

Gemeinde

Pähl

Lkr. Weilheim-Schongau



Qualifizierter
Bebauungsplan

Nr. 38 „Ammerseestraße Südwest“

für Fl. Nr. 251 - südlich der Ammerseestraße und der Raisinginger Straße, sowie westlich der Wielenbacherstraße

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Knözinger-Ehrl

QS: Kneucker

Aktenzeichen

PAE 2-17

Plandatum

26.02.2026 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Nutzungen und Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Erschließung	5
2.4	Emissionen	5
2.5	Flora/ Fauna.....	5
2.6	Boden.....	7
2.7	Denkmäler.....	8
2.8	Wasser.....	9
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
3.1	Landes- und Regionalplan.....	10
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	11
3.4	Bodenschutz	12
4.	Städtebauliches Konzept	13
5.	Planinhalte	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	18
5.5	Bauliche Gestaltung	18
5.6	Verkehr und Erschließung.....	19
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	20
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	21
5.9	Flächenbilanz	23
6.	Alternativen	23
7.	Verwirklichung der Planung	23
7.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	23
7.2	Hinweise zur Umsetzung.....	23

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Pähl ist, wie viele andere Gemeinden im Großraum München und darüber hinaus, weiterhin von einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum geprägt. So steht innerhalb des Ortskerns im Südwesten der Ammerseestraße eine bauliche Veränderung bevor. Das bestehende Gebäude auf der Fl. Nr. 251 mit seiner ortsbildprägenden Kubatur soll ersetzt werden. Der Bestand entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen und eine Sanierung wäre aufgrund massiver Mängel in der Bausubstanz nicht wirtschaftlich. Die Nutzung der Gastwirtschaft (im Erdgeschoss) mit Beherbergung (in den Obergeschossen) wurde bereits aufgegeben.

Daher hat sich die Gemeinde in enger Abstimmung mit den Eigentümern entschlossen eine geordnete Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung bauleitplanerisch zu steuern. Im vorliegenden Bebauungsplan gelingt es sowohl dem Wunsch der Bauherren, Wohnraum zu schaffen und das vorhandene Baurecht gem. § 34 BauGB zu nutzen, als auch den gemeindlichen Zielen, den gewachsenen Charakter des Dorfes mit seiner prägenden Bau- und Grünstruktur zu erhalten, zu entsprechen.

Der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom 18.09.2025 gefasst. Der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde die Ausarbeitung des Bebauungsplans übertragen.

Wesentliche Ziele der städtebaulichen Neuordnung für das o.g. Grundstück sind:

- Maßvolle Nachverdichtung
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und verschiedenen Wohnformen unter Berücksichtigung des demografischen Wandels
- Sicherung des bestehenden Ortsbildes unter Fortentwicklung der städtebaulichen Struktur
- Sicherung von ortsbildprägenden Bäumen und Grünstrukturen
- Berücksichtigung der Anforderungen von Niederschlagswassermanagement und Klimaanpassung

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB § 1a Abs. 2) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit insgesamt 770 m² deutlich weniger als 20.000 m². (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB), geplant sind mehrere Gebäude die dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen.
- Es wurde überprüft, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB) bestehen.

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 251, Gemarkung Pähl, sowie einen Teilbereich des Burgleitenbaches auf der Fl. Nr. 250. Der Geltungsbereich hat eine Größe von knapp 4.100 m² wovon allein gut 3.750 m² auf die Fl. Nr. 251 entfallen.

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Hauptortes Pähl an dem wichtigen Verkehrsknotenpunkt Ammerseestraße / Raistingener Straße sowie der Wielenbacher Straße. Der Burgleitenbach im Norden befindet sich in einem Graben, dessen Sohle ca. 1,5 bis 2 m unterhalb der Böschungsoberkante liegt. Das im Süden anschließende Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 3 m in der Höhe über eine Länge von ca. 85 m ab.

Im Osten befindet sich die Wielenbacher Straße und damit die Anbindung an das Straßennetz, südlich und westlich schließen Privatgrundstücke an und im Norden ist das Grundstück durch den Burgleitenbach von der öffentlichen Verkehrsfläche (Raistingener Straße) getrennt.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Februar 2026

2.2 Nutzungen und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 251 befindet sich in Privateigentum. Nachdem die Wirtschaft mit Gästezimmern „Gasthaus zur Post“ aufgegeben wurde, wird das Bestandsgebäude nur für Wohnen genutzt. Teile des Gebäudes stehen aktuell leer.



Abb. 2 Blick auf die Nordseite des Bestandsgebäudes auf Fl. Nr. 251, Quelle: Apple Karten, Stand Februar 2026

2.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die östlich angrenzende öffentliche Straße (Wielenbacher Straße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 891, 953 und 957, mit den Haltestellen Pähl, Gasthof Post und Pähl, Turnhalle, jeweils in rd. 300 m bis 400 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

2.4 Emissionen

Das Plangebiet befindet sich südlich der Kreisstraße WM 9. Hier sind Emissionen aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens zu erwarten. Von der rund 600 m entfernten Staatsstraße ST 2056 sind aufgrund des großen Abstands keine Einschränkungen in der Wohnqualität gegeben.

2.5 Flora/ Fauna

Im Norden des Plangebietes verläuft der Burgleitenbach, der sich als grüne „Ader“ von Westen nach Osten entlang der Ammerseestraße durch den Hauptort Pähl zieht. Am Straßenknotenpunkt Wielenbacher Straße / Ammerseestraße befindet sich zudem ein ortsbildprägender, vitaler Kastanienbaum.

Innerhalb des Plangebiets und seiner näheren Umgebung befinden sich keine:

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete (NSG, LSG)
- Natura2000-Gebiete (FFH, Vogelschutzgebiete, etc.)
- Naturdenkmäler
- Geschützte Landschaftsbestandteile

Die oben erwähnten Gehölzstrukturen entlang des Burgleitenbachs sind streckenweise als Biotop kartiert. Es handelt sich um das Biotop Nummer 8033-1436, Burgleitenbach mit Begleitgehölzen und Vegetation an Gräben westlich der Ortschaft Pähl. Es wird als natürliches und naturnahes Fließgewässer / kein LRT (60 %) mit linearen Gewässer-Begleitgehölzen (40%) beschrieben. Es zählt zum Naturraum Ammer-Loisach-Hügelland und wurde 2021 erhoben. Das Biotop mit 7 Teilflächen umfasst den Burgleitenbach, der aus der Pähler Schlucht kommend die Ortschaft Pähl durchquert, sowie u.a. einige Entwässerungsgräben in der flachen und intensiv landwirtschaftlich genutzten Talau westlich der Amper.



