



NIEDERSCHRIFT

35. Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Icking

Sitzungstermin: Montag, 27.02.2023
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 23:25 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal des Rathauses

anwesend

Vorsitz

Gemeinderätinnen / Gemeinderäte

online

online

online

online

online

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der Tagesordnung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 23.01.2023
3. Bericht der Ersten Bürgermeisterin
4. Haushalt 2023 - Beschlussfassung über die Haushaltssatzung und Anlagen; VO/2445/23
5. Bündnis 90/Die Grünen Antrag zur Zuverlässigkeit der S7; VO/2439/23
6. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 39 für das Gebiet "westlich der Starnberger Str. von Hsnr. 2 bis 10" - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach erfolgter Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB - ggf. Satzungsbeschluss; VO/2186/21
-2
7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen, Fl.Nr. 498, Gemarkung Icking, Ulrichstraße 62; VO/2442/23
8. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Altenteilers mit zwei Wohneinheiten in Holzbauweise, Fl.Nr. 393, Gemarkung Icking, Ebenhauser Str. 13; VO/2444/23
9. Bündelausschreibung für die gemeindliche Strombeschaffung, Lieferzeitraum 2024-2025; VO/2449/23
10. Regenwassermanagement Feuerwehr Icking - Vergabe Bauauftrag; VO/2392/22
-1

Nichtöffentlicher Teil:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

Protokoll:

Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der Tagesordnung

Beschluss:

Die Tagesordnung wird ohne Einwendungen genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 17:0

2. Genehmigung der Niederschrift vom 23.01.2023

Beschluss:

Die Niederschrift vom 23.01.2023 wird ohne Einwendungen genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 15:0 (2 Enthaltungen)

3. Bericht der Ersten Bürgermeisterin

Sachverhalt:

**Fertigstellung der Raumlufotechnischen Anlagen in
Grundschule – Offene Ganztagschule – Kindergarten Icking und Kindergarten
Dorfen**

Anfang Februar wurden die raumlufotechnischen Anlagen mit Wärmerückgewinnung fertig gestellt.

Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung reduzieren generell, unabhängig vom Gebäudestandart, die Lüftungswärmeverluste. Die Gebäude benötigen somit deutlich weniger Energie, da keine kalte, über die Stoßlüftung nachgeströmte Luft erwärmt werden muss, sondern dies durch Wärmerückgewinnung aus der Abluft geschieht. In allen stationären Geräten sind generell Wärmetauscher verbaut. Diese nutzen den Energiegehalt der abgeführten Abluft aus den Räumen und übertragen über Plattenwärmetauscher die Energie an die kalte Außenluft, so dass diese erwärmt wird. Die Luftmengen berühren sich dabei nicht.

Folgende Werte konnten im Kindergarten gemessen werden: Bei einer Außentemperatur von 4 Grad wurde die Zuluft auf 19,4 Grad durch die Abluft, die 22 Grad hatte erwärmt. Dieses Konzept funktioniert besonders gut, wenn sich – wie in Schule und Kindergarten viele Personen in den Räumen befinden. Denn die Kinder heizen jeweils mit etwa 70 Watt. Man kann sagen, bei uns heizt in Zukunft nicht die Schule den Kindern ein, sondern die Kinder heizen der Schule ein.

Die Gemeinde hat in allen Einrichtungen zusammen ca. 450.000,00 Euro investiert. Vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie ist ein 80 %-iger Zuschuss hierfür zugesagt.

Photovoltaikanlage auf dem Kindergarten Dorfen installiert.

Die Gemeinde hat bekanntermaßen auf fast allen Liegenschaften bereits seit fast 10 Jahren Photovoltaikanlagen. Auf dem Kindergarten in Dorfen wurde damals eine An-

lage noch als unrentabel eingeschätzt. Inzwischen sind die Module leistungsfähiger und kommen auch mit den weniger idealen Standorten zurecht. Deshalb wurde bereits im Jahr 2022 eine Anlage für den Kindergarten Dorfen auf dem Hauptdach und dem Dach des Nebengebäudes beauftragt. Die Anlage wird zusammen mit dem Batteriespeicher als Insellösung auch bei einem Stromausfall funktionieren.

Wasserschutz- und Landschaftspflegeprogramm der Gemeinde Icking: Nothilfe für Bauern

Aufgrund der besonders schwierigen Lage in Bezug auf Kostensteigerungen gewährt die Gemeinde Bauern für das Jahr 2022 eine Nothilfe. Der Gemeinderat möchte einen Beitrag dafür leisten, dass die bäuerlichen Familienbetriebe mit Sitz in Icking weiterhin wirtschaften, die örtliche Kulturlandschaft im Sinne der Erholung pflegen können und die Lebensgrundlagen wie saubere Luft, sauberes Wasser, gesunde Böden und Biodiversität erhalten und verbessert werden.

Für das Jahr 2022 hat der Gemeinderat beschlossen, eine Nothilfe für rinderhaltende Betriebe in Höhe von 35 Euro pro GVE zu bezahlen. Ebenso werden die Betriebe bis max. 300 Euro gefördert, die im Rahmen der landwirtschaftlichen Haltung von Rindern oder Pferden eine angemessene Grauwassernutzung nutzen.

4. Haushalt 2023 - Beschlussfassung über die Haushalts- VO/2445/23 satzung und Anlagen;

Sachverhalt:

Der Haushaltsplan 2023, wurde vom Finanz- und Planungsausschuss in seinen Sitzungen am 12.01.2023 und 15.02.2023 vorberaten. Für die Gemeinderatsmitglieder wurden der erarbeitete Haushaltsplan, der Finanz- und Investitionsplan, Stellenplan und Vorbericht in das Ratsinformationssystem eingestellt. Der Vorbericht erläutert die wichtigsten Positionen des Haushaltes und zeigt Entwicklungen auf. Auf die wichtigsten Einnahmen und Ausgaben des Haushaltsplans die Rücklagen- und Schuldentwicklung wurde in Sachvortrag eingegangen. Die Entwicklungen im Finanz- und Investitionsplan sind erklärt worden, insbesondere die Entnahme der Rücklagen bis zur Mindestrücklage und die enorme Neuverschuldung bis Ende des Finanzplanungszeitraums 2026. Der Stellplan wurde erläutert.

Haushaltsplan und Finanzplan:

Bei der Haushaltsstelle 6300.3600 Zuschuss für Bike+Ride-Anlage sind in der Finanzplanung für 2024 noch 103.000,00 € einzustellen. Weiter Änderungen ergaben sich nicht.

Stellenplan:

Zunächst erfolgte eine erste Abstimmung zum Stellenplan mit der bisher im Stellenplan berücksichtigten Stelle des Technikers nach Entgeltgruppe 9 b.

