



## MARKT PEISSENBERG

---

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS-, VERKEHRS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 12.11.2018, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 18:53 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzende**

Frau Manuela Vanni

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Thomas Bader  
Herr Jürgen Forstner  
Herr Peter Jungwirth  
Herr Simon Mooslechner  
Frau Patricia Punzet  
Herr Stefan Rießenberger  
Frau Stephanie Träger

#### **Personal**

Herr David Oppermann  
Herr Bernhard Schregle

#### **Gäste**

Besucher	2 Personen
Presse	Hr. Jepsen
Herr Peter Guffanti	
Herr Rudi Mach	

### **Abwesend:**

#### **Marktgemeinderäte**

Frau Ursula Einberger

## TAGESORDNUNG

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

### Beschließender Teil:

- 2 Bauanträge
- 2.1 Änderungsplanung zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 803/3 und 807/4 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 83);
- 2.2 Antrag auf Baugenehmigung für die Abgrabung des Geländes für eine Lager- u. Abstellfläche u. Errichtung eines Bewegungsplatzes auf dem Grundstück Fl. Nr. 2999 der Gemarkung Peißenberg (Fendter Str. 31);

### Vorberatender Teil:

- 3 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße; Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens
- 4 Kenntnissgaben

## **1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit**

Die Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und stellt ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

## **Beschließender Teil:**

### **2 Bauanträge**

#### **2.1 Änderungsplanung zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 803/3 und 807/4 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 83);**

##### Sachverhalt:

Mit den vorliegenden Planunterlagen ist auf den genannten Grundstücken die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Stellplätzen beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Mischgebiet) an einer Gemeindestraße (Hauptstraße), die Erschließung ist gesichert. Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Das Vorhaben wurde letztmalig in der Sitzung des Marktgemeinderates am 26.09.2018 behandelt:

##### Im Plenum:

In der Diskussion wird ausdrücklich betont, dass die Verkehrssituation des Grottenweges, der offiziell als Geh- und Radweg deklariert ist, bei erhöhter Zufahrts- und Abfahrtsbelastung durch PKW's sehr viel kritischer zu sehen ist, als dies noch 1995 bei der Genehmigung des Bauvorhabens zur Errichtung eines Hotels auf dem Grundstück Hauptstraße 83 der Fall war. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen mit der sechsten Wohneinheit die erforderlichen Garagenstellplätze in einer Tiefgarage zu errichten sind.

##### Beschluss des Marktgemeinderates:

Der Marktgemeinderat hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 13.08.2018. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann nicht hergestellt werden.

Die Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für die Errichtung einer Tiefgarage mit der sechsten Wohneinheit sind zu berücksichtigen.

Für die weitere Vorgehensweise wird empfohlen, mit Vertretern des Landratsamtes, der Bauverwaltung, des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses und des Bauherrn einen Ortstermin wahrzunehmen.

Mit der nun vorgelegten Änderungsplanung werden die oberirdischen Stellplatzflächen (12 Stellplätze) ausschließlich auf dem Grundstück Fl.Nr. 803/3 (Hauptstraße 83) dargestellt. Damit entfällt eine Befahrung des Grottenweges im Zusammenhang mit dem ursprünglich vorgesehenen Stellplatznachweis auf dem Grundstück Fl.Nr. 807/4 der Gemarkung Peißenberg. Der genannte Bereich soll künftig als Spielplatz und Grünfläche genutzt werden.

Die erforderlichen Tiefgaragenstellplätze werden nach Angaben des Antragstellers in der angrenzenden Tiefgarage (Hauptstraße 81) nachgewiesen.

##### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung (Änderungsplanung) aufgrund der Unterlagen vom 23.10.2018. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Die Funktionsfähigkeit des Stellplatznachweises, insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Übernahme von Tiefgaragenstellplätzen auf dem Grundstück Hauptstraße 81 – 81 c ist durch das Landratsamt zu prüfen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben wird die Verwaltung darüber hinaus mit der Prüfung beauftragt, unter welchen Voraussetzungen auch eine öffentliche Nutzung der geplanten Grünflächen am Grottenweg möglich wäre. Von Seiten des Antragstellers wurde hierzu bereits eine mögliche Nutzung in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

8:0

## **2.2 Antrag auf Baugenehmigung für die Abgrabung des Geländes für eine Lager- u. Abstellfläche u. Errichtung eines Bewegungsplatzes auf dem Grundstück Fl. Nr. 2999 der Gemarkung Peißenberg (Fendter Str. 31);**

### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung wurde auf dem genannten Grundstück nordwestlich der bestehenden Hofstelle eine Geländeabgrabung zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Abstellfläche mit einer Abgrabungsfläche von ca. 590 m<sup>2</sup> durchgeführt. Die Höhe der Abgrabungen beträgt teilweise über 2 m. Außerdem ist mit dem vorliegenden Antrag südlich der Hofstelle die Errichtung eines Bewegungsplatzes für Pferde (40 m x 20 m) beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich an einer Kreisstraße (Fendter Straße). Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der Gefahrenhinweiskarte Alpenvorland (tiefreichende Rutschungen).

Der Sachverhalt zur Abgrabung/Errichtung eines Lagerplatzes wurde im Rahmen einer Baukontrolle am 04.04.2018 durch das Landratsamt Weilheim-Schongau aufgegriffen.

Die Errichtung eines landwirtschaftlichen Lagerplatzes wäre zunächst als verfahrensfreies Vorhaben gemäß Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 15 a) BayBO möglich. Da der Lagerplatz jedoch im Zusammenhang mit einer nach Art. 6 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayAbgrG genehmigungspflichtigen Abgrabung steht, ist das Gesamtvorhaben genehmigungspflichtig.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 25.10.2018. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist jedoch durch das Landratsamt und Amt für Landwirtschaft zu prüfen. Dies bezieht sich neben den vorgesehenen Nutzungen auch auf die bereits durchgeführten Abgrabungen innerhalb der Gefahrenhinweiskarte Alpenvorland.

Abstimmungsergebnis:

8:0

## Vorberatender Teil:

### 3 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße; Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens

#### Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 28.09.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 16.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel dazu im gleichen Zeitraum durchgeführt.

Während der Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

#### **Landratsamt Weilheim-Schongau. Sg. 40 vom 20.04.2017**

Unter „A.“ werden die Festsetzungen durch Planzeichen dargestellt. Unmittelbar im Anschluss daran werden die Festsetzungen durch Text erläutert, ohne dies explizit kenntlich zu machen. Um eine einheitliche Systematik zu gewährleisten sollte die Gliederung konsequent eingehalten und die jeweiligen Teile klar und eindeutig beschrieben werden (z. B. „A. Festsetzungen durch Planzeichen, B. Festsetzungen durch Text, C. hinweisende Planzeichen, D. Hinweise durch Text“).

Bei „vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen“ handelt es sich nicht um eine gesetzliche Festlegung. Diese wären unter den hinweisenden Planzeichen darzustellen.

Für den räumlichen Geltungsbereich Teil B ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB). Für den räumlichen Geltungsbereich Teil A ist ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

In den Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Nr. 2.1 bis 2.4) sollten alle Festsetzungen beschrieben werden, die auch tatsächlich in den jeweiligen Gebieten dargestellt werden. So ist beispielsweise der Festsetzung unter 2.1 zu entnehmen, dass „in Mischgebieten (MI) [...] das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Wandhöhe und/oder die Grundflächenzahl sowie Geschossflächenzahl festgesetzt [wird].“ Daneben werden in den jeweiligen Gebieten jedoch weitere Festsetzungen zum Maß der Nutzung dargestellt, wie etwa zu den Zahlen der Vollgeschosse.

Gem. 4.3 dürfen Dachüberstände Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten. Im GE 1 sowie SO darf dieses Maß i. S. e. Stellplatzüberdachung überschritten werden. Aus Gründen der Bestimmtheit empfehlen wir, dieses Maß konkreter zu benennen.

Die unter 4.7 genannte Rechtsgrundlage ist nicht korrekt.

Mit der unter 5.1 getroffenen Stellplatzregelung dürfte die Errichtung der notwendigen Stellplätze in mehreren Gebieten in vielen Fällen nicht möglich sein. Wir bitten dies zu bedenken.

Eine Regelung zu den Abstandsflächen wurde nicht getroffen. Wir weisen darauf hin, dass die Baugrenzen damit abstandsflächenverkürzende Wirkung haben.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Anpassung an den Flächennutzungsplan:

Das Landratsamt differenziert hier nach dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in Bezug auf die Baugebiete A und B. Im Geltungsbereich Teil B ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB); im Geltungsbereich Teil A ist ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Nachdem die unterschiedlichen Anpassungsverfahren unterschiedliche, planungsrechtliche wie verfahrensrechtliche Vorgaben zum Inhalt haben, hat eine Trennung der Baugebiete zu erfolgen.

Ansonsten würde der Bebauungsplan für das Baugebiet Teil B solange nicht in Kraft treten können als der Flächennutzungsplan für das Baugebiet Teil A förmlich geändert wurde. Dies blockiert die kurz- bzw. mittelfristige Ausweisung des Baugebiets B.

Der Gesamtbebauungsplan wurde daher in zwei separat weiter zu verfolgende Bebauungspläne mit den Baugebieten A und B getrennt bzw. aufgeteilt. Das Verfahren zum Plangebiet B wird hier weiterverfolgt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die Planzeichen (Festsetzungen und Hinweise) werden entsprechend der Hinweise des Landratsamtes durch den B-Plan-Architekten angepasst. In Ziffer 2.1. bis 2.4 werden die maßbestimmende Festsetzungen laut Nutzungsschablone oder sonstiger planerischer Festsetzung textliche übernommen.

Die Zulässigkeit von Dachüberständen wird im GE und SO nicht mehr festgesetzt.

Unter 4.7 (4.6 im neuen Entwurf) wird die Rechtsgrundlage (richtig muss sie lauten: § 1 Absatz 6 Nr. 9 BauGB) abgeändert.

Die Stellplatzregelungen bzw. Darstellungen im Plan wurden überarbeitet.

Unter Punkt 3.2 wird nun die Geltung der Regelungen des Art. 6 BayBO angeordnet.

Den Anregungen des Landratsamtes wird insoweit gefolgt.

### **Landratsamt Weilheim-Schongau. Sq. Städtebau v. 21.04.2017**

Sonstige fachliche Empfehlungen:

Wir empfehlen klarzustellen, dass (entsprechend den getroffenen Festsetzungen zur Wandhöhe) die festgesetzten Wandhöhen ab dem natürlichen Gelände zu messen sind.

Grundstücksbezogen sind die gesamten zulässigen Grundflächen offenzulegen (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof Urteil Aktenzeichen 1 N 04.3519). Wir empfehlen deshalb, für das Maß der Nutzung in Bereichen, wo bisher nur zulässige Grundflächen „des Baukörpers im Baufeld“ festgesetzt wurden, zusätzlich eine maximale GRZ festzusetzen, die sowohl die Hauptanlagen als auch die Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO beinhaltet.

Bei der Bemessung dieser Obergrenze bitten wir, die Überschreitungsmöglichkeit im Bereich der Hausgruppen bei erfolgter Realteilung ebenso wie die durch die geplanten Tiefgaragen unterbauten Flächen besonders zu bedenken.

Die GRZ und die GFZ wurden in den Nutzungsschablonen vermutlich irrtümlich vertauscht.

Wir empfehlen im Sinne der Wohnqualität und des Kleinklimas dringend, für die Tiefgarage eine Überdeckung mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem und für die somit erreichte neue Geländeoberfläche eine mit dem umgebenden natürlichen Gelände oberflächenbündige Einbettung festzusetzen.

Festsetzungen durch Text, Ziffer 5.5: Die Versickerungsfähigkeit der Stellplätze wurde nicht näher definiert. Somit kann aus städtebaulicher Sicht nicht zugestimmt werden, sie nur zur Hälfte mit zur Berechnung der GRZ heranzuziehen.

Wir empfehlen klarzustellen, dass die Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 nicht überschritten werden darf.

Da die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß der BayBO nicht angeordnet wurde, gelten diesbezüglich die Baugrenzen. Baugrenzen dürfen jedoch die Abstandsflächen nicht auf null reduzieren. Deshalb sollte die überbaubare Grundstücksfläche an der Grenze zu Fl. Nr. 3190/129 neu angeordnet werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Es wird im Plan vermerkt, dass die festgesetzten Wandhöhen ab festgesetztem Gelände zu messen sind. Insofern wird das Bestandsgelände aufgenommen und für Bereiche mit nahezu gleicher Höhenentwicklung das Gelände mit Angaben von mÜNN festgesetzt. Der Bezugspunkt natürliches Gelände wird nicht für zweckmäßig erachtet, da die Feststellung aufgrund zum Teil bereits bebauter Flächen nicht mehr nachvollziehbar.

Die zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden festgesetzt. Weitere Festsetzung werden für Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO getroffen. Dies gilt insbesondere für Unterbauungen mit Tiefgaragen und im Bereich der Ein-

zelhandels- und Gewerbefläche. In den letztgenannten Bereichen bedarf es einer Sonderregelung im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 3, 4 BauNVO, da ansonsten die notwendigen Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zuwegungen nicht in ausreichendem Maß errichtet werden können. Die Sonderregelung lässt eine GRZ bis 0,9 zu.

Hierbei sind folgende Sachverhalte zu ökologischen Ausgleich zu berücksichtigen, welche im Bebauungsplan festgesetzt und in der Bebauungsplanbegründung noch detailliert dargestellt werden:

- Das derzeitige Betriebsgelände ist fast ausschließlich durch Gebäude und Wege versiegelt.
- Es werden auf dem Gelände zwischen den Stellplätzen Bäume als Ausgleich gepflanzt.
- Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist die Begrünung der Dächer in diesen Baubereichen vorgesehen.
- Die Stellplätze selbst werden mit versicherungsfähigem Material hergestellt.