Abb. 3 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Februar 2026

Ein Teil des Plangebietes liegt im Teilbereich 3 des o.g. Biotops. Dieser umfasst einen naturnahen Abschnitt des Burgleitenbachs und seines Begleitgehölzes, das am südlichen Ufer das Bachlaufs wächst. Das aus Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Esche, Bruch-Weide, Eingriffeligem Weißdorn, Schlehe, Hasel, Purpur-Weide u.a. aufgebaute, artenreiche Gewässerbegleitgehölz ist durch zu intensiven Stockhieb beeinträchtigt: Dabei wurde abschnittsweise die Strauchschicht oder das ganze Gehölz entfernt. In der z.T. üppigen Krautschicht trifft man auf Auwaldarten wie Giersch, Scharbockskraut Wolligen Hahnenfuß, Knoblauchs-Rauke oder den wertgebenden Hohlen Lerchensporn.

Der naturnahe, 20-30 cm tiefe, bis 3 m breite, rasch fließende Bach besitzt trübes Wasser und verläuft entlang einer Gemeindestraße. Er verfügt über einen entsprechend gestreckten Lauf, der durch punktuellen Verbau (untere Erfassungsgrenze!) aufrechterhalten wird. Trotzdem sind schwache Windungen erkennbar, die Sohle besteht aus grobem Geröll und grobem bis feinem Kies. Die Uferböschungen sind 2-3 m hoch und steil, teilweise unterspült und mit Wurzelwerk befestigt, das viele Unterstände bietet. Westwärts ist der kaskadenreiche Bach zunehmend eingeschnitten, struktureich und weist stark variierende Fließgeschwindigkeiten auf.

2.6 Boden

2.6.1 Bodenaufbau

Bei den Böden im Geltungsbereich handelt es sich in den tieferen Lagen um Bach- oder Flussablagerung, pleistozän bis holozän. Das Gestein wird nach der geologischen Karte von Bayern als Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel beschrieben. Verbreitete Bodenformen sind fast ausschließlich Pararendzinen, Rendzinen, Braunerde-Pararendzinen und Braunerde-Rendzinen aus flachem kiesigem Lehm über carbonatreicher, schluffig-kiesiger Jungmoräne.

Der Baugrundtyp sind bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen. Es ist von einer mittleren teils hohen Tragfähigkeit auszugehen. Allgemein bestehen oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildungen, aufgrund wechselnder Konsistenz können diese wasserempfindlich sein, z. T. ist auch Staunässe möglich.

2.6.2 Versickerungsfähigkeit

Nach der Bodenfunktionskarte von Bayern (BFK25) liegt das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen bei einem Mittelwert von 4. Entsprechend der anstehenden Böden ist eine Versickerungsfähigkeit in Abhängigkeit vom Grundwasserstand augenscheinlich gegeben. **Dies ist noch durch ein Bodengutachten zu bestätigen.**

2.6.3 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.7 Denkmäler

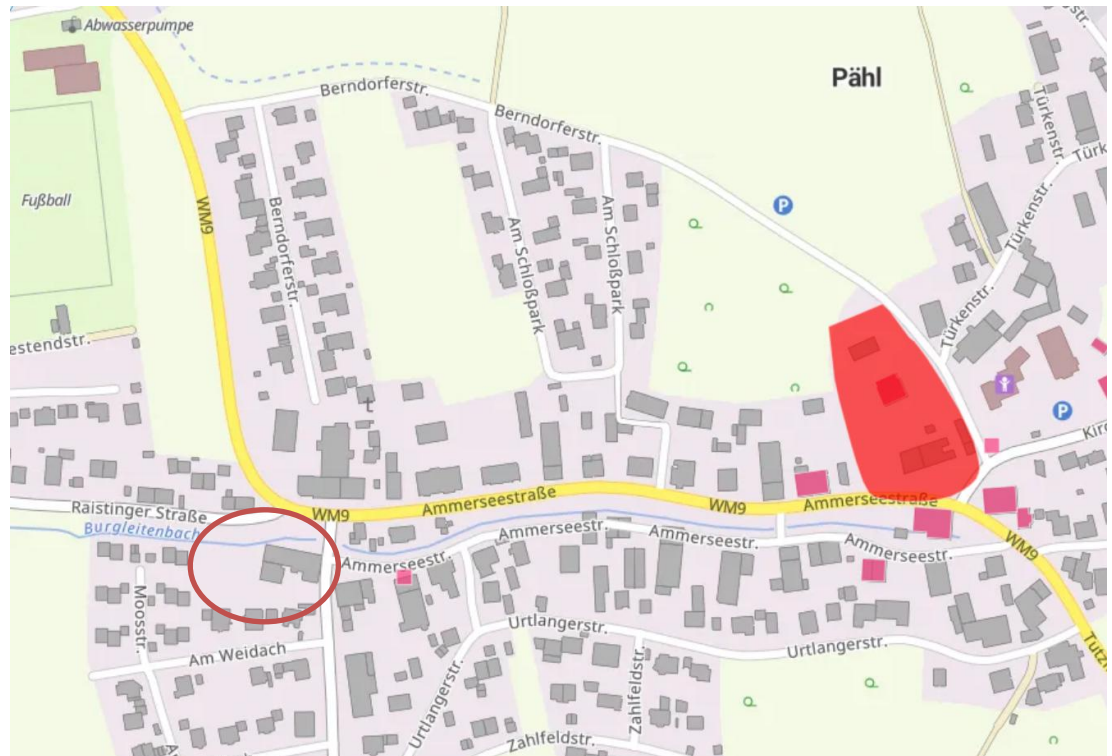


Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand: Februar 2026

2.7.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird in der Satzung hingewiesen.)

Im Osten der Ammerseestraße, weit entfernt vom Plangebiet, befindet sich rund um das Schloß Pähl ein Bodendenkmal mit der Nr. D-1-8033-0198. Dabei handelt es sich um Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich des "Unteren Schlosses" in Pähl mit zugehörigem Wirtschaftshof und ehem. barocken Gartenanlagen.