Im nichtöffentlichen Teil der Sitzung wurde über die Technikerstelle beraten, die qualifizierter besetzt werden kann. Dadurch kann der Aufgabenumfang und –schwierigkeit der Stelle fortentwickelt und erweitert werden und die Projektsteuerung der verschiedenen Maßnahmen selbst erledigt werden. Nach der Diskussion über die mögliche Besetzung der Stelle, die sich kurzfristig ergeben hat, wurde nach Herstellung der Öffentlichkeit in einer zweiten Abstimmung die Technikerstelle mit Entgeltgruppe 12 in den Stellenplan eingestellt.

Beschluss 1:

Haushaltssatzung

Aufgrund des Art. 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt die Gemeinde folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2023 wird hiermit festgesetzt; er schließt im Verwaltungshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit 10.219.700,00 Euro und im Vermögenshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit 3.112.900,00 Euro

ab.

§ 2

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen werden nicht festgesetzt.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden nicht festgesetzt.

§ 4

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer

a) für die land- u. forstwirtschaftlichen Betriebe (A) 280 v. H.

b) für die Grundstücke (B) 280 v. H.

2. Gewerbesteuer 310 v. H.

§ 5

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf 900.000,00 € festgesetzt.

§ 6

Die Haushaltssatzung tritt am 01.01.2023 in Kraft.

Abstimmungsergebnis: 17:0

Beschluss 2:

Finanz- und Investitionsplan 2022- 2026

Der Gemeinderat beschließt den Finanz- und Investitionsplan 2022 bis 2026 einschließlich der vorgenannten Änderung.

Abstimmungsergebnis: 17:0

Beschluss 3.1:

Stellenplan

Der Gemeinderat beschließt den Stellenplan 2023

Abstimmungsergebnis: 17:0

Beschluss 3.2:

Stellenplan (mit geänderter Technikerstelle)

Der Gemeinderat beschließt den Stellenplan 2023 einschließlich der Änderung bei der Technikerstelle.

Abstimmungsergebnis: 15:0

5. Bündnis 90/Die Grünen Antrag zur Zuverlässigkeit der VO/2439/23 S7;

Sachverhalt:

Der Ortsverband der Grünen stellt statistische Daten zur Zuverlässigkeit der S7 vor und regt das gemeinschaftliche Vorgehen der Gemeinden Baierbrunn, Schäftlarn und Wolfratshausen an.

Problemlage:

Die S 7 ist notorisch unzuverlässig, das Vertrauen ist am Tiefpunkt, Folge: S7 wird wenig genutzt.

Termin mit Geschäftsleitung S-Bahn München, [REDACTED]

- Lösung Zwei- Gleisigkeit ist bekannt, aber teuer oder nicht machbar
- Abhängigkeit von Bayer. Eisenbahngesellschaft (BEG), dort werden Budgets definiert
- Wenn Bürger sich organisieren, passiert etwas

Termin mit BEG, Geschäftsführung [REDACTED]

- Viele Verbesserungen werden kommen
- Großes Problem Stammstrecke
- Pünktlichkeit: Eng definiert, Zahlen werden nicht rausgegeben

Nachdem Daten nicht zur Verfügung gestellt werden, hat Gemeinderatsmitglied [REDACTED] eine eigene Datenanalyse mit einer eigenentwickelten Software vorgenommen. In die Analyse einbezogen wurden im ersten Schritt nur die Verspätungen und im zweiten Schritt auch die Zugausfälle. Basis seien die Verspätungsveröffentlichungen der S-Bahn München. Bei den Verspätungsveröffentlichungen der S-Bahn München seien nur Verspätungen von mindestens sechs Minuten und die Zugausfälle gar nicht berücksichtigt.

Grundlage der Datenanalyse:

- Zwischen 23.12.2022 und 06.02.2023, jede Minute Daten gezogen von der Bahn-API (d. h. Originaldaten der S-Bahn), Haltestelle Icking
- 11.341 Abfahrten der S7 in Icking mit planmäßiger und tatsächlicher Abfahrtszeit
- Auswertung von Verspätungen und Ausfällen nach Fahrtrichtung und Zeit
- Daten mehrfach verifiziert

Ergebnis Verspätung:

Verspätungsquote in Icking von 17,6 % (=82,4 % Pünktlichkeit) im Vergleich zu in der Stadt gemessenen 11,1 % (= 88,9 % Pünktlichkeit)

[REDACTED] erläutert die Definition von Verspätungen der S-Bahn München:

- Als unpünktlich zählt ein Zug nur dann, wenn er mindestens sechs Minuten zu spät kommt.
- Zugausfälle werden statistisch nicht erfasst.
- Die Statistik wird nur an zwei Stellen im Münchener Netz ermittelt, nämlich an den Messstellen der Hackerbrücke und am Rosenheimer Platz

In Icking wird eine deutlich niedrigere Pünktlichkeit festgestellt, Verspätungen wachsen am Außenast bis Icking an.

Ergebnis Zuverlässigkeit auf Basis der Statistik von [REDACTED] (Verspätung + Zugausfälle):

Werden die Zugausfälle in Icking mitberücksichtigt führt dies zu 19,6 % Verspätungen und Zugausfällen (= 80,4 % Zuverlässigkeit)

Eine Aufteilung nach Fahrtrichtung zeigt, dass 6,5 % der Züge in die Innenstadt und 31,9 % oder jeder dritte Zug nach Icking verspätet oder ausgefallen ist.

Nach der weiteren Aufteilung in Werktag und zu Peak-Zeiten 07:00-09:00 Uhr und 17:00-19:00 Uhr ist mehr als jede 2. S-Bahn (53,7 %) aus der Stadt kommend in Icking verspätet.