Die vertauschten GRZ/GFZ werden vom Architekten berichtigt.

Die Baugrenze entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 3190/129 wird von der Grundstücksgrenze abgerückt. Ergänzend wird die textliche Festsetzung in Ziff 3.1. geändert.

Den Anregungen des Landratsamtes wird insoweit gefolgt.

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Techn. Umweltschutz v. 18.04.2017**

Einwendungen:

Um eine immissionsschutzfachliche Stellungnahme abgeben zu können, ist eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen i.S. von § 29b BImSchG erforderlich. Im Gutachten ist nachzuweisen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte (DIN 18005-Teil 1) an vorhandener und geplanter schützenswerter Bebauung (WR, WA, MI und ggf. GE) eingehalten werden. Hierfür ist die Ermittlung der Vorbelastung durch umliegende Gewerbebetriebe (z.B. PKG-Gelände), Zusatzbelastung durch geplante Gewerbegebiete und durch das Sonder- und das Mischgebiet erforderlich.

Zusätzlich ist zu prüfen, welche aktiven bzw. „semiaktiven“ Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen (Hochreuther Str., Bahnstrecke Weilheim-Schongau) an der Bebauung erforderlich sind.

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i.V.m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlaß des StMI vom 03.08.1988)

Möglichkeiten der Überwindung:

Die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden erforderliche Maßnahmen sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Hinweis:

Rein passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) sind nur dann ein Mittel der Wahl, wenn die Fenster feststehend ausgeführt werden, da sie nach allgemeiner Lebenserfahrung während des Sommerhalbjahrs ansonsten vor allem nachts ständig offenstehen und ihren Zweck damit nicht erfüllen können. Wir lehnen solcherart Maßnahmen ab, da sie Einbunkerungseffekte nach sich ziehen und sich in den Obergeschossen zudem regelmäßig Probleme mit der Fensterreinigung ergeben.

Sonstige fachliche Empfehlungen:

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass im Nahbereich zur Bahnlinie (bis ca. 50 m von der Gleisachse) Erschütterungen verursacht werden können.

Gemäß der Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6 der Anlage 1 des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für den ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Es wird ein entsprechendes Gutachten bei einem fachlich qualifizierten Ingenieurbüro, welches im Bereich des Lärmschutzes tätig ist, in Auftrag gegeben. Dieses soll auch Vorschläge für etwaig notwendige Festsetzungen zum Lärmschutz erarbeiten.

Nachdem die Grundfläche des SO 1200 m<sup>2</sup> überschreitet, wurde bereits gemäß Ziff. 18.6.2. Anlage 1 des UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (Gutachten der Terrabiota GmbH vom 16.01.2017). Hiernach besteht keine Prüfungspflicht.

Ein Gutachten zu möglichen Erschütterungen aufgrund Bahnlinie wird zumindest für das Baugebiet Teil B nicht erkannt, da die Bahnanlagen mehr als 100 m entfernt sind. Das Baugebiet Teil A liegt näher, sodass mögliche Erschütterungen der Abklärung durch ein Fachbüro bedürfen.

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sq. Fachl. Naturschutz, Gartenkultur u. Landespflege vom 19.04.2017**

Sonstige fachliche Empfehlungen:

#### **Grünordnung:**

Wir empfehlen für die Zufahrten durch die Grünstreifen an der Straße eine max. Breite festzusetzen.

Es fehlen Höhenlinien, vermutlich ist es sinnvoll eine Festsetzung zu max. Aufschüttungen und Abgrabungen mit aufzunehmen.

Wünschenswert ist es einen Teil des vorhandenen Gehölzbestandes zu erhalten.

Im FNP sind relativ breite Grünstreifen enthalten, die vorhandene Planung hat diese Bereiche z.T. reduziert und somit die Empfehlungen des FNP nicht vollständig übernommen.

Die Lage des Parkplatzes unmittelbar am Spielplatz kann zu einer Konfliktsituation führen. So ist zu erwarten, dass Bälle regelmäßig auch Autos treffen und Kinder sich auch im Bereich des Parkplatzes aufhalten. Hier schlagen wir vor, eine andere Lösung zu suchen. Ist es nicht ausreichend, wenn der Spielplatz zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar ist?

Die Festsetzung 5.5. basiert auf der noch nicht geklärten Versickerungsfähigkeit des Bodens. Wir schlagen vor, nach der entsprechenden Bodenuntersuchung diese Festsetzung an die Gegebenheiten anzupassen. Um eine ausreichend gute Wohnqualität zu erhalten, ist die GRZ von 0,8 auf keinen Fall zu überschreiten. 20% jeder Grundstücksfläche sollten auf jeden Fall als gewachsener Boden mit der Möglichkeit Gehölze und zu pflanzen verbleiben.

Da die Festsetzungen zur Grünordnung noch nicht enthalten sind, kann noch keine weitere Stellungnahme hierzu abgegeben werden.

Die Anregungen des Landratsamtes werden im weiteren Planungsverfahren beachtet.

#### **Naturschutz:**

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen eine künftige Bebauung dieser Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht.

Da es sich aber um die Neuschaffung von Baurecht im bisher größtenteils unverbauten Außenbereich handelt, ist eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz unverzichtbar.

Dazu ist ausgehend von einer Bestandsaufnahme zu ermitteln, ob und in welchem Ausmaß in welche Schutzgüter (Naturhaushalt, Landschaftsbild, Boden, Luft, Wasser, Klima) eingegriffen wird und wie sich durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege die Eingriffserheblichkeit minimieren lässt. Sollte dies nicht im notwendigen Umfang möglich sein, sind Vorschläge für entsprechende Ausgleichs- u./o. Ersatzmaßnahmen auszuarbeiten und im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Abarbeitung erfolgt am besten anhand des gemeinsam von der Obersten Baubehörde, dem Gemeinde- und Städtetag und dem Umweltministerium erarbeiteten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Wir empfehlen, ein Fachplanungsbüro (Landschaftsarchitekt) beizuziehen.

Die Belange des Artenschutzes sind separat und unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und vom jeweils gewählten Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind gesondert und unabhängig von den Vorschriften des BauGB zu beachten. Der Artenschutz gilt also separat und unabhängig vom jeweils gewählten Bauleitplanverfahren. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darzulegen, dass aus Gründen des Artenschutzes keine unüberwindbaren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des Planes bestehen. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbe-

stände bzw. die Darlegung des Vorliegens der Ausnahmevoraussetzungen stellt deshalb eine entscheidende Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans dar. Dieses Planungsrisiko trägt letztendlich die Stadt.

Deshalb wurde auf Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine Risikoabschätzung im Sinne der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP-Relevanzprüfung) in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse aber im Moment noch nicht vorliegen und die unverzüglich in die Begründung nachträglich einfließen müssen und die im Hinblick auf die vom Bauherrn gewünschte Planungs- und Rechtssicherheit spätestens bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes vorliegen sollten. Je nach Ergebnis führt dies unter Umständen nämlich zu einer neuen bzw. anderen Beurteilung des Bauleitplans im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit des Vorhabens und damit auch zu einem anderen Abwägungsergebnis.

Im Interesse einer zu Recht erwarteten Planungs- und Rechtssicherheit (Haftung der Gemeinde!) empfehlen wir der Gemeinde deshalb die Begründung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung um die spezielle Artenschutzprüfung (saP) zu ergänzen.

### **Textliche Festsetzungen:**

Zu Punkt 4.6: Die Beleuchtung der Werbeanlagen sollte geregelt und auf Insektenfreundliche, UV-arme oder UV-freie Leuchtmittel begrenzt werden. Zudem sind Lichtemissionen im Sinne des Artenschutzes auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Zu Punkt 6.2: Um die Durchlässigkeit bei Einfriedungen für Kleinsäuger (z. B. Igel) zu gewährleisten, empfehlen wir - neben der bereits festgesetzten sockellosen Ausführung - einen Mindestabstand von 10 cm (besser noch 15 cm) über dem Boden einzuhalten.

### Beschlussvorschlag der Verwaltung

#### Grünordnung:

Es wird festgestellt, dass im Bebauungsplan Teilbereich A es sich um „Neuschaffung von Baurecht im Außenbereich handelt“. Insofern sind die Teilbereich A und B völlig unterschiedlich hinsichtlich der grünordnerischen Beurteilung zu behandeln. Im Teilbereich B liegt eine tw. „Entsiegelung bebauter Bereiche“ vor, im Teilbereich A eine Baurechtsschaffung in Bereichen bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen. Für den Teilbereich A bedarf es eines umfangreichen Umweltberichts mit detaillierter Ausgleichsplanung und SaP. Solche Feststellungen sind für den Teilbereich B nicht erforderlich. Allein dieses Auseinanderfallen der Anforderungen an den Naturschutz bedingt bzw. erfordert eine unterschiedliche Betrachtung und Behandlung. Insofern werden die Baugebiete im weiteren Verfahren mit selbständigen Bebauungsplanverfahren getrennt und beurteilt. Ansonsten hinkt der Bebauungsplan B dem Bebauungsplan A aufgrund der wesentlich geringeren Anforderung nach.

Hinzu kommt, dass für den Baubereich B bereits eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne von § 13 Abs. 1 S. 4 BauGB durchgeführt wurde (Gutachten der Terrabiota GmbH vom 16.01.2017). Hiernach besteht keine Prüfungspflicht.

Die Festsetzung einer maximalen Breite für Zufahrten durch die Grünstreifen erscheint nicht geboten, da nicht bekannt ist wo und in welcher Intensität die Zufahrtsmöglichkeiten ausgebaut werden müssen; es handelt sich hier um eine unnötige Beschränkung der Planungsfreiheit der Gemeinde und der Grundeigentümer.

Eine Festsetzung zur Höhe der max. Aufschüttungen und Abgrabungen wird aufgenommen.

An welchen Stellen der vorhandene Gehölzbestand erhalten werden kann, wird bei der Erarbeitung des Umweltberichts/Grünordnungsplans geprüft.

Der FNP wird bzgl. der Grünstreifen entsprechend angepasst.

Der Parkplatz in der Nähe des Spielplatzes soll erhalten bleiben. Die geschilderte Konfliktsituation erscheint angesichts der zu erwartenden geringen Verkehrsmenge überschaubar; eine Zufahrt zum Spielplatz soll, auch für die Mitarbeiter des Bauhofs (etc.) gewährleistet sein.

An der Festsetzung 5.5 wird festgehalten. In Abstimmung mit einem Fachplaner wird aber ein technisch adäquates Mindestmaß für die Versickerungsfähigkeit der Stellplätze festgesetzt, ab welchem die Anrechnung zu ½ auf die GRZ erfolgen darf. Bzgl. der Kappungsgrenze der GRZ wird auf die ergänzende Regelung im Sinne des § 19 Absatz 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO verwiesen.

#### Naturschutz:

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist für den Bereich A unverzichtbar. Der verfahrenstechnisch mittlerweile abgekoppelte Bereich B ist hiervon nicht betroffen.

Die Anforderungen an die Bestandsaufnahme, die Empfehlung für die Verwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, die Feststellungen zur notwendigen Berücksichtigung des Artenschutzes usw. werden im weiteren Fortgang des Verfahrens beachtet bzw. abgearbeitet.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird für den Planbereich A durchgeführt.

Textliche Festsetzungen werden wie folgt geändert:

Zu Punkt 4.6: Die Beleuchtung der Werbeanlagen wird dahingehend ergänzt, dass die Beleuchtung möglichst umwelt- und insektenfreundlich sowie energieeffizient zu sein hat.

Zu Punkt 6.2: sofern die Einfriedung nicht Gründen der betrieblichen Sicherheit etc. dient, darf die Einfriedung nur mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden ausgeführt werden bzw. muss alternativ (z.B. bei Holzzäunen) entsprechende Abstände, welche für Igel durchquerbar sein müssen, in der Anordnung der Zaunelemente aufweisen.

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sq. Wasserrecht v. 20.04.2017**

Sonstige fachliche Empfehlungen:

Der geplante Bebauungsplan „Hochreuther Straße“ umfasst teilweise Bereiche des ermittelten Überschwemmungsgebietes des Wörthersbaches, die auch im Mai/Juni 2016 von Überschwemmungen betroffen waren. Somit kann für bestimmte Bereiche auch von einem faktischen Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG gesprochen werden. Maßgebend ist jedoch das ermittelte Ü-Gebiet, das auf Grundlage des Art. 46 Abs. 2 Satz 1 BayWG ermittelt wurde und rechnerisch ein HQ100 darstellt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind die Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, hier zumindest in Form einer hochwasserangepassten Bauweise, sofern Bauungen in ermittelten Ü-Gebieten vorgesehen sind. Im Entwurf des Bebauungsplanes sind hierzu keine Festsetzungen erkennbar, z. B. durch Erhöhung Oberkante Fertigfußboden um zwei Stufen (a 17 cm) über HQ 100 und Ausgleich des verlorengegangenen Rückhalteraaumes. Laut Planung sind jedoch auch keine baulichen Anlagen im ermittelten Ü-Gebiet erkennbar, womit eine hochwasserangepasste Bauweise ohnehin nicht erforderlich wäre (für eine Bebauung außerhalb des Ü-Gebietes).

Weiterhin wurde auch das ermittelte Überschwemmungsgebiet nicht im Bebauungsplan vermerkt, so wie es in § 9 Abs. 6a BauGB vorgesehen ist. Auf der anderen Seite plant der Markt Peißenberg für den Wörthersbach zeitnah Hochwasserschutzmaßnahmen, die den Bereich hochwasserfrei legen sollen. Solange diese Maßnahmen jedoch nicht verwirklicht sind, bestehen aus wasserrechtlicher Sicht die o. g. Bedenken, die als Hinweise zu verstehen sind.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die HQ 100 ist in den B-Plan aufzunehmen. Der Markt hält an den geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich des Wörthersbaches fest.

