

## **Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.12.2020 insgesamt 42 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 05.02.2020 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Von 14 Behörden, Verbänden und Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:**

1.	Regierung von Oberbayern	Höhere Landesplanungsbehörde	Maximilianstraße 39	80538 München
2.	Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen	Planungsrecht	Prof.-Max-Lange-Platz 1	83646 Bad Tölz
3.	Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen	Untere Naturschutzbehörde	Prof.-Max-Lange-Platz 1	83646 Bad Tölz
4.	Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen	Wasser und Boden ( <i>Bodenschutzrecht</i> )	Prof.-Max-Lange-Platz 1	83646 Bad Tölz
5.	Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen	Wirtschaftsförderung, ÖPNV, Schülerbeförderung, Tourismus, Regionalmanagement	Prof.-Max-Lange-Platz 1	83646 Bad Tölz
6.	Wasserwirtschaftsamt Weilheim		Pütrichstraße 15	82362 Weilheim
7.	Staatliches Bauamt Weilheim	Hochbau, Straßenbau	Münchener Straße 39	82362 Weilheim
8.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege		Hofgraben 4	80539 München
9.	bayernets GmbH-erdgas transport systeme		Poccistr. 7	80336 München

**Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

10.	IHK für München und Oberbayern		Max-Joseph-Straße 2	80333 München
11.	Deutsche Telekom Technik GmbH	PTI 21	Schmerbeckstr. 5	83512 Wasserburg
12.	Handwerkskammer für München und Oberbayern Fristverlängerung bis 08.02.2021	Landespolitik, Kommunalpolitik, Verkehr	Max-Joseph-Straße 4	80333 München
13.	Bayernwerk Netz GmbH		Arnulfstraße 203	80634 München
14.	DB AG - DB Immobilien (DB Energie GmbH)		Barthstr. 12	80339 München

**5 Behörden, Verbände und Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:**

1.	Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen	Fachliche Ortsplanung	Prof.-Max-Lange-Platz 1	83646 Bad Tölz
2.	Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern		Infanteriestraße 1	80797 München
3.	Bischöfliche Finanzkammer	Hauptabteilung VII	Fronhof 4	86152 Augsburg
4.	Stadt Bad Tölz		Am Schloßplatz 1	83646 Bad Tölz
5.	Gemeinde Eurasburg		Beuerberger Straße 10	82547 Eurasburg

**Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**23 Behörden, Verbände und Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:**

1.	AELF Holzkirchen	Untere Forstbehörde und Landwirtschaft	Rudolf-Diesel-Ring 1 a	83607 Holzkirchen
2.	Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen	Immissionsschutz	Prof.-Max-Lange-Platz 1	83646 Bad Tölz
3.	Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen	Verkehrsangelegenheiten	Prof.-Max-Lange-Platz 1	83646 Bad Tölz
4.	Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen	Umwelt	Prof.-Max-Lange-Platz 1	83646 Bad Tölz
5.	Planungsverband Region Oberbayern	Geschäftsstelle Region 17	Prof.-Max-Lange-Platz 1	83646 Bad Tölz
6.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		Bahnhofstraße 10	83646 Bad Tölz
7.	Bund Naturschutz	Kreisgruppe Bad Tölz-Wolfratshausen	Gebhartstr. 2	82515 Wolfratshausen
8.	LBV Bad Tölz-Wolfratshausen	Geschäftsstelle	Bahnhofstraße 16	82515 Wolfratshausen
9.	Energienetze Bayern	Erdgas Südbayern	Geltinger Straße	82515 Wolfratshausen
10.	Stadt Penzberg		Karlstraße 25	82377 Penzberg
11.	Stadt Geretsried		Karl-Lederer-Platz 1	82538 Geretried
12.	Gemeinde Königsdorf		Hauptstraße 54	82549 Königsdorf
13.	Gemeinde Wackersberg		Bachstraße 8	83646 Wackersberg

**Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

14.	Gemeinde Bichl		Kocheler Straße 9	83673 Bichl
15.	Gemeinde Benediktbeuern		Prälatenstr. 7	83671 Benediktbeuern
16.	Bayerischer Bauernverband	Geschäftsstelle Bad Tölz	Rudolf-Diesel-Ring 1b	83607 Holzkirchen
17.	Stiftung Nantesbuch GmbH		Karpfsee 12	83670 Bad Heilbrunn
18.	Evangelische Kirche	Pfarrer Johannes Schultheiß	Malachias-Geiger-Weg 12	83670 Bad Heilbrunn
19.	Bezirksheimatpfleger Oberbayern	Dr. Norbert Göttler	Michael-Ötschmann-Weg 4	83671 Benediktbeuern
20.	Kreisheimatpflegerin	Mannes Maria (ehml., nach E-Mail vom 16.12.2020)		
21.	Kreisheimatpfleger	Dipl. Ing. (FH) Englert Martin		
22.	Immobilien Freistaat Bayern	Regionalvertretung München	Wagmüllerstraße 20	80538 München
23.	Kathol. Kirchenstiftung St. Kilian	Pfarrer Prof. Dr. Karl Bopp	St.-Kilians-Platz 3	83670 Bad Heilbrunn

**Von 8 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:**

---

1. Bürger 1

---

2. Bürger 2

---

3. Bürger 3

---

4. Bürger 4

---

5. Bürger 5

---

6. Bürger 6

---

7. Bürger 7

---

8. Bürger 8

---

**Die folgenden Behörden, Verbände und Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:**

<b>1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Planung:</b></p> <p>Die Gemeinde Bad Heilbrunn beabsichtigt den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neuzufassen und fortzuschreiben. Sie verfolgt damit eine Überarbeitung, Aktualisierung und Zusammenschau der Flächenwidmungen sowie eine neue Darstellung von Flächen für eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Folgende Erweiterungsflächen sollen in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen werden:</p> <p><b>- Erweiterungsfläche 1:</b></p> <p>Im Hauptort Bad Heilbrunn östlich der Fachklinik am Wörnerweg soll auf dem westlichen Teil des Fl. St. 1765/4 auf einer Fläche von 0,21 ha ein Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ ausgewiesen werden.</p>	

<b>1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>- Erweiterungsfläche 2:</b></p> <p>Am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes Bad Heilbrunn soll auf dem bisher unbeplanten nördlichen Teil des Fl. St. 1697/4 eine Sonderbaufläche Fremdenverkehr entstehen. Der Bereich umfasst rund 1 ha.</p> <p><b>- Erweiterungsfläche 3:</b></p> <p>Östlich von Ostfeld soll an einen bereits bestehenden holzverarbeitenden Betrieb anschließend ein Sondergebiet holzverarbeitendes Gewerbe ausgewiesen werden. Von der Planung betroffen sind jeweils Teilflächen der Fl. St. 1899, 1900, 1901 mit einer Fläche von insgesamt 0,43 ha.</p> <p><b>- Erweiterungsfläche 4:</b></p> <p>Nordwestlich des Hauptortes an der B11 gelegen (Abzweig Letten), sollen anschließend an ein bestehendes Sondergebiet Landwirtschaft und Gartenbau weitere Flächen mit einem Umfang von rund 2,4 ha als Sondergebiet mit derselben Zweckbestimmung ausgewiesen werden.</p> <p><b>- Erweiterungsfläche 5:</b></p> <p>Nördlich des Ortsteils Hohenbirken soll eine geringfügige Anhäufung bereits bestehender Gebäude, die bisher im unbeplanten Außenbereich liegen, als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Bereich</p>	

<b>1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>liegt rund 130 Meter vom Ortsteil Hohenbirken entfernt und umfasst rund 0,83 ha.</p> <p><b>- Erweiterungsfläche 6:</b></p> <p>Im nordwestlichen Gemeindegebiet soll um das Gut Nantesbuch eine Fläche von rund 10,9 ha im bisher unbepflanzten Außenbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft, Natur, Kunst und Kultur ausgewiesen werden.</p> <p><b>- Erweiterungsfläche 7:</b></p> <p>Nördlich des Ortsteils Oberbuchen soll im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung eine Fläche, auf der bisher die örtliche Feuerwehr sowie das Gebäude einer Tagesdemenzbetreuung angesiedelt ist, als gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Die Fläche umfasst rund 0,21 ha und liegt aktuell im planungsrechtlichen Außenbereich.</p> <p><b>- Erweiterungsfläche 8:</b></p> <p>Der Siedlungsbereich des Ortsteils Obermühl soll im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung als gemischte Baufläche in die Darstellung aufgenommen werden. Bislang war der Bereich, der rund 0,83 ha umfasst, im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.</p>	



<b>1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>- Umwidmungs- / Erweiterungsfläche 9:</b></p> <p>Zwischen den beiden Ortsteilen Mürnsee (ca. 140 Meter westlich) und Reindlschmiede (ca. 100 Meter nördlich) soll eine Fläche von rund 0,23 ha, die bisher als Grünfläche gewidmet ist, als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.</p> <p>Eine Besonderheit in der Planzeichnung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanneuaufstellung in Bad Heilbrunn ist, dass mehrere Flächen (insgesamt rund 4,5 ha; betrifft die Erweiterungsflächen 4, 5, 7, 8, 9) in der kartographischen Darstellung als rechtskräftige Flächen eingezeichnet sind, obwohl sie im Rahmen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans nicht als Baufläche dargestellt sind. Laut Planunterlagen handelt es sich hierbei um Flächen, die planungsrechtlich durch erteilte Baugenehmigungen gesichert sind und ausgehend davon in der Vergangenheit bebaut wurden.</p> <p>Das beschriebene Vorgehen wird damit begründet, dass eine Darstellung der betroffenen Flächen als Erweiterungsflächen im Rahmen der Neuaufstellung nichts mit dem berechneten Siedlungsbedarf zu tun hätte und so eine Gegenüberstellung von Erweiterungsflächen und Bedarf fälschlicherweise verzerren würde. Die landesplanerische Bewertung erfolgt jedoch unabhängig von dieser Differenzierung.</p> <p>Darüber hinaus wäre eine gesonderte Darstellungsform dieser Flächen im Planentwurf zu empfehlen, die von der Darstellung der Flächen, die bereit</p>	<p>Da der rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1986 stammt, hat sich die Gemeinde mit dem gegenständlichen Verfahren zu einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in seiner Gesamtheit entschlossen. Der Planungsansatz dafür geht vom aktuell genehmigten Baubestand aus. Bei der Erweiterungsflächen 4,5,7,8,9 handelt es sich insofern um keine neu geplanten Bauflächen. Bei der zeichnerischen Darstellung der Flächen im Entwurf wird der bereits planungsrechtlich genehmigte Bestand vor Ort abgebildet, wobei damit eine Aktualisierung der kartographisch dargestellten Flächennutzung an die bereits vorhandene Ist-Situation erfolgt.</p> <p>Die im Flächennutzungsplan dargestellten Planinhalte und Planzeichen regelt die bayerische Planzeichenverordnung (PlanZV). Eine Unterscheidung zwischen baurechtlich bereits genehmigten, aber im Flächennutzungsplan nicht erfassten Flächen von Flächen, welche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden ist hierin nicht vorgesehen. Da eine gesonderte Darstellung der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Flächen keine relevanten, planungsrechtlichen Vorteile aufzeigt, wird von einer solchen Darstellung abgesehen.</p>

1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt sind, erkennbar abweicht. In der aktuellen Planfassung suggeriert die einheitliche Darstellung, dass die betreffenden Flächen bereits Teil des rechtskräftigen Flächennutzungsplans wären, was jedoch nicht zutrifft. Insgesamt umfassen die geplanten Erweiterungsflächen (ohne die im vorherigen Abschnitt beschriebenen baurechtlich gesicherten Flächen) ca. 12,54 ha; es handelt sich ausschließlich um Sonderbauflächen. Einen Anteil von 10,9 ha macht hierbei die Planung rund um das Gut Nantesbuch aus. Alle Erweiterungsflächen sind im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Neue Wohnbauflächen oder gewerbliche Bauflächen werden im Rahmen der Neuaufstellung nicht ausgewiesen.</p> <p>Weiterhin wurden in der vorgelegten Planfassung zeichnerische Nachschärfungen und Abrundungen vorgenommen. Diese sind für die landesplanerische Bewertung jedoch nicht relevant und werden deshalb nicht weiter thematisiert.</p>	
<p><b>2. Bewertung:</b></p> <p><b>a) Siedlungsentwicklung allgemein</b></p> <p>Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben des StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Gemäß den</p>	

<b>1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) sind Neuausweisungen von Siedlungsflächen zu prüfen und auf den nachvollziehbaren Bedarf zu begrenzen (vgl. auch Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 G). Dabei ist der demographische Wandel zu beachten, d.h. die Siedlungsentwicklung ist auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 Z und 3.1 G).</p> <p>Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollten grundsätzlich flächensparende Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1 G).</p> <p>Die Gemeinde Bad Heilbrunn hat im Rahmen eines ISEK-Prozesses grundlegende Leitlinien für die gemeindliche Entwicklung beschlossen. Unter anderem soll die Innenentwicklung forciert werden und bei zukünftigen Planungen ein Fokus auf flächeneffiziente Bauweisen gelegt werden.</p> <p>Vorhandene Flächenpotenziale werden in der Begründung zum Flächennutzungsplanentwurf erläutert und bezüglich deren Verfügbarkeit diskutiert. Sofern noch nicht im Einsatz, möchten wir auf die Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt hinweisen, die hier womöglich eine Vereinfachung für die Gemeinde darstellen könnte: (<a href="https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm">https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm</a>)</p>	

<b>1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Der gewählte umfassende gesamtplanerische Ansatz trägt in besonderer Weise der Verwirklichung der landesplanerischen Festlegungen LEP 3.1 G (Flächensparen) und 3.2 Z (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) Rechnung.</p> <p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sollen keine zusätzlichen allgemeinen gewerblichen Bauflächen ausgewiesen werden. Der bestehende Bedarf soll auch zukünftig über die noch vorhandenen Reserveflächen gedeckt werden.</p> <p>Die Gemeindeentwicklung in Bad Heilbrunn ist geprägt von strukturellen Veränderungen, vor allem im Kursektor. Der Bedeutungsverlust in diesem Bereich schlägt sich vor allem im Hauptort auf die Siedlungsstruktur nieder. Um den dadurch entstehenden Herausforderungen entgegen zu treten, sollen betroffene Flächen durch Umwidmungen einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden. Besonders zu begrüßen sind in diesem Zusammenhang die Planungen zur „Neuen Mitte“, womit den im ISEK beschlossenen Leitlinien zur Innenentwicklung Rechnung getragen wird.</p> <p>Auch die Herausnahme von immissionsschutzrechtlich schwierig zu entwickelnden Flächen aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist zu begrüßen.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich zum Flächenbedarf der Gemeinde Bad Heilbrunn Folgendes festhalten:</p>	<p>Die positive Bewertung der Planungsziele und die Hinweise zur Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Bad Heilbrunn werden zur Kenntnis genommen.</p>

1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der errechnete Wohnbauflächenbedarf wird ausschließlich durch Flächenumwidmungen im Rahmen von Innenentwicklungsprojekten gedeckt. Es sollen keine zusätzlichen Flächen zu Wohnzwecken ausgewiesen werden. Dieses Vorgehen und die damit strikte Einhaltung der beschlossenen Leitziele zur Innenentwicklung sind sehr zu begrüßen.</li> <li>- Auch im Bereich gewerblicher Flächen soll es im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung zu keiner Neuausweisung kommen. Die vorhandenen Reserven sollen den vorhandenen Bedarf decken.</li> <li>- Die geplanten Neuausweisungen umfassen ausschließlich Sonderbauflächen.</li> </ul>	<p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>
<p><b>b) Natur und Landschaft allgemein</b></p> <p>Aufgrund der Ortsrandlage der geplanten Erweiterungsflächen wäre besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 17 A I 2.5 G und 2.6 G). Ob die getroffenen Festlegungen bereits ausreichend den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung tragen, wäre mit den zuständigen Bauaufsichts- und Naturschutzbehörden abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zuständige Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde erhebt diesbezüglich keine Einwendungen.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>
<p><b>c) Zu den einzelnen Änderungsbereichen</b></p> <p><b>Erweiterungsfläche 1</b></p>	

<b>1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Die bisher unbeplante Fläche in integrierter Lage im Hauptort östlich der Fachklinik am Wörnerweg ist für eine Neuausweisung als Sonderbaufläche Klinikum vorgesehen. Der betroffene Bereich umfasst eine Fläche von 0,21 ha und soll der angrenzenden Klinik als Erweiterungsbereich zur Schaffung von Stellplätzen in direkter Anbindung dienen.</p> <p>Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p> <p>In Bezug auf die geplanten Parkflächen sind jedoch flächensparende Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten anzuwenden, um die Inanspruchnahme von Grund und Boden möglichst gering zu halten (vgl. LEP 3.1 G).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Ziel des Flächensparens bei der neuen Inanspruchnahme von Grund und Boden wird in der weiterführende Bauleitplanung (Bebauungsplan) Berücksichtigung finden. Ein entsprechender Verweis wird dennoch in die Begründung mitaufgenommen.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt den ergänzenden Hinweis auf flächensparende Parkierungsformen.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>
<p><b>Erweiterungsfläche 2</b></p> <p>Bei der Ausweisung eines Sondergebietes Fremdenverkehr auf der Erweiterungsfläche 2 im Hauptort handelt es sich um die Erweiterung des bisher im rechtsgültigen Flächennutzungsplan südlich bereits bestehenden Sondergebietes.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass der Entwicklungsschwerpunkt in diesem Bereich auf die Nutzung für (alternative) Wohnformen gelegt werden sollte. Durch die Darstellung der Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr sollte dieses städtebauliche Ziel nicht in den Hintergrund gedrängt werden. Eine Erweiterung der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde erlebt als Kurort größere strukturelle Veränderungen, wobei Veränderungen im Strauß- und Post Areal aufgrund der zentralen Lage in der Ortsmitte besondere Bedeutung für die Siedlungsentwicklung Bad Heilbrunns zukommt. Das ISEK der Gemeinde Bad Heilbrunn aus dem Jahr 2020 formuliert für die beiden Grundstücke Post und Strauß deshalb explizite Sanierungsziele. Hierbei wurde zwar die Möglichkeit einer Entwicklung alternativer Wohnformen im nördlichen Postareal in Erwägung gezogen, jedoch zugleich die Förderung der touristischen Infrastruktur auf den beiden Grundstücken als Entwicklungsziel formuliert. Denn „für den Strukturwandel der Gemeinde Bad Heilbrunn bietet vor allem eine Profilierung im touristischen Sektor große Chancen“ (ISEK 2020, S. 78). Im Rahmen des Flächennutzungsplanes fördert die Gemeinde deshalb die Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebes durch die Vergrößerung des Sondergebietes „Fremdenverkehr“ im Areal Post. Das westlich anschließende Areal Strauß wird als Mischgebiet festgesetzt und ermöglicht</p>

1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Siedlungsfläche weit über den vorhandenen Bestand hinaus, wird als städtebaulich kritisch bewertet.</p> <p>Die Ausweisung steht an dieser Stelle den landesplanerischen Erfordernissen nicht entgegen.</p>	<p>so die Nutzung durch (alternative) Wohnformen und Gewerbe zugleich. Weitere Siedlungsentwicklungen (z.B. nach Norden) jenseits der im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Bauflächen sind längerfristig in dem Bereich nicht vorgesehen.</p> <p>Die Darstellung der Sondergebietsfläche im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes wird dennoch überarbeitet. Denn der nördliche Teilabschnitt der Erweiterungsfläche 2 entspricht nicht dem Bestand vor Ort, sondern stellt eine Neu- Ausweisung für eine geplante Sonderbaufläche dar. Die nördliche Teilfläche des SO- Gebietes Fremdenverkehr wird deshalb als „neu geplante Fläche “ mit einer Schraffur als Flächensignatur gekennzeichnet.</p>
	<p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt die redaktionelle Klarstellung des Sondergebietes Fremdenverkehr im zeichnerischen Teil und in der Begründung.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 13:0 Stimmen)</b></p>
<p><b>Erweiterungsfläche 3</b></p> <p>Bei der Erweiterungsfläche 3 handelt es sich um die Neuausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Holzverarbeitendes Gewerbe. Der Umgriff dieser Fläche, die nach aktuell rechtskräftigem Flächennutzungsplan im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, schließt mit 0,43 ha westlich an einen bereits bestehenden Betrieb an. Laut Planunterlagen sollen die dargestellten Flächen der Erweiterung des Betriebes dienen, der</p>	