Eingeführte und geplante Verbesserungen:

Derzeit:

- 20 Minuten-Takt bis 23 Uhr
- Einführung „Prinzip der überschlagenden Wende“: S-Bahn mit Lokführer steht schon in Wolfratshausen parat

Erwartet:

- Elektronisches Stellwerk Ost ab Juni 2023

Langfristig geplant:

- Zweigleisigkeit Ost-Ast zwischen Giesing und Kreuzstraße
- 15 Min-Takt
- Verlängerung nach Geretsried „noch in diesem Jahrzehnt“

Nicht geplant:

- Trennung Ost- und West-Ast, bzw. „hot swap“ Ersatz-S-Bahn am Ostbahnhof, lt. BEG zu teuer
- Zweigleisigkeit West-Ast Höllriegelskreuth bis Wolfratshausen (unrealistisch)

Zusammenfassung:

- Die Zuverlässigkeit der S7 ist aus Kundensicht (vor allem werktags, Peak-Zeit) dramatisch schlecht.
- Das konnte mit einer eigenen Datenauswertung bewiesen werden.
- Seitens S-Bahn München/BEG werden Verbesserungen durchgeführt bzw. sind geplant. Aber bringt das langfristig und nachhaltig die Wende? Viele Maßnahmen werden nicht durchgeführt.
- Konstruktiver Druck der Anrainer-Gemeinden von S-Bahn sogar erwünscht für Veränderungen
- **Ziel:** Eine zuverlässigere S7, für die sich deutlich mehr Fahrgäste entscheiden.
- Vorstellung der Problematik vor den Anrainer-Gemeinden, Abgleich der verschiedenen Positionen.
- Durchführung eines „runden Tisches“ mit der S-Bahn München, um Kontakt herzustellen und Positionen auszutauschen.

Weitere Einzelheiten der Datenanalyse können der mit der Sitzungsladung zur Verfügung gestellten Präsentation entnommen werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die S7-West-Aussenast-Anrainer-Gemeinden Baierbrunn, Schäftlarn/Ebenhausen und Wolfratshausen und auch die des Ost-Außenastes anzusprechen, für einen gemeinsamen Austausch zum Thema „Zuverlässigkeit der S7.“

Abstimmungsergebnis: 17:0

-
6. **Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 39 für das Ge- VO/2186/21-2
biet "westlich der Starnberger Str. von Hsnr. 2 bis 10" -
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach
erfolgter Beteiligung der Bürger und der Träger öffentli-
cher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB -
ggf. Satzungsbeschluss;**
-

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Icking hat in seiner Sitzung am 17. Mai 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 für das Gebiet "westlich der Starnberger Str. von Hsnr. 2 bis 10" gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Die Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist es, zukünftig in dem Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine ausreichende Erschließung der Grundstücke sicherzustellen. In diesem Sinne befasst sich die Planung mit der Höhenentwicklung der Gebäude (Wand- und Firsthöhen, Firstrichtung), Mindestgrundstückgrößen für die entsprechenden Wohneinheiten, Festlegung der Flächen die von

Bebauung freizuhalten bzw. bebaut werden dürfen, Flächen für Stellplätze und Garagen bzw. Eingrenzung der Zufahrten, sowie deren Nebenanlagen.

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 17. Oktober 2022 den vorgelegten Planentwurf gebilligt sowie dessen öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das Bauleitverfahren wird ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der vom Gemeinderat gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 für das Gebiet "westlich der Starnberger Str. von Hsnr. 2 bis 10", (Stand: 17. Oktober 2022), sowie die Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen in der Zeit vom 5. Dezember 2022 bis 9. Januar 2023 aus. Ebenso konnten die Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 9. Januar 2023 ihre Stellungnahmen bei der Gemeinde abgeben.

Eingegangene Stellungnahmen ohne Bedenken:

24.11.2022	Gemeinde Egling
29.11.2022	Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen SG 31_Bodenschutz
25.11.2022	Regierung von Oberbayern
28.11.2022	Staatliches Bauamt Weilheim – Hochbau, Straßenbau
06.12.2022	Eisenbahn-Bundesamt
08.12.2022	Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen
12.12.2022	Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen Gesundheitsamt
19.12.2022	Gemeinde Berg
21.12.2022	Planungsverband Region Oberland
06.01.2023	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH

Die Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Hinweisen zu der Planung wurden bei den Beschlussvorschlägen abgehandelt.

Beschlüsse:

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

Beschluss 2:

Es wird festgestellt, dass von vorgenannten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: 17:0

Es folgen:

Inhalt und Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen:

1.	Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 15.12.2022				
	<table><tr><td>Ihre Nachricht 13.12.2022</td><td>Unser Zeichen 3-4622-TOL 130- 36620/2022</td><td>Bearbeitung Michael Weber Tel.: +49 (881) 182-182</td><td>Datum 15.12.2022</td></tr></table> <p>—</p> <p>Bebauungsplan Nr. 39 " Westlich der Stamberger Straße von Hsnr. 2 bis 10"</p> <p>Sehr geehrter Herr Schönacher,</p> <p>zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken, da die abwassertechnische Erschließung nicht gesichert ist und die Gefährdung durch starkregeninduzierte Sturzfluten nicht untersucht wurde.</p> <p>Wir empfehlen dringend die Erstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts sowie einer Fließweganalyse für Starkniederschläge und Gefahren für den Planungsbereich durch Hang- bzw. wild abfließendes Wasser aus Außengebieten.</p> <p>Das Landratsamt Bad Tölz erhält eine Kopie des Schreibens.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	Ihre Nachricht 13.12.2022	Unser Zeichen 3-4622-TOL 130- 36620/2022	Bearbeitung Michael Weber Tel.: +49 (881) 182-182	Datum 15.12.2022
Ihre Nachricht 13.12.2022	Unser Zeichen 3-4622-TOL 130- 36620/2022	Bearbeitung Michael Weber Tel.: +49 (881) 182-182	Datum 15.12.2022		

1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregensrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

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

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebiets, halten wir es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen. Z. B. sollte die Gemeinde Koten im Plan und Bezugshöhen angeben.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen

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

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

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

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

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge- maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Daten von Bohrungen in ca. 150 m Entfernung vom Planungsgebiet zeigen, dass nicht mit Grundwasser im Planungsgebiet zu rechnen ist. Allerdings weisen wir auf das mögliche Auftreten von Schichtwasser bzw. schwebendem Grundwasser hin. Auch das Bauen in schluffigen und tonigen Böden, wie sie ein Bodenprofil in ca. 150 m Entfernung vom Planungsgebiet aufzeigt, ist für die Wassergefährdung eines Kellergeschosses kritisch und nicht von vorneherein erkennbar. Über die durchlässige Verfüllung des Baugrubenrandes mit Kies dringt Niederschlagswasser ein und kann dort nicht oder nur sehr langsam versickern. Das Kellergeschoss steht damit im ungünstigsten Fall bis zur Geländeoberkante im Wasser.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Zum Schutz vor schwebendem Grundwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“

1.3 Vorsorgender Bodenschutz

Für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB:

Für Baumaßnahmen allgemein:

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.“

Verwertung von Bodenmaterial

Die Anforderungen nach DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu beachten.

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).

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„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.“

1.4 Niederschlagswasserbeseitigung

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.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit, die durch Schluff und Ton geprägt ist, bestehen Zweifel hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Bodens. Es ist daher erforderlich ein Niederschlagswas-

serbeseitigungskonzept zu erstellen. Dies beinhaltet Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung, falls die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickerstest nicht nachzuweisen ist.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Beseitigung von Niederschlagswasser, entsprechend des noch zu erarbeitenden Erschließungskonzepts, erforderlich sind.