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sq. Bodenschutzrecht v 15.03.2017**

Die Grundstücke, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst sind, sind teilweise im Altlastenkataster erfasst.

Von den Flurnummern, die laut den uns vorliegenden Unterlagen vom Umgriff des Bebauungsplanes umfasst sind, sind die Flurnummer 3168 der Gemarkung Peißenberg (Katasternummer 19000185, ehem. „Grillo-Gelände“) und die Flurnummer 3174 (Katasternummer 19000770 – Bergwerksgelände) im Altlastenkataster eingetragen. Zudem ist die Flurnummer 3190/126 der Gemarkung Peißenberg als „nutzungsorientiert entlassen“ im Fachprogramm ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem) unter der Katasternummer 19000857 dokumentiert.

Die Bodenschutzbehörde hat zur Beurteilung des Pfades Boden-Grundwasser das Wasserwirtschaftsamt Weilheim, zur Beurteilung des Pfades Boden-Mensch das Gesundheitsamt des Landratsamtes sowie zur Beurteilung des Pfades Boden-Nutzpflanze das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten um Stellungnahme geben. Durch das Gesundheitsamt des Landratsamtes

Weilheim-Schongau wurde zusätzlich das Bayerische Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit beteiligt. Nach Anhörung der Fachstellen nimmt die Bodenschutzbehörde wie folgt zum geplanten Bebauungsplan Stellung:

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim äußerte, dass im Bereich des geplanten Bebauungsplanes des Marktes Peißenberg nach Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes die Flurnummern 3168 unter der Katasternummer 19000185 sowie die Flurnummer 3174 der Gemarkung Peißenberg unter der Katasternummer 19000770 im Altlastenkataster gemäß Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 03.04.2017, geführt werden. Hierzu wird von Seiten des Landratsamtes Weilheim-Schongau nochmals angemerkt, dass die Flurnummer 3190/126 der Gemarkung Peißenberg als „nutzungsorientiert entlassen“ im Fachprogramm ABuDIS unter der Katasternummer 19000857 dokumentiert ist (vgl. obige Ausführungen).

Auf Fl.Nr. 3168 wurden erhebliche Bodenbelastungen durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt, die eine Grundwasserverunreinigung verursachen. Auf dem Grundstück läuft bereits eine Sanierungsmaßnahme, bei der durch LHKW verunreinigtes Grundwasser gefördert und gereinigt wird. Ohne diese Maßnahme ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht gesichert, dass LHKW-haltiges Grundwasser abströmt. Es ist entweder die Grundwasserreinigung aufrecht zu erhalten oder eine andere Sanierungsmaßnahme durchzuführen, z. B. mittels Bodenaushub den Schaden zu sanieren. Einer Einstellung der Grundwassersanierung ohne weitere Maßnahmen kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass LHKW leichtflüchtige Substanzen sind, die auch in die Bodenluft übergehen und somit ein gesundes Bauen und Wohnen gefährden können.

Weiterhin erstreckt sich der Bebauungsplan auf den Bereich des ehemaligen Bergwerksgeländes. Dies betrifft vor allem die Flurnummern 3174 und 3190/126 der Gemarkung Peißenberg. Für diese Flurnummern wurde im Jahr 2014 eine orientierende Untersuchung durchgeführt, die Auffüllungen bis max. 2,0 m erschloss. Die chemischen Analysen zeigen, dass die Auffüllungen abfallrechtlich relevante Belastungen bis teilweise >Z2 aufweisen. Eine direkte Gefahr für das Grundwasser wurde vom Gutachter nicht gesehen. Das Wasserwirtschaftsamt hat sich dieser Aussage angeschlossen.

Somit sind für den Pfad Boden-Grundwasser auf den Flurnummern 3174 und 3190/126 der Gemarkung Peißenberg keine weiteren Maßnahmen für den Pfad Boden-Grundwasser erforderlich.

Hinsichtlich des weiteren Vorgehens bei der Baumaßnahme des Hochwasserrückhaltebeckens wurde bereits eine Vereinbarung mit dem Markt Peißenberg getroffen. Diese ist entsprechend zu beachten/umzusetzen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing äußerte zum Pfad boden- Nutzpflanze bzgl. der Nutzung von Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Nutzgarten folgendes:

Wird künftig eine Fläche der aktuellen Flurnummern 3174, 3190/126 und 3168 der Gemarkung Peißenberg als Nutzgarten genutzt, ist der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze für Nutzgärten relevant/betroffen. In diesem Fall ist für diese Flächen eine Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze (BBodSchV, Anhang 2 Punkt 2.2 und 2.4) erforderlich. Vom zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing wurde mitgeteilt, dass diese Untersuchungen erst nach Fertigstellung der Gebäude sinnvoll sind. Sofern die o. g. Untersuchungen auf den betroffenen Flächen nicht durchgeführt werden, ist ein Anbau von Nutzpflanzen und eine Nutzung von Grundwasser mithilfe von Brunnen auf den o. g. Flächen nicht zulässig.

Das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing merkte bzgl. einer Nutzgartennutzung auf den o. g. Flurnummern noch an, dass in der jetzigen Planungsphase in Anbetracht der vorgelegten Unterlagen der Wirkungspfad boden-Nutzpflanze von untergeordneter Bedeutung ist. Die vorgelegten Unterlagen konnten laut Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing räumlich nicht den zukünftigen Nutzgärten zugeordnet werden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen an der Ilm, Fachzentrum Agrarökologie, äußerte bezgl. einer möglichen Grünlandnutzung folgendes:

Im Gebiet des Bebauungsplanes liegen zwei derzeit als Grünland genutzte Flächen („Martl-Boden“ mit den Flurnummern 3178/1, 3177, 3178 jeweils der Gemarkung Peißenberg und „Berghalde“ mit den Flurnummern 3178/1, 3178/2, 3178/3, 3161/3, 3190/46 jeweils der Gemarkung Peißenberg).

Das Feldstück „Martl-Boden“ beinhaltet auch die Flurnummer 3170/40, die unter Katasternummer 19000770 im Altlastenkataster eingetragen ist. Nach Aktenlage wurden auf dieser Flurnummer bisher keine Untersuchungen zum Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze durchgeführt. Sollte die Fläche weiterhin als Grünland genutzt werden, sind Untersuchungen bezgl. des Pfades Boden-Nutzpflanze gem. BBodSchV Anhang 2 Nr. 2.3 (Maßnahmenwerte Grünlandnutzung) in den Bodenschichten 0-10 cm und 10-30 cm durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, vorzulegen.

Die Altlasten sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen und entsprechend zu behandeln. Da sich auf den Flurnummern 3168, 3174 und 3190/126 der Gemarkung Peißenberg u. a. abfallrechtlich relevante Restbelastungen bzw. nicht einwandfrei verwertbares Bodenmaterial befinden, ist bei Baumaßnahmen auf diesen Flächen mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung bzw. Entsorgung des bei Baumaßnahmen anfallenden Aushubmaterials entsprechend den derzeit geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen hat im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Bezüglich des Bebauungsplanes „Hochreuther Straße“ des Marktes Peißenberg wird nach Beteiligung des Gesundheitsamtes des Landratsamtes Weilheim-Schongau sowie des Bayerischen Landesamtes für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit zum Pfad Boden-Mensch wie folgt Stellung genommen:

#### Bodenluft: Radon

Es liegt ein Bericht vom 21.03.2002 über die „Untersuchung von Radon-222 in der Bodenluft auf einem Grundstück der PKG Peißenberger Kraftwerksgesellschaft mbH“ vor. Der Lageplan in dem Untersuchungsbericht vom 21.03.2002 enthält die Angabe "Firmengelände Guggemoos Lipp & Graf". Die Firma Graf Fahrzeugtechnik (früher Graf & Lipp Fahrzeugtechnik) befindet sich seit 1997 auf dem Grundstück Am Holzgarten 4 (<http://www.graf-fahrzeugtechnik.de/uber-uns/>), daher wurden die Radonuntersuchungen von 2002 sehr wahrscheinlich auch in diesem Umfeld durchgeführt. Damit liegt der Bereich, bei dem es sich wohl um ehemalige Betriebsflächen der Peißenberger Kraftwerksgesellschaft (PKG) handelt, mindestens 150 m ostnordöstlich außerhalb des Bebauungsplans. Ob entsprechende radonausgasende Auffüllungen auch im Bereich des Bebauungsplans vorhanden sind, erscheint aufgrund der Angaben zu den Sondierungen im Bereich des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens (Untersuchungsbericht vom 20.10.2014) und des Grillo-Geländes zwar fraglich (anscheinend keine oder nur geringe kohle- und schlackehaltige Ablagerungen), jedoch müsste dies primär von Bodenfachleuten beurteilt werden. Gleiches gilt für eine Beurteilung, ob es durch Radonmigration aus dem Bereich der untersuchten Fläche oder ggfs. auch aus dem sonstigen PKG-Gelände zu relevanten Raumluftbelastungen zukünftiger Gebäude im Bereich des Bebauungsplans kommen kann.

Nach dem Untersuchungsbericht vom 21.03.2002 liegen die prognostizierten (Minimal-)Radonkonzentrationen in der Raumluft insbesondere in Bereichen mit hohen Anteilen an kohlehaltigem Material in der Auffüllung über den Orientierungs- und Richtwerten des Bundesamtes für Strahlenschutz (BfS) und der EG. Deshalb wird aus gesundheitlicher Sicht vorsorglich empfohlen, die Radonkonzentrationen in den betreffenden Gebäuden durch bauliche technische Maßnahmen und künftig während der Nutzung auch durch Raumlüftungsmaßnahmen so gering wie möglich zu halten. Das Bayerische Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit (LGL) merkte an, dass Äußerungen zu technischen Schutzmaßnahmen von Seiten des LGL nicht getroffen werden können, da hierfür Baufachleute zuständig sind. Ggfs. könnte hierzu auch das Bayerische Landesamt für Umwelt nähere Auskünfte erteilen.

#### Bodenluft: leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW)

Im Bereich B des Bebauungsplans (Grillo-Gelände) wurden / werden Bodenluftsanierungen durchgeführt. Die vorliegenden Gutachten / Unterlagen und insbesondere die jüngste Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 03.04.2017 zeigen, dass im Grundwasser und vermutlich auch im Boden bzw. in der Bodenluft, teilweise noch erhöhte Konzentrationen an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen auftreten (vor allem Tetra-, Tri- und cis-1,2-Dichlorethen). Inwieweit Raumluftbelastungen zukünftiger Gebäude denkbar sind, kann jedoch aus gesundheitlicher Sicht nicht beurteilt werden. Dies muss durch Boden- und Baufachleute beurteilt werden.

Aus gesundheitlicher Sicht sollten zukünftige Gebäude so errichtet werden, dass zumindest in den Wohn-, aber möglichst auch in den gewerblich genutzten Gebäuden folgende Richtwerte sicher eingehalten werden:

Tetrachlorethen: 100 µg/m<sup>3</sup> [AIR 2015a] Trichlorethen: 20 µg/m<sup>3</sup> [AIR 2015b] Vinylchlorid: 1 µg/m<sup>3</sup> [Eikmann 1999]

Laut Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit bestehen bzgl. der Bodenluftbelastungen keine gesundheitlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn entweder von Boden- und Baufachleuten prognostiziert wird, dass die vorgenannten Raumluftwerte bei den jetzigen Verhältnissen eingehalten werden oder wenn Gebäude entsprechend gasdicht errichtet werden, was wiederum von Baufachleuten beurteilt werden muss.

Falls auch für den Bereich A des Bebauungsplanes Verdachtsmomente auf Bodenluftbelastungen bestehen, sind geeignete Überprüfungen vorzunehmen oder vorsorglich Schutzmaßnahmen bei dem Errichten von Gebäuden zu ergreifen.

#### Oberboden

Oberbodenuntersuchungen zum Pfad Boden – Mensch im Bereich des Bebauungsplanes liegen bisher nicht vor und es ist unklar, ob frühere Nutzungen in den Bereichen A und B zu Belastungen geführt haben. Daher wird empfohlen, entsprechende Untersuchungen für den Pfad Boden-Mensch dort durchzuführen, wo zukünftig alter Boden an der Oberfläche verbleibt. Bei Abdeckung bzw. Austausch mit unauffälligem Material von mindestens 35 cm (Wohngebiet, Kinderspielfläche) oder mindestens 10 cm (Industrie- und Gewerbegrundstücke) sind solche Untersuchungen entbehrlich. Eventuell sollte der "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen ..." [ARGEBAU 2001] beachtet werden, in dem beispielsweise in Kapitel 2.1.3 ausgeführt wird, dass grundsätzlich anzustreben ist, die Prüfwerte so weit wie möglich zu unterschreiten.