1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>bereits das östlich angrenzende Sondergebiet Holzverarbeitendes Gewerbe nutzt.</p> <p>Die Flächenausweisung entspricht im dargestellten Umfang den LEP Grundsätzen 2.2.5 zur Entwicklung des ländlichen Raums sowie 5.1 zum Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft. Das Vorhaben ist ebenfalls mit dem Regionalplan Oberland (RP17 II 3.2 Z) vereinbar.</p> <p>Die Ausweisung kann jedoch nur insoweit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden, als sie einer Fortschreibung der dargestellten Nutzung auf der Nachbarfläche entspricht und dem Erweiterungsbedarf des ansässigen Unternehmens dient. Bereits an dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass sich dieser abgesetzte Standort nicht als Ansatzpunkt für weitere gewerbliche Nutzungen eignet.</p> <p>Die im vorliegenden Entwurf dargestellte Erweiterungsfläche steht den Erfordernissen der Landesplanung nicht entgegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweitung des Sondergebietes dient dem Erhalt und der Förderung eines ortsansässigen Unternehmens und schafft planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung. Weitere gewerbliche Entwicklungen sind in dem Gebiet nicht vorgesehen.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>
<p><b>Erweiterungsfläche 4</b></p> <p>Nordwestlich des Hauptortes an der B11 gelegen (Abzweig Letten), sollen nördlich angrenzend an ein bestehendes Sondergebiet Landwirtschaft und Gartenbau (1,2 ha) weitere Flächen mit einem Umfang von insgesamt</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Neuausweisung handelt es sich um eine Anpassung der Nutzungsdarstellung an den Bestand. Eine zusätzliche Flächenentwicklung ist nicht vorgesehen.</p>



1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>rund 2,4 ha als Sondergebiet mit derselben Zweckbestimmung ausgewiesen werden.</p> <p>Die Neuausweisung soll sich ausschließlich auf Flächen beziehen, auf denen bereits Bestandsgebäude verwirklicht wurden. Eine zusätzliche Flächenneuanspruchnahme soll durch die Sondergebietserweiterung nicht stattfinden. Aus diesem Grund stehen der geplanten Darstellung der bereits baurechtlich gesicherten Fläche als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.</p>	<p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>Erweiterungsfläche 5</b></p> <p>Die rund 130 Meter nördlich von Hohenbirken gelegene geringfügige Anhäufung bereits bestehender Gebäude mit einer Gesamtfläche von rund 0,83 ha soll als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen werden (bisher Lage im unbeplanten Bereich). Der Bereich liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet des Regionalplans Oberland RP 17 B I 3.1 Z und grenzt südlich an einen wassersensiblen Bereich an.</p> <p>Die bestehende Bebauung im beschriebenen Bereich stellt aufgrund ihres fehlenden baulichen Gewichts keine für die Anbindung einer neuen Siedlungsfläche geeignete Siedlungseinheit im Sinne LEP 3.3 Z dar. Demzufolge eignet sich der beschriebene Bereich nicht als Ansatzpunkt für eine weitere Besiedelung im Außenbereich und damit auch nicht für die Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan. Durch die Ausweisung als Baufläche im Flächennutzungsplan würde eine Zersiedelung der Landschaft</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Da eine weitere Siedlungsentwicklung des Ortsteils nicht vorgesehen ist, wird auf die Darstellung der Entwicklungsfläche 5 als Wohnbaufläche (und anschließender Grünfläche) verzichtet.</p>

<b>1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>befördert, die gem. LEP 3.3 G und RP 17 B II 1.6 Z vermieden werden soll. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist eine Siedlungsentwicklung, die auf die Haupttorte ausgerichtet ist, in welchen sich in der Regel die Versorgungseinrichtungen und die Arbeitsplätze konzentrieren, von zentraler Bedeutung, da sie der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen dient (vgl. LEP 3.3, RP 17 B II 1.6 Z).</p> <p>Die Ausweisung der beschriebenen Fläche als allgemeine Wohnbaufläche steht somit in Widerspruch zu den Zielen LEP 3.3 sowie RP 17 B II 1.6. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von dem Anbindungserfordernis gem. LEP 3.3 sind nicht ersichtlich.</p>	<p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt die Änderung der Darstellung der Entwicklungsfläche 5 von Wohnbaufläche in Landwirtschaftliche Fläche.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 13:0 Stimmen)</b></p>
<p><b>Erweiterungsfläche 6:</b></p> <p>Beim im nordwestlichen Gemeindegebiet gelegene Gut Nantesbuch handelt es sich um ein bereits bestehendes Gebäudeensemble eines Gutshofes mit Lage im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Bereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan nicht als Siedlungsbereich erfasst.</p> <p>Den Verfahrensunterlagen der Gemeinde liegt ein Planungskonzept „Entwicklungsbereich Nantesbuch“ der Stiftung Nantesbuch bei, das Einzelheiten des Projektes beschreibt. Der Entwicklungsbereich Nantesbuch hat eine Gesamtfläche von ca. 250 ha und erstreckt sich auf die Gemeindegebiete Bad Heilbrunn und Königsdorf. Das Nutzungskonzept umfasst ein</p>	<p>Am 07.04.2020 wurde vom Ferienausschuss der Gemeinde Bad Heilbrunn der Beschluss zur 18. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für den Bereich Sondergebiet „Landwirtschaft, Natur, Kunst und Kultur“, Gut Nantesbuch gefasst. Die Planunterlagen werden durch das Planungsbüro U-Plan, Königsdorf ausgearbeitet und werden dem Gemeinderat im Sommer 2021 zur Billigung vorgelegt. Im Anschluss erfolgt zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Heilbrunn die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, wobei Stellungnahmen zum Planvorhaben (z.B. bezüglich des Anbindegebotes) im Anschluss aufgearbeitet und abgewogen werden müssen.</p>

<b>1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Sondergebiet „Landwirtschaft, Natur, Kunst und Kultur“, Verkehrsflächen (Parkflächen, Wege), Standorte für Kunst- und Naturgärten, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.</p> <p>Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung soll insbesondere der Bereich um das Gut Nantesbuch in einem Umfang von insgesamt rund 10,9 ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Natur, Kunst und Kultur“ ausgewiesen werden. Planerisches Ziel der Sonderbaufläche ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Vielzahl von Nutzungen zu schaffen: Wirtschaftsstellen Land- und Forstwirtschaft, Wohngebäude, Be- und Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe, Gastronomie und Beherbergung, Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke z.B. Ausstellungsräume, Seminarräume, Räume für Aufführungen, Garagen, Stellplätze, Nebengebäude.</p> <p>Die bestehende Bebauung im Bereich des Anwesens „Gut Nantesbuch“ stellt aufgrund ihres fehlenden baulichen Gewichts keine für die Anbindung einer neuen Siedlungsfläche geeignete Siedlungseinheit im Sinne LEP 3.3 Z dar. Demzufolge eignet sich der Bereich des Anwesens „Gut Nantesbuch“ grundsätzlich nicht als Ansatzpunkt für eine weitere Besiedelung im Außenbereich und damit auch nicht für die Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan. Durch die Ausweisung als Baufläche im Flächennutzungsplan würde eine Zersiedelung der Landschaft befördert, die gem. LEP 3.3 G und RP 17 B II 1.6 Z vermieden werden soll.</p>	<p>Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Bad Heilbrunn wurde die parallel laufende 18. Änderung des Flächennutzungsplanes bisher nur in ihrer Abgrenzung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Natur, Kunst und Kultur“ dargestellt. Da mit einer kürzeren Verfahrensdauer der 18. Änderung gerechnet wird, sollen die Planunterlagen zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich in das Neuaufstellungsverfahren des Gesamt-Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen werden, bevor der entsprechende Feststellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gefasst wird.</p>

1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Die geplante Fläche liegt gem. RP 17 B I 3.1 Z i.V.m. Karte 3 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet des RP 17. Daher ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der gemeindlichen Abwägung besonderes Gewicht beizumessen. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten bestehen besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung geplanter Neubauten sowie deren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild (vgl. auch LEP 7.1.1 G, RP 17 B I 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Zusätzlich grenzt das Planungsgebiet an einen wassersensiblen Bereich an.</p> <p>Die Ausweisung einer Sonderbaufläche für den Bereich des Gut Nantesbuch in der vorliegenden Form stünde somit in Widerspruch zu den Zielen LEP 3.3 sowie RP 17 B II 1.6. Für ein Beratungsgespräch, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen eine bauleitplanerische Ausweisung für das geplante Vorhaben zielkonform erfolgen kann, stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat nimmt die Bedenken der Regierung von Oberbayern zur Ausweisung einer Sonderbaufläche Gut Nantesbuch zur Kenntnis. Die erforderliche Behandlung der Themen erfolgt im Rahmen der derzeit laufenden 18. Änderung des Flächennutzungsplanes.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>
<p><b>Erweiterungsfläche 7:</b></p> <p>Nördlich des Ortsteils Oberbuchen soll im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung eine Fläche, auf der bisher die örtliche Feuerwehr sowie das Gebäude einer Tagesdemenzbetreuung angesiedelt ist, als</p>	

<b>1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Die Fläche umfasst rund 0,21 ha und liegt aktuell im planungsrechtlichen Außenbereich.</p> <p>Die bestehende Bebauung im beschriebenen Bereich stellt aufgrund ihres fehlenden baulichen Gewichts keine für die Anbindung einer neuen Siedlungsfläche geeignete Siedlungseinheit im Sinne LEP 3.3 Z dar und ist deutlich von der bestehenden Bebauung des Ortsteils Oberbuchan abgesetzt. Demzufolge eignet sich der Bereich des Feuerwehrareals nicht als Ansatzpunkt für eine weitere Besiedelung im Außenbereich und damit auch nicht für die Darstellung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan. Durch die Ausweisung als Baufläche im Flächennutzungsplan würde eine Zersiedelung der Landschaft befördert, die gem. LEP 3.3 G und RP 17 B II 1.6 Z vermieden werden soll. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist eine Siedlungsentwicklung, die auf die Hauptorte ausgerichtet ist, in welchen sich in der Regel die Versorgungseinrichtungen und die Arbeitsplätze konzentrieren, von zentraler Bedeutung, da sie der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen dient (vgl. LEP 3.3, RP 17 B II 1.6 Z).</p> <p>Der Grund für die Ausweisung einer gemischten Baufläche ist in diesem Bereich aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Sollte es konkrete Erweiterungspläne der ansässigen Feuerwehr geben, steht die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gerne beratend zu Verfügung.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Da eine weitere Siedlungsentwicklung im Bereich der Entwicklungsfläche 7 nicht vorgesehen ist, wird auf die Darstellung als Mischgebiet verzichtet, die Kennzeichnung für die Feuerwehr bleibt dabei jedoch bestehen.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt die Änderung der Darstellung der Entwicklungsfläche 7 von gemischter Baufläche in Landwirtschaftliche Fläche mit Beibehaltung der Kennzeichnung für die Feuerwehr.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 13:0 Stimmen)</b></p>

1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><b>Erweiterungsfläche 8:</b></p> <p>Der Siedlungsbereich Obermühl soll im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung als gemischte Baufläche in die Darstellung aufgenommen werden. Bislang war der Bereich, der rund 0,83 ha umfasst, im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Obermühl ist durch den Stallauer Bach sowie eine dichte Baumreihe topographisch und somit auch optisch klar von der Siedlungseinheit des angrenzenden Ortsteils Ramsau getrennt. Aus den vorliegenden Unterlagen ist der Grund der Darstellung von Obermühl im Flächennutzungsplan nicht ersichtlich.</p> <p>Die bestehende Bebauung in Obermühl stellt aufgrund ihres fehlenden baulichen Gewichts keine für die Anbindung einer neuen Siedlungsfläche geeignete Siedlungseinheit im Sinne LEP 3.3 Z dar. Demzufolge eignet sich der Bereich nicht als Ansatzpunkt für eine weitere Besiedelung im Außenbereich und damit auch nicht für die Darstellung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan. Durch die Ausweisung als Baufläche im Flächennutzungsplan würde eine Zersiedelung der Landschaft befördert, die gem. LEP 3.3 G und RP 17 B II 1.6 Z vermieden werden soll. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist eine Siedlungsentwicklung, die auf die Hauptorte ausgerichtet ist, in welchen sich in der Regel die Versorgungseinrichtungen und die Arbeitsplätze konzentrieren, von zentraler Bedeutung, da sie der Aufrechterhaltung der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Mischbaufläche im Siedlungsbereich Obermühl aus dem Flächennutzungsplan entfernt.</p>

<b>1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen dient (vgl. LEP 3.3, RP 17 B II 1.6 Z).</p> <p>Zusammenfassend fehlt für diese Erweiterungsfläche der räumlich-funktionale Zusammenhang zur bestehenden Siedlungseinheit des Ortsteils Ramsau. Die Darstellung der geplanten gemischten Baufläche Obermühl steht daher im Widerspruch zu LEP-Ziel 3.3.</p>	<p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt die Herausnahme der Mischbaufläche im Siedlungsgebiet von Obermühl aus dem zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 13:0 Stimmen)</b></p>
<p><b>Erweiterungsfläche 9:</b></p> <p>Zwischen den beiden Ortsteilen Mürnsee (ca. 140 Meter westlich) und Reindlschmiede (ca. 100 Meter nördlich) soll eine Fläche von rund 0,23 ha, die bisher als Grünfläche gewidmet ist, als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.</p> <p>Der Grund für die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche ist aus den vorliegenden Planunterlagen nicht klar ersichtlich, so dass zum derzeitigen Stand keine abschließende landesplanerische Beurteilung abgegeben werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 28.11.2019, in der wir feststellten, dass sich die o.g. Fläche auf Grund der beträchtlichen Distanz zur nächsten geeigneten Siedlungseinheit nicht für eine allgemeine Siedlungsentwicklung eignet.</p> <p>Die Fläche wird aktuell unter anderem von der örtlichen Feuerwehr genutzt. Sollte es konkrete Erweiterungspläne geben, steht die Regierung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zur Entwicklungsfläche 9 vom 03.03.2021 wurde ersetzt durch eine Stellungnahme vom 26.04.2021 (s. dazu S. 25f).</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

<b>1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 03.03.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gerne beratend zu Verfügung.	
<b>3. Ergebnis</b>  Die Planungen für die <b>Erweiterungsflächen 5, 6, 7 und 8</b> widersprechen den Zielen der Raumordnung.  Bezüglich der <b>Erweiterungsfläche 9</b> konnte auf Grund fehlender Informationen noch keine abschließende Beurteilung formuliert werden.  Die Planungen für die übrigen Erweiterungsflächen stehen den Erfordernissen der Raumordnung bei Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Flächensparens nicht entgegen.  Insbesondere für das planerisch sehr komplexe Vorhaben im Bereich „Nantesbuch“ empfehlen wir zur Vorbereitung der nächsten Schritte eine enge Abstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde.  Im Übrigen stehen wir für Rückfragen gerne zur Verfügung. Das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen erhält eine Kopie dieses Schreibens.	



<b>1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 26.04.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>vielen Dank für Ihre Anfrage zur o.g. Planungsüberlegung, zu der wir als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung nehmen:</p> <p><b>Planung:</b> Die Gemeinde Bad Heilbrunn plant einen Ersatzbau für das bisherige Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr am Ortsteil Mürnsee. Der Neubau soll am gleichen Standort wie bisher, jedoch auf der gegenüberliegenden Seite realisiert werden und wird auf Grund von Sicherheitsmängeln am Bestandsgebäude nötig. Die Fläche ist im aktuell rechtgültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung soll die Darstellung der Fläche in eine Gemeinbedarfsfläche geändert werden.</p> <p><b>Bisherige Stellungnahmen:</b> Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 28.11.2019 zu einer Planung rund um den beschriebenen Standort Stellung genommen. Der damalige Planungsentwurf sah Wohnnutzung in den Räumlichkeiten der alten Schule vor, die ebenfalls am Standort angesiedelt ist. Darin stellten wir fest, dass sich die o.g. Fläche auf Grund der beträchtlichen Distanz zur nächsten geeigneten Siedlungseinheit nicht für eine allgemeine Siedlungsentwicklung eignet und die Planung deshalb nicht mit den Erfordernissen in Einklang gebracht werden könne. Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP der Gemeinde Bad Heilbrunn sollte die bisher als Grünfläche dargestellte Fläche zukünftig als Gemeinbedarfsfläche in den FNP aufgenommen werden. Der Grund für</p>	

<b>1. Regierung von Oberbayern, Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München (Stellungnahme vom 26.04.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche, vor allem unter dem Aspekt der ursprünglich geplanten Wohnnutzung am Standort alte Schule, war aus den vorliegenden Planunterlagen nicht klar ersichtlich, so dass zum Zeitpunkt der Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB am 03.03.2021 keine abschließende landesplanerische Beurteilung abgegeben werden konnte.</p> <p><b>Veränderungen zur bisherigen Planung:</b> In Rücksprache mit der Gemeinde Bad Heilbrunn sollen sich die Planungen ausschließlich auf den Ersatzbau eines Feuerwehrhauses beschränken. Auf die Schaffung zusätzlicher Wohnungen am Standort wird verzichtet. Die bereits in der Vergangenheit von der unteren Bauaufsichtsbehörde genehmigte Wohnung im alten Schulhaus sowie die genehmigte gewerbliche Nutzung an ebendiesem Standort bleiben von der landesplanerischen Beurteilung unberührt.</p> <p><b>Ergebnis:</b> Vor dem Hintergrund der angepassten Planung (Verzicht auf zusätzliche Wohnungen am Standort) steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p> <p><b>Hinweis:</b> Mit Versand dieser Stellungnahme ist die Stellungnahme vom 23.04.2021, versendet um 07:27 Uhr, obsolet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche in dem Gebiet erfolgt ausschließlich mit dem Ziel, den Neubau des Feuerwehrhauses baurechtlich zu ermöglichen. Die sonst vorhandenen Nutzungen stehen unter Bestandschutz und sollen nicht weiterentwickelt werden.</p> <p><b>Beschluss:</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

<b>2. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Planungsrecht, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz (Stellungnahme vom 05.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Heilbrunn vom 08.12.2020 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung.</p> <p>Für Sondergebietsflächen im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung anzugeben. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes soll im Hauptort Bad Heilbrunn gegenüber der Fläche für Feuerwehr eine Sondergebietsfläche ausgewiesen werden. Im Gegensatz zu den anderen ausgewiesenen Sondergebietsflächen fehlt hier die Zweckbestimmung.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass es sich hier lediglich um ein redaktionelles Versehen handelt.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der Stellungnahme der fachlichen Ortsplanung (Sachgebiet 24).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes wird für die Sondergebietsfläche gegenüber der Feuerwehr die Zweckbestimmung Fremdenverkehr mit aufgenommen.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt die redaktionelle Änderung in der Panzeichnung zur Sondergebietsfläche „Fremdenverkehr“ gegenüber der Feuerwehr in Bad Heilbrunn. (einstimmig)</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 13:0 Stimmen)</b></p>

<b>3. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz (Stellungnahme vom 05.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>3. Einwendungen</b> mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung <u>nicht</u> überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan besteht aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde im wesentlichen Einverständnis. Folgende Einwendungen sind jedoch zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Waldmaßnahmen / Aufforstungen Nr. 7.3.1 bzw. 9.3</u> Hier sind im Rahmen des eigentlichen Antrags- bzw. Genehmigungsverfahrens die Vorschriften zum gesetzlichen Biotopschutz i.S. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG im Einzelfall zu prüfen. Mit der Änderung des BayNatSchG im August 2019 wurde das „arten- und strukturreiche Grünland“ in die Liste der gesetzlich geschützten Biotope nach Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG aufgenommen. Unter arten- und strukturreichem Grünland werden die Lebensraumtypen 6440 (Brenndolden – Auwiesen), 6510 (Magere Flachlandmähwiesen) und 6520 (Berg – Mähwiesen) nach der FFH – Richtlinie verstanden. Im vorliegenden Fall betrifft dies vor allem die mageren Flachlandmähwiesen. Diese wurden damals in der für den Bereich geltenden amtlichen Biotopkartierung von 1992 nicht vollends erfasst.</li> </ul>	<p>Der Hinweis in Bezug auf die nicht vollständig erfasste Biotopkartierung innerhalb des betroffenen Bereichs sowie der Aufnahme des „arten- und strukturreichen Grünlands“ in die Liste der gesetzlich geschützten Biotope nach Art. 23 Abs. 1 BNatSchG wird zur Kenntnis genommen. Derzeit ist auf den vorgeschlagenen Flächen kein Biotoptyp vorzufinden, welcher unter die Liste der gesetzlich geschützten Biotope fällt. Bei einer erneuten Begehung der betroffenen Flächen (Mai 2021; LARS consult) konnte festgestellt werden, dass es sich hierbei um intensiv bis mäßig intensiv bewirtschaftete Flächen handelt. Aufgrund der zu erwartenden Gültigkeit des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan von mind. 15 Jahre und der Tatsache, dass sich innerhalb dieses Zeitraumes in Bezug auf den Bestand der Biototypen nicht vorhersehbare Änderungen einstellen können (u.a. natürliche Entwicklungen der Flächen und mögliche Änderungen in Bezug auf die Biototypen), wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass im Falle einer Wiederaufforstung, die aktuelle Bestandssituation der Biototypen überprüft werden muss.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme eines Hinweises zu Überprüfung von Biotopen im Falle von Wiederaufforstungsmaßnahmen.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 13:0 Stimmen)</b></p>