2.7.2 Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler. Auch im übrigen Ortskern stehen nur wenige Gebäude unter Denkmalschutz, obwohl Pähl insgesamt einen gut erhaltenen Ortskern aufweist. In der östlichen Nachbarschaft am Haus Ammerseestraße 43 steht die Nordfassade unter Denkmalschutz. Diese ist mit einem Gemälde von Heinrich Bickel, um 1933, gestaltet. Die Planung führt zu keiner Beeinträchtigung des Denkmals.

2.8 Wasser

Durch das Plangebiet führt im Norden der Burgleitenbach, ein Gewässer III. Ordnung.

2.8.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand Februar 2026) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

2.8.2 Hochwasserschutz

Der Burgleitenbach im Norden des Plangebietes ist innerhalb des Bachbettes als Hochwassergefahrenfläche (HQ 100 – Ermittlungsdatum 2017) gekennzeichnet. Auf der Fl. Nr. 251 sind große Teile des Grundstücks zudem in der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem. HQ extrem bezeichnet ein extremes Hochwasserereignis mit sehr geringer Eintrittswahrscheinlichkeit, das statistisch seltener als alle 100 bis 200 Jahre auftritt.



Abb. 5 Hochwassergefahren und wassersensible Bereiche, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: Februar 2026

Wassersensible Bereiche oder Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Die Gemeinde Pähl liegt gem. der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms im allgemeinen ländlichen Raum in der Region Oberland (Region 17) und grenzt an den Verdichtungsraum (Region 14) rund um die Metropole München an. Nächstgelegenes Oberzentrum ist Weilheim.

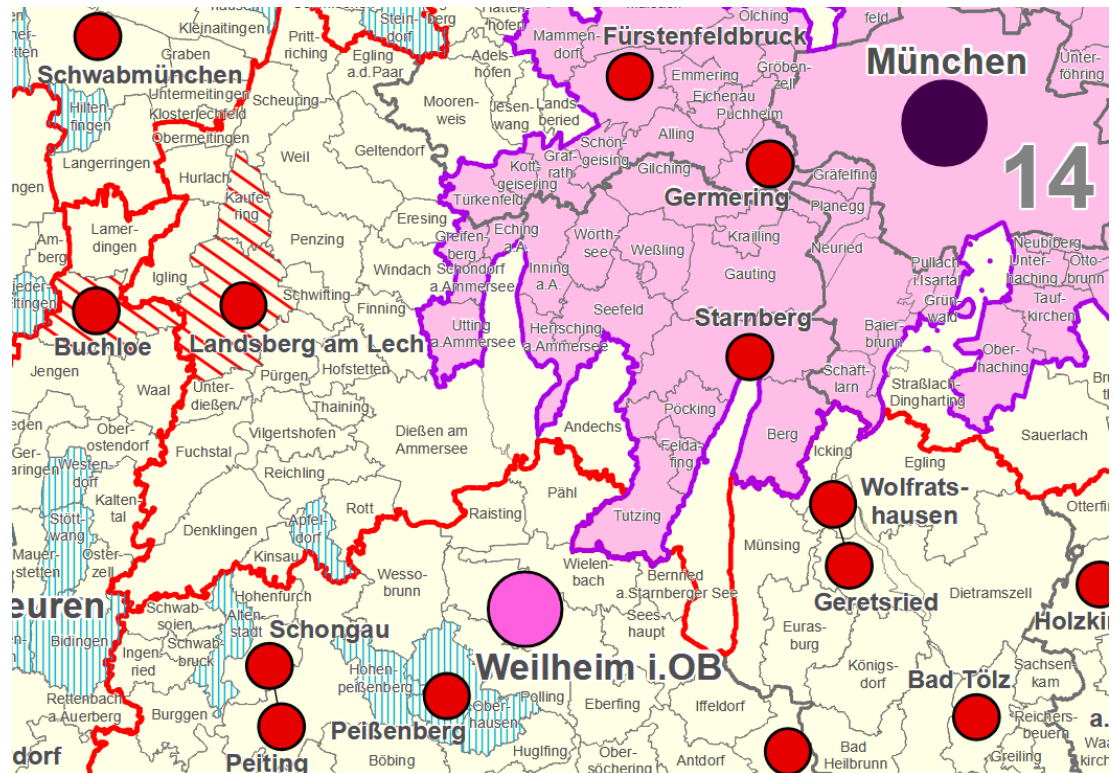


Abb. 6 Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, ohne Maßstab, Quelle: LEP Bayern, Stand: 15.11.2022

Nach den Grundsätzen des Regionalplans Oberland, soll die Siedlungsentwicklung dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden. Im Übrigen wird als Ziel formuliert, dass sich alle Gemeinden organisch entwickeln sollen, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll. Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden.

Mit der strukturierten Nachverdichtung auf dem innerörtlichen Grundstück Fl. Nr. 251 folgt die Gemeinde Pähl dem Grundsatz und den Zielen des Regionalplans.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pähl aus dem Jahr 2012 ist das Plangebiet als Mischbaufläche mit Grünsaum entlang des Burgleitenbaches ausgewiesen.

Bedingt durch den Strukturwandel der letzten Jahre befinden sich entlang der Ammerseestraße **kaum noch / keine** landwirtschaftlichen Hofstellen mehr. Doch der Charakter der Mischbaufläche ist insbesondere weiter östlich durch einen vitalen Mix an Gewerbe und Wohnen weiterhin gegeben.



Abb. 7 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP von 2012, ohne Maßstab

Im Bereich des Plangebietes sowie südlich davon hat sich die Wohnnutzung bereits intensiviert und soll durch den Bebauungsplan zusätzlich gefördert werden, um den benötigten Bedarf an Wohnraum innerorts zu decken.

Daher weist der Bebauungsplan entgegen der Flächenzuweisung im FNP ein Allgemeines Wohngebiet aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich daher nur in Teilen aus dem Flächennutzungsplan. Da die Aufstellung des Bebauungsplans als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Im Umgriff des Plangebietes befinden sich mehrere rechtswirksame Bebauungspläne:

- Südlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pähl Südwest“ aus dem Jahr 1996, der sowohl ein Allgemeines Wohngebiet (Norden), als auch ein Dorfgebiet (Süden) ausweist
- Im Osten befindet sich der Bebauungsplan „Südlich der Urtelangerstraße“ aus dem Jahr 1994, der ebenfalls ein Dorfgebiet (Norden) und ein Allgemeines Wohngebiet (Süden) festsetzt.
- Nordöstlich erstreckt sich der Bebauungsplan „Nördlich der Ammerseestraße“ aus dem Jahr 2016, der ein Dorfgebiet ausweist.