-----Quellen:

AIR (Ausschuss für Innenraumrichtwerte) (2015a) Tetrachlorethen (Entwurf):

[https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/dokumente/empfehlungen\\_und\\_rihtwerte\\_ergebnisprotokoll\\_der\\_2.\\_sitzung\\_am\\_26\\_un\\_27.11.2015.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/dokumente/empfehlungen_und_rihtwerte_ergebnisprotokoll_der_2._sitzung_am_26_un_27.11.2015.pdf)

AIR (Ausschuss für Innenraumrichtwerte) (2015b) Gesundheitliche Bewertung von Trichlorethen in der Innenraumluft. Bundesgesundheitsblatt 58, 762-768:

<https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/dokumente/trichlorethen.pdf>

ARGEBAU (2001) Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren:

<http://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/vollzug/doc/stmi2.pdf>

Eikmann, T. et al.: Gefährdungsabschätzung von Umweltschadstoffen. Erich Schmidt Verlag, Berlin, 1999ff

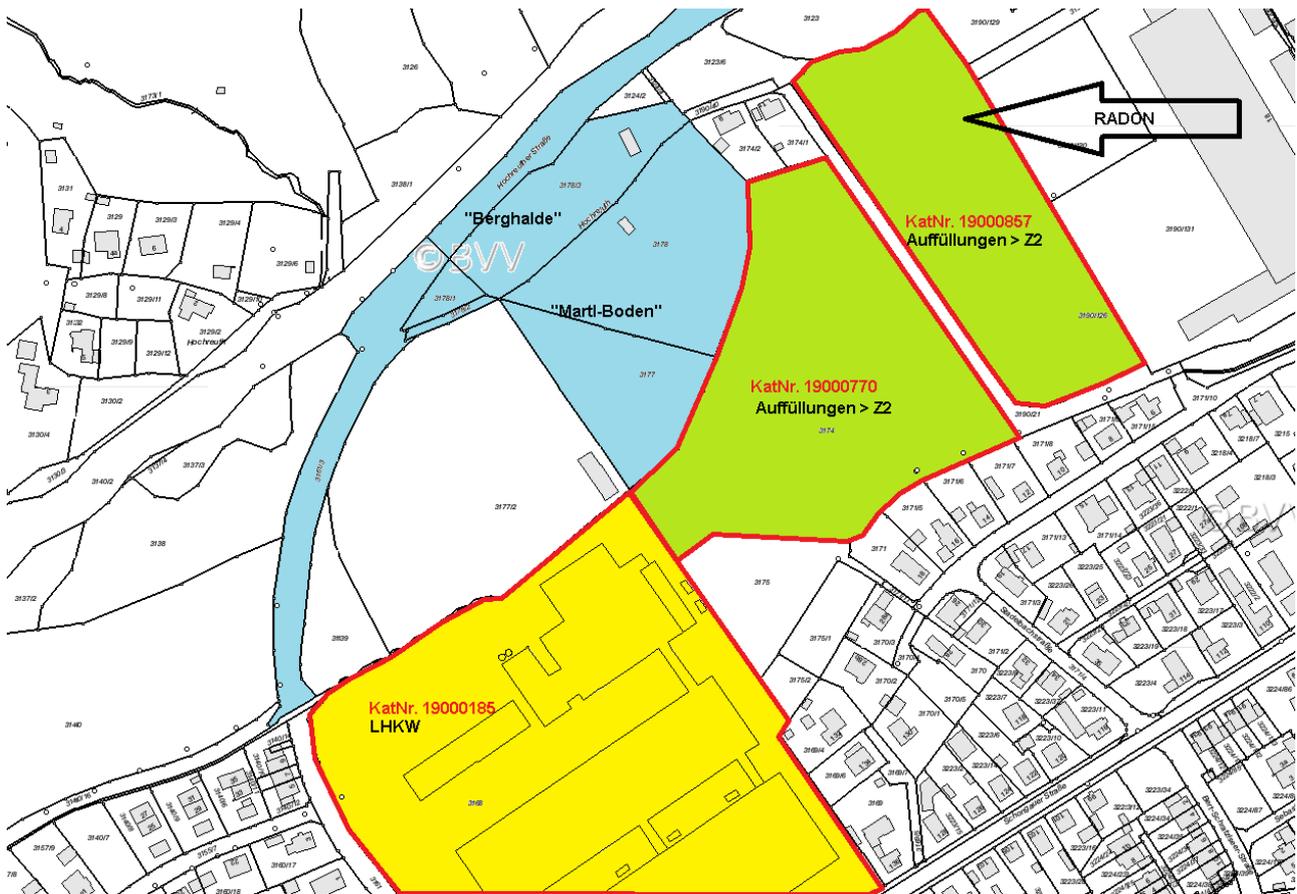
LfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (2017) Radon in Gebäuden:

[http://www.lfu.bayern.de/strahlung/radon\\_in\\_gebaeuden/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/strahlung/radon_in_gebaeuden/index.htm)

[http://www.lfu.bayern.de/strahlung/radon\\_in\\_gebaeuden/massnahmen/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/strahlung/radon_in_gebaeuden/massnahmen/index.htm)

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung

Von den Bedenken der Behörden werden die Geltungsbereich A und B aufgrund ihrer historischen Vorgeschichte unterschiedlich erfasst. Der Geltungsbereich B wurde durch die intensive gewerbliche Nutzung beeinflusst, der Geltungsbereich A durch den Kohleabbau. Dies löst völlig unterschiedliche Betrachtungsweisen, insbesondere unterschiedliche Untersuchungen durch Fachbüros zur Problematik Altlasten aus. Auch die Behandlung gebietet die Trennung der beiden Baugebiete. Durch die verschiedenen Altlastensituationen und die anstehenden Untersuchungen ist vorgesehen, dass sachverständig eine getrennte Untersuchung entsprechend den die Bauflächen jeweils festgestellten bzw. anzunehmenden Bodenbelastungen durchzuführen.



Für die einzelnen Geltungsbereiche sind folgende Untersuchungen durch entsprechende Fachbüros durchzuführen:

### Geltungsbereich A

Für die Flurnummern 3161/3, 3177, 3178, 3178/1, 3178/2, 3178/3 und 3190/46 werden Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze durchgeführt.

Die Flurnummer 3170/40, welche vom Amt für Ernährung, Landw. und Forsten, Pfaffenhofen, erwähnt wird, existiert nicht – es ist vermutlich Flurnummer 3174 (Katastrernummer 19000770) gemeint.

### Geltungsbereich B

Für die Flurnummer 3168, in welchem LHKW-Belastungen festgestellt wurden, wurde, unter Heranziehung der bisherigen Untersuchungen, ein Gutachten erstellt, dass überprüft, welche Auswirkungen die Altlasten auf das geplante Wohngebiet haben. Als Reaktion auf die LHKW-Belastungen wurde die betroffene Fläche aus dem Bereich der Wohnbauparzellen ausgeklammert und als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Hier wird ein Gebäude/ eine Garage errichtet, in welchem die für die Sanierung der Fläche notwendigen Anlagen untergebracht werden. Die Anlagen werden bis zum Erreichen des vorgesehenen Sanierungsziels weiterbetrieben. Für den Geltungsbereich B wurde im Gutachten festgestellt, dass die Radonbelastung – vermutlich wegen einer im Untergrund vorhandenen natürlich abdichtenden Tonschicht – deutlich unter den üblichen Belastungen natürlich gewachsener Böden liegt.

Die Altlastenflächen sind im B-Plan darzustellen.

Nach Vorliegen der sachverständigen Untersuchungsergebnisse werden entsprechende Festsetzungen zum Immissions- und Bodenschutz im Sinne von § 9 Abs. 1 Ziff. 23, 24 BauGB aufgenommen und in der Bebauungsplanbegründung erläutert.

### Sonstiges

Die in der Stellungnahme erwähnten Flurnummern 3174 und 3190/126 mit den Auffüllungen > Z2 liegen nicht im Bereich des B-Plans.

## **???? Sg. Landespflege/Umweltschutz v. XX.04.2017**

### **1. Plangebiet A und B**

Es ist fraglich, ob es Sinn macht, einen B-Plan mit integriertem Grünordnungsplan ins Verfahren zu geben, wenn zur Grünordnung noch so gut wie keine Aussagen gemacht werden und kein Grünordnungsplan vorliegt.

Z. B. entlang des Wörtherbachs gibt es vom Büro Terrabiota die sinnvolle Vorgabe, den Gehölzbereich als „unbedingt erhaltenswert“ zu kennzeichnen. Dies würde bedeuten, dass die jetzt als Wohnbebauung geplante Fläche weiter vom Bach abgerückt werden muss.

Weiterhin sollte die Anregung aufgegriffen werden, die Topographie des Geländes zu berücksichtigen. Auch dies wird möglicherweise einen Einfluss auf den Zuschnitt der Wohngebiete haben.

Der Erhalt relevanter Grünstrukturen, kann meiner Ansicht nach sehr sinnvoll sein (nicht nur hinsichtlich des Artenschutzes), um einen neu überplanten Bereich besser in die Landschaft einzubinden. Diese Überlegungen haben natürlich wiederum Einfluss auf den Zuschnitt der anderen Bereiche.

Auch die Überschwemmungsproblematik sollte mit in die Planung einbezogen werden. Das bedeutet, dass genügend Platz entlang des Baches für evtl. Ausuferungen des Gewässers eingeräumt werden muss.

Mögliche Minimierungsmaßnahmen, die sich aus einer Betrachtung des Gebietes im Umweltbericht ergeben, müssen auch in die Planung des Gebietes einfließen können.

### **2. Plangebiet A und B**

Bitte an die Beauftragung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sap) denken. Dies möglichst bald in die Wege leiten, damit Ende des Winters mit den Geländebegehungen begonnen werden kann. Das Architekturbüro hat ja bereits als Planungsbüro Terrabiota eingeschaltet, hier kann ja eine weitere Zusammenarbeit stattfinden. Die sap betrifft das gesamte Bebauungs-Plangebiet, außer es ist im Plangebiet B tatsächlich ein Verfahren nach §13 a BauGB möglich.

### **3. Plangebiet A und B**

Meiner Ansicht nach sollte es eine Nord-Süd Fuß- und Radwegbeziehung innerhalb der Gebiete sowie zwischen den Gebieten geben.

### **4. Plangebiet A und B**

Die vorgeschlagenen Grünstreifen entlang der Straßen sollten generell nicht drei Meter, sondern fünf Meter breit sein. Dadurch kann eine sinnvolle Bepflanzung ermöglicht werden und es kann verhindert werden, dass die Bepflanzung ständig mit der Wohnnutzung und der Straßennutzung kollidiert. Die Grünstreifen sollten auf keinen Fall privat sein, da hier die Kontrolle der Umsetzung der vorgegebenen Maßnahmen aus der Grünordnungsplanung auf Dauer nicht sinnvoll möglich ist.

### **5. Plangebiet A und B**

Sollte evtl. für Garagen und auch evtl. für Nebengebäude eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben werden?

### **6. Plangebiet A und B**

Ist es üblich, dass Dachüberstände die Baugrenze um 1,5 m überschreiten dürfen?

### **7. Plangebiet A und B**

Die Dach- und Gebäudefarben sollten festgelegt werden, z. B. von Ziegelfarben bis Anthrazit.

Die Farbgebung der Gebäude sollte z. B. mit zurückhaltende Farbgebung definiert werden.

### **8. Plangebiet A**

Sollte hier auch, wie im Plangebiet B, eine Dachbegrünung für z. B. Gewerbegebäude vorgeschrieben werden?

### **9. Plangebiet B**

Sollte hier die die Dachform eingeschränkt werden?

### **10. Plangebiet B**

Im Gebiet B sollte entlang des verkehrsberuhigten Bereiches auch wenigstens ein breiter Grünstreifen vorgesehen werden. Hier sollten grundsätzlich auch größere Straßenverschwenkungen überdacht werden. So wie die Planung derzeit aussieht, ist hier eine sehr dichte Bebauung vorgesehen, die nicht ausreichend durchgrünt werden kann.

### **11. Plangebiet B**

Für die Tiefgaragen sind sehr große Bereiche als mögliche Fläche angegeben. Hier muss auf alle Fälle eine hohe Überdeckung der Tiefgarage vorgeschrieben werden um eine sinnvolle Begrünung zu ermöglichen.

### **12. Plangebiet B**

Im Plangebiet B ist die Baugrenze in der südöstlichen Ecke um ca. 5 m weiter an die Wohnbebauung herangerückt (gegenüber dem jetzigen Bestand) bei einer Wandhöhe von 8 m und einem Geländesprung von ca. 2 m. Hier ist eine Fuß- und Radwegverbindung geplant. Die Baugrenze sollte also mindestens auf den Bestand zurückgenommen werden und ausreichend Platz für den Weg und Begrünung lassen. Würde die vorgesehene Baugrenze überhaupt mit den vorgeschriebenen Abstandsflächen zusammenpassen?

### **13. Plangebiet B**

Im Plangebiet B ist der Grünstreifen entlang der Schongauer Str. mit drei Metern zu gering um hier eine sinnvolle Begrünung verwirklichen zu können. Mindestens fünf Meter Breite sind hier vorzugeben. Hier kann der Grünstreifen auch privat sein, da die Umsetzung bei nur 1-2 Eigentümern liegt.

Plangebiet B: Könnte man hier Wohneinheiten für sozialen Wohnungsbau unterbringen?

Im Plangebiet A stimmen Straßenführung und Becken noch nicht überein. Wer muss hier umplanen?