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 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

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.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken, da die abwassertechnische Erschließung nicht gesichert ist und die Gefährdung durch starkregeninduzierte Sturzfluten nicht untersucht wurde.

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

- *Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit*
- *Fließweganalyse für Starkniederschläge und Gefahren für den Planungsbereich durch Hang- bzw. wild abfließendes Wasser aus Außengebieten*
- *Niederschlagswasserbeseitigungskonzept*

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Planbereich ist bereits derzeit weitgehend bebaut. Zudem besteht bereits derzeit Baurecht gemäß § 34 BauGB, weshalb aktuell eine Bebauung auch ohne die Durchführung einer großflächigen Fließweganalyse für Starkniederschläge möglich wäre. Eine konkrete Planung für die zukünftige Bebauung des Planbereiches bzw. der einzelnen Grundstücke liegt nicht vor, weshalb etwaige zu erstellende Gutachten ohne Wissen der konkreten Bauabsichten erstellt werden müssten, wodurch deren Aussagekraft eingeschränkt ist. Die Gemeinde Icking ist sich jedoch der mit Starkregenniederschlägen in Zusammenhang stehenden Problematik und der überwiegend geringen Sickerfähigkeit der Böden im Gemeindegebiet bewusst. Nicht zuletzt aus diesem Grund wurde der Be-

schluss gefasst, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen und durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sicherzustellen, dass ausreichend Grünflächen für die Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken zur Verfügung stehen. Dieses Vorgehen hat sich auch an anderer Stelle (vgl. Bebauungsplan Nr. 32 "Kapellenweg - Feldstraße - Flurweg - Weideweg" und Bebauungsplan Nr. 33 „Geheimrat - Heindl - Weg entlang Schäftlarners Weg bis einschließlich Hausnummer 45.“) bewährt. Aus diesem Grund wird von der Erstellung der geforderten Gutachten im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes abgesehen, wengleich die meisten der von der Fachbehörde geforderten Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden sollen (vgl. dazu nachfolgende Auflistung der Vorschläge der Fachbehörde, bei der die in den Bebauungsplan zu übernehmenden Vorschläge grün hinterlegt sind. Die durchgestrichenen Festsetzungsvorschläge werden nicht übernommen, die kursiv geschriebenen Vorschläge werden übernommen). Gleiches gilt für die Übernahme der Vorschläge für Festsetzungen und Hinweisen zu den Themen Nr. 1.2 Grundwasser, Nr. 1.3 Vorsorgender Bodenschutz sowie Nr. 1.4 Niederschlagswasserbeseitigung.

Zu 1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen
Vorschlag für Festsetzungen

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

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

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

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

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

Zu 1.2 Grundwasser

Vorschlag für Festsetzungen

„Zum Schutz vor schwebendem Grundwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße

Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“

Zu 1.3 Vorsorgender Bodenschutz

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.“

„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.“

Zu 1.4 Niederschlagswasserversickerung

Vorschlag zur Änderung des Plans:

~~Festsetzung der Flächen, die für die Beseitigung von Niederschlagswasser, entsprechend des noch zu erarbeitenden Erschließungskonzepts, erforderlich sind.~~

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.“

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.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“

Beschluss 3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die kursiv geschriebenen Vorschläge zu den Festsetzungen und Hinweisen werden berücksichtigt und aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

2. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forstern – Holzkirchen vom 13.12.2022

Holzkirchen, 13. Dezember 2022

Beteiligung Träger öffentlicher Belange - Bebauungsplan Nr. 39 Starnberger Straße, Dorfen

Sehr geehrter Herr Schönacher,

zur o.g. Beteiligung „Bebauungsplan Nr. 39 Starnberger Straße, Dorfen“ nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Um den Planungsbereich liegen landwirtschaftlich genutzte Fläche. Es wird darauf hingewiesen, dass von den diesen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

Wir bitten darum, den entsprechenden Passus in Hinweisen zu ergänzen. Anfahrtswege zu den Feldern sollen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein.

Dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, sind keine weiteren landwirtschaftlichen Belange bekannt, die den Planungen entgegenstehen könnten.

Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Empfehlung wird gefolgt, in dem folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

„Duldung der Immissionen aus der Landwirtschaft:

Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.“

Beschluss 4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Abwägung vorgegebene Empfehlung wird in den Hinweisen berücksichtigt und aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

3. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Sachgebiet 21 Planungsrecht vom 19.12.2022

E-Mail: sg21.planungsrecht@lra-toelz.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom Datum
21-610-31/2-Ge 19.12.2022

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Westlich der Starnberger Straße von Hsnr. 2 bis 10“ der Gemeinde Icking
Verfahren nach §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1; 13 Abs. 2 Nr. 3; 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 „Westlich der Starnberger Straße von Hsnr. 2 bis 10“ vom 17.10.2022 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung.

1. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die Klausel bezüglich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist geeignet, den Gebietscharakter zu bestimmen; es handelt sich demnach nicht um eine Festsetzung zum Maß, sondern zur Art der baulichen Nutzung (NS OVG, 1 MA 1381.01; Jäde/Dimberger, Komm. zum BauGB/zur BauNVO, 9. A., Rd.-Nr. 45 zu § 29 BauGB).

Zusätzlich ist die Festsetzung einer „Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung“ aus rechtlicher Sicht problematisch, da der Begriff der Einliegerwohnung dem BauGB und der BauNVO fremd ist. So heißt es im Urteil des OVG Bautzen vom 20.03.2017 zu dieser Problematik: „Dabei wäre eine nicht selbstständige Wohneinheit - für den Fall, dass eine solche im Vergleich zu einer sonstigen Wohnung oder zu einem Appartement

Hausanschrift

Telefon / Fax / Internet Bankverbindungen

Seite 1 von 2

gemeint ist - die über keine zur selbstständigen Haushaltsführung erforderlichen Einrichtungen (Koch- und Waschgelegenheiten, WC) verfügt, bereits nicht von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB erfasst (vgl. Gierke in: Brügelmann, BauGB, Stand: September 2006, § 9 RdNr. 165).“

(OVG Bautzen Urf. v. 20.3.2007 – 1 D 20/04, BeckRS 2008, 33286 Rn. 41, beck-online)

Ebenso ist auch eine Regelung der Mindestgröße von Wohnungen nicht von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt.

Die Festsetzung sollte demnach überdacht werden und im Rahmen der Begründung die städtebaulichen Gründe dargelegt werden, die die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden notwendig machen.