<b>3. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz (Stellungnahme vom 05.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Suchraum für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Nr. 9.4 (naturschutzrechtliche Kompensationsflächen)</u> Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahme i.S. der Naturschutzgesetze) müssen im jeweiligen Naturraum, in dem der Eingriff stattfindet, nachgewiesen werden. Das überwiegende Gemeindegebiet nördlich der B 472 liegt im Naturraum D 66 Voralpines Moor- und Hügelland. Südlich der B 472 befindet sich der Naturraum D 67 Schwäbisch – Oberbayerische Voralpen. Sofern in diesem Naturraum Eingriffe z.B. im Rahmen eines Bebauungsplanes oder anderer Satzung geplant sind, wird empfohlen einen o.g. Suchraum auch in das südliche Gemeindegebiet zu legen.</li> <li>• <u>Kompensationsflächen / Ökokonto</u> Es wird der Vollständigkeit halber empfohlen, die bestehenden Ausgleichs- / Kompensationsflächen der Gemeinde sowie das Ökokonto der Gemeinde in die Planung aufzunehmen. (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 2a BauGB)</li> <li>• <u>Friedwald</u> Der dargestellte Friedwaldbereich auf dem Grundstück Flurnr. 1759, Gmkg. Bad Heilbrunn nördlich des Friedhofes „Buchenhölzl“ befindet sich im Bereich eines mesophilen Laubwaldes, der in der amtlichen Biotopkartierung (Nr. 8234 – 0089, TF 001) erfasst ist. Im Rahmen des eigentlichen Antrags- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Vereinbarkeit</li> </ul>	<p>Der Hinweis in Bezug auf die Pflicht, Kompensationsmaßnahmen in dem Naturraum zu erbringen in welche der Eingriff stattfindet wird zu Kenntnis genommen. Ein Hinweis diesbezüglich wird an den entsprechenden Stellen beigefügt (LP Textteil Kapitel 9.4, FNP Kapitel 6.2, Flächensteckbrief 1.8, FNP Kapitel 7.4). Dementsprechend wird der Empfehlung, einen weiteren Suchraum für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme) innerhalb dieses Naturraums, nachgegangen und zwei weitere Suchräume im südlichen Gemeindegebiet festgelegt.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt die Kennzeichnung zweier Suchräume im Naturraum D 67 Schwäbisch – Oberbayerische Voralpen.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 14:0 Stimmen)</b></p> <p>Der Hinweis zu Kompensationsflächen wird zur Kenntnis genommen. Der aktuelle Stand der bestehenden Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sowie das Ökokonto der Gemeinde wurden aufgenommen, bzw. aktualisiert.</p> <p>Der Hinweis wird zum Friedwald wird zur Kenntnis genommen. Da es sich auf Flächennutzungsplanebene um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, ist eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorschriften zum gesetzlichen Biotopschutz auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Gemäß Art 23 BayNatSchG Abs. 3 kann eine Ausnahme zugelassen werden, sofern die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden</p>

<b>3. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz (Stellungnahme vom 05.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>des Vorhabens mit den Vorschriften zum gesetzlichen Biotopschutz i.S. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG zu prüfen.</p>	<p>können oder das überwiegende öffentliche Interesse besteht. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Anlage eines Friedwald mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbunden ist, sofern gewisse Maßnahmen ergriffen werden. Zunächst muss geklärt werden, in wie weit eine Rodungserlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG mit den bestehenden Schutzvorschriften zu vereinbaren ist, da diese gem. BestBek Abs. 1.7.7. Voraussetzung für die Anlage eines Naturfriedhofs in Waldgebieten ist, selbst wenn keine Bäume gefällt werden. Dies begründet sich darin, dass die Bodennutzungsart „Wald“ in den Hintergrund rückt. Diese Erlaubnis kann aber auch durch die Aufstellung eines Bebauungsplans oder eine durch eine bestatigungs- oder bauordnungsrechtliche Genehmigung ersetzt werden. Aufgrund möglicher entstehender Belastungen für den Boden mit Schwermetallen (u.a. P, S, Zn) durch die Krematoriumsasche wird empfohlen, regelmäßige Bodenkontrollen durchzuführen. Die Urnen müssen aus biologisch abbaubarem Material gefertigt sein, das Anbringen Blumenschmuck etc. ist untersagt. Es wird zudem empfohlen, Trampelpfade anzulegen (Besucherlenkung). Positive Effekte für Natur und Landschaft können u.a. durch das Erhöhen von Totholz erzielt werden.</p>
	<p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt die Ergänzungen in der Begründung des Flächennutzungsplanes zu Handlungsempfehlungen im Friedwald.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>

<b>3. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz (Stellungnahme vom 05.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Flächensteckbrief 1.5 – Bebauung am Malachias – Geiger Weg</u>                      Der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche entlang des Malachias – Geiger Weges dargestellte Bereich befindet sich überwiegend innerhalb eines nach § 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotopes (seggen- und binsenreiche Feuchtwiese, Streuwiese). Zudem wird die Fläche im bayerischen Vertragsnaturschutzprogramm bewirtschaftet. Handlungen sind verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotopes führen können. Mit einer Bebauung würde eine solche beeinträchtigende Handlung vorliegen.                      Ausnahmen von dem Verbot können gem. Art. 23 Abs. 3 Satz 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) auf Antrag zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist.                      Ein gleichartiger Ausgleich i. S. d. Vorschrift ist für Feuchtbiootope regelmäßig nicht gegeben. Daher muss die Bebauung im öffentlichen Interesse liegen und notwendig sein. Dies setzt auch eine Alternativenprüfung hinsichtlich des Standortes im gegenständlichen Verfahren voraus.</li> </ul>	<p>Die naturschutzfachliche Problematik einer Bebauung am Malachias- Geiger Weg ist bekannt. Dies ist der Grund für die kleinflächig Ausweisung einer Wohnbaufläche im nördlichen Randbereich, wobei die ausgewiesene Fläche bereits von zwei Seiten verkehrstechnisch angeschlossen ist. Der Gemeinde Bad Heilbrunn ist bewusst, dass im Kontext eines vertiefenden Planungsprozesses die Beseitigung eines Teilbereiches des geschützten Biotopes notwendig wäre. Generell gilt im Gemeindegebiet, dass auch im Randbereich der Siedlungsgebiete meist Eingriffe in naturschutzfachlich hochwertige Bereiche zu erwarten sind. Im Rahmen der potentiell bestehenden Wohnbauflächen im Gemeindegebiet, der Fokussierung der Siedlungsentwicklung in Bad Heilbrunn auf den Bereich Innenentwicklung vor Außenentwicklung und zuletzt der bereits bestehenden östlichen und nördlichen angrenzenden Erschließung wird im beschriebenen Gebiet dennoch die Entwicklung als Wohngebiet verfolgt. Der Gemeinde ist dabei jedoch bekannt, dass bei vertiefenden Bauleitplanungsprozessen ein Antrag mit entsprechendem Ausgleich für eine Ausnahme vom Verbot der Zerstörung und Beeinträchtigung des Biotops gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG eingereicht und geprüft werden muss.</p> <p>Der Hinweis in Bezug auf die Lage innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils wird dankend zur Kenntnis genommen und entsprechend geändert.</p>

<b>3. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz (Stellungnahme vom 05.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><u>Anmerkung:</u> Der Bereich befindet sich nicht innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils Nr. 152 Lindenhügel in Bad Heilbrunn.</p>	<p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt die Wohnbaufläche entlang des Malachias – Geiger weiterhin als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan darzustellen und in der Begründung den Verweis auf die Lage im Landschaftsbestandteils Nr. 152 Lindenhügel herauszunehmen.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>



4. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Bodenschutzrecht, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz (Stellungnahme vom 25.01.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 08.12.2020 haben wir keinerlei Einwände, da uns im Bereich der gemäß Ihrem Umweltbericht von Nutzungsänderungen betroffenen Grundstücke (Fl.Nrn. 18/2, 21 (TF), 123/1 (TF), 1148 (TF), -/4, 1265, -/2, 1670, 1672, 1681/6, 1682, 1682/1, -/5, -/7, 1694, 1697/6, 1699 (Teilfläche), 1699/1, 1701, 1712, 1717/5, -/6, 1718/2, -/3, 1726/3, -/17, 1727/4 (TF), -/6, -/7, 1749, 1765/4 (TF), 1775, -/16, 1780 (TF), 1781, -/1, -/2, 1782, -/1, 1787, 1788 (TF), 1866/3, 1867, 1900 (TF) und 1901 (TF), jeweils Gemarkung Bad Heilbrunn) keine Bodenverunreinigungen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind. Einträge für diese Grundstücke im Altlastenkataster liegen ebenfalls nicht vor.</p> <p>Die im Umweltbericht unter Punkt „3.12.2 Obermühl“ aufgeführten Grundstücke mit Fl.Nrn. 842, 843, 846 (jeweils TF), 666, 659 und 660/2 können u.E. nicht korrekt sein, da der Bad Heilbrunner Weiler Obermühl zur Gemarkung Bad Heilbrunn gehört, die entsprechenden Flurstücke mit der angegebenen Gemarkung aber weit südlich von Bad Heilbrunn im Bereich des Enzenauer Bergs bzw. des Angerlkopfes und damit im Außenbereich liegen. Fl.Nr. 660/2 der Gemarkung Bad Heilbrunn existiert nicht.</p> <p>Gemäß unserem aktuellen Informationsstand haben die folgenden, im Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn befindlichen Grundstücke Altlastenrelevanz:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Umweltbericht unter Punkt „3.12.2 Obermühl“ sowie im FNP unter Punkt „6.2 2. Ramsau, Obermühl“ aufgeführten Grundstücke mit Fl.Nrn. 842, 843, 846 (jeweils TF), 666, 659 und 660/2 werden folgendermaßen korrigiert: 842 843, 660/2, 855/2, 683 (TF) sowie 659, 660, 660/2 Gemarkung Oberbuchen.</p>

<b>4. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Bodenschutzrecht, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz (Stellungnahme vom 25.01.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einträge im Altlastenkataster bestehen für Fl.Nrn. 1436/4, -/41, -/52, -/53, -/54 und -/5, jeweils Gemarkung Mürnsee</li> <li>• Altlasten mit geringerem Schadstoffpotential, die somit nicht im Altlastenkataster geführt sind, liegen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1498, 1499 und 1526 sowie 1363, jeweils Gemarkung Mürnsee, sowie auf Fl.Nr. 1121 der Gemarkung Oberbuchen.</li> </ul> <p>Wir dürfen Sie bitten, die o.a. altlastenrelevanten Grundstücke auf Ihrer „Themenkarte 4 - Geologie und Boden“ zu ergänzen sowie diese mit den im Umweltbericht unter Punkt „3.12.2 Obermühl“ u.E. zu korrigierenden Fl.Nrn. abzugleichen.</p> <p>Für den Fall, dass ein Altlasten-behaftetes Grundstück aufgrund des neuen Flächennutzungsplans einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, bitten wir um umgehende Mitteilung durch die Gemeinde Bad Heilbrunn, um das weitere Vorgehen frühzeitig klären zu können.</p>	<p>Die Hinweise zu Altlasteneinträgen in Mürnsee und Oberbuchen werden zur Kenntnis genommen und im Flächennutzungsplan mit einer entsprechenden Punktsignatur aufgenommen. Zudem werden die Informationen zu bekannten Altlasten auf Grundstücken in die der Themenkarte 4 – Geologie und Boden aufgenommen. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die angegebenen Flurnummern für Altlasten in der Gemarkung Mürnsee (Fl.Nrn. 1436/4, -/41, -/52, -/53, -/54 und -/5) nach Grundstücksteilungen nicht mehr der aktuellen Flurstückbezeichnung in der digitalen Flurkarte entspricht. Die Einträge im Altlastenkataster wurden im Flächennutzungsplan nach einer Abgleichung mit einem uns zugesendeten Lageplan lagegenau übernommen.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt die textlichen Änderungen der unter Punkt „3.12.2 Obermühl“ aufgeführten Flurstücksnummern im Landschaftsplan und die Altlasteneinträge auf den angegebenen Grundstücken in die Planzeichnung und die Themenkarte – Geologie und Boden aufzunehmen.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>

<b>5. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, SG 15 Wirtschaftsförderung, ÖPNV, Tourismus, Klimaschutz und Radwege, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz (Stellungnahme vom 03.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage (siehe Anlage).</p> <p><b>Stellungnahmen aus dem Fachbereich „Klima“:</b></p> <p><b>S. 20 Abschnitt „G4.4 Radverkehr:“</b></p> <p>Anstatt auf das Bayernetz für Radler zu verweisen, wird empfohlen Bezug auf das Radverkehrskonzept des Landkreises zu nehmen.</p> <p>Formulierungsvorschlag:</p> <p><i>„Das Radverkehrskonzept des Landkreises mit Schwerpunkt Alltagsradverkehr ist Ausgangsbasis und Rahmenwerk für Radverkehrsförderung der Kommunen (Konzeptfertigstellung Sommer 2021). Das regionale Alltagsradnetz auf Ebene des Landkreises soll bedarfsgerecht bei lokal bedeutsamen Verbindungen weiterentwickelt werden.“</i></p> <p><b>S. 108, Nr. 4.1: Umwidmung in Sonderbaufläche „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“</b></p> <p>Das Vorhaben zur Errichtung einer PV-Anlage zur Energieversorgung einer Brunnenanlage entspricht als Teilmaßnahme des Energienutzungsplans den Zielsetzungen des integrierten Klimaschutzkonzeptes des Landkreises.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird wie vorgeschlagen im Text unter dem Abschnitt „Radverkehr“ redaktionell ergänzt. Seit Mitte 2020 arbeitet der Landkreis Bad Tölz- Wolfratshaus zusammen mit dem Planungsbüro top plan an einem Radverkehrskonzept für den Landkreis. Seit dem Starttermin im Sommer 2020 wurden erste Ziele für ein Radwegenetz im Landkreis ausgearbeitet. Hierbei soll im Gemeindegebiet Bad Heilbrunn der Bau von Radwegen entlang der B 11 zwischen Reindlschmiede und Schönrein und entlang der TÖL 5 weiterverfolgt werden. Die beiden geplanten Radwege werden in den zeichnerischen Teil und in der Themenkarte „Freizeit und Erholung“ unter der Kennzeichnung „Radwegeverbindungen geplant“ aufgenommen.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt die redaktionellen Änderungen zum Radwegenetz im zeichnerischen Teil, der Themenkarte „Freizeit und Erholung“ sowie in der Begründung.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Flächensteckbrief wird eine entsprechende redaktionelle Änderung zur Umsetzung der übergeordneten Planungsvorgaben vorgenommen.</p>

**5. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, SG 15 Wirtschaftsförderung, ÖPNV, Tourismus, Klimaschutz und Radwege, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz (Stellungnahme vom 03.02.2021)**

Der Verweis „*Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst vorbelastete Standorte realisiert werde (LEP G 6.2.3)*“ steht im Gegensatz zum Vorhaben im Zusammenhang mit der Umwidmung der Fläche in eine Sonderbaufläche „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energie- Sonnenenergie“ im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes. Gleichwohl ist eine Umsetzung gemäß LfU Merkblatt „*Nr. 1.2/9 Planung*

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat beschließt die redaktionelle Ergänzung im Flächensteckbrief der Sonderbaufläche „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“.**

**(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)**

**5. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, SG 15 Wirtschaftsförderung, ÖPNV, Tourismus, Klimaschutz und Radwege, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz (Stellungnahme vom 03.02.2021)**

und Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten“ sowie gemäß Rücksprache mit dem WWA Weilheim möglich. Es wird empfohlen die Formulierung entsprechend unter „Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben“ anzupassen, um möglichst keinen Widerspruch hervorzurufen.

**Stellungnahmen aus dem Fachbereich „Tourismus“:**

**Themenkarte 2 – Freizeit und Erholung**

Die Legende weist lediglich Rad- und Wanderwege gemeinsam aus, eine eigenständige Planung von Radwegen ist leider nicht vorgesehen.

Dbzgl. empfehlen wir eine solche gesonderte Ausweisung aus folgenden Gründen:

- Schaffung von planerischer Klarheit für die Zukunft
- Erfüllung des gestiegenen Qualitätsanspruchs im Fahrradtourismus
- Vermeidung von Konflikten zwischen Radfahrern und Wanderern, insbesondere eingedenk der rasant fortschreitenden technischen Entwicklung in diesem Bereich, bspw. bei Pedelecs und e-Bikes.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ausbau eines eigenständigen Radwegeausbaus in der Gemeinde wichtig. Wie vorherigem Abschnitt gefordert, wird in der Themenkarte „Freizeit und Erholung“ deshalb das neue Radwegekonzept des Landkreises mit aufgenommen (Abwägung und Beschlussvorschlag zum Radverkehr s. o.)

In der Themenkarte „Freizeit und Erholung“ werden nun anschließend folgende Wegekategorien aufgeführt: Bodensee-Königssee Radweg (Fernradweg), Radwege geplant (nach Radwegekonzept des Landkreises), Rad- und Wanderwege sowie Wanderwege. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen Radfahrern und Wanderern werden thematisch Wanderwege in einer extra Kategorie angeführt. Der Bodensee-Königssee Radweg und die geplanten Radwege nach dem Radwegekonzept des Landkreises sollen durch ihre gesonderte Aufführung mit eigener Signatur gezielt in ihrer Primärfunktion als Radweg entwickelt werden. Eine Entwicklung von weiteren getrennten Rad- und Fußwegen steht dem Entwicklungsziel der Gemeinde, den Flächenverbrauch im Außenbereich möglichst gering zu halten, entgegen und soll deshalb momentan nicht weiterverfolgt werden.

5. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, SG 15 Wirtschaftsförderung, ÖPNV, Tourismus, Klimaschutz und Radwege, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz (Stellungnahme vom 03.02.2021)	
<p><b>S. 29 Abschnitt „B IV – Gewerbliche Wirtschaft“ / Ziffer 3.3 (Z) Tourismus</b></p> <p>Als Zielsetzung für eine auch künftig enge Zusammenarbeit mit der regionalen Tourismusorganisation des Landkreises empfehlen wir hier die Aufnahme von Tölzer Land Tourismus. Dies würde sich auch im Kontext mit S. 51 unter Punkt 2.4.2. „Kulturelle Einrichtungen“ anbieten, da dort ja bereits die Partnerschaft mit der Kräuter-Erlebnis-Region Tölzer Land dokumentiert wurde, deren Träger die regionale Tourismusorganisation Tölzer Land Tourismus ist.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Hinweis auf die Tourismusorganisation „Tölzer Land Tourismus“ in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme eines Hinweises zur Tourismus- Dachorganisation des Landkreises „Tölzer Land Tourismus“ in die Begründung.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>
<p><b>Stellungnahmen aus dem Fachbereich „Wirtschaftsförderung“:</b></p> <p>S. 88, Abschnitt C 4 Gewerbeflächenbedarf und vorhandene Entwicklungsflächen</p> <p>Das Angebot an Gewerbeflächen im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, insbesondere im südlichen Landkreis, ist sehr begrenzt. Vielen Unternehmen mit Standortanfragen konnten deshalb in den letzten Jahren kein Angebot gemacht werden. Aufgrund der Langfristigkeit der Planungen wären zusätzliche gewerbliche Potentialflächen wünschenswert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für eventuelle Erweiterungen lokaler Betriebe sind im Bestand noch potentielle Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet verfügbar. Im Rahmen des vorhandenen Gewerbebestandes sowie der im bayerischen LEP vorgesehenen Forderung nach einer Reduzierung neuer Flächeninanspruchnahme sieht die Gemeinde deshalb aktuell von der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen ab.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Eine Aufnahme von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen erfolgt nicht.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>

<b>6. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Pütrichstraße 15, 82362 Weilheim (Stellungnahme vom 23.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Zum Flächennutzungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des gültigen Planes als PDF-Dokument zu übermitteln.</p> <p>Das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen erhält eine Kopie des Schreibens.</p> <p><b>1. Oberirdische Gewässer</b></p> <p>1.1 Allgemein</p> <p>An den Wildbächen Stallauer Bach und Schellenbach sind zum Zeitpunkt der Stellungnahme keine Maßnahmen durch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim geplant. Es werden jedoch die Gefährdungsbereiche ermittelt bzw. überprüft. Vereinzelt könnten Maßnahmen erforderlich werden, die aber heute nicht präzisiert werden können. Deshalb sollten freie, unbebaute Flächen entlang der Gewässer, wenn möglich, nicht überplant und freigehalten werden.</p> <p>1.2 Gewässerunterhaltung</p> <p>Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene Gewässer. Die Unterhaltung obliegt jeweils dem Freistaat oder der Gemeinde.</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Sollten im Rahmen der aktuellen Überprüfung Maßnahmen erforderlich sein, müssen diese im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung selbstverständlich Berücksichtigung finden.</p> <p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass es sich bei der gegenständlichen Planung um die vorbereitende Bauleitplanung handelt, wobei die Darstellung der Flächennutzung im Detail nicht flächenscharf ist. In weiterführenden Verfahren (verbindliche Bauleitplanung) wird ggf. der Forderung nach Freihaltung eines</p>

**6. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Pütrichstraße 15, 82362 Weilheim  
(Stellungnahme vom 23.02.2021)**

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist ein beidseitiger Randstreifen von 10 m angemessen.