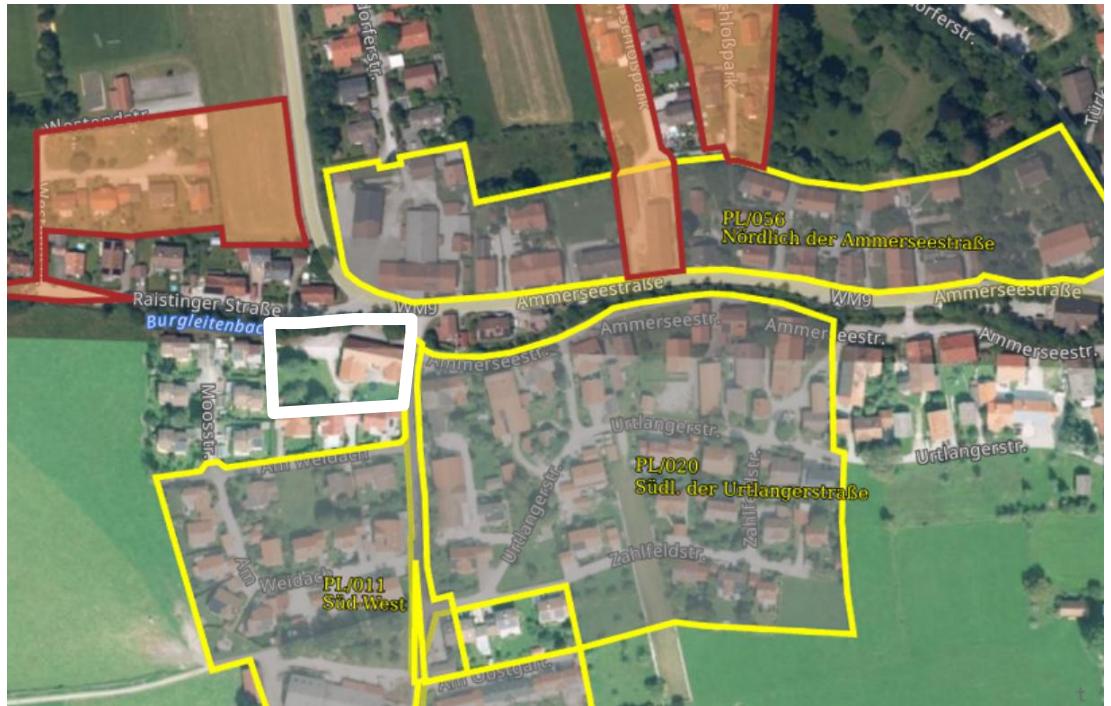


Abb. 8 Luftbild mit Kennzeichnung der überplanten Flächen, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand: Februar 2026

Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Pähl über folgende Satzungen nach Ortsrecht gem. Art. 81 BayBO:

1. **Stellplatzsatzung** - Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 01.10.2025
2. **Abstandsflächensatzung** - Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 04.02.2021
3. **Werbeanlagensatzung** - Satzung über die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung und über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen vom 17.05.2018

3.4 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (siehe § 1a Abs. 2 BauGB, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz).

Die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist ein wichtiges Ziel für die Gemeinde Pähl. Die Neustrukturierung des Grundstückes mit der Fl. Nr. 251 entspricht als Maßnahme der Innenentwicklung diesem Ziel.

4. Städtebauliches Konzept

Das Bestandsgebäude ist in seiner Ausrichtung zum Burgleitenbach prägend für das Ortsbild. Leider entspricht der Bestand nicht mehr heutigen Anforderungen und eine Sanierung wäre aufgrund massiver Mängel in der Bausubstanz nicht wirtschaftlich. Die Nutzung der Gastwirtschaft (im Erdgeschoss) mit Beherbergung (in den Obergeschossen) wurde bereits aufgegeben.



Abb. 9 Südansicht von der Wielenbacher Straße zur Kreuzung Ammerseestraße, Quelle: Apple Karten, Stand: Februar 2026



Abb. 10 Nordansicht von Ammerseestraße mit privater Fußgängerbrücke über den Burgleitenbach, Quelle: Apple Karten, Stand: Februar 2026

Es handelt sich bei dem Bestandsgebäude um ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude, bestehend aus Wohntrakt und direkt angeschlossenen Stall, das irgendwann zur Schank- und Speisewirtschaft mit Beherbergungsbetrieb umgenutzt wurde. In der Vergangenheit wurde der Bestand durch mehrere Anbauten v.a. nach Süden immer wieder erweitert. Es ist ein zweigeschossiger Bau mit Satteldach, typischem Dachüberstand und asymmetrischem Quergiebel. Entsprechend der Umgebung ist die Fassade verputzt und stellenweise ortstypisch bemalt. Die Fenster sind durch Sprossen gegliedert und verfügen alle über die charakteristischen Fensterläden.

Der Bestand schließt im Osten direkt an den Gehsteig in der Wielenbacher Straße an. Im Norden führt eine private Fußgängerbrücke über den Burgleitenbach. Diese soll jedoch entfernt und der Burgleitenbach in diesem Bereich wieder vollständig geöffnet werden. Die Flächen zwischen Bachlauf und Bestandsgebäude sind Großteils mit Asphalt vollständig versiegelt. Hier erfolgte die innere Erschließung des Grundstücks und saisonal wurde hier auch die Außenbestuhlung der Gastwirtschaft untergebracht.

Die Eigentümer möchten auf dem Grundstück zukünftig mehrere Wohngebäude errichten. In enger Abstimmung mit den Eigentümern und dem Gemeinderat wurde schließlich ein Bebauungsmix aus zwei Mehrfamilienhäusern und zwei kleineren Einzelhäusern als ideale Nachverdichtungsvariante bestimmt.



Abb. 11 Ergänzte Vorzugsvariante für die Neustrukturierung auf Fl. Nr. 251 mit der Möglichkeit für zwei Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser, Stand: März 2025 / Februar 2026

Dem Gemeinderat ist besonders wichtig, dass die Orientierung des nordöstlichen Gebäudes auf der Fl. Nr. 251 in Anlehnung an den Bestand erfolgt. Der Bereich entlang der Wielenbacher Straße soll zukünftig begrünt werden und die Bebauung einen entspr. Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen. Die asphaltierten Flächen im Norden zum Burgleitenbach sollen entsiegelt und begrünt werden.

