



## MARKT PEISSENBERG

---

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

Sitzungsdatum: Montag, 11.11.2019, Beginn: 18:00 Uhr, Ende 18:58 Uhr  
**Unterbrechung des beschl./vorberatenden Sitzungsteils nach TOP 3.2 von  
18:11 Uhr bis 18:37 Uhr wegen Besuch des Prinzen-  
paars/Garden/“Amtsübernahme“ Frohsinn 2000**  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzende**

Frau Manuela Vanni

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Thomas Bader  
Frau Ursula Einberger  
Herr Jürgen Forstner  
Herr Peter Jungwirth  
Herr Simon Mooslechner  
Frau Patricia Punzet  
Herr Stefan Rießberger  
Frau Stephanie Träger

- ab 18h03

#### **Personal**

Frau Katja Christner  
Herr David Oppermann  
Herr Bernhard Schregle

#### **Gäste**

Besucher  
Presse  
Herr Robert Halbritter  
Herr Rudi Mach

8 Personen  
Hr. Jepsen

## TAGESORDNUNG

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

### Beschließender Teil:

- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
- 3 Bauanträge
  - 3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnraumes als Praxisraum (Heilpraktikertätigkeit) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3249/53 der Gemarkung Peißenberg (Haimhausenstraße 1 a);
  - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3038/3 der Gemarkung Peißenberg (St. Michelsweg 31);
- 4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
  - 4.1 Antrag auf Vorbescheid - Nutzungsänderung des bestehenden Austragshauses als sonstiges Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 501/1 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 4);
  - 4.2 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 2424/1 der Gemarkung Peißenberg (Dornbichlweg 3);
  - 4.3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten, eines Doppel- und Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1166/4 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ganghoferstraße);
- 5 Vollzug der StVO; Beschränkung der Überführung des Wörthersbach westlich der Kirche Maria Aich

### Vorberatender Teil:

- 6 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße" - Planteil "B"; Behandlung der während der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen
- 7 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 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Sitzungsniederschrift vom 14.10.2019 (öt) wird einstimmig genehmigt.

### **3 Bauanträge**

#### **3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnraumes als Praxisraum (Heilpraktikertätigkeit) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3249/53 der Gemarkung Peißenberg (Haimhausenstraße 1 a);**

##### Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung ist die Umnutzung eines bestehenden Wohnraumes (15,99 m<sup>2</sup>) als Praxisraum im Rahmen einer Heilpraktikertätigkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 3249/53 der Gemarkung Peißenberg (Haimhausenstraße 1 a) vorgesehen.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Haimhausenstraße), die Erschließung ist gesichert.

Gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg sind für die bestehende Wohnnutzung insgesamt zwei Stellplätze erforderlich und vorhanden. Für die geplante Heilpraktikertätigkeit wären gemäß der Satzung (Räume mit erheblichem Besucherverkehr – Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Spiel- und Automatenhallen und dgl. – und freiberufliche oder ähnliche Tätigkeit) darüber hinaus weitere Stellplätze erforderlich (1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche oder je 2 Beschäftigte, jedoch mindestens 3 Stellplätze).

Mit dem vorliegenden Antrag wird hierzu allerdings eine Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen beantragt (Anzahl/Positionierung). Nach Angaben der Antragsteller soll es sich um eine reine Bestellpraxis handeln, eine Überschneidung von Patienten kann mittels Terminvereinbarung ausgeschlossen werden.

Vorgesehen ist daher die Anlage nur eines weiteren Stellplatzes, der sich jedoch westlich der ursprünglich genehmigten Fläche für einen Carport im Zuge der Errichtung des Einfamilienhauses befindet und nur über diesen Bereich angefahren werden kann. Eine anderweitige Anlage des Stellplatzes mit einer selbständigen Anfahrbarkeit ist aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der vorhandenen Zufahrtssituation auf dem Grundstück nicht mehr möglich.

##### Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 31.10.2019. Die Entscheidung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wird zurückgestellt.*

*Ein vollständiger Verzicht auf einen weiteren, unabhängig von der Wohnnutzung anfahrbaren Stellplatz für die beabsichtigte Praxisnutzung wird insbesondere im Hinblick auf vergleichbar gelagerte Fälle kritisch gesehen.*

*Durch die Verwaltung soll zunächst geprüft werden, ob alternativ andere Möglichkeiten eines Stellplatznachweises (z. B. Stellplatzablösung) denkbar wären.  
Das Ergebnis soll in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.*

Abstimmungsergebnis:

9:0

### **3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3038/3 der Gemarkung Peißenberg (St. Michelsweg 31);**

#### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3038/3 der Gemarkung Peißenberg (St. Michelsweg 31) eine Erweiterung des vorhandenen Einfamilienhauses beabsichtigt. Vorgesehen ist ein zweigeschossiger Anbau an der Nordseite des bestehenden Wohngebäudes. Als Dachform ist eine Flachdachkonstruktion mit Dachbegrünung geplant. Außerdem ist der Anbau einer Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (St. Michelsweg), die Erschließung ist gesichert.

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 24.10.2019. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes wird grundsätzlich hergestellt.

Die Zulässigkeit der vorgesehenen Dachform sowie der geplanten Terrasse über der dargestellten Grenzgarage in Verbindung mit dem vorhandenen Geländeverlauf ist abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

## **4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen**

### **4.1 Antrag auf Vorbescheid - Nutzungsänderung des bestehenden Austragshauses als sonstiges Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 501/1 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 4);**

#### Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 501/1 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 4) eine Umnutzung des bestehenden Austragshauses als sonstiges Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten baurechtlich genehmigt werden kann.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (Ammerhöfe), die Erschließung ist gesichert.

Die Errichtung des Einfamilienhauses erfolgte im Jahr 1973 im Zusammenhang mit der vorhandenen Hofstelle Ammerhöfe 3 als Austragshaus.

Bereits im Jahr 1999 wurde ein entsprechender Antrag zur Umnutzung des Gebäudes als Zweifamilienhaus eingereicht, hierzu wurde das gemeindliche Einvernehmen mit Beschluss Nr. 111 des Bauausschusses vom 08.09.1999 grundsätzlich hergestellt. Der Antrag wurde damals allerdings nicht mehr weiterverfolgt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 21.10.2019. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist allerdings abschließend durch das Landratsamt und Amt für Landwirtschaft zu prüfen.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht und fasste folgenden

Beschluss:

Die Entscheidung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wird zurückgestellt. Von der Verwaltung soll zunächst noch geprüft werden, ob sich die bestehenden Eigentumsverhältnisse der vorhandenen Hofstelle (Schmid Johann) und des aktuell noch bestehenden Austragshauses (Schmid Josef) auf die Anzahl der zulässigen, sonstigen Wohneinheiten auswirken können. Das Ergebnis soll in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**4.2 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 2424/1 der Gemarkung Peißenberg (Dornbichlweg 3);**

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 2424/1 der Gemarkung Peißenberg (Dornbichlweg 3) die Errichtung einer Lagerhalle im Zusammenhang mit der vorhandenen, gewerblichen Nutzung des bestehenden Metallbaubetriebes baurechtlich genehmigt werden kann.