2. Festsetzung des unteren Bezugspunktes der Wandhöhe

Es ist rechtlich problematisch, bei der Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen in Hanglage als unteren Bezugspunkt das natürliche Gelände festzulegen (OVG N-W, 7 D 71.15).

Sinnvoller wäre es hier einen konkreten Höhenbezugspunkt festzusetzen.

Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der Stellungnahme der fachlichen Ortsplanung (Sachgebiet 24).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Abwägungsvorschlag zu 1:

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebieten

Die Festsetzung wird, wie von der Fachbehörde vorgeschlagen, unter Art der baulichen Nutzung gestellt. An der Festsetzung der Anzahl der Wohnungen und ihrer Größenfestsetzung wird festgehalten. In die Begründung werden folgende städtebauliche Gründe aufgenommen:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die die klassische Wohnform für Familien mit Kindern darstellen. Um nach dem Auszug der erwachsenen Kinder eine bessere Nutzung der dann oftmals zu großen Wohnfläche zu ermöglichen, soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine zweite vollständig ausgestattete, jedoch nach Wohnfläche der Hauptwohnung untergeordnete Wohnung in dem Einzelhaus bzw. in der Doppelhaushälfte einzurichten. Insgesamt soll damit die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich die Gebäudeaufteilung und -nutzung der sich ändernden Lebenssituation der Bewohner anpasst. Denkbar ist auch, dass die untergeordnete Wohnung als Wohnung für eine Pflege- oder Hilfskraft für die Bewohner der Hauptwohnung dient.“

Abwägungsvorschlag zu 2:

Festsetzung des unteren Bezugspunktes der Wandhöhe

Es wurden aus dem digitalen Geländemodell Höhenlinien generiert, die das aktuelle Relief mit Höhenangaben widerspiegeln. Von der Gemeinde wurde bewusst ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) ohne Festsetzung von Baugrenzen aufgestellt, da derzeit noch nicht klar ist, in welchen Bereichen die zukünftige Bebauung liegen wird. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, zu diesem Zeitpunkt keinen ortsfesten Höhenbezugspunkt für die Wandhöhen festzulegen. An der Darstellung der Höhenlinien und dem festgesetzten Bezug (vgl. F 3.5) wird daher festgehalten.

Beschluss 5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung „höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebieten“ wird unter Art der baulichen Nutzung gestellt. An der Festsetzung der Anzahl der Wohnungen und ihrer Größenfestsetzung wird festgehalten jedoch in der Begründung zusätzliche städtebauliche Gründe (wie vorgeschlagen) aufgenommen. An der Festsetzung des unteren Bezugspunktes der Wandhöhe wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis: 17:0

4. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Sachgebiet 35 Immissionsschutz vom 21.12.2022

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Email vom 25.11.2022

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
35.102.02 Ick ml

Datum
21.12.2022

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Baugesetzbuch)**

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde Icking

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 36 „westlich der Starnberger Str. von Hsnr. 2 bis 10“, Gemarkung Dörfen

für das Gebiet: Flnr. 43,40,39,37/3, 37/4, 37, 34, 36

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) 09.01.2023

2. Träger öffentlicher Belange

(Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange - mit Anschrift und Tel.-Nr.)

Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz
 Untere Immissionsschutzbehörde
 Tel. 08041/505-440 Fax 08041/505-138

2.1.	<input type="checkbox"/> Keine Einwendungen gegen die Planung
2.2.	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3.	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4.	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
2.5.	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
2.6.	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.7.	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Der in Nr. 11.2 genannte Hinweis, wonach Luft-Wärmepumpen nur im freien als zulässig erklärt werden, wenn sie einen Schalleistungspegel unter 50 dB(A) vorweisen können, andernfalls gedämmt oder als innenliegend ausgeführt werden müssen, ist aus unserer Sicht nicht richtig dargestellt. Ob eine Luft-Wärmepumpe mit einem bestimmten Schalleistungspegel an ihrem Bestimmungsort aufgestellt werden kann, liegt am Abstand der Luft- Wärmepumpe (Schalleistungspegel) zum nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort. Wir empfehlen die Textliche Fassung zu entfernen und lediglich den Text zur Tabelle und die Tabelle zu den erforderlichen Mindestabständen der Luftwärmepumpen in den Hinweisen zu belassen.

Freundliche Grüße

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**Abwägungsvorschlag zu dem Hinweis zu Luft-Wärmepumpen:**

Der Empfehlung der Fachbehörde wird gefolgt, indem die textliche Fassung (=1. Absatz des Hinweises 11.2) entfernt wird und lediglich den Text zur Tabelle und die Tabelle zu den erforderlichen Mindestabständen der Luftwärmepumpen in den Hinweisen belassen wird.

Beschluss 6:

Der Empfehlung der Fachbehörde wird gefolgt, indem die textliche Fassung (=1. Absatz des Hinweises 11.2) entfernt wird und lediglich den Text zur Tabelle und die Tabelle zu den erforderlichen Mindestabständen der Luftwärmepumpen in den Hinweisen belassen wird.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Sachgebiet 24/ Technik vom 05.01.2023

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
24.11.22

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
24-BPL Ick,

Datum
05.01.2023

**Beteiligung Träger öffentlicher Belange
im Verfahren nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB**

Bebauungsplan Icking Nr. 39 „Westlich der Starnberger Straße“

Stellungnahme der fachlichen Ortsplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung besteht Einverständnis. Zum Inhalt und zur Darstellung der Planung werden seitens der fachlichen Ortsplanung folgende Empfehlungen gegeben:

1. Der Bezug auf das natürliche Gelände bei stark bewegten topographischen Verhältnissen ist regelmäßig zu unbestimmt und führt im Bauvollzug häufig zu Problemen. Besser wäre für jedes Baugrundstück einen Referenzpunkt auf eine feste Höhe bezogen auf NHN zu definieren.
2. Bedeutet, die berücksichtigte Geländemodellierung bei der Ermittlung der Wandhöhe, dass die 50 cm mögliche Aufschüttung bereits in den 6,8 m enthalten ist? Also dann nur 6,3 m auf das modellierte Gelände möglich wären?

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Abwägungsvorschlag zu 1:

Es wurden aus dem digitalen Geländemodell Höhenlinien generiert, die das aktuelle Relief mit Höhenangaben widerspiegeln. Von der Gemeinde wurde bewusst ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) ohne Festsetzung von Baugrenzen aufgestellt, da derzeit noch nicht klar ist, in welchen Bereichen die zukünftige Bebauung liegen wird. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, zu diesem Zeitpunkt keinen ortsfesten Höhenbezugspunkt für die Wandhöhen festzulegen. An der Darstellung der Höhenlinien und dem festgesetzten Bezug (vgl. F 3.5) wird daher festgehalten.