Die innere Erschließung des Grundstückes wird nach Süden verlagert und über eine private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger erfolgen.

Eine Breite der privaten Verkehrsfläche von mind. 4,75 m ermöglicht den Begegnungsverkehr von PKWs.

Der ruhende Verkehr soll für die Mehrfamilienhäuser vorwiegend unterirdisch untergebracht werden. Besucherstellplätze und ein Teil der erforderlichen Stellplätze kann oberirdisch entlang der privaten Verkehrsfläche angeordnet werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll der Bereich entlang der Wielenbacher Straße frei von Stellplätzen bleiben.

Da das neue Mehrfamilienhaus im Westen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist, sind innerhalb des Grundstücks ausreichende Flächen für die Feuerwehr (Aufstell- und Bewegungsflächen) zu schaffen. Deren genaue Lage und Anordnung ist Teil des Brandschutzkonzeptes der Ausführungsplanung.

Da die innere Erschließung über eine private und nicht über eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgt, wird empfohlen an der Wielenbacher Straße eine Fläche zur Abfallentsorgung zentral im Bereich der privaten Verkehrsfläche einzuplanen.

Mit der geplanten Nachverdichtung erfolgt insgesamt eine deutliche Erhöhung der Kubaturen gegenüber der Bestandsituation. So beträgt die aktuelle Baudichte des Hauptgebäudes (Grundfläche ca. 510 m² - ohne den südwestlichen Anbau mit seinen Nebennutzungen) ca. 0,14 GRZ (Grundflächenzahl) bezogen auf die amtliche Grundstücksfläche von 3.753 m². Durch die Neubebauung mit 4 Baukörpern ergibt sich eine Grundfläche von insgesamt 770 m² (Hauptgebäude). Durch die private Verkehrsfläche verringert sich das Bauland auf ca. 3.485 m². Die Baudichte der Neuplanung liegt somit bei ca. 0,22. In der Höhenentwicklung erfolgt eine Staffelung.

So ist für die beiden Mehrfamilienhäuser mit 7,0 m eine deutlich höhere Wandhöhe für einen Dachausbau mit Kniestock vorgesehen. Das Bestandsgebäude war zweigeschossig und hatte nur eine Wandhöhe von durchschnittlich ca. 6 m. Die Wandhöhe für die beiden Einfamilienhäuser mit einer Wandhöhe von 6,2 m schafft einen verträglichen Übergang zur südlichen Wohnbebauung. Diese hat trotz Zwei-Geschossigkeit Wandhöhen von nur ca. 5,2 bis 5,7 m.

Entsprechend der vorherrschenden Dachform sollen auch die Neubauten symmetrische Satteldächer bekommen. Ein Dachausbau ist mittels Quer- oder Zwerchgiebel zu einer Gebäudeseite, sowie mit Dachflächenfenstern zulässig. So wird das bestehende Ortsbild fortgeführt.

5. Planinhalte

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen. Damit ist es für die Bauherrenschaft möglich die Nachverdichtung auf dem Grundstück Fl. Nr. 251 im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO einzugeben, sofern alle Anforderungen an diese erfüllt werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll v.a. der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet gefördert werden. Schon in der ehem. Bestandsnutzung befand sich dort neben dem Wohnen auch eine Schank- und Speisewirtschaft mit Beherbergungsmöglichkeiten. Diese Art der Nutzung ist auch weiterhin im WA möglich und von der Gemeinde auch erwünscht.

Darüber hinaus sind auch die weiteren Nutzungen eines WAs, wie z.B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Lediglich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen, da es hierfür im Gemeindegebiet geeignetere Standorte gibt.

Mit der Festsetzung des WAs fungiert das Plangebiet wie ein Bindeglied zwischen dem Nutzungsmix aus Gewerbe, Wohnen und Gastronomie entlang der Ammerseestraße und dem ruhigen Wohnquartier, das im Westen und Süden angrenzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die gewünschte Kubatur und Körnung des Plangebietes werden durch die Festsetzungen der Grundflächen für Hauptgebäude i.V.m. den zulässigen Wandhöhen definiert. So soll an Stelle des Bestandsgebäudes ein Neubau mit etwas geringerer Gebäudelänge aber vergleichbarer Orientierung zur Straßenkreuzung errichtet werden. Dieser ist etwas weiter nach Norden situiert als der Bestand und rückt von der Wiesenbacher Straße ab. Die max. zulässige Gebäudelänge von 25 m ist im Rahmen der Neustrukturierung kürzer als das bestehende Gebäude mit einer Länge von ca. 37,8 m. Dafür sollen im Westen ein weiteres Mehrfamilienhaus mit einer Länge von bis zu 28,75 m und im Süden zwei kleinere Einzelhäuser entstehen, welche die Kubatur der im Süden anschließenden Wohnhäuser aufgreifen. Insgesamt wird damit die derzeitige Baudichte der Hauptgebäude mit einer Grundflächenzahl (Verhältnis von Grundfläche der Hauptgebäude zu Bauland) von ca. 0,14 auf 0,22 deutlich erhöht und entspricht damit der durchschnittlichen Baudichte der Umgebung.

Die zulässigen Grundflächen variieren je nach Lage der einzelnen Baukörper. So greifen die beiden Gebäude im Norden und Westen mit Grundflächen von 260 m² und 310 m² die Größe der Gebäude entlang der Ammerseestraße auf, während die beiden kleineren Gebäude im Süden mit jeweils 100 m² Grundfläche den Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung herstellen.

Für städtebaulich untergeordnete Bauteile wie Terrassen, eingeschossige Außentreppe (Kellertreppen), Vordächer und Balkone werden zur festgesetzten Grundfläche noch 20 % zusätzliche Grundfläche gewährt. Dies entspricht der gängigen Praxis

und erleichtert durch die thematische Untergliederung der Grundfläche den Bauvollzug für alle Beteiligten. Um ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr und die dorftypischen Nebengebäude zu ermöglichen, wird für die beiden Einzelhäuser auf den Parzellen 3 und 4 eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 gewährt. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen wird für die beiden großen Gebäude auf den Parzellen 1 und 2 eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 eingeräumt. Hier wünscht sich die Gemeinde insgesamt eine oberirdische Flächenentsiegelung für eine Verbesserung des innerörtlichen Mikroklimas.