Das Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und einer Frishöhe von ca. 5 m (Satteldachkonstruktion) soll nordöstlich der bereits vorhandenen Betriebsgebäude entstehen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich an einer befahrbaren, öffentlichen Verkehrsfläche (Dornbichlweg). Die weitere Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Nach Angaben der Antragstellerin erfolgte vorab eine Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau, dabei wurde das Vorhaben bereits grundsätzlich positiv bewertet.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 29.10.019. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist allerdings abschließend durch das Landratsamt zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**4.3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten, eines Doppel- und Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1166/4 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ganghoferstraße);**

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 1166/4 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ganghoferstraße) die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten sowie jeweils eines Doppel- und Einfamilienhauses mit Garagen baurechtlich genehmigt werden kann.

Das Gesamtgrundstück liegt am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Ganghoferstraße). Die weitere Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Die nachfolgenden Baukörper sind geplant:

1. Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten und Garagen im nördlichen Grundstücksbereich (EG/OG/DG / Grundfläche ca. 220 m<sup>2</sup> / Satteldachkonstruktion - Dachneigung 35 Grad / Firsthöhe ca. 10,50 m)
2. Doppelhaus mit Garagen im mittleren Grundstücksbereich (EG/OG / Grundfläche ca. 182 m<sup>2</sup> / Satteldachkonstruktion – Dachneigung 20 Grad / Firsthöhe ca. 8,60 m / Firstrichtung Ost/West (Längen-/Breitenverhältnis 13 x 14 m))
3. Einfamilienhaus mit Garage im südlichen Grundstücksbereich (EG/OG / Grundfläche 104 m<sup>2</sup> / Satteldachkonstruktion – Dachneigung 20 Grad / Firsthöhe ca. 8 m)

Der auf dem Grundstück verlaufende Ortbetonkanal wird durch die geplanten Gebäude nicht überbaut.

Nach Angaben des beauftragten Planungsbüros erfolgte vorab eine Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau, dabei wurde das Vorhaben bereits grundsätzlich positiv bewertet.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 04.11.2019. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird für die dargestellte Bebauung hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

## **5 Vollzug der StVO; Beschränkung der Überführung des Wörthersbach westlich der Kirche Maria Aich**

Sachverhalt:

Die Brücke über den Wörthersbach westlich der Kirche Maria-Aich ist nach Ansicht der Verwaltung mit Zeichen 262 (2,8 t) für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von über 2,8 t zu sperren. Die Grundlage für diese Verkehrsbeschränkung ergibt sich aus dem Bericht zur Brückenprüfung vom 13.05.2019.

Beschlussvorschlag:

Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen. Die Brücke (Überführung) Nr. 39 ist umgehend mit Zeichen 262 für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von über 2,8 t zu beschränken. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung zu erlassen und durch Aufstellung des Verkehrszeichens zu vollziehen.

Abstimmungsergebnis

9:0

## Vorberatender Teil:

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

#### Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 28.09.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel dazu im gleichen Zeitraum. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 21.11.2018 behandelt. Die geänderte Entwurfsplanung wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.02.2019 gebilligt. Hierbei wurde auch festgelegt, das Planungsgebiet des Bebauungsplans für das „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ in zwei Planteile zu gliedern. Weiter wurde festgelegt, zunächst das Aufstellungsverfahren für den Planteil „B“ fortzuführen. Das Planungsgebiet umfasst dabei die Grundstücke Fl.Nr. 3168, 3175/1, 3175/2 und 3171/11, alle der Gemarkung Peißenberg. Der Entwurf des Bebauungsplanes für das „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße, Planteil B“ mit zeichnerischer Darstellung und Begründung sowie den umwelt-bezogenen Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 2. September 2019 bis einschließlich 4. Oktober 2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel hierzu im vorgenannten Zeitraum.

#### **Während der Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen eingegangen:**

##### **Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zur Aufstellung des Bebauungsplans bereits mit Schreiben vom 04.04.2017 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

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 weiterhin keine Bedenken.

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

##### **Vorschlag der Verwaltung**

Keine Abwägung erforderlich.

##### **Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern**

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 22.08.2019 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen die geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße — Planteil B“ bestehen. Die Planfläche befindet sich zwar oberhalb ehemaligen Bergbaus, dieser fand jedoch vor über 49 Jahren in einer Teufe von > 900 m statt und sollte heute keine Auswirkungen mehr auf die Tagesoberfläche haben. Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau hinweisen. Tagesnaher Bergbau ist uns hier nicht bekannt.

##### **Vorschlag der Verwaltung**

Keine Abwägung erforderlich.

## **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung B - Koordination Bauleitplanung**

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

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

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

### **Vorschlag der Verwaltung**

Keine Abwägung erforderlich, da keine bekannten Denkmäler vorhanden sind.

## **Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

### **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 Lage zu Gewässern:**

Der höchste, dem Wasserwirtschaftsamt bekannte Wasserstand beträgt 599,75 m ü. NN. Die Bauflächen der Fl.-Nr. 3168/0 liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet. Die Wassertiefen liegen im Bereich zwischen 0,01 m – 0,25 m

Die Überschwemmungsgebiete bei HQ100 des Wörthersbach wurden ermittelt und durch das Landratsamt am 01.09.2017 vorläufig gesichert. Gemäß dem Bebauungsplan sind auf den im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet betroffenen Flächen die Planungsbereiche des eingeschränkten Gewerbegebietes und sonstiges Sondergebiet (Lebensmittelmarkt) betroffen. Durch die Entfernung des Gebäudes ist eine Veränderung des Überschwemmungsgebietes, ohne ein Ergreifen von Maßnahmen, wahrscheinlich.



Abbildung 1 Auszug aus GIStern vom 26.09.2019 - vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (HQ100)

Die Belange des Hochwasserschutzes stellen bei der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB einen abwägungserheblichen Belang dar, der gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten ist. Im Innenbereich ist zu prüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. In vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde nach § 78 Abs. 3, Abs. 8 WHG bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die Erläuterungen im Bebauungsplan lässt diese Prüfung nicht zu. Jedoch befindet sich das Überschwemmungsgebiet am Rande des Bebauungsplanes und die Baugrenzen liegen außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Gemäß Bebauungsplan ist es vorgesehen, dass bestehende Gebäude zu entfernen und die Erschließung der Flächen durch eine Zufahrt zu gestalten.