### Beschlussvorschlag der Verwaltung

1. Ein Grünordnungsplan wurde von Terrabiota erarbeitet. Entlang des Bachs ist ein durchschnittlich 6 m breiter Bereich mit Bindung für die Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen festgesetzt. Entlang der Schongauer Straße und des Wörtherbachs werden die vorhandenen Gehölze weitestmöglich erhalten, ebenfalls entlang der Hochreuther Straße und einzelne weitere Bäume wie die prägende Buche (Nr. 38 gem. Potenzialabschätzung Fledermäuse).
2. Eine SaP ist für den Bereich B nicht erforderlich, da gemäß UVP-Vorprüfung ein Verfahren nach § 13 BauGB möglich ist.
3. Eine Radwegbeziehung zwischen den Gebieten A und B kann an der Hochreuther Straße erfolgen. Eine weitere Wegebeziehung würde den Hochwasserschutz am Wörtersbach beeinträchtigen.
4. Stärkere als 3 m breite Grünstreifen werden abgelehnt, da die gegen überliegenden Wohngebiete ebenfalls nicht solche aufweisen. Die Flächen sollen, um zusätzlichen Aufwand für den Bauhof zu vermeiden, in privatem Eigentum verbleiben.
5. Die Dachform der Garage folgt laut Festsetzungen der Dachform des Hauptgebäudes, somit kann eine Begrünung nicht allgemein festgesetzt werden. Flachdächer sind lt. Festsetzung 7.9 zu begrünen.
6. Dachüberstände im WA sind üblich; man sollte die Bauwerber nicht zu sehr einschränken.
7. Die Farbgebung der Dächer wurde dahingehend eingeschränkt, als dass nicht nur nichtglänzende Materialien erlaubt werden. Die Festsetzung einer zurückhaltenden Farbgebung ist zu unbestimmt - wenn gestalterische Festsetzungen, dann eindeutig definierte und klar umsetzbare.
8. Betrifft Plangebiet A.
9. Die möglichen Dachformen wurden nach Baugebieten getrennt (WA versus GE und SO) adäquat festgesetzt. Im WA sollen die Bauwerber möglichst frei wählen können.
10. Im Bereich der verkehrsberuhigten Straßen wurden begrünte Straßenverengungen vorgesehen.
11. Die Überdeckung der Tiefgaragen mit einer mindestens 80 cm durchwurzelbarem Bodenschicht wurde festgesetzt.
12. Das Gebiet B wurde nochmals komplett planlich überarbeitet. Die Abstandsflächenregeln wurden präzisiert.
13. Der Einwendung wird gefolgt, der Grünstreifen ist aufgrund der höhenbedingten Belassung des Fußwegs entlang der Straße nunmehr ca. 3 bis 10 m, im Mittel ca. 7,5 m breit.
14. tet.

Das WA 1 wird für sozialen Wohnbau vorgesehen.

## **????? Sq. Tiefbau/Straßenbau 04.2017**

1. Nachdem der Kreisverkehr von Seiten der Regierung ja nicht gefördert wird, hat der Gemeinderat darüber zu entscheiden, ob bzw. was an diesem Knotenpunkt straßenbautechnisch verändert wird.
2. Entlang des Stadelbaches ist ein Wirtschaftsweg erforderlich, der gleichzeitig als Geh- und Radweg genutzt werden kann. Die Breite des Gehweges hängt davon ab, ob eine Kanalleitung zur Erschließung der Grundstücke notwendig ist. Ansonsten (ca. 2,50m bis) 3,00m + beidseitig 0,5m Bankett. Oberfläche in Asphalt. Beleuchtung erforderlich!
3. Ein Geh- und Radweg muss durchgehend von der Schongauer Straße bis zur neuen Straße südlich GE2 eingeplant werden. Dabei beachten: Radweg von Straße südlich GE 2 bis Stadelbach ausreichend breit für Kanalleitung und Kanalunterhalt bemessen (LKW rund 3m inkl. Spiegel, dazu 2 x 0,5m Schutzstreifen, somit 4m).
4. Abwasser (inkl. Regenwasser): Stellungnahme Werke erforderlich. Beachten: Vermutlich neue Kanalhaltungen von der Straße südlich GE 2 bis zur Schongauer Straße erforderlich (Größtenteils im Radweg! Siehe vor). Regenwasser im Privatgrund soll nach Möglichkeit versickert werden, aber: Untergrund vermutlich nicht sickertfähig?! Regenwasser von öffentlichem Grund: Kanal? Grundsätzlich: Nach Möglichkeit keine Einleitung von Regenwasser in den Stadelbach. Folge dessen: Konzept Planungsbüro Fischer/Arnold im Zuge Erstellung GEP zwingend erforderlich!!! Punkt 6.5.: Nein!!
5. Privates/öffentliches Grün nochmals überdenken!
6. Die verkehrsberuhigte Straße im Wohngebiet ist eine Asphaltwüste! Sollte man hier nicht wenigstens ein paar Bäumchen vorsehen? Wenn schon die Grundstücke wieder dermaßen zugebaut werden, hier bleibt ja auch nicht mehr viel Platz für „Grün“.
7. Zusätzlichen Punkt einführen: Niederschlagswasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden. Insbesondere sind Stell- und Lagerplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, bzw. auf diesen Flächen anfallendes Niederschlagswasser muss auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden. Oder ähnlich formulieren.

### Beschlussvorschlag der Verwaltung

1. Zur Kenntnis genommen.
2. Die Anlage eines asphaltierten Wegs entlang des Wörthersbachs (?) wird abgelehnt, hier soll ein natürlicher Bewuchs erhalten werden. Ebenfalls gibt es Überschneidungen mit dem Hochwasserschutz.
3. Betrifft Bereich A
4. Eine Stellungnahme der Gemeindewerke liegt vor.
5. Ein Grünordnungsplan wurde erstellt.
6. Im Bereich der verkehrsberuhigten Straßen wurden begrünte Straßenverengungen vorgesehen.
7. Zum Niederschlagswasser gibt es eine ausführliche Stellungnahme des WWA.

### Regierung von Oberbayern v. 19.04.2017

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

#### **Planung:**

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Marktes Peißenberg und umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 10,7 ha (Geltungsbereich A rd. 5,5 ha, Geltungsbereich B rd. 5,2 ha). Die Hochreuther Straße stellt im Norden und im Westen die Grenze des Plangebietes dar, im Süden wird es durch die Schongauer Straße begrenzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg ist das gesamte Plangebiet, bis auf zwei kleinere Mischgebiete, als Gewerbegebiet dargestellt.

Im Geltungsbereich A soll das im Osten bereits bestehende Gewerbegebiet erweitert werden. Es sollen zwei Gewerbegebiete entstehen. Ein Teil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebiete mit bereits bestehender Bebauung bleibt Mischgebiet (MI 2). Im Norden des Geltungsbereichs B sind insgesamt vier Wohngebiete als WA vorgesehen. Zwischen diesen Wohnbauflächen und dem Gewerbegebiet 2 soll ein Mischgebiet festgesetzt werden, um harmonische Nutzungsübergänge zu gewährleisten. Im südlich Teil des Geltungsbereichs B befand sich die

MTP-Metalltechnik GmbH. Diese Fläche soll als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Im südöstlichen Teil soll ein Sondergebiet für die Ansiedlung eines großflächigen Handelsbetriebs zur ortsnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs festgelegt werden.

#### **Bewertung des sonstigen Sondergebiets - großflächiger Handelsbetrieb:**

Laut Festsetzungen soll im SO nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig sein, dessen maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Bei diesem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt.

*Gem. Ziel 5.3.2 des LEP hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient.*

Bei dem vorgesehenen Sortiment handelt es sich um Nahversorgungsbedarf. Der Standort an der Schongauer Straße liegt in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und ist daher städtebaulich integriert, wenn er über eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt.

*Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.3.3 (Z) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.*

Laut Bebauungsplan soll die maximale Geschossfläche des Marktes 2.670 m<sup>2</sup> betragen und die maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Abschöpfungsquote des vorgesehenen Marktes liegt unterhalb des landesplanerisch zulässigen Maximalwertes.

#### **Gesamtbewertung:**

Der geplante großflächige Einzelhandelsmarkt entspricht den Einzelhandelszielen des LEP, wenn der Standort ortsüblich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden wird. Gegen die geplante Ausweisung eines Sondergebietes bestehen daher aus der Sicht der höheren Landesplanungsbehörde unter dieser Voraussetzung keine Bedenken.

Die übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Aufgrund der jüngsten Rechtsprechung des VGH weisen wir darauf hin, dass bei neuen Bauleitplanungen zu Gewerbegebieten, Misch- und Sondergebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, AZ: 15 N 15.2042).

#### **Hinweise aus städtebaulicher Sicht:**

Aus städtebaulicher Sicht weist der vorgelegte Bebauungsplan eine Reihe von Lücken und Unklarheiten auf. Beispielsweise fehlen Aussagen zur Grünordnung – abgesehen von der Festsetzung von Grünstreifen entlang der Straßen als Straßenbegleitgrün -, zum Schallschutz, zu Grundstückerschließungen und Anordnung von Parkplätzen und Zufahrten. Problematisch erscheinen auch die ungegliederte Festsetzung eines Mischgebietes und die Anordnung des Besucherparkplatzes unmittelbar im Kinderspielplatz.

Hinsichtlich einer vollständigen Aufzählung aller städtebaulichen, naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Bedenken und Anregungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans verweisen wir auf die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

**Um eine städtebaulich nicht erwünschte Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden, wird in GE2 und GE3 Einzelhandel ausgeschlossen.** Städtebaulich sollen Betriebe der Nachversorgung entstehen. In der Bebauungsplanbegründung wird hierauf näher eingegangen. Der Hinweis der Regierung auf die Rechtsprechung des VGH zur Agglomeration ist aber nicht einschlägig, da sich die Rechtsprechung auf Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung im Landesentwicklungsprogramm (LEP) beziehen. In diesen Gemeinden wurden Agglomerationen als unzulässig erachtet. Der Markt Peißenberg ist im LEP aber als Mittelzentrum ausgewiesen und deshalb grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (also auch sog. Agglomerationen) geeignet. Aus diesseitiger Sicht wird die Agglomeration in nicht-zentralen Orten für unzulässig betrachtet, da die Öff-

nung laut LEP unter dem Vorbehalt der Nahversorgung steht und nicht über die Agglomeration von Gewerbebetrieben des Einzelhandels nicht zentrumsangepasste, mithin dem LEP widersprechende Anlagen entstehen sollen.

Die Hinweise aus städtebaulicher Sicht werden im Rahmen der Erstellung eines Grünordnungsplans und weiterer Überarbeitungen/Detaillierungen der Planung aufgenommen bzw. berücksichtigt.

### **Planungsverband Region Oberland v. 21.04.2017**

Mit Schreiben vom 21.04.2017 hat sich der Planungsverband Region Oberland auf Vorschlag der Regionsbeauftragten dieser Stellungnahme der Regierung von Oberbayern angeschlossen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Siehe Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern.

### **Kreisbrandinspektion Weilheim-Schongau vom 22.03.2017**

Sonstige fachliche Anregungen:

Die nachstehenden Hinweise zeigen für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz (die Belange der Feuerwehr). Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Bau Nebenrechts zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gem. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepplatzdurchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Haltverbote) anzuordnen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellung bis 8 m ist dies eine genormte Steckleiter, von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist

der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen: In offenen Wohngebieten 120 m, in geschlossenen Wohngebieten 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Oberflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Oberflurhydranten. Es ist immer anzustreben, ausschließlich Oberflurhydranten anzulegen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die vorstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme an die Gemeindewerke Peißenberg KU sowie das Sg. Straßenbau weitergeleitet. Der Architekt des B-Plans wird angewiesen, die o.g. Vorgaben der Feuerwehr nochmals daraufhin zu prüfen, ob diese in der Planung eingehalten werden.

**Bergamt Südbayern (Regierung von Oberbayern) v. 03.04.2017**

Von Seiten des Bergamts Südbayern werden keine Einwendungen erhoben. Unter dem Plangebiet befindet sich zwar ein Teilfeld der Grube Peißenberg. Dieser Bergbau hat jedoch in einer Teufe von 400 m stattgefunden und wirkt heute nicht mehr auf die Tagesoberfläche.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der geäußerte Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Bei weiteren Bauleitplanverfahren wird das Bergamt Südbayern als Träger öffentlicher Belange weiterhin beteiligt.

**LEW Verteilnetz GmbH. Buchloe. vom 29.03.2017**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen 110-kV-Leitungen. Diese Leitungen sind im Bebauungsplanentwurf lagerichtig dargestellt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände, wenn der Bestand der Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und die nachfolgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden:

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN- VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitungen gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

Der Bestand unserer Anlagen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben. Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit unserer Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Gittermaste nur nach vorheriger Absprache mit uns vorgenommen werden. Ferner bitten wir zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Gittermaste nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden.

Die genaue Lage der Masten und der Leitungsachsen ergibt sich aus der Örtlichkeit. Zu unseren Maststützpunkten muss uns für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offengehalten werden.

Änderungen am Geländeniveau im Bereich unserer Leitungsschutzzonen sind zu unterlassen, falls unumgänglich, uns zur Stellungnahme zuzuleiten.

Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden von uns nicht übernommen.

Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit der LVN zulässig.

Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich der Hochspannungsleitungen berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende

Unterlagen sind uns deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.

Wir bitten um eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen.

Im Schutzbereich der Leitungen sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert. Im Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit der LVN abzustimmen.

Von den Leitungen gehen elektrische und elektromagnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z. B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrottesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.

Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, oder in diesen hineinragen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (380-kV), 4m (220-kV) bzw. 3m (110-kV) an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung rechtzeitig mit der LVN abzusprechen.

Von unter Spannung stehenden Transformatoren Umspannwerk gehen Brummgeräusche aus. Des Weiteren können gelegentliche Schaltgeräusche auftreten, die in angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden. Neben den örtlich vorhandenen Geräuschquellen sind die von den Umspannwerken ausgehenden Schallemissionen ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokrane ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereiches nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit dem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung“ der LVN – Tel. 0821/328-2315 Rücksprache zu halten.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A3 der Berufsgenossenschaft Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Auf die Gefahren, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben sind, wir ausdrücklich hingewiesen.

Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitungen hängen entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungsachse und den Maststützpunkten ab und können erst nach Vorliegen entsprechender Unterlagen exakt ermittelt werden. Insbesondere die Höhe ü. NN für das Bezugsniveau von +/- 0,00 der Gebäude ausschlaggebend.