Je Gebäude wird eine Wandhöhe bezogen auf einen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Für jedes Baufenster ist der Höhenbezug so gewählt, dass er der mittleren Höhe des natürlichen Geländes innerhalb des Baufensters entspricht. Das bestehende Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten ab, die festgesetzten Höhenbezugspunkte folgen der natürlichen Topografie. Die Mehrfamilienhäuser im Norden und Westen sind mit einer Wandhöhe von 7,0 m festgesetzt, die beiden kleineren Häuser im Süden mit einer Wandhöhe von 6,2 m. Damit wird der Übergang von der Ammerseestraße mit den größeren Gebäudekubaturen zur kleinteiligeren Wohnbebauung im Süden unter Berücksichtigung des Baurechtes nach § 34 BauGB abgestaffelt.

Ergänzend zur Wandhöhe werden Geländemodellierungen gegenüber dem bestehenden Gelände bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zugelassen. Eine Höhenbezug zum Erdgeschoss-Fußboden wird nicht festgesetzt, um dem Bauherrn hier freizustellen, wie er seine Geschossebenenendungen situiert. Dabei hat er selbst darauf zu achten, dass sein Gebäude gegenüber Starkregenereignissen und wild abfließendem Wasser bzw. Hochwasser geschützt wird. So sind Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächte, Lüftungsöffnungen, Kellerabgangstreppen, etc.) von Wohngebäuden mit einer Höhe von mindestens 15 cm über dem anschließenden Gelände auszuführen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Schon durch die Platzierung der Baugrenzen ergibt sich eine offene Bauweise. Da eines der städtebaulichen Ziele die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -typen ist, sollen auf den Parzellen 1 und 2 Mehrfamilienhäuser und keine Doppel- oder Reihenhäuser entstehen. Daher wird für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Die beiden Gebäude auf Parzelle 3 und 4 sind mit einer Grundfläche von 100 m² und einer Wandhöhe von 6,2 m nicht geeignet hier Doppelhäuser umzusetzen.

Die Baugrenzen definieren zusammen mit der festgesetzten Grundfläche die Körnung des Plangebietes. Hier ist ein wesentliches städtebauliches Ziel, dass der Neubau auf Parzelle 1 sich an der Lage des Bestandes orientiert. Vor allem die nordöstliche Raumkante soll weiterhin den Bezug zur Straßenkreuzung und der Brücke über den Burgleitenbach aufnehmen. Die übrigen Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden Grundstücksgrenzen, um eine möglichst flächenökonomische Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zuzulassen. Damit die Baugrenzen die gewünschte Körnung auf dem Grundstück klar definieren können, bieten sie nur wenig Flexibilität und liegen verhältnismäßig eng um die geplanten Baukörper. Daher wird für städtebaulich untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Balkone und Kellertreppen eine zusätzliche Baugrenze (Grün) im Süden und Westen der Baugrenzen (Blau) festgesetzt. Somit bedarf es keine Überschreitungen der Baugrenze und das Genehmigungsverfahren kann angewendet werden.

Die Gemeinde Pähl verfügt über eine Satzung (vom 04.02.2021) über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe. Diese sind auch hier anzuwenden. In der Satzung wird auf dieses Ortsbaurecht hingewiesen. Mit einer Tiefe von 0,8 H bzw. vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge nur 0,4 H werden die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H eingehalten bzw. übertroffen. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist gewährleistet, ebenso sind ausreichende Flächen für Nebenanlagen auf dem Grundstück vorhanden.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Da der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs für die beiden Mehrfamilienhäuser auf Parzellen 1 und 2 unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden soll, ist die gesamte Fläche zwischen den beiden Baugrenzen als Fläche für Tiefgarage ausgewiesen. Dazu zählt neben den unterirdischen Bauteilen auch der oberirdische Teil der Tiefgaragenrampe und etwaige Lüftungsanlagen. Oberirdische Garagen oder Carports sind nur bei den Einfamilienhäusern auf den Parzellen 3 und 4 zulässig. Offene Stellplätze sind im gesamten Bauland zulässig, jedoch nur außerhalb der Biotopfläche und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden. Hier soll im Abstand von mind. 5 m zum Biotop und dem Burgleitenbach eine vollständige Eingrünung und Entsiegelung als Maßnahme zum Biotopschutz und der Klimaanpassung erfolgen.

Um die Flächenversiegelung und die oberirdische Bebauung durch Nebenanlagen zu beschränken, ist die Größe von Nebenanlagen entsprechend der zu erwartenden Nutzungsintensität (Anzahl an Nutzungseinheiten) der Hauptanlage festgesetzt. Mit 40 m² für die Parzellen 1 und 2 können überdachte Fahrradstellplätze realisiert werden, 15 m² für die Parzellen 3 und 4 ermöglichen ausreichend große Garten- und Müllhäuschen.

Mobilfunkantennen und (Klein-)Windkraftanlagen sind am Boden und auf Dächern nicht zulässig. Die Netzabdeckung im Ortskern ist gegeben. Für beide Arten von Anlagen gibt es im Gemeindegebiet geeignetere Standorte als innerhalb des Plangebietes.

5.5 Bauliche Gestaltung



Abb. 12 Luftbild Ammerseestraße und angrenzende Umgebung mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle: BayernAtlas, Stand: Februar 2026

Das Ortsbild ist geprägt von symmetrischen Satteldächern, die teilweise durch Quer- und Zwerchgiebel gegliedert und mit roten bzw. rotbraunen Dachziegeln belegt sind.

Insgesamt weist die Umgebung eine ruhige Dachlandschaft auf. Dacheinschnitte würden die Dachlandschaft übermäßig zergliedern und werden daher ausgeschlossen. Vereinzelt befinden sich bereits Anlagen zur Nutzung von Solarenergie in der Umgebung. Diese werden von der Gemeinde im Sinne der Nachhaltigkeit begrüßt.

Für den Ausbau der Dachgeschosse werden Quer- und Zwerchgiebel ab einer Dachneigung von 28° auf einer Dachseite zugelassen. Für diese Dachaufbauten wird eine zusätzliche Wandhöhe von 1,0 m ermöglicht.

5.6 Verkehr und Erschließung

Der ruhende Verkehr soll zukünftig vorwiegend unterirdisch bzw. entlang der privaten Verkehrsfläche auf Fl. Nr. 251 untergebracht werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollen keine Stellplätze entlang der Wielenbacher Straße angeordnet werden. Der Fußgängerweg entlang der Wielenbacher Straße soll nur im Bereich der privaten Verkehrsfläche überfahren werden. Die Brücke über den Burgleitenbach auf Höhe der Fl. Nr. 251 wird entfernt, so dass nur noch die Brücke der Wielenbacher Straße den Bach überfährt.