Abwägungsvorschlag zu 2:

Beabsichtigt ist, dass die Wandhöhe unabhängig davon, ob der Bauherr das Gelände in dem gemäß Freiflächengestaltungssatzung zulässigen Maß von 0,5 m verändert, maximal 6,8 m beträgt. Nicht möglich sein soll damit eine Wandhöhe von gesamt 7,3 m, die sich aus den zulässigen 6,8 m WH und einer zulässigen Abgrabung von 0,5 m additiv ergibt. Im Sinne einer Klarstellung in der Begründung unter Position 4.2 am Ende ergänzt:

„In der festgesetzten Wandhöhe von 6,8m Höhe sind zulässige Geländeänderungen bereits berücksichtigt, d. h. auch bei Ausnutzung der gemäß Freiflächengestaltungssatzung zulässigen Abgrabung von 0,5 m beträgt die dann zulässige maximal zulässige Wandhöhe 6,8 m (und nicht 7,3 m).“

Beschluss 7:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Abwägung vorgegebene Klarstellung wird in der Begründung unter Position 4.2 am Ende ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 17:0

6. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 02.01.2023

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE - Hofgraben 4 - 80339 München

Gemeinde Icking
Mittenwalder Str. 6
82057 Icking

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

UNSERE ZEICHEN

DATUM

24.11.2022

P-2022-6115-1_S2

02.01.2023

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Icking, Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen: Bebauungsplan Nr. 39 "Westlich der
Starnberger Straße von Hsnr. 2 bis 10"

Zuständige Gebietsreferentin:

Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Martina Pauli

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Dorfen gehörte schon im 9./10. Jh. zu den Freisinger Besitzungen. Das Planungsgebiet liegt im Bereich des historischen Ortskerns und entlang mittelalterlicher Altwege. Nördlich des Planungsbereiches befindet sich am Rand des Hochplateaus eine annähernd kreisrunde Erhebung, bei der es sich wahrscheinlich um den Standort einer

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80339 München
Postfach 10-02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Turmhügelburg handelt. Der gesamte Bereich liegt verkehrsgeografisch und strategisch günstig an der Höhenstraße entlang des Isartals. Deshalb sind im Planungsbereich Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4.

November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Schutz von Bodendenkmälern ist bereits unter dem Hinweis Nr. 8 in der Satzung berücksichtigt. Aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit dem Verweis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler zu vermuten sind, wird der Hinweis unter Nr. 8 wie folgt ergänzt:

„8. Bodendenkmäler

Dorfen gehörte schon im 9./10. Jh. zu den Freisinger Besitzungen. Das Plangebiet liegt im Bereich des historischen Ortskerns und entlang mittelalterlicher Altwege. Deshalb sind im Planungsbereich Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.“

Beschluss 8:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Hinweise Nr. „8. Bodendenkmäler“ wird der Abwägungsvorschlag aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

Antrag des GR Julian Chucholowski in der Gemeinderatssitzung

Herr Chucholowski beantragt in den vorgelegten Bebauungsplanentwurf noch die vorzugsweise Verwendung von Solaranlagen/ PV-Anlagen/ Solarthermieanlagen aufzunehmen. Des Weiteren sollte der Satz zu Hinweise 11.3 mit Solaranlagen ergänzt werden.

Beschluss 9:

Der Hinweis 11.3 wird wie folgt ergänzt:
Solar-, PV- und Solarthermieranlagen sind vorzugsweise zu verwenden.

Abstimmungsergebnis: 1:16 (abgelehnt)

Beschluss 10:

Der Hinweis 11.3 wird nach „Photovoltaik-“, mit dem dem Zusatz „und Solaranlagen“ ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 17:0

Beschluss 11:

Der Gemeinderat beschließt, die Abwägungen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage.

Der Planer wird beauftragt die notwendigen Änderungen in den Plan und dessen Begründung einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 16:1

Beschluss 12:

Aufgrund der beschlossenen Änderungen wird der Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "westlich der Starnberger Str. von Hsnr. 2 bis 10" in der Fassung vom 17.10.2022 mit den noch einzuarbeitenden Änderungen (Stand 27.02.2023) gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB erneut für einen Zeitraum von zwei Wochen öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange nochmals am Verfahren beteiligt. Gemäß § 4 a Abs.3 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.

Abstimmungsergebnis: 16:1

7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen, Fl.Nr. 498, Gemarkung Icking, Ulrichstraße 62;

Sachverhalt:

Das 4.096 m² große Grundstück liegt in keinem Bebauungsplangebiet und ist im Flächennutzungsplan im oberen Grundstücksteil als Reines Wohngebiet (ca. 1.660 m²) und im unteren Grundstücksteil als Fläche für Landwirtschaft (ca. 2.434 m²) dargestellt. Die als Flächen für Landwirtschaft dargestellte Fläche liegt im sog. Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen, wonach eine Bebauung planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Im Plan wurde ein Einfamilienhaus oberhalb des Bestandsgebäudes im Reinen Wohngebiet und zwei Einfamilienhäuser unterhalb des Bestandsgebäude im Bereich Fläche für Landwirtschaft eingezeichnet. Das Grundstück soll geteilt werden und mit drei weiteren Einfamilienhäusern bebaut werden. Das Bestandsgebäude soll grundsätzlich erhalten bleiben.

Die Teilung der Grundstücke ist so vorgesehen, dass jedes Grundstück mindestens 900 m² aufweist. Im Plan wurde die Teilung so dargestellt, dass folgende Grundstücksgrößen vorgesehen werden: Teil A. 900,75 m², Teil B. (Bestandsgebäude) 1.004,10 m², Teil C. 1.000,10 m² und Teil D. 1.190,83 m².

Die Zuwegung zu den jeweiligen Garagen bzw. Gebäude ist jeweils in der geteilten Fläche miteingerechnet. Die Zufahrtslänge von der Ulrichstraße bis zu dem am entferntest gelegenen Gebäuden beträgt ca. 60 m. Diese Flächen wurde bei der Berechnung der angenommenen GRZ von 0,15 miteinbezogen.

Das Bestandsgebäude weist derzeit eine Grundfläche von 184 m² (Gebäude mit Terrassenüberdachungen) auf. Das nördliche Wohnhaus hat eine Größe von 206 m² (WH ca. 9,00 m, FH ca. 11,7 m) und das südliche Wohnhaus eine Fläche von 475 m² (WH ca. 5,20 m, FH ca. 6,80 m).