1.3 Stallauer Bach

Das allgemeine Wohngebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Wildbachs Stallauer Bach. Das hier dargestellte Überschwemmungsgebiet wird überprüft und muss aufgrund neuer Erkenntnisse der hydrologischen Verhältnisse angepasst werden. Konkrete Ergebnisse erwarten wir in 2022.



beidseitigen Randstreifens von 10 m entlang der Fließgewässer Rechnung getragen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Sollte vor Fertigstellung des Flächennutzungsplanes Ergebnisse für eine neue Abgrenzung des amtlichen Überschwemmungsgebietes vorliegen, so werden diese im Flächennutzungsplan selbstverständlich berücksichtigt. Wir bitten um rechtzeitige Mitteilung. Unabhängig vom Planungsstand des Überschwemmungsgebietes wird in der Begründung des Flächennutzungsplanes zudem ein Hinweis auf die aktuell laufende Überprüfung der hydrologischen Verhältnisse am Stallauer Bach bei Ostfeld aufgenommen

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat beschließt Hinweise auf erforderliche Gewässerrandstreifen sowie zur Überprüfung der hydrologischen Verhältnisse am Stallauer Bach bei Ostfeld in die Begründung mit aufzunehmen.**

**(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)**



**6. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Pütrichstraße 15, 82362 Weilheim  
(Stellungnahme vom 23.02.2021)**

Mittelfristig ist vorgesehen, den Hochwasserschutz für Langau in Angriff zu nehmen.



Zur Umsetzung evtl. erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen ist es wichtig, entlang von Gewässern einen ausreichend breiten Streifen freizuhalten. Dies gilt auch für die Gewässerunterhaltung. Der Umgriff der Sondergebiete am Stallauer Bach muss die Biotopkartierung und das ermittelte Überschwemmungsgebiet des Stallauer Baches berücksichtigen und ist deshalb anzupassen.



Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass es sich bei der gegenständlichen Planung um die vorbereitende Bauleitplanung handelt, wobei die Darstellung der Flächennutzung im Detail nicht flächenscharf ist. Demnach können konkrete Festsetzungen in Bezug auf Bauverbotszonen zur Umsetzung von möglichen erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen (mit entsprechender flächenschärfe) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt und konkretisiert werden. Die Abgrenzung des vorhandenen Sondergebietes und des neu geplanten Sondergebietes wird dennoch um die bestehende Biotopkartierung angepasst bzw. verkleinert.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat beschließt die redaktionellen Änderungen bei der Abgrenzung des vorhandenen und geplanten Sondergebiets im zeichnerischen Teil.**

**(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)**

**6. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Pütrichstraße 15, 82362 Weilheim  
(Stellungnahme vom 23.02.2021)**

1.4 Weitere Gewässer

Für den Ostfeldgraben und den Krebsenbach wurden abschnittsweise Berechnungen der Leistungsfähigkeit inkl. der vorhandenen Verrohrungen durchgeführt. Konkrete Aussagen zu den Gefährdungsbereichen liegen jedoch nicht vor.

Wichtig ist an dieser Stelle hervorzuheben, dass auch verrohrte Gewässer durchgehend darzustellen sind. Nur so können Planer und Gemeinde bei der weiteren Entwicklung der Flächen in der Bauleitplanung darauf Rücksicht nehmen.

Hier ist der Krebsenbach und das Gewässer auf dem Grundstück Flur-Nrn. 1771/4 und 1771/2 nicht vollständig dargestellt, es entsteht der Eindruck, als gäbe es die Gewässer nicht



In Ramsau/ Obermühl ist die Erweiterung des Gewerbegebietes ohne Abstand zum Bach vorgesehen. Hier sollte zu dem WRRL-Gewässer Raindl-

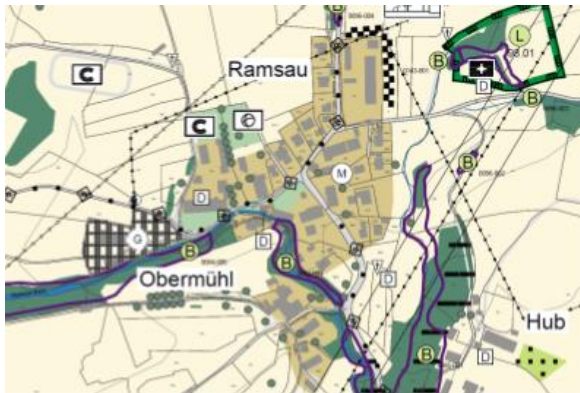
Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Zur besseren Übersichtlichkeit des Flächennutzungsplanes mit seiner recht detaillierten Darstellung von verschiedenen Nutzungen wird auf eine Darstellung von verrohrten Bachläufen innerorts verzichtet.

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen und der Bachlauf wird auf den beschriebenen Flurnummern im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes ergänzt.

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Die Darstellungsweise auf Flächennutzungsplanebene ist mit einem Maßstab von 1:10.000 nicht flächenscharf. Der Abstand vom Raindlbach ist in der aktuellen Darstellung mit mind. 5 m eingehalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der gegenständlichen Flächennutzungsplanung nur

**6. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Pütrichstraße 15, 82362 Weilheim  
(Stellungnahme vom 23.02.2021)**

bach mindestens ein Abstand von 10 m, mindestens jedoch 5m eingehalten, werden.



um die vorbereitende Bauleitplanung handelt. Die ortsgenaue Erfassung des südlich liegenden Biotops und eine entsprechende Bauverbotszone zum Bach müssen in der weiterführenden Bauleitplanung konkretisiert und festgelegt werden.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat beschließt**

- **die redaktionelle Änderung zur Darstellung des Bachlaufes auf den Flurnummern 1771/4 und 1771/2.  
(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)**
- **die redaktionelle Änderung der Abgrenzung des Gewerbegebietes in Ramsau sowie die Ergänzung eines Hinweises auf die erforderlichen Gewässerrandstreifen.  
(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)**

**2. Altlasten und Bodenschutz**

Wir bitten die Altlastverdachtsflächen Nr. 17300978 (Fl.-Nr. 1526) und die Nr. 17300980 (Fl.-Nr. 1498, 1499) zu kennzeichnen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Altlastenverdachtsflächen mit in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

**6. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Pütrichstraße 15, 82362 Weilheim  
(Stellungnahme vom 23.02.2021)**



**Beschluss:**

**Der Gemeinderat beschließt, die genannten Altlastenverdachtsflächen in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen.**

**(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)**

**3. Wasserversorgung, Schutzgebiete**


**3.1 Heilquellenschutzgebiet**

Das Vorhaben berührt das zum quantitativen Schutz festgesetzte Heilquellenschutzgebiet für die Adelheidquelle. Es ist daher in den Planunterlagen darzustellen und die darin geltenden Maßgaben bei der Beurteilung des vorliegenden Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

Die im Bescheid für die Wassergewinnungsanlage „Untersteinbach“ vom 14.02.2004 (Az.: 31-642-1 B.H. Br./Wa) genehmigte maximale Entnahmemenge von 300.000 m<sup>3</sup>/a wird bereits seit dem Jahr 2017 aufgrund von hohen Verlusten im gemeindlichen Trinkwassernetz leicht überschritten. Wir bitten daher die bisher durchgeführte Sanierung des Leitungsnetzes weiter voran zu treiben, um die Rohrnetzverluste auf ein hinnehmbares Maß zu reduzieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Heilquellenschutzgebiete sind nach Heilquellen-V (BayRS 753-1-5-UG) staatlich anerkannt. Deswegen wird das Heilquellenschutzgebiet für die Adelheidquelle im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes und in der Themenkarte Hydrologie als Wasserschutzgebiet mit aufgenommen. In der Begründung des FNP wird auf die geltenden Maßgaben zum Schutz und Erhalt des Heilquellenschutzgebietes hingewiesen.

Die Gemeinde nimmt die Anregungen zur Sanierung des Leitungsnetzes zur Kenntnis.

<b>6. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Pütrichstraße 15, 82362 Weilheim (Stellungnahme vom 23.02.2021)</b>	
<p>3.2 Vorranggebiet</p> <p>Das Vorranggebiet WV TÖL-VR-02 Bad Heilbrunn ist dazustellen (blau kariierter Bereich um Obersteinbach)</p> 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Vorranggebiet WV TÖL-VR-02 Bad Heilbrunn wird in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p>Der Gemeinderat beschließt die Übernahme des Heilquellenschutzgebietes Adelheidsquelle in den zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes und die Themenkarte Hydrologie sowie das Vorranggebiet für Wasserversorgung in den zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans.</p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>
<p><b>4. Abwasserentsorgung</b></p> <p>4.1 Häusliches Schmutzwasser</p> <p>Das Abwasser der Gemeinde wird zu großen Teilen im Mischsystem gesammelt und zur Kläranlage nach Penzberg abgeleitet. Die maximale Ableistungsmenge beträgt am Pumpwerk beträgt 92 l/s.</p>	

**6. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Pütrichstraße 15, 82362 Weilheim  
(Stellungnahme vom 23.02.2021)**

Für das Kanalsystem gibt es seit Jan 2021 ein Kanalsanierungskonzept. Dieses Sanierungskonzept ist auf 5 Jahre angelegt und daher bis 2025 umzusetzen.

Die von neuen Baugebieten betroffene Mischwasserentlastung (RÜB 1) ist unter Einbeziehung der Fläche des Baugebietes jeweils rechnerisch nachzuweisen.

Für neue Baugebiete ist die Entwässerung im Trennsystem vorzusehen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Misch-/Schmutzwasserkanal ist daher nicht zulässig. Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

**4.2 Niederschlagswasser**

Dem jeweiligen Bebauungsplan muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis).

Die Hinweise zum Umgang mit häuslichem Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen. Nachweis und Konzept zum regelkonformen Umgang mit Niederschlagswasser und häuslichem Schmutzwasser in Baugebieten werden im Rahmen von weiterführenden Bauleitverfahren (Bebauungsplan) erarbeitet.

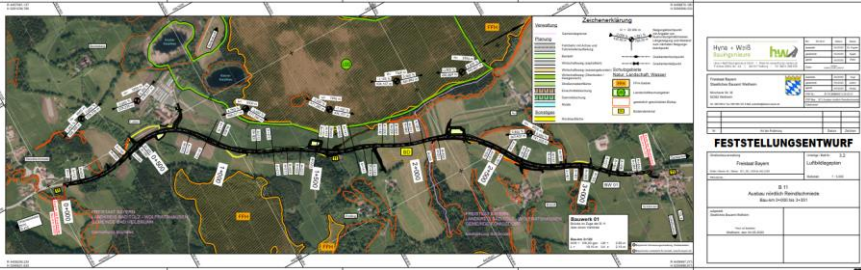
**Beschluss:**

**Kein Beschluss erforderlich.**

<b>7. Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbauverwaltung, Münchener Str. 39, 82462 Weilheim (Stellungnahme vom 12.01.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>2.3 X Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Das Staatliche Bauamt beabsichtigt im Zuge der Bundesstraße 11 folgende Maßnahmen durchzuführen:</p> <p>Das Staatliche Bauamt beabsichtigt, die B11 nördlich Reindlschmiede auszubauen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB ist der geplante Ausbau der Straße bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Ausbau ist in beiliegendem Plan dargestellt.</p> <p>Gemäß § 9 a FStrG ist die Planung bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen (Veränderungssperre bei Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Ausbau der B11 ist der Gemeinde bekannt und muss in weiterführenden Bauleitplanverfahren (z.B. Bebauungsplan) selbstverständlich berücksichtigt werden. Im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes ist die geplante Lage der B11 bereits dargestellt.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>
<p><b>Bauverbot</b></p> <p>Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsbegrenzungen. Diese sind unter <a href="http://www.baysis.bayern.de">www.baysis.bayern.de</a> ersichtlich.</p> <p>Die fehlenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsbegrenzungen gemäß § 5 Abs.4 FStrG bzw. Art. 4 BayStrWG (OD-E, OD-V) müssen im Bauleitplan eingetragen werden.</p> <p>Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen an Bundesstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsbegrenzungen werden im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes ergänzt. In der Begründung des Flächennutzungsplanes wird im Kapitel Verkehrsinfrastruktur zudem ein Hinweis zu den Anbauverbotszonen hinzugefügt.</p> <p>Anbauverbotszonen werden bereits für Bundesstraßen dargestellt, auf einer Darstellung der Verbotszonen bei Kreisstraßen wird verzichtet. Die Thematik findet in der weiterführenden Bauleitplanung Berücksichtigung.</p>

<b>7. Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbauverwaltung, Münchener Str. 39, 82462 Weilheim (Stellungnahme vom 12.01.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.</p> <p>Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,0 m / Kreisstraßen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.</p> <p>Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit des Landratsamtes (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1f,g ZustVVerk).</p> <p>Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und findet im Zuge weiterführender Bauleitplanverfahren Berücksichtigung.</p>



7. Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbauverwaltung, Münchener Str. 39, 82462 Weilheim (Stellungnahme vom 12.01.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden.</p> <p>Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m (<i>Geschw. &lt;= 100 km/h</i>) vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).</p> <p>Wir bitten um Übersendung des Stadtratsbeschlusses / Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.</p> <p>Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim zu übersenden.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	<p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt die Änderungen im zeichnerischen Teil und Begründung zu Anbauverbotszonen und Ortsdurchfahrtsgrenzen.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>
	

<b>8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München (Stellungnahme vom 03.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>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:</p> <p><b><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></b></p> <p>Im Gemeindegebiet befinden sich nach unserem derzeitigen Kenntnisstand die im Anhang (Auszug aus der Denkmalliste) aufgeführten Bodendenkmäler.</p> <p><i>D-1-8234-0001 – „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.“</i></p> <p><i>D-1-8234-0002 – „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.“</i></p> <p><i>D-1-8234-0013 – „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Kilian in Bad Heilbrunn und ihrer Vorgängerbauten.“</i></p> <p><i>D-1-8234-0015 – „Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Maria in Oberbuchen.“</i></p> <p>Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München (Stellungnahme vom 03.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <a href="http://www.denkmal.bayern.de">http://www.denkmal.bayern.de</a> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: <a href="https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi">https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi</a></p> <p>Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.</p> <p>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: <a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf</a> (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)</p> <p>Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen</p>	

8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München (Stellungnahme vom 03.02.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4–5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).</p> <p>Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.</p> <p>Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.</p> <p>Informationen hierzu finden Sie unter: <a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf</a></p> <p><b>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.</b></p> <p><b>Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 BayDSchG.</b></p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit unserer Stellungnahme übersenden wir Ihnen auch einen aktuellen Auszug aus der Denkmalliste der Bodendenkmäler in digitaler Form als Shape-Dateien per Email.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Lage und Ausdehnung der Denkmäler wurde nach Eingang der Stellungnahme nochmals überprüft. Der beschriebenen Bodendenkmäler sind in ihrer Lage und Ausdehnung entsprechend der Vorgaben durch die Planzeichenverordnung (PlanZV) im Flächennutzungsplan dargestellt. Ein Verweis auf die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei Bodeneingriffen nach Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bereits in der Begründung vorhanden. Die Meldepflicht nach Art. 8 Bay DSchG für zutage tretende Denkmäler wird jedoch redaktionell im Kapitel 2.11.2 „Bodendenkmäler“ ergänzt.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt die redaktionelle Ergänzung zur Meldepflicht in der Begründung zur Denkmalpflege.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>

**8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München  
(Stellungnahme vom 03.02.2021)**

<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>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.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	

9. Bayernets GmbH, Poccistr. 7, 80336 München (Stellungnahme vom 18.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>1. Gastransportleitung Tölz-Penzberg (TP34/3400) DN500/PN80 mit Begleitkabel</p> <p>2. Gastransportleitung Bad Heilbrunn, ESB (3422) DN150/PN70 mit Begleitkabel</p> <p>3. Armaturengruppen Bad Heilbrunn KS3402, Bad Heilbrunn AB3408</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gasleitungen der Bayernnets GmbH sind im Vorentwurf des Flächennutzungsplans dargestellt. Die Auflagen und von Ihnen beschriebenen Vorgaben zum Bauen in unmittelbarer Nähe zu den Gasleitungen müssen in weiterführenden Bauleitplanverfahren selbstverständlich berücksichtigt werden. Es wird jedoch ein Hinweis in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen, der das Erfordernis des Schutzstreifens entlang der Leitungen sowie die entsprechenden Auflagen beschreibt.</p>
<p>Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den uns übersandten Planunterlagen dargestellt – verlaufen unsere <b>o.g. Anlagen</b>.</p> <p><b>Eine Beschädigung oder Gefährdung unserer Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden.</b></p> <p>Der Schutzstreifen unserer Leitung <b>TP34 und 3422</b> ist <b>8 m breit (je 4 m</b> beiderseits der Rohrachse). Dieser Schutzstreifen ist durch Dienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge wegerechtlich abgesichert.</p> <p><u>Wichtige Auflagen sind u.a.:</u></p> <p><b>In den Schutzstreifen unserer Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen</b>, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, so ist beispielsweise <b>die Errichtung von Bauten</b> – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren, <b>Fundamente etc. – nicht zulässig.</b></p>	

9. Bayernets GmbH, Poccistr. 7, 80336 München (Stellungnahme vom 18.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.</li><li>• Niveauveränderungen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.</li><li>• Ein 4 m breiter Streifen – je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten.</li></ul> <p><b><u>Bauarbeiten in den Schutzstreifen unserer Gastransportleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die <i>bayernets</i> GmbH zulässig.</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Vor Beginn von Aufforstungsmaßnahmen muss eine örtliche Leitungskennzeichnung durch den zuständigen Leitungsmeister der <i>bayernets</i> GmbH erfolgen.</b></li><li>• <b>Der Einsatz von Maschinen zur Anpflanzung von Gehölzen ist nur nach vorheriger Absprache mit der <i>bayernets</i> GmbH erlaubt.</b></li><li>• Ohne besondere Sicherungsmaßnahmen dürfen unzureichend befestigte Leitungsbereiche nicht mit Ketten- oder sonstigen Baufahrzeugen befahren werden; erforderliche Überfahrten sind mit uns abzustimmen und durch geeignete Maßnahmen zu sichern.</li></ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

9. Bayernets GmbH, Poccistr. 7, 80336 München (Stellungnahme vom 18.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Grab-, Schacht- und sonstige Tiefbaumaßnahmen sind im Schutzstreifen grundsätzlich in Handschachtung auszuführen.</b></li><li>• Der Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen nicht ohne vorherige Absicherung und nur nach vorheriger Absprache mit der <i>bayernets</i> GmbH gestattet.</li><li>• Das Befahren der <i>bayernets</i> -Leitungen mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorschriften nach Abstimmung mit der <i>bayernets</i> GmbH erlaubt.</li><li>• Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig.</li><li>• <b>Der Einsatz von Bohr- oder Pressverfahren im Schutzstreifenbereich ist nur nach vorheriger Abstimmung und unter Aufsicht der <i>bayernets</i> GmbH erlaubt; ggf. kann eine Freilegung der Gastransportleitung erforderlich werden.</b></li><li>• Freigelegt werden dürfen Gashochdruckleitungen nur nach Abstimmung mit bayernets und strikter Beachtung der von bayernets bekanntgegebenen Auflagen.</li><li>• Freigelegte Gashochdruckleitungen müssen so gesichert werden, dass eine Lageveränderung ausgeschlossen und die Isolierung vor Beschädigung geschützt wird.</li></ul>	



