuzuleiten.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

Die Übereinstimmung des Auszuges  
mit den Einträgen im Niederschriftenbuch  
wird beglaubigt

Großweil, den 7. Dezember 2023



Gemeinde Großweil  
i.A.

Tanja Engelhardt  
Verwaltungsfachangestellte