Dem Vorhaben kann in diesem Einzelfall nur zugestimmt werden, wenn keine Geländeänderungen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet vorgenommen werden. Das Gelände nach dem Abriss des bestehenden Gebäudes ist durch Geländeauffüllung so zu gestalten, dass es zu keiner Veränderung des bestehenden Überschwemmungsgebietes kommt.

Andernfalls ist ein hydraulischer Nachweis zu führen. In diesem ist darzustellen, dass es durch die angestrebte Bebauung zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte kommt. Gegebenenfalls ist der verloren gegangene Retentionsraum auszugleichen, sonstige Abhilfemaßnahmen zu planen und das neue Überschwemmungsgebiet darzustellen. Für geplante Baukörper im Überschwemmungsgebiet sind Höhenfestsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise zu treffen.

Nach § 1 Abs. 6 und § 9 BauGB sollen noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Bebauungsplan vermerkt werden. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ist zwar im Bebauungsplan eingezeichnet, jedoch nicht in der Legende vermerkt. Wir bitten um Ausbesserung.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Hochwasserschutzbebauung geplant. Wir machen darauf aufmerksam, dass Hochwasserschutzmaßnahmen wie Deiche, Mauern oder Rückhaltebecken immer nur einen begrenzten und keinen absoluten Schutz bieten können. Bei selteneren Hochwasserereignissen können diese Schutzbauten überströmt werden. Beidseits des Gewässers ist ein mit Lkw befahrbarer Uferstreifen von mind. 5 m Breite von jeglichen, auch anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten.

## 2.2 Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung

### 2.2.1 Schmutzwasser:

Aufgrund der fehlenden Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung kann eine ordnungsgemäße Erschließung nicht bestätigt werden.

### 2.2.2 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 Art. 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. sicker-fähiger 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.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung verweisen wir auf ein Urteil des BVerwG v. 21.03.2002 Az. 4 CN 14/00, wonach der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen muss, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein solches Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Daher ist eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachzureichen.

Im vorliegenden Fall ist eine Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dringend anzuraten.

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

Die Anlagen zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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

Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs 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.

Eine Versickerung über Altlastenflächen ist nicht zulässig.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Trennsystem. D.h. das anfallende Niederschlagswasser darf grundsätzlich nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Stehen wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange diesem Grundsatz entgegen, z.B. bei verstärkt belastetem Niederschlagswasser, kann die Einleitung in den Schmutzwasserkanal ausnahmsweise und in Abstimmung mit und nach den Anforderungen des Kanalnetzbetreibers erfolgen.

## 3. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

### 3.1 Grundwasser:

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.

Laut des Berichts zum aktuellen Stand der Bodensanierung ist Grundwasser bei 6,65 m und 9,93 m u. POK angetroffen worden.

Es wird deshalb empfohlen Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden.

Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

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 erlaubnis-pflichtig, 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:*

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

### *3.3 Altlastenverdachtsflächen:*

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde ist nach Kenntnisstand des Amtes die Flächen Fl.-Nr. 3168 unter der Altlasten-Nr. 19000185 im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 09. September 2019 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.

Seit der ersten Auslegung des Bebauungsplans wurde das weitere Vorgehen zwischen den Beteiligten abgestimmt. Die letzte Abstimmung erfolgte im Oktober 2018 (vgl. E-Mail von Herrn Gehring vom 17.10.2018).

Im Ergebnis wurde durch das Ingenieurbüro A&H TEC GmbH eine Zusammenfassung vom 19.10.2018 der Schadenssituation erstellt und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Dem WWA liegen zusätzlich die Ergebnisse weiterer Grundwasseruntersuchungen vor, die in einem Jahresbericht für das Jahr 2018 dargestellt wurden. Als weiteres Vorgehen wurde u.a. durch den Sachverständigen und das WWA vorgeschlagen, die Sanierungsanlage im Jahr 2019 noch zu betreiben und danach ein zweijähriges Grundwassermonitoring durchzuführen. Während des einjährigen Betriebes der Sanierungsanlage werden die Grundwassermessstellen vierteljährlich beprobt. Der Umfang des zweijährigen Monitorings ist noch abzustimmen. Die Pegel B8 und B9 sind zugänglich zu erhalten. Die Sanierungsanlage verbleibt während des zweijährigen Monitorings vor Ort und ist ggf. weiter zu betreiben.

Zusätzlich wurde vorgeschlagen, im Bereich der ehemaligen Rollanlage (Rammpegel P2) weitere Untersuchungen durchzuführen.

Die Ergebnisse und das weitere Vorgehen (Jahresbericht 2018 und unsere Stellungnahme zu diesem) sind in die der Bauleitplanung beiliegenden Zusammenfassung noch mit aufzunehmen.

Die Zusammenfassung wird bislang nur in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgeführt. Wir weisen darauf hin, dass die weiteren Maßnahmen rechtsverbindlich umzusetzen sind.

Weitere Punkte:

- Die in der Zusammenfassung dargestellten Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2010 liegen dem WWA bislang nicht vor und können daher nicht beurteilt werden.
- Die Parkfläche um B5 wurde entgegen der Aussagen der E-Mail vom 17.10.2018 nicht vergrößert.
- Eine Regelung für die Zugänglichkeit zu den Pegeln B8 und B9 ist nicht ersichtlich.
- Der Schadensbereich ist entgegen der E-Mail vom 17.10.2018 nicht gekennzeichnet. Es wurde nur der Bereich der Sanierungsanlage dargestellt.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau wird von dieser Stellungnahme in Kenntnis gesetzt.

### *3.4 Wasserversorgung:*

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

### *3.5 Abwasserentsorgung:*

#### *3.5.1 Häusliches Schmutzwasser:*

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage vorzugsweise 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.

#### *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 (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

#### *3.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung:*

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**

Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest zu bestätigen. Eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachzureichen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

### **Vorschlag der Verwaltung**

Zu 2.1 der Stellungnahme: In den B-Plan wird ein Hinweis aufgenommen, „dass im Bereich des GE/SO einem Vorhaben im Einzelfall nur zugestimmt werden kann, wenn keine Geländeänderungen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet vorgenommen werden. Das Gelände nach dem Abriss des bestehenden Gebäudes ist durch Geländeauffüllungen so zu gestalten, dass es zu keiner Veränderung des bestehenden Überschwemmungsgebiets bzw. des Retentionsvolu-

mens kommt. Andernfalls ist ein hydraulischer Nachweis zu führen. In diesem ist darzustellen, dass es durch die angestrebte Bebauung zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte kommt.“ Das vorl. gesicherte Überschwemmungsgebiet ist bereits in der Legende berücksichtigt (unter C. Hinweisende Planzeichen).