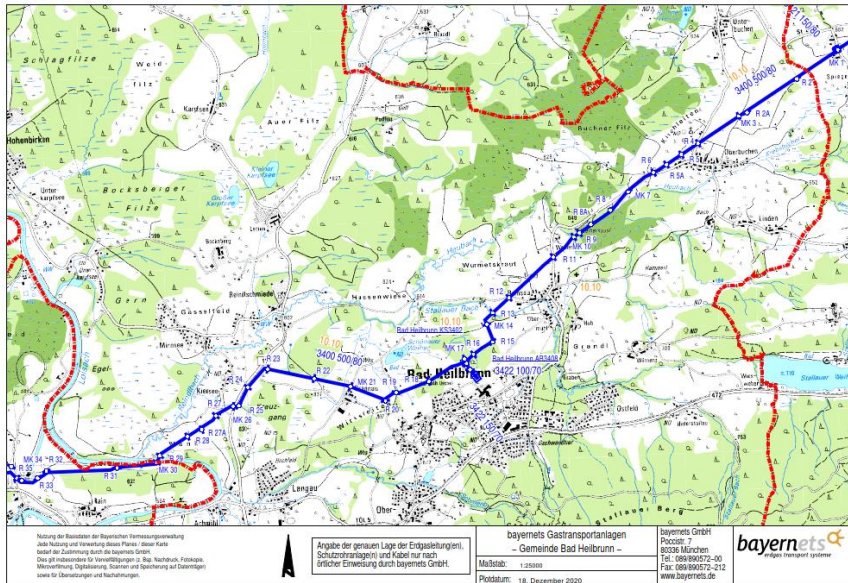
9. Bayernets GmbH, Poccistr. 7, 80336 München (Stellungnahme vom 18.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor Verfüllung freigelegter Gashochdruckleitungen ist bayernets durch rechtzeitige Information Gelegenheit zu geben, die Leitungen auf Unversehrtheit zu prüfen und die Verfüllarbeiten zu überwachen.</li> <li>• <b>Um eine Beschädigung der Gastransportleitung auszuschließen, muss der Aushub von Baugruben einschließlich Böschungen, Verbau etc. komplett so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird bzw. muss durch andere mit uns abgestimmte Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden, dass jegliche Gefährdung unserer Anlagen ausgeschlossen ist.</b></li> <li>• Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die erst im Zuge der Bautätigkeiten an Ort und Stelle geklärt werden, behält sich die <b>bayernets</b> GmbH ausdrücklich vor.</li> <li>• Der Erhalt von Plänen oder die Anwesenheit eines Beauftragten der <b>bayernets</b> GmbH vor Ort entbindet die Träger und Ausführenden von Baumaßnahmen nicht von ihrer Haftung für eventuelle Schäden.</li> </ul> <p>Zu Ihrer Information übersenden wir Ihnen einen Übersichtsplan M 1:25.0000 sowie 15 Lagepläne M 1:500 / M 1:1000 unserer Leitung und Kabel in diesem Bereich. <b>Eine genaue Angabe der Lage der Leitung ist jedoch nur nach örtlicher Einweisung möglich.</b> In unseren Plänen und Dateien ist der jetzige Stand der Leitungslage dargestellt; Änderungen oder Erweiterungen können von uns nicht automatisch nachgemeldet werden. Die Dateien werden von uns ausschließlich für Ihre jetzige o. a.</p>	

<b>9. Bayernets GmbH, Poccistr. 7, 80336 München (Stellungnahme vom 18.12.2020)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Maßnahme zur Verfügung gestellt, jede andere Verwendung bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung; Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.</p> <p>Ein Exemplar unserer Broschüre „Regeln und Auflagen zum Schutz von Gasleitungen und Kabeln“ fügen wir zu Ihrer Information bei.</p> <p><b>Auf Gashochdruckleitungen der Energienetze Bayern GmbH &amp; Co. KG (Netzbetreiber der Energie Südbayern GmbH) weisen wir hin.</b></p> <p>Planauskünfte erhalten Sie bei: Energienetze Bayern GmbH &amp; Co. KG, Frankenthaler Straße 2, 81539 München, Telefon: 089/68003-415, Fax: 089/680003-419, e-mail: netz- dokumentation@energienetze-bayern.de.</p> <p>Sollten Sie noch weitere Pläne benötigen oder Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Anlage: Regeln und Auflagen zum Schutz von Gasversorgungsanlagen insbesondere Gashochdruckleitungen und Kabeln der bayernets GmbH</p>	<p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme eines Hinweises zum Schutzstreifen entlang der Gasttransportleitungen in die Begründung des Flächennutzungsplanes.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>

**9. Bayernets GmbH, Poccistr. 7, 80336 München  
(Stellungnahme vom 18.12.2020)**

**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

**Abwägungsvorschlag**



**10. IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München  
(Stellungnahme vom 01.02.2021)**

<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es zu begrüßen, dass die Gemeinde die Änderungen, gemäß dem aktuellen gültigen Planstand, im Flächennutzungsplan aktualisiert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis mit den Änderungen. Weitere Anmerkungen oder Bedenken sind derzeit nicht erkennbar	<b>Beschluss:</b>  <b>Kein Beschluss erforderlich.</b>

<b>11. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 21 Bauleitplanung, Schmerbeckstr. 5, 83512 Wasserburg (Stellungnahme vom 29.01.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 14.12.2020 per E-Mail bei uns eingegangen.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns im Zuge der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen für die geplanten Neuausweisungen von Baugebieten erneut zu beteiligen.</p> <p>Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune rechtzeitig vor Beginn von konkreten Baumaßnahmen mit uns in Verbindung setzt.</p>	<p>Ihre Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird in weiterführenden Bauleitplanverfahren selbstverständlich als Träger öffentlicher Belange im Anhörungsverfahren beteiligt. Die Bitte um rechtszeitige Ankündigung von Baumaßnahmen für eine möglichst reibungslose Bereitstellung von Telekommunikationsdienstleistungen nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.</p> <p><b>Beschluss:</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

<b>12. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 4, 80333 München (Stellungnahme vom 08.02.2021) – verspäteter Eingang</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Flächennutzungsplanneuaufstellungsverfahren der Gemeinde Bad Heilbrunn, das insbesondere eine Integration der ortsplanerischen Leitbilder aus den mit dem ISEK 2020 herausgearbeiteten Leitlinien, mit Fokus auf die Innenentwicklung, Ortsmitte, ein attraktives Wohnumfeld für alle Generationen, Natur- und Freiräume, Verkehr und Erschließung, Orts- und Landschaftsbild sowie Tourismus und Naherholung anstrebt, sowie die Einarbeitung des aktualisierten Landschaftsplans sowie übersichtlich dargestellte Neuausweisungen für das gesamte Gemeindegebiet, konzentriert auf die Ortsteile Obermühl/Ramsau, Obersteinbach, Langau, Hinterstallau sowie den Hauptort mit dem angrenzenden Ostfeld beinhaltet.</p> <p>Die Schwerpunkte für die gesamtgemeindliche Siedlungsentwicklung des Heilklimatischer Kurorts liegen weiterhin auf Gesundheit und Erholung, auch wenn sich durch die Freiwerdung und Transformation ehemaliger Kurnutzungen im Hauptort Bad Heilbrunn im Siedlungsgefüge damit gleichzeitig Innenentwicklungspotenziale ergeben haben: Wesentliches Ziel ist es, auch durch Umnutzung, die vorhandenen Siedlungsstrukturen zu stärken und zu schärfen- unter Wahrung aufgelockerter und für Landschaftsbild und Naturschutz wesentlicher Freiflächen.</p> <p>Planerische Maßnahmen der Innenentwicklung zur (Wohn-)Baulanderschließung sind aus Sicht der Handwerkskammer für München und</p>	

<b>12. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 4, 80333 München (Stellungnahme vom 08.02.2021) – verspäteter Eingang</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Oberbayern prinzipiell zu befürworten; die schrittweise Neudarstellung bzw. Umwidmung von Mischbauflächen zu Wohnbauflächen in innerörtlicher Lage sehen wir jedoch äußerst kritisch, auch wenn es sich bei den nur erwähnten aber leider nicht näher dargelegten Änderungen aus Kapitel 6.1. häufig um die Anpassung an den tatsächlichen baulichen Bestand handelt: Es muss im Vorfeld ausgeschlossen werden, dass hieraus Beeinträchtigungen für unmittelbar angrenzende bestehende Nutzungen resultieren. Mit der Widmung einer vorher als Mischgebiet dargestellten Fläche zum Wohngebiet geht eine höhere Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung in Bezug auf Immissionsbelastungen einher, die grundsätzlich nicht zu einer Einschränkung der in der baulichen Umgebung ansässigen gewerblichen Betriebe, ihrer genehmigten Nutzungen sowie angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten, die mit dem Bestandsschutz verknüpft sind, führen darf. Deswegen möchten wir daher grundsätzlich noch einmal betonen, dass daher auch langfristig sicherzustellen ist, dass bei jeglichen Neustrukturierungen über Umwidmung, sowie Ortsabrundungen oder Baulückenfüllungen (der in Kapitel 3.1.6.3 ermittelten Potentialflächen) in den jeweiligen Plangebietern und ihrer baulichen Umgebung keinerlei Beeinträchtigungen resultieren dürfen: Ein ordnungsgemäßer Betrieb sowie angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten für bestehenden gewerbliche und handwerkliche Nutzungen müssen somit weiterhin gewährleistet sein, besonders auch in Hinsicht auf die von vorhandenen Gewerbe- und Handwerksunternehmen ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Hauptort Bad Heilbrunn werden durch die Anpassung an den Bestand Mischbauflächen im Flächennutzungsplan hinzugewonnen. Grundsätzlich ist durch die Darstellung innerörtlicher Mischbauflächen gemäß der aktuellen Lage im Bestand keine Beeinträchtigung von Betrieben zu erwarten (beispielsweise in der Badstraße oder im Wörnerweg). Bei weiterführenden Bauleitplanverfahren müssen in der jeweiligen Gebietskategorie geltende Immissionsschutzwerte in der Planung generell Berücksichtigung finden.</p> <p>So beispielsweise im Gebiet der „neuen Ortsmitte“ (Nr. 1.2), für welches großes Entwicklungspotential in Bezug auf eine Entwicklung einer belebten Ortsmitte aber zugleich auch für eine Förderung der Siedlungsentwicklung im Innenbereich gesehen wird.</p> <p>Die Gemeinde Bad Heilbrunn zeichnet sich aktuell siedlungsstrukturell durch seine stark disperse Siedlungsstruktur ohne städtebauliches Zentrum aus. Im westlichen Abschnitt der Entwicklungsfläche (Nr. 1.2) soll vor diesem Hintergrund durch die Festsetzung eines gemischten Baugebietes mit Nutzungsdurchmischung planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Entwicklung und Stärkung einer lebendigen Ortsmitte erreicht werden. Zugleich will die Gemeinde jedoch auch frühzeitig Maßnahmen zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs treffen, wobei im Rahmen eines schonenden Umgangs mit der Ressource Boden auch vermehrt Geschosswohnungsbau im Innenbereich der Gemeinde gefördert werden soll. Der östliche Abschnitt der Entwicklungsfläche Nr. 1.2 wird dabei als besonders geeignet gesehen, um in zentraler Lage ein ausdifferenziertes Wohnraumangebot zu schaffen, welches sich städtebaulich ortsverträglich in den Bestand einfügt und zur Belebung der Ortsmitte beiträgt.</p>

**12. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 4, 80333 München  
(Stellungnahme vom 08.02.2021) – verspäteter Eingang**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>(Lärm, Licht, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Ein Einfügen der hinzukommenden Bebauung in die bestehenden Nutzungsstrukturen ist entsprechend sicherzustellen.</p> <p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern hatte dankenswerterweise die Gelegenheit sich ausführlich sowohl zum genannten ISEK in ihrer Stellungnahme von März 2020 sowie zum zentralen Projekt der Gestaltung der Ortsmitte im Januar 2021 zu äußern. Die hier vorgetragenen Aspekte haben daher allgemein für die Gemeindeentwicklung (ISEK) aber auch z.B. bezüglich des Änderungsbereichs 1.2 auch im vorliegenden Verfahren als grundsätzlich noch einmal angeführt zu gelten.</p> <p>Das gleiche gilt für unsere Stellungnahmen der Jahre 2019 bis 2020 zum Bebauungsplanverfahren zum Bereich 1.6.“Am Krebsenbach und Angerstraße“.</p> <p>Was gewerbliche Bauflächen betrifft so reagiert die Gemeinde Bad Heilbrunn auf den konkreten Erweiterungsbedarf zweier ortsansässiger Unternehmen mit den Neuausweisungen 1.8 und 2.1.Das wirtschaftsfreundliche Vorgehen zur Förderung zweier ortsansässiger Unternehmen ist von unserer Seite positiv hervorzuheben. Für darüber hinaus gehende gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten verweist die Analyse auf noch bestehende Potenziale durch Baulücken im Misch- und Gewerbegebiet nördlich der B472.</p> <p>Trotzdem ist es - auch wenn stellenweise eine Entmischung in der vorliegenden Analyse in Kapitel 6.1. zu konstatieren gewesen sein mag-</p>	<p>Im Rahmen des parallellaufenden Bauleitplanverfahrens müssen hierbei in Bezug auf den geplanten Geschosswohnungsbau eventuelle Immissionsschutzrechtliche Konflikte untersucht und entsprechende Lösungsansätze angeboten werden. Eventuelle lärmtechnische Beeinträchtigungen durch die höhere Schutzbedürftigkeit einer Wohnbaufläche wurden dabei bereits in einer lärmtechnischen Untersuchung von EM- Plan geprüft und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt. Die Unterlagen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplans sind auf der Website der Gemeinde vom 27.04.2021 bis 1.06.2021 zur Verfügung gestellt.</p>



<b>12. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 4, 80333 München (Stellungnahme vom 08.02.2021) – verspäteter Eingang</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>weiterhin eine wichtige städtebauliche Aufgabe, die bestehenden mischbaulich genutzten Standorte zu sichern und auch zu fördern: gerade Mischbauflächen stellen nach wie vor eine wichtige Ansiedlungsoption für das nicht (wesentlich) störende Handwerk und Gewerbe dar, deren Gewerke vielfach auf eine vergleichsweise ortszentrumnahen Lage in Kundennähe angewiesen sind. Dies wurde von der Gemeinde Bad Heilbrunn erkannt und bei den Änderungsflächen und Umgestaltungen entsprechend berücksichtigt, was sehr positiv hervorzuheben ist:</p> <p>So sind z.B. die planerischen Bemühungen der Gemeinde zur Sicherung der die Badstraße begleitenden kleinteiligen mischbaulichen Strukturen noch einmal ausdrücklich zu befürworten, ebenso wie grundsätzlich die Neuausweisung im Bereich der Änderungsfläche 1.11.</p> <p>Bei der Ausweisung von Misch- bzw. Dorfgebietsflächen nach § 6 bzw. 5 BauNVO ist es sehr wünschenswert, deren weitere Entwicklung in der Praxis im Sinne der typischen Eigenart eines gleichwertigen und gleichgewichtigen Nebeneinanders von Wohnen . ggf. Landwirtschaft und nicht wesentlich störendem Gewerbe konsequent zu verfolgen.</p>	<p>Die Hinweise zur Sicherung mischbaulich genutzter Bauflächen im Flächennutzungsplan werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Es verbleibt bei den vorgenommenen Umwidmungen gemäß Bestand.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>

<b>13. Bayernwerk Netz GmbH, Arnulfstraße 203, 80634 München (Stellungnahme vom 15.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>110-kV-Freileitung Kochel-Karlsfeld, Ltg. Nr. B2, Mast-Nr. 53 – 83</b></p> <p><b>110-kV-Freileitung Anschluss Schönmühl, Ltg. Nr. J247, Mast Nr. 1 – 7</b></p> <p><b>119-kV-Freileitung Föhrenwald – Schönmühl, Ltg. Nr. J250, Mast Nr. 69 – 88</b></p> <p><b>20-kV-Freileitung, Transformatorstationen</b></p> <p>Gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Im Einzelnen nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p><b>Transformatorstationen und 20-kV-Freileitungen</b></p> <p>Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass von uns betriebenen 20-kV-Freileitungen nicht richtig eingezeichnet sind, Teile davon sind mittlerweile abgebaut. Unsere Transformatorstationen fehlen im Flächennutzungsplan. Beiliegend erhalten Sie einen Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000, in dem die fehlenden flächennutzungsplanrelevanten Anlagen zusätzlich farblich markiert sind. Wir bitten Sie, die 20-kV-Freileitungen zu aktualisieren die Transformatorstationen im Flächennutzungsplan zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die von Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Transformationsstationen und 20 kV-Freileitungen (sowie sämtliche weiteren eingezeichneten Stromleitungen im Gemeindegebiet) werden nochmals geprüft und gegebenenfalls aktualisiert.</p>

<b>13. Bayernwerk Netz GmbH, Arnulfstraße 203, 80634 München (Stellungnahme vom 15.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>die nachfolgend, angegebenen Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen.</p> <p>Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Derzeit befinden sich keine für den Flächennutzungsplan relevanten Bauvorhaben des Kundencenter Penzberg der Bayernwerk Netz GmbH in Planung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da der Unterschied zwischen Doppel- und Einfachleitungen aus dem beiliegenden Lageplan nicht abzulesen ist, wird auf die Darstellung der Schutzzonen für 20 KV Leitungen verzichtet. In der Begründung wird jedoch ein Hinweis auf die entsprechenden Schutzzonenbereiche für 20 kV Leitungen ergänzt.</p>
<p><b>110-kV-Anlagen</b></p> <p>Im Geltungsbereich verlaufen die o. g. 110-kV-Freileitungen, mit einer Schutzzone von 22,50 m beiderseits der Leitungsachse.</p> <p>Die Leitungsschutzzonen der Leitungen betragen jeweils:</p>	

<b>13. Bayernwerk Netz GmbH, Arnulfstraße 203, 80634 München (Stellungnahme vom 15.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Kochel — Karlsfeld, Ltg. Nr. B2, 30,00 m Anschluss Schönmühl, Ltg. Nr. J247, 25,00 m Föhrenwald - Schönmühl, Ltg. Nr. J250, 20,00 m</p> <p>Beiderseits der Leitungsachse.</p> <p>Die Leitung ist lagerichtig im Flächennutzungsplan enthalten. Wir bitten Sie, die zugehörigen Schutzzonen sowie die Leitungsbezeichnungen anzupassen.</p> <p>Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes auf dem beiliegenden Lageplan ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.</p> <p>Hinsichtlich der, in der angegebenen Schutzzone bestehenden Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen, machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebau- maßnahmen, Ver- und Versorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen usw.</p> <p>Weiterhin bitten wir, bei der künftigen Entwicklung des Flächennutzungsplans folgende Hinweise bezüglich der Hochspannungsfreileitung zu beachten:</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die angegebenen Schutzzonen wurden ergänzt und der Verlauf der Leitungen auf Basis der beiliegenden Lagepläne nochmals überprüft. In der Begründung wird ein Hinweis für die entsprechenden Schutzzonenbereiche für 110 kV Leitungen ergänzt.</p>

<b>13. Bayernwerk Netz GmbH, Arnulfstraße 203, 80634 München (Stellungnahme vom 15.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Wir bitten auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.</p> <p>Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes diese Sachlage zu berücksichtigen.</p> <p>Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen. Des Weiteren ist, um nicht vorhersehbare Störungen</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Sämtliche Immissionsschutzrechtliche Vorgaben müssen bei jeglichen Bauvorhaben bzw. der weiteren verbindlichen Bauleitplanung selbstverständlich eingehalten werden.</p>

<b>13. Bayernwerk Netz GmbH, Arnulfstraße 203, 80634 München (Stellungnahme vom 15.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>beheben zu können, eine Ausnahmeerlaubnis für ein ggf. beabsichtigtes zeitlich begrenztes Betretungsverbot erforderlich.</p> <p>Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzonen können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.</p> <p>In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsreich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.</p> <p>Bei Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Masten und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen. Dies sollte bereits bei der Ausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise zum Betrieb und der Unterhaltung der Anlagen sowie zur Ausweisung von Photovoltaikanlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt die redaktionellen Änderungen in der Begründung zu den Schutzzonen der 110 kV und 20 kV Freileitungen von Bayernwerk Netz GmbH sowie die Aktualisierung der eingezeichneten Transformationsstationen und Freileitungen.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>

<b>13. Bayernwerk Netz GmbH, Arnulfstraße 203, 80634 München (Stellungnahme vom 15.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<b>Fernmeldeanlagen</b>  Der Vollständigkeit halber möchten wir darauf hinweisen, dass im Gemeindegebiet auch verschiedene Fernmeldekabel der Bayernwerk Netz GmbH verlaufen.  Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren, um die wir auch weiterhin bitten und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.  Anlage: Pläne Bayernwerk Netz GmbH (CD)	  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Beschluss:</b>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b>

<b>14. DB AG, DB Immobilien, Barthstr. 12, 80339 München mit DB Energie GmbH, Richelstr. 3, 80634 München (Stellungnahme vom 22.02.2021 und 18.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>DB AG, DB Immobilien, Barthstr. 12, 80339 München</b></p> <p><b>Bahnstrecke 5453 Tutzing - Kochel / von ca. km 15,2 bis ca. km 27,9 / links der Bahn</b></p> <p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung.</p> <p>Innerhalb des Flächennutzungsplanes verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 513 Kochel – Holzkirchen (Mast-Nr. 2059 bis 2095) mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30m bezogen auf die Leitungssachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Die Stellungnahme der DB Energie GmbH mit Zeichen I.ET-S-S-3 Ba (523) vom 18.02.2021 im Anhang ist zwingend zu berücksichtigen.</p> <p>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Bei Rückfragen zu diesem Schreiben, steht Ihnen Frau Petzi gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 513 Kochel – Holzkirchen ist mit entsprechendem Schutzstreifen im Flächennutzungsplan dargestellt, wird aber nach Eingang der Stellungnahme auf Basis der in der Anlage beigefügten Unterlagen in Lage und Ausweitung nochmals überprüft.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>