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Schutzbereich wurden im Bebauungsplan bereits aufgenommen. Die ergänzenden Auflagen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden nachrichtlich in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### **PWG Peißenberger Wärmegesellschaft v. 25.04.2017**

Die Peißenberger Wärmegesellschaft mbH (PWG) ist Rechtsnachfolgerin der Peißenberger Kraftwerksgesellschaft mbH (PKG) und beantwortet deshalb mit dieser Stellungnahme fristgemäß – unter Darlegung von Anmerkungen und Bedenken – das an die PKG gerichtete Schreiben.

Die Beteiligung der PWG ist bei der der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes zwingend geboten, insbesondere wegen der Betroffenheit durch die Ausweisung von Wohnflächen (allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete) im Rahmen dieses Planes. Da diese Ausweisung von Wohnflächen u. E. eine heranrückende Wohnbebauung für das Heizkraftwerk (HKW) Peißenberg der PWG auf Grundstück Fl.Nr. 3190/4 der Gemarkung Peißenberg darstellt, kann das HKW – wie im Folgenden dargestellt – in seinen öffentlich-rechtlich geschützten Belangen berührt werden. Diesbe-

züglich vertreten wir die Auffassung, dass nicht zwingend eine gemeinsame Grundstücksgrenze vorliegen muss, sondern dass es auf den Einwirkungsbereich ankommt.

Die geplante Bebauung des neuen Bebauungsplanes liegt u. E. aufgrund der relativ geringen Entfernung im Einwirkungsbereich des HKW Peißenberg hinsichtlich diverser Umwelteinwirkungen (z. B. innerhalb des Beurteilungsgebietes nach TA Luft).

Beim Betrieb des HKW werden die Brennstoffe Erdgas und leichtes Heizöl eingesetzt. Es kommt zu Immissionen von Luftschadstoffen und Schall in der Umgebung des HKW (bzw. abhängig von den Windverhältnissen auch in größeren Entfernungen) und in Abhängigkeit der Wetterlage auch ggf. zu sichtbaren Wasserdampf Wolken aus Kaminen und Kühlern.

Bei außergewöhnlichen Betriebs- und/oder Schadenfällen wäre außerdem nicht auszuschließen, dass temporär Umwelteinwirkungen auftreten, die auch die die Bebauung im Bereich des geplanten Bebauungsplanes betreffen könnten.

Gleiche/ähnlich geartete Auswirkungen können von umliegenden Industrie- und Gewerbebetrieben ausgehen.

Deshalb ist aus unserer Sicht erforderlich, in dem uns zugeschickten Entwurf des Bebauungsplanes unter Ziffer 3 (Immissionen) der textlichen Festsetzung neben der Duldung von Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben und der Bahnanlage zusätzlich festzulegen:

„3.3 Alle Immissionen, die von Industrie- und Gewerbebetrieben, insbesondere dem Heizkraftwerk Peißenberger Wärme-Gesellschaft an der Stadelbachstraße (Fl.Nr. 3190/4) ausgehen, sind von den Anwohnern zu dulden.“

Der Betrieb des HKW Peißenberg erfolgt schon seit vielen Jahren auf Basis einer bestandskräftigen und unbefristeten Genehmigung, die rund um die Uhr die uneingeschränkte Betriebsfähigkeit des HKW sicherstellt. Das HKW genießt mithin Bestandsschutz. Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen werden am Standort des vorhandenen HKW Peißenberg mehrere Verbrennungsmotoren sowie mehrere Heißwasserkessel neu errichtet und betrieben werden. Das hierfür erforderliche Genehmigungsverfahren gem. § 16 BImSchG mit Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange (Genehmigungsbehörde ist die Regierung von Oberbayern (ROB)) steht kurz vor dem Abschluss. Die Gemeinde Peißenberg ist an dem Verfahren beteiligt und hat ihre Zustimmung der ROB bereits mitgeteilt. Der abschließende Genehmigungsbescheid der ROB liegt inzwischen im Entwurf vor und soll in den nächsten Tagen erteilt werden. Bereits im Dezember 2016 wurde die Zulassung des vorzeitigen Baubeginns gem. § 8a BImSchG für die Errichtung seitens der ROB – ebenfalls unter Beteiligung der Gemeinde Peißenberg – erteilt, so dass die Genehmigungsfähigkeit der Modernisierungsmaßnahmen bereits ab diesem Zeitpunkt sichergestellt ist.

Alle immissionsschutzrelevanten Aspekte, die aus der Modernisierung des HKW Peißenberg resultieren, sind also bei der Aufstellung des o. g. neuen Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es muss auf jeden Fall sichergestellt werden, dass der Bestandsschutz des HKW inklusive aller seiner praktisch bereits genehmigten, vollständigen Modernisierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes gewahrt werden und uns keine Nachteile, Zeitverzögerungen und zusätzliche Kosten entstehen.

Im Zusammenhang mit Schallimmissionen weisen wir auch auf Ziffer 6.7 der TA Lärm hin, die eine Rücksichtnahme auf den zuerst (d. h. vor der nunmehr geplanten Wohnbebauung) genehmigten Betrieb des HKW Peißenberg inklusive seines kompletten Modernisierungsumfanges erforderlich macht.

Vorsorglich weisen wir außerdem auf die bestehenden Fernwärmeleitungen hin, welche am Rand sowie im Bebauungsplanbereich des räumlichen Geltungsbereichs verlaufen.

Vor Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Näherungsbereich der Anlagen sind detaillierte und aktuelle Pläne bei unserem beauftragten Betriebsführer

Peißenberger Kraftwerksgesellschaft mbH

Stadelbachstraße 4a

82380 Peißenberg

Tel. 08803/496-0

zu beschaffen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass es sich bei unserer vorliegenden Stellungnahme bezüglich der vorgenannten Aspekte um eine vorläufige Einschätzung handelt. Um eine ab-

schließende Bewertung vornehmen zu können, bitten wir um Übergabe weiterer Unterlagen (u. a. Umweltbericht) und Informationen (zum Stand des Verfahrens bzgl. Aufstellung des Bebauungsplanes, zum zugrundeliegenden Flächennutzungsplan, zur Raumordnung etc.). Der Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB entspricht u. E. nach bereits der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung (abschließende Beteiligung; siehe auch § 4a Abs. 2 BauGB), so dass Unterlagen mit den entsprechenden Grundlagen, wie z. B. Fachgutachten, schon vorhanden sein müssten, obwohl in den ergänzenden Textteilen der Begründung bisher keine derartigen Unterlagen aufgeführt sind.

Eventuell wäre eine gemeinsame Besprechung sinnvoll, in der wir ggf. weitere, sachdienliche Hinweise und Unterlagen austauschen könnten.

### **Ausbau bestehendes Fernwärmenetz**

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass die PWG großes Interesse hat, das Neubaugebiet mit der im Baugebiet bereits vorhandenen Fernwärme zu versorgen. Aufgrund der bisherigen und der zukünftig zu erwartenden Abnahmen gehen wir davon aus, dass die vorhandenen Leitungen ausreichen werden, um den zukünftigen Bedarf ohne große zusätzliche Maßnahmen für Leitungsheranführungen zu versorgen und lediglich die kleineren Verteilungsleitungen in den einzelnen Straßen neu auszubauen sind. Wir bitten Sie daher, dies bei der Erschließungs- und Trassenplanung von Ihnen und anderen Versorgungsträgern bzw. beauftragten Planungsbüros zu berücksichtigen und stehen Ihnen, den anderen Beteiligten und den zukünftigen Eigentümern für diesbezüglich weiterführende Gespräche gerne zur Verfügung.

Mit den Fernwärmeverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- die Planung der Erschließungsstraße ist erstellt
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkosten muss verbindlich gewährleistet sein
- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht

### Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Gemeinde hat im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen auch Störeinträge, die außerhalb des Geltungsbereiches herrühren, im Rahmen des allgemeinen Gebots der Konfliktbewältigung zu berücksichtigen. Dies schließt die grundsätzliche Beachtung der Immissionen, die vom Heizkraftwerk ausgehen, mit ein. Andererseits ist die Gemeinde an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Dieser schließt eine allgemeine Duldungspflicht im Bebauungsplan, wie von der Kraftwerksgesellschaft gefordert aus. Im Rahmen der zu erstellenden Lärm- und Immissionschutzgutachten sind die Immissionen des Heizkraftwerkes einschließlich der geplanten Erweiterung zu berücksichtigen. Unter Hinweis wird der o.g. Text ergänzt.

Es soll mit der Peißenberger Kraftwerksgesellschaft mbH und den weiteren am B-Plan-Verfahren beteiligten Parteien die Möglichkeit der Fernwärmeversorgung abgeklärt werden.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Fernwärme und die entsprechende Erschließung mit den notwendigen Leitungen werden jedenfalls begrüßt. Ein Anschlusszwang soll allerdings aus Gründen der Aufrechterhaltung des Wettbewerbs bzgl. einer möglichst ökologischen wie auch ökonomischen Versorgung mit Strom und Wärme nicht festgesetzt werden.

### Wasserwirtschaftsamt Weilheim v. 18.04.2017

#### 1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

#### 2. EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

##### 2.1.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach § 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicherstellen kann,

dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.

Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.

Unter Punkt 6.4 des Bebauungsplans steht: *„Niederschlagswasser soll möglichst vor Ort versickert werden.“*

Aus im Baugebiet vorliegenden Bodenaufschlüssen ist bekannt, dass sehr undurchlässige Bodenschichten bis in Tiefen von mindestens 3 m unter Gelände anstehen. Zudem liegt das geplante Baugebiet südlich des Wörthersbachs im Bereich der Altlastenfläche Nr. 19000185 und nördlich wurden auf den Flurnummern 3174 und 3190/126 abfallrechtlich relevante Belastungen bis teilweise > Z2 vorgefunden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Auffüllungen oder Altlasten entspricht nicht den Regeln der Technik und ist erlaubnispflichtig. Daher ist eine Versickerung aufgrund der undurchlässigen Bodenschichten und der Altlasten bzw. Auffüllungen wahrscheinlich nicht möglich bzw. praktikabel.

Weiter steht unter Punkt 6.5: *„Niederschlagswasser soll soweit möglich in den nördlich an das allgemeine Wohngebiet (WA) angrenzenden Wörthersbach eingeleitet werden. ((noch mit Herrn Gross bzgl. HRB-Planung abzusprechen)). Können dabei die Bedingungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) nicht eingehalten werden, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.“*

Da im Bereich südlich des Wörthersbachs keine Versickerung möglich ist (Altlast und undurchlässige Böden) und ein Großteil der Grundstücke keinen direkten Zugang zum Wörthersbach besitzt ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Wörthersbach vom Markt Peißenberg zu planen. Zudem ist auch für die nördlichen Baugebiete aufgrund der undurchlässigen Bodenschichten und Auffüllungen die Möglichkeit einer Versickerung fraglich. Hier ist für jedes Baugrundstück entweder die Versickerungsfähigkeit vom Markt Peißenberg nachzuweisen oder ebenfalls die Einleitung in den Wörthersbach zu ermöglichen.

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplans ist ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers vorzulegen.

Eine gesicherte Erschließung des Baugebiets ist nach derzeitigem Planungsstand nicht gegeben.

### 3. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

#### 3.1 Grundwasser

Aus Grundwassermessstellen im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bekannt, dass das Grundwasser bis etwa 5 m unter Gelände ansteigen kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

### 3.2 Lage zu Gewässern

Die Bebauung reicht sehr nahe an das geplante Hochwasserrückhaltebecken heran. Die uneingeschränkte Zufahrt zu den Dammhinterwegen muss gewährleistet sein.

### 3.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind nach Kenntnisstand des Amtes die Flächen Fl.-Nr. 3168 unter der Altlasten-Nr. 19000185 sowie die Fl.-Nr. 3174 unter der Altlasten-Nr. 19000770 im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 03. April 2017 aufgeführt.

Auf Fl.-Nr. 3168 wurden erhebliche Bodenbelastungen durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt, die eine Grundwasserverunreinigung verursachen. Auf dem Grundstück läuft bereits eine Sanierungsmaßnahme, bei der durch LHKW verunreinigtes Grundwasser gefördert und gereinigt wird. Ohne diese Maßnahme ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht gesichert, dass LHKW-haltiges Grundwasser abströmt. Es ist entweder die Grundwasserreinigung aufrecht zu erhalten oder eine andere Sanierungsmaßnahme durchzuführen, z.B. mittels Bodenaushub den Schaden zu sanieren. Einer Einstellung der Grundwassersanierung ohne weitere Maßnahmen kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Wir weisen zusätzlich darauf hin, dass LHKW leichtflüchtige Substanzen sind, die auch in die Bodenluft übergehen und somit ein gesundes Bauen und Wohnen gefährden können.

Weiterhin erstreckt sich der Bebauungsplan auf den Bereich des ehem. Bergwerksgeländes. Dies betrifft vor allem die Flurnummern 3174 und 3190/126. Für diese Flurnummern wurde im Jahr 2014 eine orientierende Untersuchung durchgeführt, die Auffüllungen bis max. 2,0 m erschloss. Die chemischen Analysen zeigen, dass die Auffüllungen abfallrechtlich relevante Belastungen bis teilweise >Z2 aufweisen. Eine direkte Gefahr für das Grundwasser wurde vom Gutachter nicht gesehen. Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat sich dieser Aussage angeschlossen. Wir werden dem Landratsamt Weilheim-Schongau empfehlen, die Flächen aus dem Altlastenverdacht zu entlassen, diese aber wegen des nicht einwandfrei verwendbaren Bodens dokumentiert zu lassen. Bei Baumaßnahmen auf diesen Flächen ist daher mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Hinsichtlich des weiteren Vorgehens bei der Baumaßnahme des Hochwasserrückhaltebeckens wurde bereits eine Vereinbarung getroffen.

Die Altlasten sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen und entsprechend zu behandeln.