Das WWA fordert, dass „beidseits des Gewässers ist ein mit Lkw befahrbarer Uferstreifen von mind. 5 m Breite von jeglichen, auch anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten.“ Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Aussage auf die geplanten Hochwasserschutzbauten / -Dämme bezieht. Laut Entwurf- und Genehmigungsplanung für den Hochwasserschutz Peißenberg-Süd vom 17.11.2017 (Ing.Büro Steinbacher Consult) befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes keine Hochwasserschutzanlagen; lediglich wird vom Plan der Weiherbach als Bestandsgewässer bzw. Ableitungsrinne für das zurückgestaute Wasser ohne Hinweise auf baulicher Veränderung dargestellt. Vielmehr ist ein „Unterhalts- und Andienwege“ mit Wendehammer in der nord-westlichen Ecke des Grundstücks Fl.Nr. 3174 hervorgehoben / dargestellt. Das Grundstück Fl.Nr. 3174 befindet sich außerhalb des Instruktionsgebietes des Bebauungsplanes. Die wasserwirtschaftliche Planung sieht im Bereich des Bebauungsplanes keine Wegefläche entlang des Bestandsgewässers vor. Insofern ist für den gegenständlichen Bebauungsplan keine Handlungsveranlassung gegeben. Ansonsten wäre im Bereich des gegenständlichen Bebauungsplans ein Zielkonflikt mit dem Naturschutz gegeben, da am Bachufer erhaltenswerte Bäume bzw. Vegetation existiert. Deswegen wurde der Bereich südlich des Wörthersbaches ausgesteckt - die Fläche des Bachs mit Umgriff wird im Rahmen des Erschließungsvertrags an die Gemeinde Peißenberg abgetreten. Zur Pflege des Ufersaums wurde ein Betretungsrecht abgesichert (siehe textliche Festsetzungen zur Grünordnung Ziffer 6.16 Satz 2).

Zu 2.2: Dem WWA wird das bereits vorhandene Entwässerungskonzept des IB Trummer samt Erläuterungen übermittelt. Es beinhaltet ein Gesamtkonzept hinsichtlich der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung für den Bereich des Bebauungsplanes. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist daher nachgewiesen und gesichert.

Zu 3.1: Die Aufnahme von Hinweisen wg. der Notwendigkeit des Baus druckwasserdichten Keller und der Bauwasserhaltung etc. in den B-Plan wird erfolgen.

Zu 3.2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.3: Im Bereich der Rollanlage (Rammpegel P2) wird im Zuge des Abbruchs noch eine Nachuntersuchung durchgeführt. Diesbezüglich ist aber eine Festsetzung iSv. § 9 BauGB nicht möglich. Es folgen Ergänzungen in Bezug auf Ziffer 3 der textlichen Hinweise.

Bei den Planzeichen Pegel P8 und P9 ist zu vermerken, dass diese bis zur Außerdienstsetzung zugänglich zu erhalten sind. Dort sind keine baulichen Anlagen geplant. Es folgen Ergänzungen in Bezug auf Ziffer 3 der textlichen Hinweise.

Die Parkplatzfläche mit Begrünung ist deutlich größer als der durch die Altlastengutachten vorgegebene Schadensbereich (siehe Planzeichen „Sanierungsfläche – siehe C. Hinweisende Planzeichen) komplett in diesem Areal enthalten ist. Schadensbereich und Sanierungsfläche sind lt. Aussage des Büros A&HTEC identisch.

Das unter C. Hinweisende Planzeichen dargestellte Symbol „Sanierungsfläche“ wird umbenannt in „Sanierungsfläche/Schadensbereich/Altlastenverdachtsfläche“.

Die Zusammenfassung von A&HTEC ist bislang nur in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgeführt – es wird gefordert, die weiteren Maßnahmen rechtsverbindlich umzusetzen. Monitoring- und ähnliche Maßnahmen können nach rechtsanwaltlicher Auskunft im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da gemäß § 9 Abs. 1 Z. 24 BauGB im Bebauungsplan einerseits Schutzflächen und andererseits bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt werden können. Ein Monitoring ist somit kein festsetzungsfähiges Vorgehen und kann deshalb nur bei den Hinweisen aufgenommen werden. Allein durch die Aufnahme dieser Sachverhalte bei den Hinweisen enthält und erfährt der Bebauungsplan ausreichende Warnfunktion.

Ziffer 3 der textlichen Hinweise wird wie folgt geändert:

Altlasten / Sanierung

3.1. (unverändert)

3.2. Im Bereich der Sanierungsfläche (vgl. Planzeichen als Hinweis) sind gegenwärtig noch Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Die technische Einrichtung wird in einem hierfür vorgesehen und festgesetzten Gebäude untergebracht. Auch nach deren Einstellung hat eine Überwachung der Altlastenverdachtsfläche durch Monitoring an den durch B1-3 gekennzeichneten Pegel zu erfolgen. Insoweit wird auf das Gutachten der A&H Tec vom 2012.2017 und vom 19.10.2018 verwiesen.

Zu 3.4- 3.5:

Es handelt sich um allgemeine wasserwirtschaftliche Hinweise, welche als Festsetzung im Bebauungsplan nicht aufgenommen werden.

### **Landratsamt Weilheim-Schongau: Wasserwirtschaft-, Natur- und Umweltschutzverwaltung**

Der Markt Peißenberg plant die Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplans. Gemäß unserer Prüfung des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs sind vom gegenständlichen Bebauungsplan die Flurnummern 3168, 3171/11, 3175/1, 3175/2 und in Teilen 3161, 3165/2, 3175, 3212/6, 3223/31 der Gemarkung Peißenberg umfasst.

Von den o.g. Flurnummern ist die Flurnummer 3168 unter der Nummer 19000185 im Altlastenkataster erfasst.

Aufgrund dessen wurde das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zur Beurteilung des Pfades Boden-Grundwasser, das Gesundheitsamt des Landratsamtes Weilheim-Schongau zur Beurteilung des Pfades Boden-Mensch sowie das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Beurteilung des Pfades Boden-Nutzpflanze beteiligt.