Fragestellung zum Antrag auf Vorbescheid:

1. Lage

Ist eine Bebauung des Grundstücks, insbesondere des rückwärtigen Gebäudeteils, mit den im Plan dargestellten Baukörpern planungsrechtlich zulässig?

2. Grundflächen

Ist eine Bebauung der Grundstücke mit den im Plan dargestellten Baukörper bezüglich deren Grundflächen und Abmessungen planungsrechtlich zulässig?

3. Wandhöhe

Die Wandhöhe aller drei Neubauten beträgt 5,90 m von OK FFB des jeweiligen Gebäudes. Ist eine Wandhöhe von 6,90 m talseits, bezogen auf das vorhandene Gelände und die besonderen Höhenverhältnisse bei diesem Grundstück planungsrechtlich zulässig?

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassungen:

Beschlussempfehlung zu 1. Lage:

Die zwei Einfamilienhäuser im östlichen Grundstücksbereich liegen im Außenbereich und sind somit planungsrechtlich nicht zulässig.

Das westlich des Bestandsgebäude eingezeichnete Einfamilienhaus ist unter Einhaltung der Ortsgestaltungs-, Freiflächengestaltungs- und Abstandsflächensatzung planungsrechtlich zulässig.

Abstimmungsergebnis: 8:0

Beschlussempfehlung zu 2. Grundflächen:

Da sich die östlich gelegenen Einfamilienhäuser im Außenbereich befinden, sind die Grundfläche sowie die Abmessungen planungsrechtlich nicht zulässig.

Für das westlich des Bestandsgebäude eingezeichnete Einfamilienhaus wird die Grundfläche sowie deren Abmessung in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 8:0

Beschlussempfehlung zu 3. Wandhöhe:

Da sich die östlich gelegenen Einfamilienhäuser im Außenbereich befinden, sind die angegebenen Wandhöhen planungsrechtlich nicht zulässig.

Für das westlich des Bestandsgebäude eingezeichnete Einfamilienhaus wird die Wandhöhe von 6,90 m talseits, gemessen vom vorhandenen natürlichen Gelände bis Außenfläche Wand/ Dachhaut in Aussicht gestellt. Die Höhenverhältnisse können zu diesem Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden, da kein detaillierter Höhenaufmaßplan mit Schnitten zum Antrag auf Vorbescheid vorgelegt wurde.

Abstimmungsergebnis: 8:0

Hinweis an das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen:

Aufgrund des Hinweises in der Fragestellung Nr. 3 auf die besonderen Höhenverhältnisse ist ein besonderes Augenmerk hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung zu legen.

Beschlüsse des Gemeinderates:

Beschluss 1 Lage:

Die zwei Einfamilienhäuser im östlichen Grundstücksbereich liegen im Außenbereich und sind somit planungsrechtlich nicht zulässig.

Das westlich des Bestandsgebäude eingezeichnete Einfamilienhaus ist unter Einhaltung der Ortsgestaltungs-, Freiflächengestaltungs- und Abstandsflächensatzung planungsrechtlich zulässig.

Abstimmungsergebnis: 17:0

Beschluss 2 Grundflächen:

Da sich die östlich gelegenen Einfamilienhäuser im Außenbereich befinden, sind die Grundfläche sowie die Abmessungen planungsrechtlich nicht zulässig.

Für das westlich des Bestandsgebäude eingezeichnete Einfamilienhaus wird die Grundfläche sowie deren Abmessung in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 17:0

Beschluss 3 Wandhöhe:

Da sich die östlich gelegenen Einfamilienhäuser im Außenbereich befinden, sind die angegebenen Wandhöhen planungsrechtlich nicht zulässig.

Für das westlich des Bestandsgebäude eingezeichnete Einfamilienhaus wird die Wandhöhe von 6,90 m talseits, gemessen vom vorhandenen natürlichen Gelände bis Außenfläche Wand/ Dachhaut in Aussicht gestellt. Die Höhenverhältnisse können zu diesem Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden, da kein detaillierter Höhenaufmaßplan mit Schnitten zum Antrag auf Vorbescheid vorgelegt wurde.

Abstimmungsergebnis: 17:0

Hinweis an das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen:

Aufgrund des Hinweises in der Fragestellung Nr. 3 auf die besonderen Höhenverhältnisse ist ein besonderes Augenmerk hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung zu legen.

8. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Altenteilers mit zwei Wohneinheiten in Holzbauweise, Fl.Nr. 393, Gemarkung Icking, Ebenhauser Str. 13;

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte zum bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude ein Austragswohnhaus mit einer Ferienwohnung, 2 Carportstellplätze am Haus und zwei Stellplätze im Auffahrtsbereich errichten. Das 19.708 m² große Grundstück liegt in einem sog. Außenbereich im Innenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da es sich hier um einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb handelt, ist § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Beurteilung heranzuziehen.

Die Altenteilhäuser (sog. Austragshäuser) können wie Wohnungen und Wohnhäuser land- und forstwirtschaftlichen Betriebe zu den nach Nr. 1 privilegierten Vorhaben gehören (allg. Auffassung, BverwG). Rechtfertigungsgrund für seine privilegierte Zulässigkeit ist, dass das Altenteilerhaus dem notwendigen Generationenwechsel zur Verfügung steht und damit dem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Das Gebäude soll eine Grundfläche von 147,94 m² (25,42 m x 5,82 m) und zwei Vollgeschoße (Wandhöhen 5,35 m Nordwest und 8,27 m Südwest, Firsthöhe 6,45 m im Norden und 9,37 m im Süden) erhalten.

Mit dem im Norden an das Gebäude anschließenden Lager und Schuppen im OG und Carport/Technik im EG hat das Gebäude eine Gesamtlänge von 34,66 m (die im Westen angrenzende Bebauung sieht Wohngebäude mit einer Länge zwischen 8,50 m und 19,60 m vor).

Im Obergeschoß verläuft noch ein sog. umlaufender Balkon, sodass die Breite des Gebäudes 8,90 m und die gesamte überbaute Fläche 308,47 m² beträgt. Das Dachgeschoß (Kaltdach) ist nur vom Lager bzw. Schuppen durch eine steile Leiter erreichbar.

An der Südseite des Gebäudes ist auf zwei Geschossen ein jeweils 3,18 m tiefer Balkon geplant der mit einem 3,78 m tiefen Dachüberstand im Obergeschoß überdacht wird. Der in der Ortsgestaltung vorgesehene Dachüberstand sieht nur 0,50 m bis 1,50 m vor. Ein Antrag auf Abweichung wurde gestellt.

Da sich das Grundstück im Außenbereich befindet gibt der Bauausschuss folgende Empfehlung an den Gemeinderat.