5.6.1 Flächen für die Feuerwehr

Die überbaubare Grundstücksfläche von Parzelle 2 ist mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Daher sind im Bereich der inneren Erschließung (private Verkehrsfläche) zusätzlich Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr entspr. der Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen und herzustellen. Dies ist Teil des erf. Brandschutzkonzeptes im Rahmen der Ausführungsplanung.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf max. 7,0 m nicht gegeben.

5.6.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzonen zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.6.3 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Da es sich um bereits bebautes Gebiet handelt, erfolgt der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) über die vorhandenen Leitungen. Die vorhandenen Kapazitäten reichen aus.

Beim Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sind Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Der Anschluss an die vorhandene leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur in der Wielenbacher Straße ist möglich.

5.6.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfallbeseitigung in der Gemeinde Pähl erfolgt durch den Landkreis Weilheim-Schongau nach den Vorgaben der Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH (EVA).

5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Das Planungsziel für den vorliegenden Bebauungsplan liegt verstärkt auf dem Erhalt und der Verbesserung der Grünstrukturen. Diese übernehmen ökologische und klimatische Funktionen und tragen zum charakteristischen Ortsbild bei. Aus diesem Grund werden einerseits die bestehenden Grünstrukturen entlang des Burgleitenbaches (Fl. Nr. 250), welche großteils als Biotop kartiert sind, durch die Kennzeichnung als Gewässer III. Ordnung und die Übernahme der Biotopkartierung geschützt.

Des Weiteren wird ein ortsbildprägender Baum zum Erhalt festgesetzt. Neben seiner charakteristischen Wirkung auf das dörfliche Ortsbild hat dieser Baum einen großen ökologischen Wert und wirkt kühlend auf das Mikroklima.

Zusätzlich wird je angefangener 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mind. II. Ordnung oder ein Obstbaum festgesetzt, sofern nicht vorhandene Gehölze darauf angerechnet werden können. Diese Festsetzung soll ein Mindestmaß an Durchgrünung des Geltungsbereichs sicherstellen und gleichzeitig einen Anreiz dafür schaffen, bestehende Bäume zu erhalten. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung A 8.5, welche die Begrünung unbebauter Grundstücksflächen fordert. Die Pflanzgebote werden ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall. Dies stellt ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicher und trägt dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung.

Um den Oberflächenabfluss zu verlangsamen und um ihn zu reduzieren, wird festgesetzt, dass befestigte Flächen wasserdurchlässig auszuführen sind.

Um zu gewährleisten, dass sich die Gebäude und Freianlagen möglichst harmonisch in das vorhandene Gelände einfügen, wird festgesetzt, dass Geländeänderungen und Stützmauern bis max. 0,5 m zulässig sind.

5.7.2 *Ausgleichsbedarf*

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im vorliegenden Fall überplant der Bebauungsplan einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Eingriffe waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung und ein Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

Die Festsetzungen berücksichtigen dennoch die vorhandenen Minimierungspotenziale:

- Erhalt des offen geführten Burgleitenbaches einschließlich einer Pufferzone
- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf 45% bis 60%
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf ein für das Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß
- Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen
- Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen
- Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen
- Bodenfreiheit von Einfriedungen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

5.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 Satz 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein könnten, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Hinsichtlich des Artenschutzes ergeben sich durch die vorliegende Planung gegenüber dem Bestand jedoch keine Veränderungen. Gebäudeabriss, Um- und Neubauten sind auch im unbeplanten Innenbereich derzeit schon zulässig. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird daher verzichtet.

Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen insbesondere auf die besonders geschützten Arten zu achten. Gem. § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten Tiere der besonders geschützten Arten sowie ihre Entwicklungsformen zu fangen, zu verletzen und zu töten, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Siedlungsbereich sind in der Regel vor allem Vogel- und Fledermausarten betroffen.

5.8 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden

Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Erhalt bestehender Grünstrukturen, Entsiegelung von Flächen im Norden und Osten, Erhalt des offenen Burgleitenbachs Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen,</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO₂-Emissionen</p>

5.9 Flächenbilanz

▪ Geltungsbereich	4.093 m ²
▪ private Verkehrsfläche	268 m ²
▪ Bauland	3.485 m ²
▪ überbaubare Fläche	1.430 m ²
▪ Grundfläche	770 m ²

6. Alternativen

Die Frage nach Standortalternativen stellt sich bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht.

Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nur über eine GRZ zu regeln scheidet aus, da insbesondere die Lage der Baukörper und die Körnung auf dem Grundstück die städtebaulichen Ziele der Gemeinde am besten widerspiegelt. So ist v.a. die Entsiegelung und damit verbundene Eingrünung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen / des Burgleitenbaches ein wichtiges Ziel der Gemeinde. Darüber hinaus soll mit der geordneten Nachverdichtung auf dem Grundstück mehr Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes geschaffen werden. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes steht es dem Eigentümer zudem frei, ob er zukünftig wieder eine Gastwirtschaft errichtet.

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Flächen sind in privater Hand und im Grundsatz erschlossen. Die innere Erschließung des Grundstückes obliegt der Bauherrenschaft und kann über eine private Verkehrsfläche mit entspr. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgen.

7.2 Hinweise zur Umsetzung

Außerhalb der Bauleitplanung sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere nachfolgende Erfordernisse zu beachten.

ggf. erforderliche **fachrechtliche Zulassungsverfahren**, z.B.:

- **Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht** nach Art. 6 BayDSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern oder geschützten Ausstattungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmalers auswirken kann,
- **Wasserrechtliche Erlaubnispflicht** für die Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb des Anwendungsbereichs der NWFreiV (s.u.),
- **Wasserrechtliche Genehmigungspflicht** das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung (zuständige Behörde ist das Landratsamt),

Mitteilungs- und Meldepflichten:

- **Wasserrechtliche Anzeigepflicht** bei Aufschluss von Grundwasser (§ 49 WHG),
- **denkmalrechtliche Meldepflicht** nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden,
- **bodenrechtliche Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG: Sollten während der Erdarbeiten – auch außerhalb der festgestellten Altlast – optische oder organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen.