Diese Fachstellen teilten in ihren Stellungnahmen folgendes mit:

#### Wasserwirtschaftsamt Weilheim:

das WWA wurde im Rahmen des Bauleitverfahrens „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ als Träger öffentlicher Belange vom Markt Peißenberg beteiligt. Bezüglich der Altlastenfläche Nr. 19000185 Grillo, ehem. Fa. Siemens, Peißenberg nehmen wir wie folgt:

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde ist nach Kenntnisstand des Amtes die Flächen Fl.-Nr. 3168 unter der Altlasten-Nr. 19000185 im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 09. September 2019 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.

Seit der ersten Auslegung des Bebauungsplans wurde das weitere Vorgehen zwischen den Beteiligten abgestimmt. Die letzte Abstimmung erfolgte im Oktober 2018 (vgl. E-Mail von Herrn Gehring vom 17.10.2018).

Im Ergebnis wurde durch das Ingenieurbüro A&H TEC GmbH eine Zusammenfassung vom 19.10.2018 der Schadenssituation erstellt und dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Dem WWA liegen zusätzlich die Ergebnisse weiterer Grundwasseruntersuchungen vor, die in einem Jahresbericht für das Jahr 2018 dargestellt wurden. Als weiteres Vorgehen wurde u.a. durch den Sachverständigen und das WWA vorgeschlagen, die Sanierungsanlage im Jahr 2019 noch zu betreiben und danach ein zweijähriges Grundwassermonitoring durchzuführen. Während des einjährigen Betriebes der Sanierungsanlage werden die Grundwassermessstellen vierteljährlich beprobt. Der Umfang des zweijährigen Monitorings ist noch abzustimmen. Die Pegel B8 und B9 sind zugänglich zu erhalten. Die Sanierungsanlage verbleibt während des zweijährigen Monitorings vor Ort und ist ggf. weiter zu betreiben. Zusätzlich wurde vorgeschlagen, im Bereich der ehemaligen Rollanlage (Rammpegel P2) weitere Untersuchungen durchzuführen.

Die Ergebnisse und das weitere Vorgehen (Jahresbericht 2018 und unsere Stellungnahme zu diesem) sind in die der Bauleitplanung beiliegenden Zusammenfassung noch mit aufzunehmen.

Die Zusammenfassung wird bislang nur in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgeführt. Wir weisen darauf hin, dass die weiteren Maßnahmen rechtsverbindlich umzusetzen sind.

Weitere Punkte:

- Die in der Zusammenfassung dargestellten Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2010 liegen dem WWA bislang nicht vor und können daher nicht beurteilt werden.
- Die Parkfläche um B5 wurde entgegen der Aussagen der E-Mail vom 17.10.2018 nicht vergrößert.
- Eine Regelung für die Zugänglichkeit zu den Pegeln B8 und B9 ist nicht ersichtlich.
- Der Schadensbereich ist entgegen der E-Mail vom 17.10.2018 nicht gekennzeichnet. Es wurde nur der Bereich der Sanierungsanlage dargestellt.

#### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg nimmt hinsichtlich des Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze für gärtnerische Kulturen und Gärten zu oben genanntem Fall wie folgt Stellung:

Der Markt Peißenberg hat auf den oben genannten Grundstücken, davon größtenteils auf der Fl.Nr. 3168, die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Laut Textteil zum Bebauungsplan (Aufstellungsbeschluss vom 28.09.2016) werden ein allgemeines Wohngebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein sonstiges Sondergebiet Lebensmittelmarkt festgesetzt.

Die Fläche mit der Fl.Nr. 3168 ist im Altlastenkataster unter der Nr. 19000185 erfasst.

Laut Untersuchungsbericht der A&HTEC Umwelttechnik GmbH vom 20.12.2017 konnte im Rahmen einer eingrenzenden Erkundung des LHKW-Schadens nördlich des Gebäudes 9201 die erhöhte LHKW-Belastung in der Bodenluft und im Boden auf den unmittelbaren Umgriff des Abstrombrunnens B1 begrenzt werden. Hinsichtlich umweltrelevanter Schadstoffe (PAK, MKW, Schwermetalle) konnte mit Ausnahme des geogen bedingt erhöhten pH-Wertes kein Nachweis erbracht werden.

Laut Planzeichnung zum Bebauungsplan sind im Bereich der Abstrombrunnen B1 bis B5 eine Sanierungsfläche mit Vorrichtungen zur Unterhaltung von technischen Anlagen sowie eine öffentliche Parkplatzanlage festgesetzt. Die Parkplatzanlage wird größtenteils von einer öffentlichen Grünfläche mit Gehölzpflanzungen eingefasst, wodurch die angrenzenden Wohngebiete vom Schadensbereich im Umgriff des Abstrombrunnens B1 unberührt bleiben sollen.

Generell lässt sich anhand der Unterlagen weder die Größe des Schadensgebietes noch das Vorliegen von weiteren Schadensfällen eindeutig feststellen.

Im vorliegenden Untersuchungsbericht der A&HTEC Umwelttechnik GmbH wird ausschließlich der Wirkungspfad Boden-Grundwasser betrachtet. Um eine Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze auf aktuellen, potentiell und planungsrechtlich möglichen Haus-/Nutzgärten vornehmen zu können, benötigen wir die einschlägigen Untersuchungen nach Anhang 1 und Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Zu den Nutzgärten zählt die BBodSchV Hausgarten-, Kleingarten- und sonstige Gartenflächen, die zum Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden. Unter Nutzung ist die aktuelle und auch die potentielle Nutzung zu verstehen, weil oft nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Fläche, die zur Zeit nicht für die Erzeugung von Nahrungsmitteln genutzt wird, in einigen Jahren doch dazu verwendet wird.

Insbesondere ist bei einer Orientierenden Untersuchung bzgl. des Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze für Haus-/Nutzgärten bzw. den Anbau von gartenbaulichen Kulturen zu beachten:

#### Probenumfang:

- Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) sind die Beprobungstiefen 0,0 - 0,30 m unter Geländeoberkante (GOK) und 0,30 - 0,60 m unter GOK bezogen auf die aktuelle Geländeoberkante zu wählen. Gemäß Anhang 1 Nr. 2.1 BBodSchV sind Böden möglichst horizontweise zu beproben. Die Lagen- oder Horizontmächtigkeit, die durch die Entnahme einer Probe maximal repräsentiert werden kann, beträgt in der Regel 0,30 m. Dies bezieht sich jedoch auf eine  $\pm$  homogene Bodenbeschaffenheit. Liegen mehrere Bodenschichten bzw. -horizonte vor, so sind diese getrennt zu beproben.
- Bei landwirtschaftlich einschließlich gartenbaulich genutzten Böden mit annähernd gleichmäßiger Bodenbeschaffenheit und Schadstoffverteilung soll auf Flächen bis 10 Hektar in

der Regel für jeweils 1 Hektar, mindestens aber von 3 Teilflächen eine Mischprobe entsprechend den Beprobungstiefen entnommen werden.