<b>14. DB AG, DB Immobilien, Barthstr. 12, 80339 München mit DB Energie GmbH, Richelstr. 3, 80634 München (Stellungnahme vom 22.02.2021 und 18.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>DB Energie GmbH, Richelstr. 3, 80634 München</b></p> <p><b>110-kV-Bahnstromleitung Nr. 523 Kochel — Holzkirchen, Mast Nr. 2059 bis 2095</b></p> <p>Nach Erhalt der Unterlagen zu o.g. <b>Flächennutzungsplan</b>, teilen wir ihnen fristgemäß folgendes mit:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Wir haben den o.g. Flächennutzungsplan auf die Belange der DB Energie GmbH - hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) - hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft. Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.</li><li>Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.</li><li>Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schutzstreifens mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal-, Werbe-, Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw.) und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zu rechnen ist. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben von ü.NN-</li></ol>	<p>Die Hinweise zum Schutzstreifen sowie zum Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung werden zur Kenntnis genommen. Es wird ein Hinweis zum Schutzstreifen der Bahnstromleitung in der Begründung des Flächennutzungsplanes ergänzt.</p>

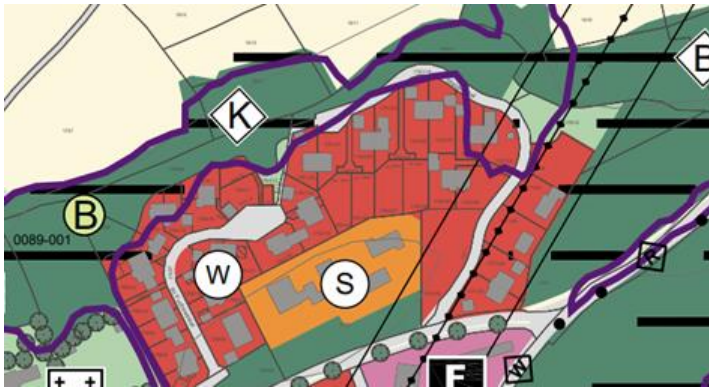
<b>14. DB AG, DB Immobilien, Barthstr. 12, 80339 München mit DB Energie GmbH, Richelstr. 3, 80634 München (Stellungnahme vom 22.02.2021 und 18.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Höhen (z.B. für Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.</p> <p>4. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die jeweilige Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bohrungen, Bebauungen und Bepflanzungen <u>nicht</u> durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.</p> <p>5. Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung muss jederzeit für langsam fahrende Lkw uneingeschränkt gewährleistet sein.</p> <p>6. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.</p> <p>Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.</p> <p>Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die</p>	

<b>14. DB AG, DB Immobilien, Barthstr. 12, 80339 München mit DB Energie GmbH, Richelstr. 3, 80634 München (Stellungnahme vom 22.02.2021 und 18.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.  Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.  Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren. Für Rückfragen oder weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	<b>Beschluss:</b>  <b>Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme eines Hinweises zum Schutzstreifen für die Bahnstromleitung in der Begründung.</b>  <b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b>

**Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:**

<b>1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 26.01.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Wie bereits gestern telefonisch besprochen, anbei die Stellungnahme zum vorläufigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn.  Auf unserem privaten Grundstück in der Ramsau 16 mit der Flurnummer 671 ist unerklärlicherweise ein öffentlicher Bolzplatz eingetragen.  Da es sich um unseren privaten Bereich handelt, würden wir Sie gerne bitten das abzuklären.  Falls sich jemand bei einem Unfall auf diesen Plan beziehen würde, wären ja ansonsten die Haftungsfragen nicht geregelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Signatur für den Bolzplatz wird aus dem zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes herausgenommen.  <b>Beschluss:</b>  <b>Der Gemeinderat beschließt die Herausnahme des Bolzplatzes in Ramsau aus dem zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes.</b>  <b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b>

2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 13.01.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Wie ich schon auf der Klausurtagung sagte, bin ich vom Verlauf der Biotop/Naturschutzgebietsgrenze irritiert. Hier, im Ausschnitt Fuchswinkel/Waldwinkel läuft die Grenze durch mein Haus (Hausnr. 18) und meines Nachbarn. (Hausnr. 16) Auch im Waldwinkel sind zwei Doppelhäushälften davon betroffen.</p> <p>Im ganzen Gemeindegebiet sind immer wieder Grundstücke und Gebäude zu finden.</p> <p>Ich habe das Grundstück nicht als Naturschutzgebiet gekauft, auch habe ich keine Nachricht über eine Umwidmung erhalten.</p> <p>Hast Du eine Idee, wen man zu diesem Umstand fragen kann oder wie man weiter vorgehen kann, um den Umstand zu klären?</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Teilflächen der Grundstücke mit den Adressen Im Fuchswinkel 16 und 18 liegen im Biotop mit der Nummer 0089-001. Für die Biotopkartierung zuständig ist das Landesamt für Umwelt (LfU), welches das Biotop am 04.06.1992 in ihre Biotopkartierung aufgenommen hat. Das Landesamt für Umwelt (LfU) betitelt den Bereich in seiner Biotopkartierung „Mesophile Laubwaldinseln im Mitter- und Unterfeld nördlich von Bad Heilbrunn“. Ein Naturschutzgebiet befindet sich in dem Bereich nicht. In den Flächennutzungsplan werden Biotopkartierungen nachrichtlich übernommen, denn eine eigene Erhebung wird von Gemeinden generell nicht vorgenommen.</p> <p>Prinzipiell gilt, dass kartierte Biotope in privaten Grundstücken keinen Widerspruch bzw. Konflikt darstellen. Die Biotopkartierung ist eine reine Erfassung des Ist-Zustandes vor Ort. Sie ist im Prinzip eine Arbeitsgrundlage für Behörden, insbesondere Naturschutzbehörden und stellt keine besonderen Ansprüche an die Grundstückseigentümer. Denn die Biotopkartierung hat weder das Ziel, noch rechtliche Möglichkeiten, naturschutzfachlich wertvolle Flächen unter Schutz zu stellen oder Grundstücksbesitzern bestimmte Bewirtschaftungsweisen vorzuschreiben. Sie ist eine Bestandsaufnahme der natürlichen Umgebung, welche die Nutzung der Flächen nicht ausschließt. Es soll damit lediglich verhindert werden, dass sehr selten gewordenen Lebensräume zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden.</p> <p>Bezüglich einer Benachrichtigung des Eigentümers zur Biotopausweisung auf dem eigenen Grundstück: In Bayern werden Eigentümer bei einer Biotopkartierung im Allgemeinen nicht per schriftlichem Anschreiben über eine Biotopkartierung auf dem eigenen Grundstück informiert. Sowohl zu Beginn der Biotopkartierung wie auch zur</p>



<b>2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 13.01.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Veröffentlichung der Ergebnisse im Internet werden sämtliche betroffenen Gemeinden, Nutzerverbände, Naturschutzverbände, Behörden und die Presse angeschrieben. Die Gemeinden werden dann zum Abschluss der Kartierung darum gebeten, die Information über die Biotopkartierung über das Gemeindeblatt weiterzugeben.
	<b>Beschluss:</b>  <b>Kein Beschluss erforderlich.</b>

<b>3. Bürger 3 (Stellungnahme vom 26.01.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans sieht vor, die Flurnummern 1670/1672 vom jetzigen Status „Sondergebiet Fremdenverkehr“ in Grünland umwandeln.</p> <p>Dem widerspreche ich.</p> <p>Diese in unmittelbarer Nähe zu meinem bestehenden Beherbergungsbetrieb „Schutzherrhof“ gelegene Fläche ist für den Bestand und weiterer Entwicklung des Schutzherrhofes sehr wichtig.</p> <p>Sei es beispielhaft nur für die Schaffung zusätzlicher Stellflächen, sollten aufgrund des immer mehr werdenden Individualverkehr die jetzigen eigenen Stellflächen nicht mehr ausreichen.</p> <p>Dies würde Stellflächen und Parkplätze im öffentlichen Raum entlasten und wäre zum Vorteil aller.</p> <p>Da ich, wie bereits am 26.01.2021 in einem persönlichen Gespräch mit Bgm. Gründl, den Herren Mascher und Keller ausgeführt, den Beherbergungsbetrieb Schutzherrhof weiterführen und wenn möglich ausbauen werde, ist es sehr wichtig hier noch Möglichkeiten zu haben.</p> <p>Ich verweise hier auch noch auf mein Konzept zur Nutzung des Schutzherrhofes. Ich sehe bei Beibehaltung des jetzigen Status Sondergebiet Fremdenverkehr der Flächen 1670/1672 auch keinerlei Nachteile für die Gemeinde Bad Heilbrunn.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Erhalt und Förderung des Schutzherrhofes liegt der Gemeinde Bad Heilbrunn am Herzen. Eventuelle bauliche Entwicklungsmöglichkeiten müssen in der Gemeinde dabei stets auch vor dem Hintergrund einer ortsverträglichen Ortskernentwicklung abgewogen werden, wobei attraktive Standorte mit hoher städtebaulicher Wirksamkeit für den Ort nicht wesentlich durch Planvorhaben im Umfeld abgewertet werden sollten.</p> <p>Die Umwidmung der Entwicklungsfläche auf den Flurnummern 1670/1672 von Sonderbaufläche in eine öffentliche Grünfläche wurde im Gemeinderat am 27.07.2020 in der Klausurtagung intensiv diskutiert. Aufgrund der städtebaulich hervortretenden Lage der Kirche St. Kilian auf der Anhöhe beschloss der Gemeinderat von einer baulichen Nutzung am Hang Abstand zu nehmen. Ziel der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche, ist der Erhalt und Entwicklung von städtebaulich und ökologisch besonders wertvollen Grünflächen innerhalb des Hauptortes Bad Heilbrunn.</p> <p>Wie im Gespräch am 21.01 angesprochen ist unter Berücksichtigung der besonderen Topographie im Gelände im unteren Bereich allerdings eine untergeordnete, straßenbegleitende Anlage von offenen Stellplätzen denkbar. Die Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan würde einer solchen Planung nicht entgegenstehen.</p>

3. Bürger 3 (Stellungnahme vom 26.01.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Daher beantrage ich, die Flächen 1670/1672 unverändert als Sondergebiet Fremdenverkehr zu belassen.</p> <p><b>Konzept: Nutzung des „Schutzherrhofes“</b></p> <p>Der Schutzherrhof wird im Sinne eines „Boardinghouse“ weiter betrieben. Dieses System sieht vor, dass unter anderem Arbeiter, Praktikanten und Wohnungssuchende übergangsweise Zimmer oder Appartements beziehen können.</p> <p>Dies bezieht auch die Möglichkeit der touristischen Vermietung mit ein.</p> <p>Ein solches Angebot ist für den Ort Bad Heilbrunn sehr wichtig, denn es gibt ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit ihre Fachkräfte arbeitsplatznah unterzubringen. Die Fachklinik Bad Heilbrunn ist das beste Beispiel dafür. Als treibender Motor ist die Klinik für den Ort sehr wichtig.</p> <p>Die Fachklinik verliert allgemein an Attraktivität, wenn Arbeitskräfte auf Zeit und Besucher nicht ortsnahe untergebracht werden können.</p> <p>Die momentane Pandemie zeigt uns klar auf, wie wichtig es für Beherbergungsbetriebe dieser Art ist, breit aufgestellt zu sein, um den Betrieb zukunftssicher zu gestalten.</p> <p>Ein Teil des Gebäudes wurde bereits energetisch saniert, wobei die Raumaufteilung / Nutzung nicht verändert wurde.</p> <p>Ich bitte diese Stellungnahme dem Gemeinderat und allen Beteiligten vorzulegen.</p>	<p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt den Verbleib der Grünfläche auf den Flurnummern 1670 und 1672 im Flächennutzungsplan.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>



<b>4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 22.01.2021 und 25.01.2016)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Der Gemeinderat hat am 08.12.2020 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen und mit der amtlichen Bekanntmachung vom 10.12.2020 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Corona bedingt ist die Einsichtnahme derzeit leider weitestgehend nur digital über die Homepage der Gemeinde möglich. Dem FLNP entnehmen wir u.a., dass offensichtlich das Grundstück (FINr. 661) des Gasthauses (ohne Parkplatz!), des Pferdehofes und der Land- und Forstwirtschaft nun dem Mischgebiet zugeordnet und auf dem Grundstück des ehemaligen Sägewerks Ramsau die Ausweisung eines Gewerbegebiets geplant ist.</p> <p>Unser Schreiben und unser „Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (Einbeziehungssatzung)“ vom 25.01.2016 an die Gemeinde ist nicht behandelt worden und blieb bis heute unbeantwortet.</p> <p>Wir stellen nun fest, dass unsere Anliegen, die wir in diesem im Schreiben vom 26.01.2016 dargestellt hatten, bei den weiteren Planungen trotz Korrespondenz mit LARS Consult und deren befürwortenden Aussagen nicht mehr berücksichtigt worden sind.</p> <p>Wir hatten darauf vertraut, dass unsere Anliegen und unser Angebot zur gemeinsamen Beratung im Gemeinderat aufgegriffen und in den Entwurf eingearbeitet werden.</p> <p>Wir wollen unseren Beitrag leisten zur Sicherung der dörflichen Infrastruktur, dem Erhalt des Gasthauses und der Landwirtschaft und zur einvernehmlichen Weiterentwicklung der touristischen Angebote im Sinne des Konzepts der Gemeinde Bad Heilbrunn.</p>	

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 22.01.2021 und 25.01.2016)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Gerade, dass eine dem Fremdenverkehr stark verpflichtete Gemeinde, wie Bad Heilbrunn, Vorschläge und Angebote für touristischen Entwicklungsmöglichkeiten nicht aufgreift, ist erstaunlich.</p> <p><b>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nehmen wir zum vorgelegten Entwurf Stellung. Der FLNP soll in folgenden Punkten überarbeitet bzw. ergänzt werden:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ausweisung des gesamten Grundstücks FlNr 661 als Mischgebiet (einschl. Parkplatz)</li> <li>2. Ausweisung einer Fläche von ca. 4.000 qm auf FlNr. 840/838 und 665/666 als Sondergebiet für Beherbergung, Freizeit und Erholung (touristische Zwecke) oder als baurechtlich vergleichbares Gewerbegebiet (nördlich des Weges Richtung Reindlschmiede / im Anschluss an das geplante Gewerbegebiet auf dem Gelände des Sägewerks bis zur Höhe des gemeindlichen Pumphauses).</li> <li>3. Entfernung der auf den landwirtschaftlichen Flächen FlNr 840, 665, 666 dargestellten Baumreihen aus dem FLNP.</li> <li>4. Die oberirdische Stromleitung ist mittlerweile durch die Bayernwerke stillgelegt und entfernt worden; sie soll aus dem Plan entfernt werden (die unterirdische Erdgasleitung besteht nach wie vor).</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach einem Gespräch mit Bgm. Gründl am 28.01.2021 wurde die Bauanfrage dem Bauausschuss und Gemeinderat am 2. März 2021 in der Gemeinderatssitzung vorgestellt. In gleicher Sitzung fasste der Gemeinderat den Beschluss, am westlichen Rand von Ramsau auf den Flurnummern 838, 665, 666 und Teilflächen der Flurnummer 840 zusätzlich ein „Sondergebiet für Beherbergung, Tourismus und Erholung“ auszuweisen.</p> <p>Aufgrund der ortsbildprägenden Lage der Baumreihen am Ortsrand von Ramsau bleibt der Baumbestand auf den Flurnummern im Flächennutzungsplan bestehen und muss bei weitführenden Bauleitverfahren im Falle einer Rodung ersetzt werden. Der dargestellte Einzelbaum auf den Flurnummern 665 und 666 wird nach Überprüfung der örtlichen Grünstrukturen aus dem Flächennutzungsplan entfernt.</p> <p>Die Anregung Ziff.4 wird zur Kenntnis genommen und auf die entsprechende Stellungnahme der Bayernwerk GmbH zum Stromnetz im Gemeindegebiet verwiesen. Die Stromleitung wird aus dem zeichnerischen Teil des FNP entfernt.</p> <p>Die Frage nach einer Zuordnung in Außen- oder Innenbereich wird grundsätzlich nicht nach der Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan bewertet, sondern anhand der örtlichen, baulichen Verhältnisse. Aufgrund des Anschlusses der Gebäude an den bestehenden Siedlungskörper von Ramsau können planerisch Teilflächen der Flurnummer 661 als „Innenbereich“ bewertet werden. Der nördliche Teilfläche der Flurnummer stellt im</p>

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 22.01.2021 und 25.01.2016)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ist es richtig, dass nun das Grundstück FlNr 661 (Gebäude und Hof-Innenraum) dem Mischgebietscharakter zugeordnet sind und nicht mehr im Außenbereich sind? Weshalb ist hier der Parkplatz angenommen?</li> <li>➤ Das Gebäude Ramsau 6 (Gasthaus mit ehemaligem Stall und Bergehalle) ist als Denkmal bezeichnet. Wir bitten um Antwort, ob und wenn sich hier in der Beschreibung eine Änderung zum bisherigen Stand ergeben hat?</li> <li>➤ Unser Antrag vom 25.01.2016 auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne einer Einbeziehungssatzung wurde seitens der Gemeinde nicht weiter behandelt. Wir bauen auf den Vertrauensschutz.</li> <li>➤ Wir haben uns in der Annahme, dass Bebauungspläne den Zielen des Flächennutzungsplans folgen sollen, auf den Entwurf des neuen FLNP verlassen und nun fast vier Jahre lang alle Entwicklungen zurückgestellt.</li> </ul> <p>Wir brauchen eine langfristige und verlässliche Planungssicherheit, um den Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Gastronomie, des Gästebetriebs und der Landwirtschaft sicherzustellen und zum in die dörfliche Struktur eingefügten Erscheinungsbild des Ortsteils Ramsau beitragen zu können. Die oben genannten Ergänzungen stellen für uns - wie in unserem Schreiben vom 25.01.2016 dargestellt - wichtige und</p>	<p>Rahmen der örtlichen Begebenheiten faktischen Außenbereich dar und wird deshalb weiterhin als Grünfläche dargestellt.</p> <p>Nach § 1 Abs. 2 BauNVO gibt es drei Baugebiete mit Mischnutzung: die Dorfgebiete nach § 5 BauNVO, die Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO und die Kerngebiete nach § 7 BauNVO. Baurechtlich ist die beschriebene Flurnummer der Kategorie „Dorfgebiet“ zuzuordnen, für welches Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazu gehörigen Wohngebäude zulässig sind. Die Darstellung des südlichen Abschnitts der Flurnummer 661 als Grünfläche stellt eine Übernahme aus dem bisher rechtskräftigen, alten Flächennutzungsplan dar. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bestandsnutzung wird eine zeichnerische Darstellung des Abschnitts als Mischgebiet ergänzt.</p> <p>Das beschriebene Baudenkmal hat die Aktennummer D-1-73-111-31. Details zum Denkmal können beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter folgendem Link eingesehen werden: <a href="https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/">https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/</a>.</p> <p>Ein Datum für die Aufnahme in die Liste der Baudenkmäler wird nicht genannt. Außerdem verweisen wir darauf, dass eine Beteiligung oder schriftliche Information der Eigentümer vor oder bei der Eintragung in die Denkmalliste in Bayern nicht vorgesehen ist (s. Art 2 Denkmalliste des BayDSchG).</p>
	<p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt:</b></p>

<b>4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 22.01.2021 und 25.01.2016)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>unabdingbare Grundlagen für weitere notwendige Investitionen und auch für die Zukunftssicherheit im Sinne der geplanten Generationenfolge dar.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir haben eine geplante und vom Bayrischen Bauernverband (BBV) angeratene Verschmelzung einiger Grundstücke zurückgestellt, da wir es dem Planungsbüro LARS Consult überlassen hatten, den genauen Umgriff der Erweiterungsfläche festzulegen. Im E-Mail-Verkehr mit LARS Consult hatten wir im Herbst 2016 um eine Skizze bzw. um Vorwürfe zum FLNP gebeten, da wir die Situierung der geplanten Fläche im Einvernehmen mit den planerischen Überlegungen der Gemeinde bzw. des beauftragten Planungsbüros treffen wollten.</li> <li>• Um der Weiterentwicklung durch den FLNP nicht kurzfristig vorzugreifen, haben wir bisher auf den genehmigten Ausbau der Betriebsleiterwohnung im DG des Reiterhofs zurückgestellt, wir wollten auf die Festsetzungen im neuen FLNP aufbauen; ebenso wurde die Errichtung des 2. Weideunterstand sowie die Verlegung des Misthaufens (Dungstätte) zurückgestellt.</li> <li>• Wir haben im letzten Jahr der verbreiterten Straßenführung zum ehemaligen Sägewerk und einer damit verbundenen Widmung von Flächen aus unserem Grundbesitz zugestimmt. Wir befürworteten für unseren guten Nachbarn (Ramsau 3) eine planerische Rechtssicherheit. Wir waren der festen Annahme, dass damit auch die</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ausweisung eines Sondergebietes für Beherbergung, Tourismus und Erholung auf den Flurnummern 838, 665, 666 und Teilflächen der Flurnummer 840.</b> <b>(Zustimmung mit 14:1 Stimmen)</b></li> <li>• <b>Den Verbleib der ortsrandprägenden Baumreihen im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans.</b> <b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></li> <li>• <b>Die Ergänzung des südlichen Abschnitts der Flurnummer 661 als Mischgebiet im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans.</b> <b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></li> </ul>