### 3.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

### 3.5 Abwasserentsorgung

#### 3.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

Aufgrund der Größe und der Bedeutung des vorgelegten Bebauungsplanes „Hochreuther Straße“ sind die entsprechenden Flächen in jedem Fall bei der derzeitigen Erstellung eines Generalentwässerungsplanes für Peißenberg zu berücksichtigen. Die ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung muss nachgewiesen werden.

### 3.5.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeindewerke Peißenberg) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

### 3.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachzureichen.

Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamts Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung (unter Pkt. 5.5 und 6.1) ausdrücklich begrüßt.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.

Eine Versickerung setzt jedoch eine ausreichende Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes vor Ort voraus, die hier nach unserem Kenntnisstand aufgrund des bindigen, wenig durchlässigen Bodens sehr eingeschränkt ist. Zudem entspricht eine Versickerung von Niederschlagswasser über Auffüllungen oder Altlasten nicht den Regeln der Technik und ist erlaubnispflichtig.

Erschwerend kommt das teilweise hängige Gelände hinzu, welches, zusammen mit ungünstigen Untergrundverhältnissen, bei einer gezielten Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser evtl. zu Problemen bei den Unterliegern führen könnte.

Da eine Versickerung wahrscheinlich nicht möglich ist kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TRENNOG-in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

## 4. ZUSAMMENFASSUNG

Wir bitten die Gemeinde eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachzureichen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (möglichst digital) zu übermitteln.

### Beschlussvorschlag der Verwaltung

Aus diesseitiger Sicht wurden Flächen für einen Dammhinterweg insofern bereits berücksichtigt, als im relevanten Bereich eine Freihaltezone für „Instandhaltung/Hochwasserschutz Wörterbach“ festgesetzt ist. Dass WWA möge konkretisieren, ob und wo die Freihaltezone nicht ausreichend ist.

Eine Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurde bereits erstellt; siehe hierzu die Planungs- bzw. Alternativkonzepte der Gemeindewerke Peißenberg in der nachfolgend aufgeführten Stellungnahme. Mit dem betroffenen Grundstückseigentümer und den Gemeindewerken ist ein abgestimmtes Konzept zu finden. Auf dieser Basis werden die Festsetzungen ergänzt und somit die Erschließung hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung des Baugebiets gesichert.

**Soweit es sich um ehemaliges Bergwerksgelände handelt, ist ein Altlastengutachten zu erstellen.**

Die Hinweise zur Grundwassersituation, insbesondere Schichtenwasser sind vom B-Plan-Architekten als Hinweis in den Plan zu übernehmen.

Die Altlastenflächen wurden im B-Plan gekennzeichnet. Ein Sachverständiger wird beauftragt, die Situation, besonders im Hinblick auf den geplanten Wohnbau, nochmals überprüfen und die Voraussetzung für eine Wohnbebauung benennen.

Das Leitungsnetz für Wasser und Abwasser wird in Absprache mit den Gemeindewerken Peißenberg entsprechend erweitert; siehe hierzu die nachfolgende Stellungnahme.

### **Gemeindewerke Peißenberg KU vom 21.04.2017**

Die Gemeindewerke Peißenberg KU haben zur Entwicklung des „MTP/BHS-Geländes an der Hochreuther Straße“ ein Entwässerungskonzept erstellen lassen. Die Ergebnisse sind zu beachten und nachfolgend aufgeführt:

#### **Gewählte Lösung**

##### Schmutzwasserbeseitigung

Unter der Vorgabe einer wirtschaftlichen Erschließung soll bei dem Entwässerungskonzept möglichst auf wartungsintensive Pumpstationen bzw. Druckleitungen verzichtet werden. Das vorliegende Konzept zur Schmutzwasserableitung orientiert sich daher an der natürlichen Geländetopographie und dem Ziel, das Schmutzwasser möglichst im Freispiegelkanal in das bestehende Kanalnetz zu überführen.

#### **Geltungsbereich A**

##### Variante 1

Anfallendes Schmutzwasser aus dem gesamten Gewerbe- und Mischgebiet der nördlichen Teilfläche wird über einen öffentlichen Schmutzwasserkanal (Freispiegelkanal) Richtung Osten in den vorhandenen Schmutzwasserkanal Am Holzgarten (Anschluss an Schacht SW5) eingeleitet. Die Trasse des neuen Schmutzwasserkanals wurde in die öffentliche Straßenfläche gelegt und folgt der natürlichen Geländeneigung.

Nach Informationen des Auftraggebers befindet sich allerdings im Bereich der geplanten Trasse etwa auf Höhe des Wertstoffhofs (südlich des Gebäudes Am Holzgarten 16) ein schwer durchdringbarer, verbauter Untergrund, welcher eine Erschließung der Schmutzwassertrasse technisch und wirtschaftlich erschweren würde. Daher wurde alternativ eine zweite Variante untersucht, indem das Schmutzwasser mittels Hebeanlage zum Mischwassersammler in der Hochreuther Straße geleitet wird.

##### Variante 2

Im Gegensatz zur Variante 1 wird hier das Schmutzwasser mit einer Hebeanlage und Druckleitung Richtung Westen zur Hochreuther Straße abgeleitet. Die Pumpstation befindet sich am Geländetiefpunkt im Bereich des MI 2.

Um den Bau eines zweiten Schmutzwasserkanals von den Hausanschlüssen im Westlichen Bereich zur Hebeanlage zu vermeiden, wird in der Variante 2 der Bau von Einzel-Pumpenstationen auf den Grundstücken notwendig sein. Der Betrieb liegt dabei in der jeweiligen Verantwortung der Grundstückseigentümer. Diese Variante ist kostengünstiger als der Bau und Unterhalt eines zusätzlichen Schmutzwasserkanals samt Schächten.

Der Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation befindet sich im Bereich des Schachts S184d in der Hochreuther Straße.

#### **Geltungsbereich B**

##### Wohngebiet

Das anfallende Schmutzwasser aus Wohngebiet wird mittels Freispiegelkanal in die Mischwasserkanalisation eingeleitet. Die Entwässerung erfolgt entsprechend der Geländeneigung.

Die Einleitstellen in der Hochreuther Straße befinden sich auf Höhe der Schächte 183 und 184. Eine weitere Ableitung erfolgt über einen neu zu bauenden Mischwasserkanal entlang des Geh- und Radwegs am östlichen Rand des Baugebiets. Dieser Mischwasserkanal schließt an einen neuen Schacht in der Schongauer Straße zwischen den Schächten 165 und 166 an. Dieser zusätzliche Kanalschacht stellt eine Verbindung zum Sammler der Wilhelm-Röntgen-Straße (Ei 600/1100) dar.

Durch diese Verbindung wird auch eine Entlastung des Sammlers in der Schongauer Straße erreicht und die Gefahr von Überstau vermindert.

#### Gewerbe- und Sondergebiet

Das Schmutzwasser des Gewerbegebiet GEE1 und SO wird über den neu gebauten Mischwassersammler im Geh- und Radweg zum neuen Schacht in der Schongauer Straße geführt und dort in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet.

#### **Regenwasserbeseitigung**

Da eine Versickerung in beiden Teilgebieten aus geologischen bzw. rechtlichen Gründen zum jetzigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden muss, beschränken sich die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserableitung auf eine (gedrosselte) Einleitung in den Wörtersbach sowie auf eine (möglichst gedrosselte) Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation.

#### **Geltungsbereich A**

Entsprechend dem natürlichen Abfluss des Niederschlagswassers in den Wörtersbach, wird auch das anfallende Regenwasser aus dem künftigen Gewerbe- und Mischgebiet ebenfalls Richtung Wörtersbach abgeleitet.

Aus hydraulischen Gewässerschutzgründen darf dabei der nach DWA-M 153 ermittelte maximale Drosselabfluss von  $Q_{Dr} = 324 \text{ l/s}$  in der Summe nicht überschritten werden (siehe auch nachfolgender Abschnitt).

#### Drosselabflüsse und Rückhalteraum

Um den Vorfluter Wörtersbach hydraulisch nicht zusätzlich zu belasten, wurde die maximal zulässige Einleitungsmenge (Drosselabfluss) gemäß DWA-M 153 ermittelt. Der maximale Drosselabfluss ergibt sich aus dem maximalen Abfluss des derzeitigen Ursprungsgeländes. Entsprechend der derzeitigen Oberflächenbeschaffenheit des Areals und der Geländeneigung wurde ein Abflussbeiwert für den Bestand von  $\psi = 0,3$  ermittelt. Der maximal zulässige **Drosselabfluss** in den Wörtersbach beträgt demnach rd.  **$Q_{Dr} = 324 \text{ l/s}$** . Gemäß DWA-A 117 errechnet sich daher ein erforderliches Gesamt-Rückhaltevolumen von  $V_{RRR} = \text{rd. } 422 \text{ m}^3$ . Dieser Rückhalteraum kann entweder dezentral auf den einzelnen (Gewerbe-)Grundstücken realisiert werden. Oder es werde zentrale Regenrückhaltebecken (Erdbecken) vor den jeweiligen Einleitstellen in den Wörtersbach eingerichtet.

#### Lösungsvariante

Entsprechend der Topographie des Geländes müssen für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem gesamten Geltungsbereich A in den Wörtersbach mindestens zwei Einleitstellen geschaffen werden. Ein möglicher Standort befindet sich vor dem geplanten HWRB, während eine zweite Einleitstelle nach dem HWRB situiert ist. Die jeweiligen Drosselabflüsse an jeder Einleitstelle hängen letztlich von der gewählten Lösung der Rückhaltung und der Anzahl der tatsächlichen Einleitstellen ab, dürfen aber in Summe nicht die maximalen  $324 \text{ l/s}$  überschreiten. Die geplante Trassenführung der Regenwasserkanalisation orientiert sich dabei der Topographie und dem geplanten Verlauf von Wirtschaftswegen.

#### **Geltungsbereich B**

##### **Drosselabflüsse und Rückhalteraum**

##### Einleitung in Wörtersbach

Gemäß der Wasserrechtlichen Genehmigung wird derzeit ein Drosselabfluss von  $Q_{Dr} = 33 \text{ l/s}$  von den Dachflächen des Betriebsgeländes in den Wörtersbach eingeleitet. Der summierte Drosselabfluss aus den privaten Flächen der Wohngebiete WA 3 und WA 4 ergibt  $Q_{Dr} = 6 \text{ l/s}$  und stellt somit keine Verschlechterung des Ist-Zustands dar.

##### Einleitung in den Mischwasserkanal

Entsprechend den aktuellen Angaben aus den Einzelanträgen entwässert derzeit eine Fläche von 10.730 m<sup>2</sup> in den Mischwasserkanal. Dies entspricht einem Abfluss von  $q_{r5,15} = 261 \text{ l(s*ha)} * 1,07 \text{ ha}$ : **Q ~ 280 l/s**. Dieser Abfluss sollte auch bei der künftigen Bebauung nicht überschritten werden, um die hydraulische Situation im Kanal nicht zusätzlich zu verschlechtern. Zieht man den bereits gedrosselten Abfluss der Wohngebiete mit **QDr = 10,5 l/s** und dem Abfluss der Verkehrsflächen von **Q = 82 l/s** von den zulässigen 280 l/s ab, so ergibt sich ein Drosselabfluss für das Gewerbe- und Sondergebiet von QDr = rd. 188 l/s. Mit der Berücksichtigung von Sicherheiten wird daher ein maximaler Drosselabfluss von aus dem Gewerbe- und Sondergebiet von **QDr = 185 l/s** ermittelt.

## **Lösungsvariante**

### Wohngebiet

Der nördliche Teil des Wohngebiets entwässert im Trennsystem, d.h. das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke wird gedrosselt aus den Speichereinrichtungen in den Wörtersbach eingeleitet. Das Schmutzwasser wird über die neue Mischwasserkanalisation in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Der südliche Teil des Wohngebiets entwässert im modifizierten Mischsystem. Die Straßenflächen mit einem Abfluss von rd. 82 l/s entwässern direkt in den Mischwasserkanal, während die Flächen der Grundstücke dezentral zurückgehalten werden und nur die Drosselabflüsse aus den Speichereinrichtungen in den Kanal abgeführt werden. Der neue Mischwasserkanal soll im Bereich der Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) verlegt werden. Im Verlauf der weiteren Bauleitplanung ist dabei unbedingt darauf zu achten, dass die geplante Straßenbreite auch ausreichend für die Unterbringung aller notwendigen Sparten ausgelegt ist (siehe auch DIN 1998). Die Übergabestellen in die bestehende Mischwasserkanalisation wurden bereits unter 0 beschrieben.

### Gewerbe- und Sondergebiet

Das anfallende Regenwasser aus dem Gewerbe- und Sondergebiet wird über den neuen Mischwasserkanal im Geh- und Radweg in die Mischwasserkanalisation der Schongauer Straße eingeleitet. Die erforderliche Rückhaltung kann zentral oder dezentral erfolgen. Je nach baulicher Ausführung kann das erforderliche Rückhaltevolumen von rd. 172 m<sup>3</sup> auch verringert werden. Möglichkeiten hierzu sind beispielsweise die Verwendung von Gründächern, um die abflusswirksame Fläche möglichst niedrig zu halten.

### Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Entwässerungskonzept wurde nachgewiesen, dass anfallendes Schmutzwasser und Regenwasser aus den geplanten Baugebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ ordnungsgemäß, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den Empfehlungen der DWA, beseitigt werden kann.

Für die Beseitigung des Schmutzwassers aus dem nördlichen Geltungsbereich A wurden zwei Varianten untersucht.

Bei der Vorzugsvariante wird das Schmutzwasser mittels Freispiegelkanal Richtung Osten zum Schmutzwasserkanal im Bereich Am Holzgarten abgeleitet. Da allerdings nach Aussage des Auftraggebers im Bereich der geplanten Trasse mit schwer durchdringbarem Untergrund zu rechnen ist, wurde eine zweite Variante untersucht.