Vorhandene Infrastruktur:

- bestehende Telekommunikationsanlagen und Energieversorgungsleitungen – hier insbesondere die Hausanschlüsse (bei Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten).
- Bei Arbeiten in der Nähe von Leitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.
- Bei der Bauausführung ist auf die vorhandenen Telekommunikationslinien zu achten und der ungehinderte Zugang jederzeit zu ermöglichen.
- Es ist darauf zu achten, dass bestehende Grundstücksanschlüsse weiterhin genutzt werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass Abwasserleitungen von privaten Grundstücken nicht überbaut werden dürfen. Liegen Leitungen im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden, sind diese entsprechend umzulegen.
- Löschwasserversorgung
Gem. BayFwG Art. 1 Abs. 2 Satz 2 obliegt es den Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit, die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten. Die Löschwasserversorgung ist gemäß der Bestandssituation gesichert. In direkter Grundstücksnähe befinden sich Hydranten.

Sonstige Erfordernisse und Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte:*Grundstücksteilungen*

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs.2 BauGB). Insbesondere die gesicherte Erschließung aller Grundstücke ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu errichten gemäß den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richten sich nach dem zu erwartenden Zu- oder Abfahrtsverkehr.

Regenerative Energien

Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus der Umwelt (z.B.

Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt.

Dabei ist auf einen ausreichenden Schallschutz gegenüber der Nachbarschaft zu achten (insbesondere bei der Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Freien). Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.

Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten.

Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Bodenschutz

Die Verpflichtungen zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) sind zu beachten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Starnberg (Fachbereich Umweltschutz) zu unterrichten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg auf Verlangen vorzulegen.

Grünordnung

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Vorhandener Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Zu erhaltender Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Bäume nicht beeinträchtigt werden. Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen und Maßnahmen der Freiflächengestaltung sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Artenschutz

Zu beachten sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, insbesondere die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere vor Abbruch von Gebäuden ist frühzeitig auf etwaige Gebäudebrüter und Fledermäuse zu achten. Das Entfernen/Zerstören von Nistplätzen von Gebäudebrütern stellt einen Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG dar.

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes (...) oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

In der architektonischen Ausgestaltung der Gebäudefassaden sind die Belange des Vogelschutzes zu berücksichtigen (Literaturhinweis: „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten).

Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Bei größeren Glasflächen müssen flächige Markierungen auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.

Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist gemäß dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) bei der Ausführung des Vorhabens stets die Kategorie 1 (geringes Vogelschlagrisiko, Seite 28) anzustreben. Die hierfür erforderlichen Vorgaben bezüglich des Anteils frei sichtbarer Glasflächen ohne Markierungen und der Gestaltung von Fassaden und Umgebung sind zu beachten. Andernfalls sind Fachleute vor der Ausführung zu Rate zu ziehen.

Maßnahmen zur Eindämmung der Lichtemissionen sind über die Ergänzung des Bayerischen Naturschutzgesetzes um den Art. 11a von 2019 geregelt.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:

- Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.
- Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).

- Soweit nicht zwingend erforderlich (z.B. aus Gründen der Sicherheit), sollten Beleuchtungen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.
- Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
- Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellen-Wachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Diese Vorgaben sind im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Abwässer aus Tiefgaragen dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Sie sind in geeigneten Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Abwasserverbandes Starnberger See, einschließlich der Beitrags- und Gebührensatzung wird hingewiesen. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

Brauchwassernutzung

Es werden Zisternen zur Brauchwassernutzung (Bewässerung der Freianlagen, Toilettenspülung, etc.) empfohlen. So kann kostbares Trinkwasser gespart werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/ Rigolenversickerung) vorrangig vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten. Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das

Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Bei eventuell vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten!

Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dachflächen sollten aufgrund der Schwermetallrückstände im Niederschlagswasser vermieden werden, da für sie nach DWA-M 153 bei Ableitung in Oberflächengewässer ab einer Größe von 500 m² ein spezielles Bewertungsverfahren und eine spezielle Niederschlagswasserbehandlung benötigt werden.

Grundwasser

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

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten für die Bauwasserhaltung und ggf. für den ständigen Grundwasseraufstau durch das fertige Bauwerk -> Benutzungen nach § 9 WHG). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

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

Für die Bauwasserhaltung ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung erforderlich.

Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.

Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser

Durch die möglichen baulichen Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds werden empfohlen.

Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG). Maßnahmen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Flächen Dritter (z.B. Rückhaltung, Flächenmodellierung) sind durch die Bauherren zu treffen.

Die Erkundung des Baugrundes und die Sicherung der Bauwerke gegen Grund- und Schichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser ausgesetzt sein. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschoßhöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden. Es wird empfohlen, Kellertreppen und Lichtschächte bis zur Höhe Fertigfußboden hochzuführen. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Tiefgaragen sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt Weilheim-Schongau vorzulegen.

Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreiten, Krümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Rettungswege der vorhandenen Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Zweiter Flucht- und Rettungsweg

Nach Art. 31 Abs. 2 BayBO muss der erste Rettungsweg von Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann nach Art. 31 Abs. 2 eine weitere Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter, Hubrettungsgerät) erreichbaren Stelle sein, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.

Für den Einsatz von tragbaren Leitern sind Aufstellflächen von 2 m x 3 m vorzuhalten. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen sind Aufstellflächen gemäß DIN 14090 „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu errichten.

Empfehlungen:

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die **Flächenversiegelung** so gering wie möglich zu halten.

Maßnahmen für die gezielte **Rückhaltung von Niederschlagswasser**, z.B. Zister-
nen werden ausdrücklich empfohlen. Auf die Möglichkeit der **Verwendung des Nie-
derschlagswassers als Brauchwasser** zur Gartenbewässerung und Toilettenspü-
lung wird hingewiesen.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasser-
versorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicher-
zustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz ent-
stehen.

Empfehlenswert ist es, neue Gebäude mit **Fassadenquartieren** für diverse Gebäu-
debrütererarten auszustatten. Diese können ohne viel Aufwand und unauffällig in die
Fassade integriert werden – ein einfacher Beitrag zum Artenschutz.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden für
den durchwurzelbaren Raum bei **Baumneupflanzungen** mit Bodenanschluss fol-
gende Gesamtvolumina empfohlen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29-36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 – 20 m Höhe): 21-28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13-20 m³
- Obstbäume: 13-18 m³

Gemeinde

Pähl, den

.....

Simon Sörgel, Erster Bürgermeister