<b>4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 22.01.2021 und 25.01.2016)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Voraussetzungen zur Ausweisung der von uns angefragten Flächen geschaffen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wir gehen davon aus, dass bei der Aufstellung eines FLNP alle Interessen gleichbehandelt werden. Eine einseitige Ausweisung eines Gewerbegebiets erscheint unverhältnismäßig.</li><li>• Die von uns bezeichnete Fläche verfügt über eine Verkehrsanbindung und eine komplette Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, ...)</li><li>• Wie bereits 2016 beschrieben, beabsichtigen wir auf der Fläche von ca. 4000 qm folgende Nutzungen:<ol style="list-style-type: none"><li>1. Erweiterung der vorhandenen Parkplätze (Nutzung auch für Wanderer, Loipengeher etc. gestattet)</li><li>2. evtl. Verlegung von Parkflächen und einladende Gestaltung einer Fläche gegenüber der gemeindlichen Tafel (heilklimatischer Wanderweg) für Radler, Fußgänger und für die Ortsvereine (z.B. für Maibaum / Trommlerzug u.a.)</li><li>3. Planung und Errichtung eines Kurzzeit-Parkplatzes (1-3 Tage) für 10-20 autarke Wohnmobile</li><li>4. Planung und zeitnahe Errichtung von 2-4 Troadstadl (Chalets als Ferienwohnungen) in einem regional-typischen Stil (vgl. Bergcamping Lenggries)</li></ol></li></ul>	

<b>4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 22.01.2021 und 25.01.2016)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>5. Vorhaltefläche für die eventuelle Errichtung eines Stadels zur trockenen Lagerung der Hackschnitzel für die Ramsauer Bürgerheizung, ein gemeinsames Backhaus oder eine Ladestation für Elektroautos.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wir wollen durch diese Investitionen im Besonderen die vorhandene Gastronomie und Hotellerie stärken und in eine sichere Zukunft führen; dies erscheint gerade mit den einschneidenden Erfahrungen der jetzigen Pandemiezeiten mehr als notwendig. In der Anlage finden Sie z.K. einen Auszug aus dem Pachtvertrag zum Gasthaus RamsAu, der zeigt, dass uns die Einbindung in die gemeindliche Infrastruktur ein wichtiges Anliegen war und ist.</li><li>• Im Zuge der Generationenfolge wird derzeit die Übergabe der Land- und Forstwirtschaft an unsere Tochter auf den Weg gebracht. Dies bereiten wir mit dem BBV vor. Durch eine Verschmelzung und Neuvermessung der entsprechenden Grundstücke soll eine gebäudetechnische Trennung des Gasthauses und der Forst- und Landwirtschaft sichergestellt werden.</li></ul> <p>Wir haben stets in allen Belangen den konstruktiven Dialog mit der Gemeinde gesucht und setzen auch jetzt auf das konstruktive Miteinander.</p> <p><b>Wir bitten um einen baldigen Gesprächstermin in der kommenden Woche und können uns zeitlich nach Ihren Vorschlägen richten.</b></p>	

<b>4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 22.01.2021 und 25.01.2016)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Dieses Gespräch ist sehr wichtig, damit wir ggf. Zeit und Gelegenheit zur Rücksprache mit dem Bayerischen Bauernverband (BBV) haben, um den Sachverhalt fachlich und rechtlich zu bewerten und um ggf. noch fristwahrend vor dem 05.02.2021 fundierte Einsprüche einleiten zu können.</p> <p>Es geht ja bei dem FLNP nicht nur um die Entwicklung der Ortsmitte, sondern auch um die anderen Ortsteile, die dazu beitragen, dass sich die Gemeinde Bad Heilbrunn in einem wunderschönen Gesamtbild zeigt.</p> <p>VW sind überzeugt, dass wir eine einvernehmliche Lösung finden werden. Selbstverständlich sind wir offen für alle Anregungen und Überlegungen der Gemeinde und stehen für Rückfragen gerne und jederzeit zur Verfügung.</p> <p>Wir bitten, uns den Eingang des Schreibens schriftlich zu bestätigen.</p> <p>Anlagen: unser Schreiben vom 25.01.2016; Auszug aus der Präambel des bestehenden Pachtvertrags des Gasthauses (April 2015)</p>	
<p>Stellungnahme vom 25.01.2016:</p> <p>Die Gemeinde Bad Heilbrunn überarbeitet derzeit den Flächennutzungsplan, um künftigen Entwicklungen den planerischen Rahmen zu geben.</p> <p>Wir bitten Sie in diesem Zusammenhang zusammen mit dem Planungsverband zu prüfen, welche Flächen bzw. Teilflächen (Flurnummern 666/665/840/838) in eine Ortsabrundungs- oder eine Einbeziehungssatzung aufgenommen werden können oder ob alternativ eine Klarstellungssatzung für</p>	

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 22.01.2021 und 25.01.2016)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>den westlichen Ortsrand erfolgen kann.                      Grundlage hierfür liefert das Baugesetzbuch (BauGB) im § 8 Abs. (2), (3) und (4) sowie § 35 Abs. (2) in Verbindung mit § 35 Abs. (3) und (4) oder grundsätzlich auch § 35 Abs. (1), Satz 1.                      Die Erschließung und Anbindung ist voll umfänglich gesichert. Damit wären auch aufwändige und langwierige Genehmigungsverfahren vermeidbar; so wertet beispielsweise das Landratsamt den Hofinnenraum als Außenbereich (zuletzt bei der Errichtung des Gebäudes für die gemeinschaftliche Heizzentrale).</p> <p><b>Unser vorrangiges Interesse ist es, eine hohe Planungssicherheit - als grundlegende Voraussetzung für Investitionen - für den Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Gastronomie, des Gästebetriebs und der Land- und Forstwirtschaft zu schaffen sowie ein Wohnhaus für unseren Eigenbedarf zu errichten.</b></p> <p>Am südlichen Ortsrand im OT Ramsau wurde m jüngster Zeit ein Bebauungsplan aufgestellt; der nördliche Ortsrand weist auf einer Straßenseite eine Bebauung mit EFH auf und auf der anderen Seite befindet sich ein großer landwirtschaftlicher Betrieb. Am westlichen Ortsrand befindet sich derzeit das Sägewerk, das als Gewerbefläche mit Lagerplatz ausgewiesen ist.</p> <p>Wir bitten im Sinne einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung neben der dringend gebotenen Klarstellung im Innenbereich der Gebäude 6,7 und 7 1/2 entweder um eine Verlängerung des bestehenden Dorfgebiets</p>	<p>Die Stellungnahme vom 25.01.2016 wird zur Kenntnis genommen.</p>



4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 22.01.2021 und 25.01.2016)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>entlang des Weges Richtung Reindlschmiede bis zur westlichen Gebäudegrenze des Sägewerks oder alternativ eine Bebauungslinie vom bestehenden Pferdestail in Richtung Pumphaus festzulegen. Eine Ausweisung von anteiligen Gewerbeflächen oder eines Sondergebiets für touristische Entwicklung ist für uns vorstellbar. Wir suchen gerne hinsichtlich der Einbeziehung einer Teilfläche der Flurnummer 842 den konstruktiven Dialog mit Familie Spindler.</p> <p>Wir sind offen für alle weiterführende Vorschläge, die die touristische oder infrastrukturelle Weiterentwicklung der Gemeinde Bad Heilbrunn unterstützen. Bisher stellen wir gerne notwendige Flächen (z.B. Loipenzugang, Heilklimaweg) zur Verfügung. Unsererseits besteht aktuell ein Bedarf zur Errichtung eines Stadels zur Hackschnitzeilagerung sowie an Lagerflächen für Stämme.</p> <p>Können unsere Überlegungen mit den Planungen der Gemeinde in Einklang gebracht werden? Gerne können wir im Gespräch unsere Vorstellungen präzisieren und miteinander entwickeln.</p>	<p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

<b>5. Bürger 5 (Stellungnahme vom 03.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplans sowie der Entwurf des Landschaftsplans ist sehr detailliert ausgearbeitet. Dies ermöglicht jedem Bürger*in sich einen guten Überblick über die gedachte Weiterentwicklung von Bad Heilbrunn zu verschaffen.</p> <p>Mit diesem überaus wichtigen Schritt für die Gemeindeentwicklung wird eine gute Grundlage im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben geschaffen.</p> <p>Ich erlaube mir nachfolgende Hinweise zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn (Dokument „Vorentwurf 02_201209_5837_V_FNP-UB_Textteil.pdf“) zu geben:</p> <p><b>Zu A 2.8 Heilklimatischer Kurort in der Bauleitplanung</b> (Seite 35) und <b>B 2.5 Gesundheitswesen / heilklimatischer Kurort</b> (Seite 52f)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wird das Thema „Heilklimatischer Kurort“ doch weiter verfolgt? Im ISEK war die Neufassung des FNP wegen Wegfall der Kur mitbegründet.</li> </ul> <p><b>Zu C 3.1.2 Bisherige Bevölkerungsentwicklung</b> (Seite 69)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sollte berücksichtigt werden, dass mit der Aussage "Im Betrachtungszeitraum von 2008 bis 2017 (n = 9 Jahre) ergibt sich somit eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate in Höhe von 0,68 % auch der außerordentliche Zuwachs in 2016 enthalten ist. Das durchschnittliche Wachstum müsste um diesen Effekt korrigiert werden oder der Zeithorizont so</li> </ul>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die beiden Themen Kur und Gesundheit sind für die Gemeinde Bad Heilbrunn planerisch auch in Zukunft von großer Bedeutung. Das Prädikat der Gemeinde als „heilklimatischer Kurort“ ist ein touristisch wichtiges Alleinstellungsmerkmal, welches große touristisches Vermarktungspotential für die Gemeinde birgt. Wirtschaftlich und ortsplanerisch sind in der Gemeinde Bad Heilbrunn dennoch bis heute gut die Folgen der sogenannten „Kurkrise“ sichtbar, wie etwa am Beispiel des lange bestehenden Leerstandes im Gelände der „Neuen Ortsmitte“ deutlich wird. Diese Entwicklung ist Teil einer strukturellen Krise des Kurtourismus in Deutschland, welche ab Mitte der 90er Jahre aufgrund veränderter sozialpolitischer Rahmenbedingungen stattfand. Noch heute wird das Thema Kur häufig mit Niedergang, Krankheit, Kassenpatienten und innerörtlichen Leerständen verbunden. Da der Gesundheitstourismus insgesamt in Deutschland vielerorts heute wieder sehr positive Entwicklungspotentiale birgt, steht die Gemeinde vor der vermarktungstechnischen Aufgabe, dem Kurort Bad Heilbrunn unter den Themenschwerpunkten Gesundheit, Kur, Kultur und Natur ein neues, moderneres Gesicht zu geben. Das Prädikat „Heilklimatische Kurort“ bleibt dabei weiterhin von touristischer Bedeutung, soll aber (wie auf der aktuellen Homepage der Gemeinde sichtbar) nicht mehr an erster Stelle beworben werden (s. ISEK 2020, S. 88).</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Statistik zur Bevölkerungsentwicklung zwischen 2009 und 2019 zeigt generell extreme Schwankungen. Auffällig ist da neben dem Jahr 2016 (Bevölkerungszuwachs um ca. 3,9 %) auch beispielsweise das Jahr 2011 mit einem Bevölkerungsrückgang von rund 3,4 %. In der Begründung des Flächennutzungsplanes wird deshalb ein entsprechender Hinweis zu den schwankenden Werten in der Bevölkerungsstatistik der Gemeinde hinzugefügt. Wir weisen zudem jedoch darauf hin, dass sich die Analyse der Bevölkerungsentwicklung für Flächennutzungspläne immer</p>

5. Bürger 5 (Stellungnahme vom 03.02.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>fortgeschrieben werden, damit das „korrekte“ Wachstum ohne Sondereffekt dargestellt werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiter wird die Bebauung Ortsmitte zusätzliches Bevölkerungswachstum generieren. Dieses wird das errechnete Durchschnittswachstum zeitversetzt erhöhen und für diesen Bebauungszeitraum Ortsmitte andauern.</li> </ul> <p>Zum Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Bad Heilbrunn habe ich keine weiteren Anmerkungen. Ich wünsche einen baldigen Abschluss des Verfahrens, damit die Ortsentwicklung auf Basis dieses neuen FNP voranschreiten kann.</p>	<p>auf die amtliche Statistik bezieht und sich im Rahmen der Vergleichbarkeit auch auf eine amtliche Statistik beziehen muss. Das bayerische Landesamt für Statistik nutzt Modellberechnungen auf Landkreisebene, wobei vergangenen Entwicklung und aktuellen Trends bei Geburtenrate, Sterbefälle und Wanderungen analysiert und in die Zukunft fortgeschrieben werden (s. weitere Info hierzu unter: <a href="https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel">https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel</a>). Die Auswirkungen zukünftiger Bauentwicklungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde werden sich zwar mit Sicherheit in der amtlichen Statistik wiederfinden lassen, können aber in ihrem Umfang zum aktuellen Zeitpunkt schlecht genauer prognostiziert werden – zumal solche Modellüberlegungen den Rahmen eines Flächennutzungsplanes bei weitem sprengen würden.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt, einen Hinweis zu Bevölkerungsentwicklung bezüglich der variablen Schwankungen zwischen 2009 und 2019 in die Begründung mit aufzunehmen.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>

<b>6. Bürger 6 (Stellungnahme vom 04.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Hiermit zeige ich die anwaltliche Vertretung der [REDACTED] an. Auf mich lautende Vollmacht ist in der Anlage in Kopie beigelegt.</p> <p>Der Gemeinderat Bad Heilbrunn hat in seiner Sitzung vom 01.10.2013 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Umweltbericht neu aufzustellen. Zum vorliegenden Planentwurf wurde in der Sitzung vom 08.12.2020 der Billigungsbeschluss gefasst.</p> <p>Zu der im Zeitraum vom 21.12.2020 bis 05.02.2021 nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird namens und im Auftrag meiner Mandantin folgende Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken abgegeben:</p> <p>I. Die [REDACTED] ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 1683/2 Gemarkung Bad Heilbrunn. Das Grundstück ist mit dem sog. Quellentempel Bad Heilbrunn bebaut, mit dem Quellwasser der Adelheidquelle zu Tage gefördert wird. Die Adelheidquelle ist von besonderer historischer Bedeutung für die Gemeinde Bad Heilbrunn. Die Jodquelle in Bad Heilbrunn wurde der Überlieferung nach 1159 von Benediktbeurer München entdeckt. Sie trägt den Namen der bayerischen Kurfürstin Henriette Adelheid, die im Sommer 1659 in Heilbrunn ihre Kinderlosigkeit kurierte. Im 19. und 20. Jahrhundert war die Jodquelle für die Entwicklung von Heilbrunn als Kurort verantwortlich. Die besondere Bedeutung der Adelheidquelle für Bad</p>	

<b>6. Bürger 6 (Stellungnahme vom 04.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Heilbrunn kommt auch heutzutage dadurch zum Ausdruck, dass die Gemeinde die über einem Becken aufsteigende Fontäne als heraldisches Symbol für ein Heilbad in ihrem Wappen trägt.</p> <p>Die bestehende Quelle ist in ihrer Art einzigartig in Deutschland. Die [REDACTED] hat in den letzten Jahren einige Anstrengungen unternommen, um die Quelle und die hohe Qualität des Wassers zu erhalten. Dazu wurde eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zum Zutagefördern von Grundwasser aus dem Brunnen Adelheidquelle zur Gewinnung von jodhaltigem Wasser erteilt. Die Beengtheit in der Ortsmitte steht der an sich gebotenen Ausweisung eines Quellenschutzgebietes entgegen.</p> <p>Das Grundstück der [REDACTED] grenzt südlich an das Grundstück der Pfarrpfündestiftung Bad Heilbrunn an und ist im grenznahen Bereich mit gemeinsamen privaten Geh- und Fahrtrechten belastet.</p> <p>II. Die [REDACTED] begrüßt grundsätzlich die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Ergänzung zur Überplanung des zentrumsnahen Ortsbereichs von Bad Heilbrunn.</p> <p>Die Bekanntmachung vom 10.12.2020 über die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist irreführend. Denn sie verweist auf § 3 Abs.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Laut Wasserwirtschaftsamt in Weilheim wurde das Heilquellenschutzgebiet Adelheidquelle am 23.11.1932 festgesetzt. Prinzipiell verweisen wir auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes in Weilheim, der zuständigen Rechtsbehörde, welches keinen Nutzungskonflikt zwischen der vorhandenen oder geplanten Bebauung in der Ortsmitte und der benachbarten Adelheidquelle sieht. Aus der am 23.11.1932 erlassenen Festsetzung zum Schutzgebiet und § 53 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) lässt sich zudem kein Konflikt mit einer geplanten Bebauung im Umfeld ableiten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verweis auf § 3.2 BauGB ist tatsächlich irreführend. Nach §214 BauGB sind „Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem</p>

<b>6. Bürger 6 (Stellungnahme vom 04.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>2 BauGB, der die öffentliche Auslegung betrifft. Unter TOP 6.1 der Sitzung des Gemeinderats Bad Heilbrunn wurde jedoch „nur“ die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit beschlossen, also das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Gemäß dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes soll das Grundstück der [REDACTED] ohne nähere Zweckbeschreibung offenbar als Sonderbaufläche dargestellt werden.</p> <p>Bei der Darstellung von Sonderbauflächen ist jedoch nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung eine individuelle Zweckbestimmung anzugeben, um dem Bestimmtheitsanforderung Rechnung zu tragen (BVerwG, Urt. v. 18.02.1994 - 4 C 4.92). Daran fehlt es hier.</p> <p>Meine Mandantin hat an sich keine Einwände gegen die Darstellung ihres Grundbesitzes als Sonderbaufläche, soweit damit der grundstücksbezogenen Quellnutzung Rechnung getragen werden soll. Allerdings ist die das Flurstück Nr. 1683/2 betreffende Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan mit den beabsichtigten Festsetzungen eines Mischgebiets in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Bad Heilbrunn“ nicht in Einklang zu bringen. Hier dürfte das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB einerseits und das Gebot eines vorbereitenden Bodennutzungskonzepts nach § 5 BauGB andererseits tangiert sein. Es liegt im Interesse meiner</p>	<p>Gesetzbuch allerdings nur dann beachtlich, wenn [...] die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2, [...] verletzt worden sind“.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung hätte prinzipiell nicht zwingend als öffentliche, förmliche Auslegung erfolgen müssen, sondern auch in geeigneter, anderer Form stattfinden können. Da die frühzeitige Beteiligung relativ aufwendig und formal entsprechend der nach §§ 3.2 und 4.2 BauGB vorgesehenen Auslegungsfrist von mind. 30 Tagen stattgefunden hat, werden durch den Verweis in der öffentlichen Bekanntmachung keine formalen oder inhaltlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes erwartet. Die förmliche Auslegung nach §§ 3.2 und 4.2 findet noch statt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des aktuellen Planungsvorhabens im Bereich der neuen Ortsmitte Bad Heilbrunn wird das beschriebene Grundstück wie vorgeschlagen als Mischbaufläche dargestellt.</p>

<b>6. Bürger 6 (Stellungnahme vom 04.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Mandantin, dass hier konsequente und einheitliche bauleitplanerische Darstellungen und Festsetzungen getroffen werden, durch die die künftige Nutzung der Adelheidquelle und ihrer baulichen Anlagen unter städtebaulichen Gesichtspunkten langfristig sichergestellt wird. Es wird insoweit auf die Stellungnahme meiner Mandantin im Verfahren über die Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte Bad Heilbrunn“ gemäß meinem Schreiben vom 22.12.2020 Bezug genommen und verwiesen. Die darin enthaltenen Aussagen werden auch zum Gegenstand dieser Stellungnahme gemacht. Der guten Ordnung halber füge ich eine Kopie meines Schreibens vom 22.12.2020 in der Anlage bei.</p> <p>Es wird gebeten, den vorstehenden Einwänden im weiteren Planungsprozess in der rechtlich gebotenen Weise Rechnung zu tragen.</p>	<p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt, das Sondergebiet auf den Flurstück Nummern 1683 und 1683/2 bei der Heilquelle als Mischbaufläche umzuwidmen.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>
<p><b>Schreiben vom 22.12.2020:</b></p> <p><b>Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte Bad Heilbrunn“ Frühzeitige Beteiligung und Unterrichtung der Öffentlichkeit</b></p> <p>Hiermit zeige ich die anwaltliche Vertretung der [REDACTED] [REDACTED] an. Auf mich lautende Vollmacht ist in der Anlage in Kopie beigelegt.</p>	