In der alternativen Variante wird das Schmutzwasser Richtung Westen dem Mischwasserkanal in der Hochreuther Straße zugeführt. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist dabei allerdings die Ableitung mittels Hebeanlagen und Druckleitung notwendig.

Das Schmutzwasser des südlichen Geltungsbereichs B wird über neue Mischwasserkanäle im Freispiegelabfluss in die bestehende Mischwasserkanalisation in der Hochreuther Straße und der Schongauer Straße eingeleitet.

Das anfallende Regenwasser des nördlichen Geltungsbereichs A wird gänzlich in den Wörtersbach abgeleitet. Um den Vorfluter hydraulisch nicht zusätzlich zu belasten, dürfen die Zuflüsse in der Summe nicht die maximale Drosselmenge nach DWA-M 153 überschreiten. Durch die Drosselung des Regenwasserabflusses ist auch eine Regenwasserrückhaltung notwendig. Diese kann dezentral oder auch mit einem oder mehreren zentralen Rückhaltebecken realisiert werden. Vom Geltungsbereich B kann nur das Regenwasser der nördlichen Wohnbebauung ebenfalls gedrosselt in den Wörtersbach eingeleitet werden. Prinzipiell sind alle Grundstücke des Wohngebiets mit geeigneten Regenspeichereinrichtungen auszustatten, welche das Niederschlagswasser der privaten

Flächen zwischenspeichern und nur gedrosselt abgeben. Als möglicher Drosselabfluss wurde in dem Konzept der Wert  $Q_{Dr} = 0,5 \text{ l/s}$  pro Regenspeicher gewählt.

Das Regenwasser der Grundstücke des übrigen Wohngebiets wird gedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Ebenfalls an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden die Verkehrsflächen des Wohngebiets. Das südliche Wohngebiet ist damit als modifiziertes Mischsystem zu erschließen.

Das Niederschlagswasser aus dem ganz südlich gelegene Gewerbe- und Sondergebiet muss ebenfalls vor Einleitung in die Mischwasserkanalisation gedrosselt und daher durch Rückhalteeinrichtungen zwischengespeichert werden. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann durch eine nachhaltige Wahl der Versiegelung (z.B. Gründächer) verringert werden. Da die Kanalisation in der Hochreuther Straße und Schongauer Straße nach den Ergebnissen der hydrodynamischen Kanalnetzrechnung hydraulisch stark überlastet ist, wurde bei der Konzipierung der Entwässerung darauf geachtet, dass die Abflüsse im Gegensatz zum derzeitigen Bestand nicht erhöht werden.

Um eine möglichst nachhaltige Bewirtschaftung des Kanalnetzes zu gewährleisten und die hydraulische Situation in der Schongauer Straße zu entlasten wird der Bau eines neuen Schachtbauwerks in der Schongauer Straße vorgeschlagen. Dieses Schachtbauwerk soll einerseits den Anschluss des neuen Mischwasserkanals aus dem Baugebiet ermöglichen und andererseits eine Verbindung zum leistungsfähigen Kanal der Wilhelm-Röntgen-Straße schaffen.

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Gemeinde bzw. die Beteiligten danken den Gemeindewerken Peißenberg für die Ausarbeitung des dargelegten, fundierten Entwässerungskonzeptes. Aufgrund dieser Aussagen ist die wasser- und abwassermäßige Erschließung des Baugebietes nachgewiesen bzw. sichergestellt. Mit dem betroffenen Grundstückseigentümer und den Gemeindewerken ist ein abgestimmtes Konzept zu finden und im Bedarfsfalle auf dieser Basis die Festsetzungen zu ergänzen.

#### **IHK für München und Oberbayern v. 19.04.2017**

Mit dem hier dargelegten Planvorhaben, das dem Entwicklungsbedarf im Gemeindegebiet Rechnung tragen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Hochreuther Straße ermöglichen soll, besteht grundsätzlich Einverständnis. Dem hier vorgelegten Plankonzept, das eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen vorsieht und den städtebaulichen Zusammenhang zum Bestand herstellen soll, können wir weitestgehend zustimmen.

Wir machen jedoch ausdrücklich darauf aufmerksam, dass dafür Sorge zu tragen ist, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und den gewerblichen Nutzungen entstehen. Hinsichtlich des Mischgebietes (MI) weisen wir darauf hin, dass dieser Baugebietstyp nur wirksam festgesetzt werden kann, wenn tatsächlich eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen realisiert wird. In Bezug auf das geplante Sondergebiet für einen Handelsbetrieb regen wir an, die Festsetzung zu präzisieren und ein SO mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" festzusetzen. Für die übrigen Flächen, die als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden sollen, schlagen wir vor, Einzelhandelsnutzungen auszuschließen, um auch langfristig den Charakter eines Gewerbegebietes zu wahren. Ebenso sollten die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen dahingehend konkretisiert werden, dass sie nur in baulichen und funktionalen Zusammenhang zum Betriebsgebäude zulässig sind. Auf Grund der Nähe zu Wohnnutzungen sollte der Plan darüber hinaus um Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, insbesondere bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen, ergänzt werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die vorhandenen immissionsschutzrechtlichen Konflikte werden mittels eines entsprechenden Gutachtens ermittelt werden; Lösungsvorschläge für vorgefundene Konflikte werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die begriffliche Präzisierung des Sondergebietes als „SO Lebensmittelmarkt“ wird in den B-Plan aufgenommen.

In GE2 und GE3 wird Einzelhandel, wie auch von der Handwerkskammer vorgeschlagen, ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zu Betriebsleiterwohnungen werden entsprechend dahingehend präzisiert, dass *Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumas- se untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Ziff 1 BauGB), allgemein zulässig sind.*

Bzgl. der Zulässigkeit von Werbeanlagen wird auf die örtliche Satzung verwiesen.

### **Handwerkskammer für München u. Oberbayern v. 21.04.2017**

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass der Markt Peißenberg beabsichtigt, das alte Betriebsgelände der Firma MTP-Metalltechnik zu überplanen. Dabei soll sowohl das Gewerbegebiet an der Hochreuther Straße erweitert als auch die Wohnbebauung westlich des Plangebietes fortgesetzt werden.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern begrüßt die Bemühungen des Marktes, die ehemaligen Wirtschaftsflächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Das wirtschaftsfreundliche Vorgehen des Marktes durch die Ausweisung von weiteren gewerblichen Flächen wird von uns ausdrücklich begrüßt. Besonders positiv ist die Unterstützung lokal ansässiger hervorzuheben. Nicht zuletzt ist gerade auch für die Handwerksbetriebe die Möglichkeit zur Betriebserweiterung am Standort sehr wichtig, weswegen der Schaffung von kleinteiligen, bedarfsgerecht parzellierbaren Flächen eine besondere Bedeutung zukommt.

Zur langfristigen Sicherung des Gebietscharakters und der gewerblichen Flächen schlagen wir vor, Einzelhandelsnutzungen für diese Flächen ausgewiesenen gewerblichen Flächen GE2 und GE3 auszuschließen, da die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe die gewachsenen Strukturen im Ortskern gefährden können. Die weitere Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Ortsrandlagen kann zu veränderten Kaufkraftströmen führen, was aus unserer Sicht keine wünschenswerte Entwicklung darstellt. Zumal bereits im südlichen Plangebiet ein Sondergebiet für Einzelhandel vorgesehen ist.

Ebenfalls schlagen wir vor, die Fläche und Anzahl der Betriebsleiterwohnungen pro Gewerbebetrieb zu begrenzen und dies zu verankern. Aus unseren langjährigen Erfahrungen wissen wir, dass gerade die uneingeschränkte Möglichkeit zur Errichtung von Betriebsleiterwohnungen ursächlich für eine schleichende Überformung der Gewerbegebiete sein kann.

Weiterhin geht aus den Planunterlagen hervor, dass mit der Planung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet mögliche Emissionskonflikte vorgebeugt werden soll. In Bezug auf das Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) bitten wir sicherzustellen, dass der vorgesehene Planungsumgriff nicht nur planerisch, sondern auch in der praktischen Umsetzung entsprechend seiner typischen Eigenart für das Wohnen und das nichtstörende Gewerbe gleichermaßen im Sinne einer Gleichwertigkeit sowie Gleichwertigkeit beider Nutzungsarten entwickelt wird.

Gewerbenutzungen, insbesondere kleine und mittelständische Handwerksbetriebe, dürfen nicht zugunsten des Wohnen in ihrem Bestand und ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen müssen; der Störgrad richtet sich nach beiden gleichrangigen sowie gleichberechtigten Nutzungsarten. Eine nachhaltige Entwicklung sowohl aus wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Perspektive braucht das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen.

### **Vorschlag der Verwaltung**

In GE2 und GE3 wird Einzelhandel ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zu Betriebsleiterwohnungen werden entsprechend dahingehend präzisiert, dass *Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumas- se untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Ziff 1 BauGB), allgemein zulässig sind.*

### **Grillo-Werke Aktiengesellschaft, Duisburg v. 13.04.2017**

Die Grillo-Werke AG ist Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nr. 3139 und 3177/2 der Gemarkung Peißenberg. Die Flächen sind bislang als Betriebsflächen bzw. als Gebäude- und Freiflächen ausgewiesen. Ausweislich Ihres Schreibens vom 04.01.2017 sind die Grundstücke im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungszusammenhang gem. § 34 BauGB

endet an der vorhandenen Bebauung. Gemäß Ihrem angeführten Schreiben hat nunmehr der Marktgemeinderat Peißenberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das betroffene Gebiet beschlossen. Durch die geplanten Grünstreifen längs unserer Grundstücke wird uns entsprechend Fläche genommen. Dies wirkt sich für uns wertmindernd aus. Viel wichtiger erscheint uns jedoch die Tatsache, dass durch unsere Grundstücke eine Erschließungsstraße geplant ist. Entsprechend der Satzung der Marktgemeinde Peißenberg würden wir somit an den späteren Erschließungskosten beteiligt werden. Angesichts unserer gesamten Grundstücksgröße (17.032 m<sup>2</sup>) und des Zuschlags für die mehrgeschossige Bebaubarkeit erscheint uns dies unverhältnismäßig. Unsere Grundstücke sind derzeit so gelegen, dass hierfür eine Erschließung nicht notwendig ist. Insoweit erscheint es unsererseits sinnvoll, die geplante Erschließungsstraße an anderer Stelle (z. B. südlich der Hochreuther Straße in Richtung GE2) zu planen. Aus vorgenannten Gründen legen wir Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan ein. Gerne sind wir zu weiteren Gesprächen – auch vor Ort- bereit.

#### Vorschlag der Verwaltung:

Die Grundstücke der Grillo-Werke AG befinden sich zwar lt. Flächennutzungsplan im Bereich einer Gewerbegebietsdarstellung. Sie sind aber dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen und derzeit ohne Bauleitplanung nicht bebaubar bzw. nutzbar. Die Ausweisung im FINPl. stellt lediglich eine die Bebauungsplanung vorbereitende Planung dar. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird erstmalig Baurecht geschaffen. Die Baurechtsschaffung würde zu einer wesentlichen Aufwertung der Grundstücke führen. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Schaffung von ausreichenden Erschließungsflächen. Die Aufstellung von Bebauungsplänen und somit auch die Ausweisung von Erschließungsflächen stehen im Planungsermessen der Gemeinde, wobei die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer zu beachten, mithin in die Planungsüberlegungen einzustellen sind. Hier ist eine Ringerschließung für den überörtlichen Verkehr und eine innere Erschließung für die einzelnen Gewerbegrundstücke geplant. Die innere Erschließungsstraße ist im Bereich der Hochspannungstrasse gerade so geplant, dass sie in Bereichen zum Liegen kommt, wo Gebäude nicht oder nur in beschränkter Höhe zulässig sind. Eine Beitragspflicht zur inneren Erschließungsstraße besteht jedenfalls, da diese Straße der unmittelbaren Erschließung der Grundstücke der Grillo-Werke AG dienen wird. Die Beitragspflicht hinsichtlich der Ringstraße ist noch offen. Sie hängt davon ab, welche Verkehrsbedeutung ihr zugeordnet wird.

Zur Abklärung der Eigentumsinteresse sollen mit den Vertretern der Grillo-Werke AG Gespräche geführt werden. Nachdem aus deren Sicht die Interessen noch nicht ausreichende Berücksichtigung gefunden haben, spricht auch diese Vorgehensweise für die Trennung der Baubereiche A und B.

#### **Gertrud Bayer, 82347 Bernried v. 10.04.2017**

Frau Bayer sieht mit dem angedachten Kreisverkehr Probleme bei der Zufahrt in das Grundstück Fl.Nr. 3160/6 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Str. 138). Sie bittet um Verlegung der Grundstückszufahrt in die Hochreuther Straße. So könnte auch der rückwärtige Grundstücksteil besser erschlossen werden.

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Gegen eine Verlegung der Grundstückszufahrt bestehen keine Bedenken. Dem Wunsch wird daher nachgekommen.

#### **Keine Äußerung oder Zustimmung:**

- Gemeinde Böbing v. 13.03.2017, keine Bedenken
- Gemeinde Oberhausen v. 16.03.2017, keine Bedenken
- Gemeinde Hohenpeißenberg v. 21.03.2017, keine Bedenken
- Gemeinde Polling v. 12.04.2017 (Beschl. v. 06.04.2017), keine

#### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung soll –sofern die Verwaltung die noch offenen Fragen klären kann- in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates erfolgen. An alle Mitglieder des Marktgemeinderates soll der Sachverhalt zur Vorberatung verschickt werden.

#### Abstimmungsergebnis:

8:0

#### **4 Kennnissgaben**

---

keine

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 18:53 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni  
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle  
Schriftführung