- Bei Flurstücken über 5.000 m<sup>2</sup> sollten mindestens drei Teilflächen beprobt werden.
- Bei Flächen unter 5.000 m<sup>2</sup> kann auf eine Teilung der Fl.Nr. bei der Beprobung verzichtet werden. Hierbei reicht eine Mischprobe für jede Beprobungstiefe aus.
- Für jede Oberbodenmischprobe sind je Beprobungstiefe 15 bis 25 Einzeleinstiche vorzunehmen.
- Die einzelnen Flurstücke sind getrennt zu beproben, d.h. je Grundstück (eigene Flurnummer) ist mindestens eine Oberflächenmischprobe zu ziehen. Die zu untersuchende Fläche ist gegebenenfalls in Teilflächen einzuteilen, die einzeln zu beproben sind.
- Unter Umständen muss der im Vorfeld festgelegte Beprobungsplan den sich während der Untersuchungen ändernden Erkenntnissen angepasst werden.

#### Analysenprogramm:

Entsprechend den Vorgaben der BBodSchV wird folgendes Analysenprogramm mit den zu berücksichtigenden Extraktionsverfahren vorgeschlagen (Prüf- und Maßnahmenwerte für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze):

#### 1. Feststoffe - anorganische Analysenparameter:

- Arsen (As) (KW) 1)
- Blei (Pb) (AN) 2)
- Thallium (Tl) (AN) 2)
- Cadmium (Cd) (AN) 2)
- Quecksilber (Hg) (KW) 1)

1) KW = Extraktion mit Königswasser

2) AN = Extraktion mit Ammoniumnitrat

#### 2. Feststoffe - organische Analysenparameter:

- Benzo(a)pyren (PAK16)
- MKW (nur in Bereichen mit eindeutigen Hinweisen auf MKW (Teer))

Sowohl die Beprobungstiefe als auch die Untersuchungsparameter, für die dann bestimmte Prüf- und Maßnahmenwerte vorgegeben sind, hängen von der Nutzung der Fläche ab. Deswegen sollten bei der orientierenden Untersuchung alle Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt werden, es sei denn einzelne Nutzungen können für die Zukunft sicher ausgeschlossen werden. Zusätzlich sollten auch der pH-Wert, der Humusgehalt und die Bodenart (Fingerprobe) bestimmt werden, weil diese für eine Gefährdungsabschätzung hilfreich sein können. Treten während der Probenahme Auffälligkeiten in Erscheinung, die Hinweise auf andere Analysenparameter geben, so sind diese zusätzlich zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse können (daher) weitere Untersuchungen notwendig werden lassen.

Generell ist zu überlegen, ob Bodenuntersuchungen vor Beginn von Bautätigkeiten Sinn machen, oder erst nach Fertigstellung der oberen Bodenschichten.

In den Bereichen mit geplanter Wohnbebauung kann auf eine Untersuchung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze vor der Bebauung verzichtet werden, vorausgesetzt nach der Bebauung und Fertigstellung der Freiflächen wird auf letzteren in einer Tiefe von 0,0 – 0,60 m unterhalb der Geländeoberkante unbelastetes Bodenmaterial nachgewiesen bzw. nach § 12 BBodSchV unbelastetes Material (70% der Vorsorgewerte) aufgebracht.

Im Vorfeld sei bereits auf folgende Punkte hingewiesen: Beim Entstehen eines Wohngebietes kommt es während der Bautätigkeiten zu Erdbewegungen. Möglicherweise belasteter Boden aus tieferen Schichten kann z.B. durch Erdbewegungen im Rahmen von Baggararbeiten nach oben gelangen.

Am Ende der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen auf dem betroffenen Gelände sollte folgendes Ziel erreicht werden: auf allen für Nutzpflanzenanbau potentiell möglichen Flächen muss eine unbelastete Bodenoberschicht von mindestens 0,60 m zur GOK vorhanden sein. Für eine solche Bodenschicht ist ein humoser, nicht verdichteter Boden geeignet, der ein bedenkenloses und ungestörtes Pflanzenwachstum ermöglicht und die Anforderungen wie oben ausgeführt, erfüllt.

Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf die Flächen, die gärtnerisch genutzt werden sollen, sind im Detail im § 12 BBodSchV - siehe insbesondere auch Absatz 4 - geregelt.

Eine gartenbauliche Nutzung im Gewerbegebiet sowie Sondergebiet erscheint eher unwahrscheinlich, wäre aber planungsrechtlich möglich, wenn in dem Gewerbegebiet Betriebsleiterwohnungen vorgesehen sind.

Eine gartenbauliche Nutzung (z.B. Gemüsebeet im Garten einer Betriebsleiterwohnung) kann hier nur zugelassen werden, wenn keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze besteht. Eine solche Gefährdung könnte nur durch eine orientierende Bodenuntersuchung nach den bereits vorab beschriebenen Vorgaben in Anhang 1 und Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ausgeschlossen werden.

Für eine abschließende Bewertung bzw. Gefährdungsbeurteilung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze sind in Anlehnung an die vorausgehenden Erläuterungen zusammengefasst noch folgende Fragen zu klären:

- Liegt aufgrund der Vornutzung des Geländes für das gesamte Plangebiet ein entsprechender Verdacht auf eine Bodenbelastung vor oder nur aufgrund des LHKW-Schadens in einem eingegrenzten Bereich?
- Ist im Gewerbegebiet planungsrechtlich eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen?
- Wie stellt sich im Plangebiet und insbesondere in den Bereichen mit geplanter Wohnbebauung die spätere Geländeoberfläche dar?

Davon hängt ab, ob Untersuchungsergebnisse aus einer Untersuchung vor der Bebauung überhaupt auf die spätere Situation übertragbar und damit sinnvoll wären und wenn ja, wie damit verbundene Untersuchungen durchzuführen wären. Denn letztendlich ist hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanzen (Nutzgarten) der Nachweis für unbelasteten Boden in der nach der Bebauung vorliegenden Schicht von 0,0 – 0,60 m u. d. GOK entscheidend.