<b>6. Bürger 6 (Stellungnahme vom 04.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Der Gemeinderat Bad Heilbrunn hat in seiner Sitzung vom 02.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Bad Heilbrunn“ aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.07.2019.</p> <p>Zu dem im Zeitraum vom 20.11.2020 bis 22.12.2020 nach § 13a Abs. 1 BauGB iVm § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“ mit Begründung wird namens und im Auftrag meiner Mandantin folgende Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken abgegeben:</p> <p>I. Die [REDACTED] ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 1683/2 Gemarkung Bad Heilbronn. Das Grundstück ist mit dem sog. Quelltempel Bad Heilbronn bebaut, mit dem Quellwasser der Adelheidquelle zu Tage gefördert wird. Die Adelheidquelle ist von besonderer historischer Bedeutung für die Gemeinde Bad Heilbronn. Die Jodquelle in Bad Heilbronn wurde der Überlieferung nach 1159 von Benediktbeurer Mönchen entdeckt. Sie trägt den Namen der bayerischen Kurfürstin Henriette Adelheid, die im Sommer 1659 in Heilbronn ihre Kinderlosigkeit kurierte. Im 19. und 20. Jahrhundert war die Jodquelle für die Entwicklung von Heilbronn als Kurort verantwortlich. Die besondere Bedeutung der Adelheidquelle für Bad Heilbronn kommt auch heutzutage dadurch zum Ausdruck, dass die Gemeinde die über einem Becken aufsteigende Fontäne als heraldisches Symbol für ein Heilbad in ihrem Wappen trägt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Behandlung erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Neue Ortsmitte“.</p>



<b>6. Bürger 6 (Stellungnahme vom 04.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Die bestehende Quelle ist in ihrer Art einzigartig in Deutschland. Die [REDACTED] hat in den letzten Jahren einige Anstrengungen unternommen, um die Quelle und die hohe Qualität des Wassers zu erhalten. Dazu wurde eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zum Zutagefördern von Grundwasser aus dem Brunnen Adelheidquelle zur Gewinnung von jodhaltigem Wasser erteilt. Die Beengtheit in der Ortsmitte steht der an sich gebotenen Ausweisung eines Quellenschutzgebietes entgegen.</p> <p>Die [REDACTED] beabsichtigt, für den Betrieb des Quellentempels samt Quellwassernutzung einen Stellplatz auf ihrem Grundstück zu errichten. Der Stellplatz soll nordöstlich des bestehenden Gebäudes situiert werden. Die Anlage des Stellplatzes ist für das im Innerortsbereich gelegene Grundstück nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchst. b BayBO verfahrensfrei.</p> <p>Das Grundstück der [REDACTED] grenzt südlich an das Grundstück der Pfarrpfündestiftung Bad Heilbronn an und ist im grenznahen Bereich mit gemeinsamen privaten Geh- und Fahrrechten belastet.</p> <p>II. Die [REDACTED] begrüßt grundsätzlich die Neuüberplanung des zentrumsnahen Ortsbereichs von Bad Heilbronn. Allerdings findet der Bebauungsplanentwurf „Neue Ortsmitte Bad Heilbronn“ in der vorliegenden Fassung hinsichtlich der für das Grundstück der [REDACTED] [REDACTED] Fl.Nr. 1683/2 Gemarkung Bad Heilbronn vorgesehenen</p>	

<b>6. Bürger 6 (Stellungnahme vom 04.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Festsetzungen keine Zustimmung. Aus der Sicht der Jodquellen AG wurden die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, in Bezug auf den Grundbesitz der [REDACTED] nicht ausreichend ermittelt und nicht zutreffend bewertet.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält keine Angaben, dass der für weite Teile des Planungsumgriffs bis dato geltende Bebauungsplan „Ortskern“ mit durch den Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ überplant und damit aufgehoben werden soll.</p> <p>Nach dem vorliegenden Planentwurf soll das Grundstück der J [REDACTED] [REDACTED] wohl als Mischgebiet ausgewiesen werden. Eine eindeutige Plansignatur ist nicht erkennbar, denn die in der Planzeichnung abgebildete Nutzungsschablone bezieht sich nur auf das Grundstück Fl.Nr. 1683. Es fehlt damit an der notwendigen Normenklarheit und Normenbestimmtheit. Nach der Rechtsprechung folgt speziell für Bebauungspläne die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Die von den Festsetzungen des Bebauungsplans Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind.</p>	

6. Bürger 6 (Stellungnahme vom 04.02.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Eine Teilfläche der in Privatbesitz der ██████████ befindlichen Grundstücksfläche ist nach dem Planentwurf als öffentliche Verkehrsfläche zur Aufweitung des Verkehrsraums rund um den St.-Kilians-Platz vorgesehen. Außerdem enthält die Planzeichnung im Bereich des Grundstücks der ██████████ die Kennzeichnung als Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in Verbindung mit Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz. Auch diese Festsetzungen finden kein Einverständnis der ██████████. Die ██████████ ist nicht bereit, eine Teilfläche ihres Grundbesitzes für öffentliche Verkehrszwecke zur Verfügung zu stellen. Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundbesitzes der Kurfürstin GmbH &amp; Co. KG an die Gemeinde Bad Heilbrunn war ██████████ ██████████ aus goodwill bereit, die Einzäunung rund um den Quellentempel zu entfernen. Damit war allerdings kein Zugeständnis verbunden, das Grundstücksareal rund um den Quellentempel der Allgemeinheit zur freien Nutzung zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang wird das Vorgehen, eine öffentliche Verkehrsfläche ohne jegliche vorherige Kontaktaufnahme mit der betroffenen Grundstückseigentümerin festzusetzen, missbilligt. Das Grundstück der Jodquellen AG grenzt derzeit im Osten unmittelbar an eine ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsfläche an.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf fehlt jegliche</p>	

<b>6. Bürger 6 (Stellungnahme vom 04.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Bezugnahme zur Schutzwürdigkeit der Quelle und Quelfassung. Die Quelle als Naturschatz war für die Geschichte des Ortes über Jahrhunderte prägend. Das Heranrücken einer öffentlichen Verkehrsfläche bis unmittelbar an die Gebäudekante des Quellentempels ist mit den Schutzanforderungen für die Quelfassung nicht vereinbar.</p> <p>Ohnehin besteht keine Notwendigkeit, die öffentliche Verkehrsfläche auf den Grundbesitz der [REDACTED] zur Aufweitung des St.-Kilians-Platzes auszuweiten, nachdem die Gemeinde Bad Heilbrunn auf der gegenüberliegenden Straßenseite über umfangreichen eigenen Grundbesitz verfügt, der u.a. auch für eine öffentliche Verkehrsfläche herangezogen werden könnte, soweit der Verkehrsraum gegenüber dem Bestand künftig aufgeweitet werden soll. Gegebenenfalls müsste bei Verschiebung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Osten die Lage des Baufensters für den südwestlichsten Baukörper im MU auf dem Grundbesitz der Gemeinde angepasst werden. Die Gemeinde Bad Heilbrunn ist nicht befugt, ihren eigenen Grundbesitz zu Lasten eines anderen privaten Grundstückseigentümers zu schonen und privaten Grundbesitz als öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch zu nehmen, um den eigenen Grundbesitz möglichst großzügig baulich nutzen zu können.</p> <p>Es verletzt zudem die Eigentumsgarantie und ist abwägungsfehlerhaft, wenn auf der Westseite der Straße St.-Kilians-Platz allein der</p>	

<b>6. Bürger 6 (Stellungnahme vom 04.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Grundbesitz der [REDACTED] für die Ausdehnung des öffentlichen Verkehrsraums herangezogen werden soll. Zudem verhindert die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche die Realisierung des privaten Stellplatzes für den Grundbesitz der [REDACTED] bzw. nach dessen Erstellung die künftige Beibehaltung des Stellplatzes. Dies stellt eine Ungleichbehandlung der privaten Belange ohne sachliche Rechtfertigung dar.</p> <p>Hinsichtlich Immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen ist zu beachten, dass der Betrieb des Quellentempels Bestandsschutz genießt. Durch die angestrebte neue bauliche Nutzung in der Umgebung dürfen keine betrieblichen Beschränkungen für den Grundbesitz der [REDACTED] und den Betrieb der Quelle ausgelöst werden.</p> <p>Es wird gebeten, den vorstehenden Einwänden im weiteren Planungsprozess in der rechtlich gebotenen Weise Rechnung zu tragen.</p>	<p><b>Beschluss:</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

<b>7. Bürger 7 (Stellungnahme vom 04.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Wir nehmen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Rahmen der Öffentlichen Auslegung (Amtlichen Bekanntmachung vom 10.12.2020) wie folgt Stellung.</p> <p>Der FLNP zeigt im Ortsteil Ramsau Veränderungen auf und wir bitten um Berücksichtigung unserer Anliegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die eingezeichnete Stromleitung wurde abgebaut und existiert nicht mehr.</li> <li>2. Die bestehenden Parkplätze auf FLN 661 sind als „Grünfläche“ ausgewiesen, dies entspricht nicht dem genehmigten Bauplan (Parkplatz und Biergarten).</li> <li>3. Die drei Freischankflächen sollten als solche gekennzeichnet werden (2 x Biergarten (Osten und Süden) und 1 x Terrasse (Westen), um hier keine weiteren Betriebseinschränkungen ableiten zu können.</li> <li>4. Auf der FlurNr. 671 ist ein Bolzplatz ausgewiesen, während die Gaststätte im Zuge der Betriebsgenehmigung einen Kinderspielplatz (Sandkasten und Schaukel) zurückbauen musste. Wir haben keine Einwände gegen den Bolzplatz, sehen aber nicht die Verhältnismäßigkeit gewahrt und würden es begrüßen, wenn Freiflächen für Kinder (s.o.) auch bei uns berücksichtigt werden können.</li> <li>5. Die Gewerbefläche auf dem Gelände des historisch gewachsenen Sägewerks ist erweitert und rückt auf ca. 30 m Luftlinie an den</li> </ol>	<p>Zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Leitung wurde aus dem zeichnerischen Teil entfernt. Wir verweisen dazu auf die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die südliche Teilfläche der Flurnummer 661 wird dem Bestand entsprechend im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes als Mischbaufläche dargestellt. Im Mischgebiet sind nach § 6 BauGB Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausdrücklich zugelassen. Eventuelle Betriebseinschränkungen sind durch die Darstellung im Flächennutzungsplan daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die Stellungnahme des Bürger 1 wird die Signatur für den Bolzplatz aus dem zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes herausgenommen.</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Erweiterung der Gewerbefläche dient der Erweiterungsmöglichkeit eines ortsansässigen Betriebes. Generell sind</p>

<b>7. Bürger 7 (Stellungnahme vom 04.02.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Biergarten (Süden) heran. Dies kann zu erheblichen Störungen durch Immissionen führen; Gewerbebetriebe können an 6 Tagen je Woche arbeiten, während uns als Gasthaus nur 1 Veranstaltung im Freien je Jahr genehmigt worden ist. Wir befürchten hier ein Konfliktpotential. Wir bemühen uns, den Gästebetrieb im Freien mit Rücksicht auf die im Osten angrenzenden Nachbarn mehr nach Süden und Westen auszurichten, befürchten nun aber, durch ein Gewerbegebiet eingezwängt zu werden.</p> <p>6. In der Themenkarte 2 „Freizeit und Erholung“ werden die besondere Bedeutung des Weges zwischen Reindlschmiede, Schönauer Weiher, Aussichtspunkt und Ramsau sowie die Wanderwege, Loipen etc. hervorgehoben sowie auf besonders beliebte Orte und Ausblicke hingewiesen. Wir wissen die Schönheit der Natur in der Ramsau selbst sehr zu schätzen. Wir bitten darum, die Sichtachse von Osten kommend bei der Gestaltung zu berücksichtigen.</p> <p>7. Auch die Heilbrunner Bevölkerung nutzt gerne das Wegenetz und Freizeitangebot in der Ramsau. Die Spaziergänger, Hunde-Gassi-Führer, Wanderer und Tagesausflügler nutzen hierfür die Parkplätze des Gasthauses, des Pferdehofs und auch des angrenzenden Sägewerks. Gibt es hierzu Überlegungen der Gemeinde?</p> <p>8. Unsere Verpächter bemühen sich seit Jahren, im Rahmen einer Erweiterungssatzung eine Fläche für die Erweiterung des</p>	<p>natürlich trotzdem die allgemein geltenden Richtlinien zum Immissionsschutz einzuhalten. Eventuelle immissionsschutzrechtlichen Konflikte müssen auf der weiterführenden Bauleitplanebene untersucht und gegebenenfalls Lösungsvorschläge im Bebauungsplan für eine Bauerweiterung angeboten werden. Generell dürfen auf den von Ihnen beschriebenen Flurstücknummern die lärmschutzrechtlich Vorgaben des 16. BImSchG für ein Dorf- bzw. Mischgebiet durch Anlagen- oder Verkehrslärm nicht überschritten werden.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn zeichnet sich allgemein insbesondere durch seinen schönen Landschaftsraum aus. Der beschriebene Blickbezug im Osten von Ramsau wird in der Themenkarte 2 „Freizeit und Erholung“ ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass Parkmöglichkeiten gegenüber dem Gasthaus am Stallauer Bach gegeben sind. Planungen für eine Erweiterung der Parkmöglichkeiten sind aktuell nicht vorgesehen.</p>

7. Bürger 7 (Stellungnahme vom 04.02.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Gästeangebots (Parkplätze, Kurzzeit-Stellplatz für Reisende mit Wohnmobilen, Errichtung von Chalets als zusätzliche Ferienwohnungen, ...) auszuweisen. Diese Entwicklung wäre ein wichtiger, zukunftsfähiger und notwendiger Beitrag zur wirtschaftlichen Sicherung des Gästebetriebs für die einheimische Bevölkerung und für die Gemeinde als heilklimatischen Kurort. Gerade jetzt in Zeiten der Corona—Pandemie leidet die Gastronomie und Hotellerie unter deutlichen Einschränkungen.</p> <p>Ein Flächennutzungsplan bildet die beabsichtigte Ortsentwicklung als Zielvorstellung ab und ist die Grundlage für weitere Entwicklungen. Wir bitten darum, neben der Ausweisung von Gewerbeflächen und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben bei der planerischen Gestaltung ebenfalls die Interessen der Bevölkerung für Freizeit und Erholung wie auch die planerische Sicherung des Gasthauses und Gästehauses zu berücksichtigen und sicherzustellen.</p> <p>Neben Handwerk und Betrieben sichert auch unser Betrieb zahlreiche Arbeitsplätze und trägt erkennbar zum Steuereinkommen der Gemeinde bei.</p> <p>Wir wollen weiterhin unser Bestes tun, um das Gasthaus in der Ramsau zu erhalten und in die Zukunft zu führen und den dörflichen Charakter zu erhalten. Selbstverständlich stehen wir für Rückfragen und vertiefende Gespräche gerne zur Verfügung. Es ist uns ein Anliegen, mit allen beteiligten im Gespräch zu bleiben und gemeinsam die Zukunft mit zu gestalten.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf den Gemeinderatsbeschluss vom 2. März 2021 und die Stellungnahme eines Mitbürgers vom 22.01.2021 wird im Flächennutzungsplan am westlichen Rand von Ramsau auf den Flurnummern 838 665, 666 und Teilflächen der Flurnummer 840 ein „Sondergebiet für Beherbergung, Tourismus und Erholung“ ausgewiesen.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat beschließt im Osten Ramsaus die Aufnahme des eines Blickbezugs von besonderer Bedeutung in die Themenkarte Freizeit und Erholung.</b></p> <p><b>(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)</b></p>



<b>8. Bürger 8 (Stellungnahme vom 02.04.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Bitte um Aufnahme unseres Grundstückes Flur-Nr. 20 in Oberbuchen</p> <p>Nach heutiger persönlicher Einsichtnahme der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Anwesenheit Ihrer sehr geehrten Herren Andreas Mascher und Hans Keller möchten wir uns noch einmal für das freundliche Gespräch bedanken und gerne hiermit folgenden Antrag stellen:</p> <p>Wir bitten einen Teil unseres Grundstückes Flur-Nr. 20 in Oberbuchen - auf dem beiliegenden Plan rot schraffiert – in den neuen FNP als Fläche gemischter Nutzung mit aufzunehmen.</p> <p>Unsere Erläuterung dazu: Nachdem unsere 5 Kinder schon lange „außer Haus“ sind und eigene Familien gegründet haben, bewohnen wir seit 2003 in Bad Tölz das große Haus alleine und wollen es nun gerne frei machen für eine junge Familie, die Platz zum Wohnen braucht.</p> <p>Da wir die Natur lieben und schätzen, haben wir unser Grundstück in Oberbuchen unter ökologischen Gesichtspunkten bewirtschaftet (Anpflanzung von Obstgehölzen, 1. Mahd immer mit der Sense per Hand, keine Düngung des Bodens, Pflege des Bachlaufes und der vorhandenen Bäume, Anlage von Totholzhaufen usw.). Jetzt würden wir sehr gerne unseren Altersruhesitz mit einem kleinen Haus (ohne Keller und altersgerecht nur ebenerdig) an der oberen Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 20/1 planen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flurnummer 20 stellt im Rahmen der örtlichen Begebenheiten faktischen Außenbereich dar. Aufgrund des fehlenden baulichen Anschlusses (östlich und westlich) der Gebäude an den bestehenden Siedlungskörper von Oberbuchen wird das Grundstück weiterhin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Denn im Rahmen einer harmonischen Ortsrandentwicklung ohne sprungartige Erweiterungen in den Außenbereich ist es der Gemeinde wichtig, eine geschlossene Ortsrandkante zu entwickeln. Die genannte Flurnummer wird daher langfristig nicht als potentielle Entwicklungsfläche für eine Siedlungserweiterung gesehen.</p>

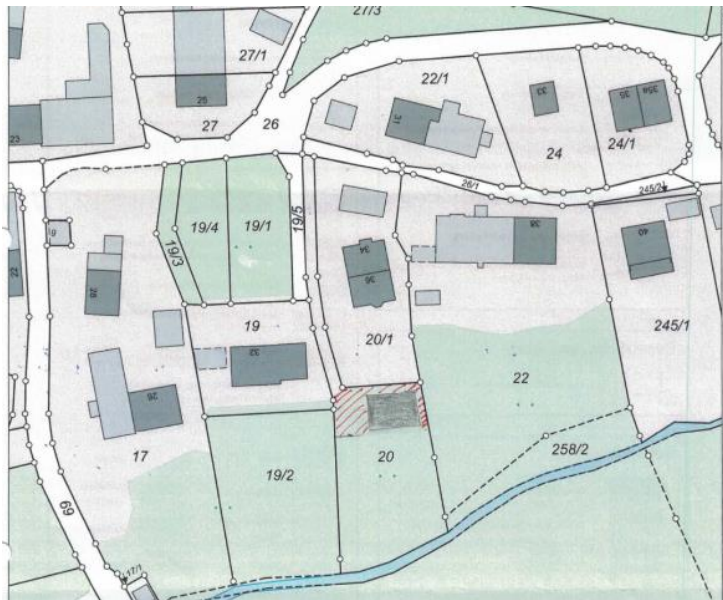
<b>8. Bürger 8 (Stellungnahme vom 02.04.2021)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Wir bitten Sie, in Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen, dass die Flur-Nr. 20 das einzige Grundstück unter allen anderen in 2. Reihe ist, dass eine eigene Zufahrt besitzt und somit eine unabhängige Zufahrt möglich ist. Weiterhin ist unser Grundstück im oberen Teil vollkommen eben und die Hanglage beginnt erst ca. ab Grundstücksmitte. Es muss somit keinerlei Geländeänderung vorgenommen werden. Das Häuschen würde in der gleichen Ausrichtung stehen, wie das vom linken Grundstück Flur-Nr. 19 und vom rechten Grundstück Flur-Nr. 22. Die bisherige Linie der möglichen Flächen gemischter Nutzung müsste wirklich nur um einige Meter verschoben und erweitert werden, da wir das Haus so weit wie möglich an die Flur-Nr. 20/1 heranbauen möchten.</p> <p>Wir bitten Sie sehr herzlich, unseren Antrag wohlwollend zu prüfen und sehr gerne können Sie mit Fragen jederzeit auf uns zukommen.</p> <p>Abschließend möchten wir noch bemerken, dass uns sehr bewusst ist, dass Sie in früheren Zeiten es abgelehnt haben, eine Bebauung in zweiter Reihe zuzulassen. Jedoch sehen wir in den heutigen Zeiten eine große Herausforderung darin, neue Wege zu gehen und neue Denkansätze zu tätigen, auch im Wohnungsbau. In diesem Fall: wir machen ein Haus für eine Großfamilie frei und verbringen dafür unseren Lebensabend in einem kleinen Häuschen auf unserem eigenen Grundstück.</p> <p>Übrigens ist uns bei mehreren Ortsbesichtigungen in Oberbuchen aufgefallen, dass der bisherige Bestand an Häusern aus einem bunten Gemisch aller möglichen Baustile besteht. Vielleicht könnten wir hier mit einem</p>	

**8. Bürger 8  
(Stellungnahme vom 02.04.2021)**

**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Ziegel-Holzbau in sehr ansprechender Optik zur Verschönerung des Ortsbildes beitragen.

Anlage: 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster v. 5.5.2020 mit handschriftlicher Einzeichnung unserer Vorstellung eines kleinen Hauses



**Abwägungsvorschlag**

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat beschließt den Verbleib der Flurnummer 20 als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan.**

**(Zustimmung mit 15:0 Stimmen)**