Beschlussempfehlung 1:

Von § 3 Abs. 4 der Ortsgestaltungssatzung wird einer Abweichung zur Errichtung eines 3,78 m Dachüberstands an der Südseite des Gebäudes zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 2:6 (abgelehnt)

Beschlussempfehlung 2:

Von § 3 Abs. 4 der Ortsgestaltungssatzung wird einer Abweichung zur Errichtung eines 2,00 m Dachüberstands an der West- und Ostseite des Gebäudes (Überdachung des Balkons im OG) zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 3:5 (abgelehnt)

Beschlussempfehlung 3:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Altenteilers mit zwei Wohneinheiten in Holzbauweise wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 2:6 (abgelehnt)

Beschlüsse des Gemeinderates:

Beschluss 1:

Von § 3 Abs. 4 der Ortsgestaltungssatzung wird einer Abweichung zur Errichtung eines 3,78 m Dachüberstands an der Südseite des Gebäudes zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10:7

Beschluss 2:

Von § 3 Abs. 4 der Ortsgestaltungssatzung wird einer Abweichung zur Errichtung eines 2,00 m Dachüberstands an der West- und Ostseite des Gebäudes (Überdachung des Balkons im OG) zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11:6

Beschluss 3:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Altenteilers mit zwei Wohneinheiten in Holzbauweise wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11:6

Hinweis an das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen:

Das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen wird gebeten, die Niederschlagswasserbeseitigung von der fachkundigen Stelle überprüfen zu lassen.

Des Weiteren wird darum gebeten zu prüfen, ob § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird und inwieweit dem Antragsteller aufgegeben werden kann, auf das Gebäude eine entsprechende Photovoltaikanlage anzubringen.

9. Bündelausschreibung für die gemeindliche Strombeschaffung, Lieferzeitraum 2024-2025;

Sachverhalt:

Die durch die [REDACTED] erfolgte Strombündelausschreibung für den Zeitraum 2023 bis einschließlich 2025 blieb für die Gemeinde Icking ohne Ergebnis, weil für die Vorgabe Ökostrom mit Neuanlagenquote keine Angebote eingingen. Die Gemeinde war im Oktober 2022 gezwungen einen Stromanbieter auf dem damals schwierigen Strommarkt zu finden. Für 2023 wurden mit der [REDACTED] Lieferverträge abgeschlossen. Die Einjahresbindung wurde wegen des hohen Preises gewählt in der Hoffnung, dass sich der Markt im Lauf des Jahres 2023 beruhigt und um die Möglichkeit zu eröffnen, wieder an einer vergaberechtkonformen großen Ausschreibung für die folgenden Jahre teil zu nehmen. Es ist zu erwarten, dass mit einem größeren Beschaffungsvolumen vieler hunderter Teilnehmer bessere Preise erzielt werden können.

Die [REDACTED] bietet, wieder eine Ausschreibung an. Um die Möglichkeit zu haben, wieder in den anderen Turnus zu wechseln und an die Strombündelausschreibung 2023-2025 (3 Lieferjahre) anzuschließen, kann angegeben werden, ob der Lieferzeitraum bereits zum 31.12.2025 enden soll. Dadurch wären die Lieferzeiträume der Teilnehmer, die ein Angebot für den Zeitraum 2023 bis 2025 erhalten haben und denen die jetzt den kürzeren Zeitraum wählen, wieder gleich und könnten bei der nächsten Ausschreibung mit einem größeren Auftragsvolumen an den Markt herantreten. Gewählt werden kann aber auch der reguläre Lieferzeitraum 2024-2026 (3 Lieferjahre). Ob mit dem Zwei- oder Dreijahreszeitraum bessere Preise erzielt werden können, lässt sich wegen des andauernden unsicheren Strommarktes nicht beurteilen. Es wird vorgeschlagen, den verkürzten Lieferzeitraum 2024 mit 2025 (2 Lieferjahre) zu wählen.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich in der kurzen Zeit die Marktmöglichkeiten für Ökostrom mit Neuanlagenquote verändert hat. Deshalb wird vorgeschlagen die Variante Ökostrom ohne Neuanlagenquote zu wählen.

Zur weiteren Auswahl stehen Normalstrom oder Ökostrom mit Neuanlagenquote.

Beschluss:

Die Gemeinde Icking beteiligt sich an der Strombündelausschreibung der [REDACTED] für den Lieferzeitraum 2024 bis 2025 (2 Lieferjahre). Es soll Ökostrom ohne Neuanlagenquote beschafft werden.

Abstimmungsergebnis: 16:0 (ohne [REDACTED], hat kurzzeitig den Sitzungssaal verlassen)

10. Regenwassermanagement Feuerwehr Icking - Vergabe VO/2392/22-1 Bauauftrag;

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 14.11.2022 beauftragte der Gemeinderat die Verwaltung, Angebote für den Einbau einer Hebeanlage am Feuerwehrhaus in Icking einzuholen. Hier staut Regenwasser bei Starkregenereignissen über den Schmutzwasserkanal in die Fahrzeughalle und den Sanitärraum hoch.

Die Ergebnisse der Ausschreibung konnten in der Dezembersitzung nicht aufgenommen werden. Über den Jahreswechsel musste das Angebot jedoch angenommen werden.

Die Submission fand am 07.12.2022 um 11:00 Uhr im Rathaus statt.

Es wurde von drei Firmen ein Angebote abgegeben. Eine Firma gab ein Hauptangebot und ein Pauschalangebot als Nebenangebot ab. Die Angebote wurden im Anschluss vom Ing. Büro Voit auf die sachliche und rechnerische Richtigkeit geprüft.

Es wurden folgende Angebote vorgelegt:

Firma	Angebotssumme (brutto)
A	53.312,00 € pauschal
B	53.949,98 €
C	57.142,02 €
D	57.708,99 €

Die Kostenschätzung lag bei 47.082,95 Euro.

Der Vergabevorschlag des Ingenieurbüros ist, an Bieter A zu vergeben.

Auf die Pauschalsumme wird zusätzlich 2 % Skonto bei Zahlung innerhalb von 8 Tagen gewährt.

Entsprechend wurde der Auftrag am 13.12.2022 erteilt. Die Ausführung erfolgt zeitnah.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt die Vergabe an Bieter A zu einer Auftragssumme von 53.312,00 Euro brutto.

Abstimmungsergebnis: 17:0

Ende der öffentlichen Sitzung!

Nichtöffentlicher Teil:

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]									
[Redacted]									
[Redacted]									
[Redacted]									
[Redacted]									
[Redacted]									

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Vorsitzende:



Verena Reithmann
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer:



Stefan Fischer