#### Gesundheitsamt des Landratsamtes Weilheim-Schongau

Aus den vorliegenden Untersuchungen aus dem Jahr 2010 lassen sich keine konkreten Aussagen zum Pfad Boden-Mensch ableiten. So wie es aussieht, handelt es sich jedoch um eine Industriefläche, ausweislich der Bohrprofile mit einer oberflächlichen Bodenversiegelung. Da jetzt im Rahmen der Umwidmung als allgemeines Wohngebiet ohnehin die oberflächlichen Bodenschichten umgebrochen werden ist aus hiesiger Sicht eine Einbringung von unbelastetem Oberboden auf Höhe von -0,35 u. GOK notwendig. Die Bohrkerne aus 2010 weisen eine Oberflächenversiegelung mit Asphalt/Bitumen oder Beton auf. Dieser Aushub ist im Rahmen der anstehenden Erschließung als Wohngebiet separat zu lagern und entsprechend abfallrechtlich zu behandeln. Ein Einbau von bitumenhaltigem Aushubmaterial darf nicht erfolgen. Über die Ausdehnung der Altlast, welche im Gutachten zum angrenzenden Grundstück 3174 mit Katasternummer 19000770 erfasst ist liegen bezüglich der Ausdehnung in die Grundstücke mit den Flurnummern 3168, 3171/11, 3175/1, 3175/2, 3161, 3165/2, 3175, 3212/6, 3223/31 keine Informationen vor. Es wird gebeten, bei der Erschließung des Baulands das anfallende Aushubmaterial abfallrechtlich zu untersuchen und entsprechend sicher zu behandeln. Sofern sich im Rahmen der Erschließung Hinweise darauf ergeben, dass ein möglicher Deponiekörper sich unter die o.g. Grundstücke oder Teile davon erstrecken, ist eine neuerliche gutachtliche Einschätzung mit einer Aussage zum Pfad Boden-Mensch erforderlich.

#### **Vorschlag der Verwaltung**

Siehe hierzu die Ausführungen zur unmittelbaren Stellungnahme des WWA.

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

Die Größe des Schadensgebietes in Absatz 5 wurde von A&H TEC zeichnerisch dargestellt und in den Bebauungsplan übernommen (siehe Planzeichen „Sanierungsfläche – siehe C. Hinweisende Planzeichen“).

Die in Absatz 6 zitierte fehlende Bewertung Boden-Nutzpflanze war bisher nicht Gegenstand der Untersuchungen, da die Fläche als GE genutzt und zudem weiterestgehend versiegelt ist.

Die auf Seite 5 vorletzter Absatz vorgeschlagene Vorgehensweise kann nur befürwortet werden. Die Durchführung der geforderten Untersuchungen macht auch aus unserer Sicht erst nach Fertigstellung der oberen Bodenschichten (also nach Abschluss Projektentwicklung bzw. des Abbruchs) Sinn und wird dann vorgenommen. Der Umfang der Beprobung, wie er in der gegenständlichen Stellungnahme des AELFs dargestellt ist, welcher nach Fertigstellung der neuen oberen Bodenschichten durchgeführt werden muss, wird als Hinweis in den Plan bzw. in Langfassung in die Begründung aufgenommen. Eine Festsetzung ist, siehe Ausführungen zu 3.3 der Stellungnahme des WWA, rechtlich nicht möglich.

Hinsichtlich von gebotenen Bodenuntersuchung wird ein Hinweis unter Ziffer 3.3. der künftig gärtnerisch genutzter Freiflächen aufgenommen:

### 3. Sanierung / Altlasten:

3.3. Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes durch Bodenuntersuchung spätestens vor Baufertigstellung nachzuweisen, dass im Bereich der gärtnerisch genutzten Freiflächen keine Bodenlasten vorliegen.

### Gesundheitsamt

Mit der Stellungnahme besteht grundsätzlich Einverständnis.

Siehe hierzu die Ausführungen zur unmittelbaren Stellungnahme des AELF.

### **Landratsamt Weilheim-Schongau - Bauamt/Bauleitplanung**

Beiliegende Äußerungen der betroffenen Sachbereiche werden als Stellungnahme des Landratsamts gemäß § 4 Abs. 2 BauGB übersandt. Im Übrigen nehmen wir zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

#### **zur Wandhöhe**

In den Bereichen des GEE und SO wird die maximal zulässige Wandhöhe im Baufeld ab dem festgesetzten Gelände (gemäß Höhenlinien) festgesetzt. Hierbei soll es sich wohl um die natürliche Geländeoberfläche handeln. Diese Festsetzung ist zu unbestimmt und daher unwirksam. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Weist ein Gelände erhebliche Neigungen auf, müssen Gebäudehöhenfestsetzungen im Bebauungsplan sich auf bestimmte oder bestimmbare Bezugspunkte beziehen. Ein Bebauungsplan, der nur eine pauschale Bezugnahme auf die natürliche Geländeoberfläche enthält, genügt dem Bestimmtheitsgebot nicht und ist unwirksam (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 01.02.2017, 7 D 71/15).

Im Bereich des Sondergebiets durchlaufen beispielsweise die Höhenlinien 597,0 und 598,5 das Baufenster. Aufgrund der Höhendifferenz von 1,5 m lässt sich die Höhenlage des unteren Bezugspunkts nicht hinreichend bestimmen. Dies gilt umso mehr, als dass der Bebauungsplanentwurf Abgrabungen und Aufschüttungen (s. Festsetzung Nr. 6.15). zulässt.

Im zitierten Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen war bereits ein Höhenunterschied von einem Meter ausreichend, um von einem zu unbestimmten Bezugspunkt ausgehen zu können. Wir empfehlen daher, einen hinreichend bestimmten oder bestimmbaren unteren Bezugspunkt zu wählen. Denkbar wäre die Bestimmung des erforderlichen Höhenpunkts mit Maßangaben über Normalnull.

Ebenfalls konkretisiert werden sollte auch der obere Bezugspunkt. Da im GEE und SO Pultdächer zulässig sind sollte sich die Wandhöhe entweder auf die Trauf- oder Firstseite beziehen (z. B.: „Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.“).

#### **zum Maß der baulichen Nutzung:**

In den jeweiligen Baufenstern wird eine maximal zulässige Grundfläche des Baukörpers im Baufeld festgesetzt. Außerdem setzt der Bebauungsplanentwurf unter 2.3 fest, dass die Obergrenzen gemäß § 17 und § 19 BauNVO einzuhalten sind. Eine Überschreitung bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 ist möglich, falls diese durch die Errichtung von Tiefgaragen bedingt ist [...].

Der nicht weiter bezeichnete Bezug auf die Obergrenze des § 19 BauNVO sollte konkretisiert werden. Wir empfehlen folgendes Formulierungsbeispiel:

Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen darf die festgesetzte GR um bis zu 50 % überschritten werden. Eine weitere Überschreitung bis zu einer maximalen GRZ 0,8 ist zulässig bei Errichtung einer Tiefgarage.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 bei der Ermittlung der GR stets mitzurechnen sind. Der Bebauungsplan kann keine anderweitige Regelung treffen. Daher besteht die Möglichkeit, bei Errichtung einer Tiefgarage mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen (ausreichende Überdeckung, Bepflanzungen etc.) einen höheren Versiegelungsgrad zu rechtfertigen (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO). Eine Nicht-Anrechnung von Tiefgaragen unter bestimmten Voraussetzungen auf die GR ist nicht möglich, da hierdurch eine Tiefgarage doppelt bevorzugt werden würde. Insofern empfehlen wir die Formulierung der Festsetzung Nr. 5.4 zu überprüfen.

### **Vorschlag der Verwaltung**

Zur Wandhöhe: Dem Anraten des Landratsamtes wird gefolgt. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe wird auf ein bestimmtes Geländeniveau bezogen, auf 600,0 m ü.NN. Dies entspricht dem aktuellen Straßenniveau an der südlichen Grundstücksgrenze sowie späterem Kreisverkehrsniveau. Unter Berücksichtigung der Möglichkeit von Anschüttungen und Abgrabungen ist damit die maximale Wandhöhe ausreichend konkretisiert. Diese Festsetzung schließt auch jegliche spätere Diskussion über die Wandhöhe bezogen auf das festgesetzte oder natürliche Geländeniveau aus.

Die vorgeschlagene Präzisierung der Festsetzung 2.3 wird entsprechend Festsetzungsvorschlag des Landratsamtes vorgenommen. Satz 2 bei der textlichen Festsetzung in Ziffer 5.4 wird gestrichen.

## **Landratsamt Weilheim-Schongau - Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz**

### *Einwendungen:*

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult vom 05.11.2018 sind zwar Maßnahmen zum Lärmschutz bezüglich Verkehrslärm und Gewerbelärm in den textlichen Festsetzungen eingearbeitet worden, jedoch fehlt im Planteil die Kennzeichnung dieses Bereiches mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung.

### *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 (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)*: Die Bereiche, in denen Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen sind, sind mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung zu kennzeichnen. Hierbei ist der Bereich des GEe und SO gesondert zu kennzeichnen. Ggf. sind die Richtungssektoren für die Zusatzkontingente mit Bezugspunkt ebenfalls darzustellen.

Aus schalltechnischer Sicht sollte zudem eine Festsetzung getroffen werden, dass Schallschutzmaßnahmen außerhalb der Baugrenze errichtet werden können.

*Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:* - Darüber hinaus wird empfohlen, die unter 9.3 genannten Hinweise der Schalltechnischen Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult vom 05.11.2018 im Bebauungsplan unter D. Hinweise durch Text aufzunehmen.

### **Vorschlag der Verwaltung**

Das Planzeichen 15.6 wird im Plan entlang der relevanten Bereichen und durch Anfügung eines Planzeichens in der Legende ergänzt.

Eine Festsetzung, dass Schallschutzmaßnahmen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, wird als neue Festsetzung 7.3 ergänzt.

Die Hinweise aus dem Gutachten der C.Hentschel Consult werden bei D) unter Hinweisen als neuer Hinweis 2.3 ergänzt, soweit sie nicht bereits in Festsetzung Ziffer D.7 enthalten sind.

## **Landratsamt Weilheim-Schongau - Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege**

*Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:*

### **Grünordnung:**

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

Zu 6.15: Die Ausführung der Stützmauer ist aktuell mit allen Materialien möglich. Falls hier eine Regelung z.B. Verkleidung mit Natursteinen oder Natursteine getroffen werden soll, ist die Festsetzung zu ergänzen.

Wir empfehlen im Bereich des Sondergebietes Lebensmittelmarkt ausreichend Fahrradstellplätze festzusetzen. Überdachte Stellplätze sind besonders Radfahrer freundlich.

### **Naturschutz:**

Durch die Kontrolle von Höhlenbäumen und Gebäuden das Vorhandensein von Fledermäusen oder Vögeln vor der Fällung bzw. Abriss auf wird das Tötungsverbot (§44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG) berücksichtigt sofern Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Um aber auch das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) zu berücksichtigen sind bei Feststellung der Nutzung entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Denkbar wäre z.B. das Aufhängen von Stammstücken mit Baumhöhlen oder das Anbringen von Fledermaus- Großraumhöhlen oder Vogelnistkästen. Da laut der „Potentialabschätzung Fledermäuse“ von D. Gohle (2016) die alte Weide und die alte Buche im Norden des Gebiets auch Potential für Überwinterungsquartiere besitzen, muss vor einer Fällung im Winter (1.10. bis 1.3.) durch Überprüfung einer fachkundigen Person ausgeschlossen werden, dass die Bäume zur Überwinterung genutzt werden.

### **Vorschlag der Verwaltung**

Die Materialität der Böschungssteine soll nicht festgesetzt werden, um den jeweiligen Eigentümern/Planern Wahlfreiheit zu lassen.

Eine neue Festsetzung 5.9 (mindestens ein Stellplatz pro 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zur Anzahl der Fahrradständer im SO wird noch in den Plan aufgenommen.

Eine Festsetzung von maximalen Zufahrtsbreiten durch die Grünstreifen an der Straße erübrigt sich, da hier keine Zufahrten geplant und auch nicht zulässig sind.

Naturschutz: Die Stellungnahme wird berücksichtigt, Hinweis Ziff. 6.3 erhält folgende Fassung: „Auf artenschutzrechtliche Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§44 und 45 BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6a Abs.2 S. 2 und 3 BayNatschG) wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere das Verbot von Fällungen in der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) sowie ganzjährig eine erforderliche Kontrolle von Höhlenbäumen auf Fledermausbesatz vor der Fällung oder von Bestandsgebäuden vor dem Abriss oder Ausbau zu nennen. Bei Feststellung der Nutzung durch Fledermäuse sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzw. unverzüglich Ersatzmaßnahmen vorzusehen.“

### **Gemeinde Polling**

Seitens der Gemeinde Polling werden keine Anregungen oder Bedenken zu o.g. Bebauungsplan vorgebracht.

### **Vorschlag der Verwaltung**

Keine Abwägung erforderlich.

### **Gemeinde Oberhausen**

Vielen Dank für Ihre Beteiligung gern. § 4 Abs. 2 BauGB an o.g. Bebauungsplanverfahren. Seitens der Gemeinde Oberhausen gibt es keinerlei Bedenken bzw. Anregungen zu Ihren Planungen.

### **Vorschlag der Verwaltung**

Keine Abwägung erforderlich.

### **Gemeinde Böbing**

Von Seiten der Gemeinde Böbing bestehen gegen die Bauleitplanung „MTP-BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ keine Bedenken und Anregungen.

### **Vorschlag der Verwaltung**

Keine Abwägung erforderlich.

### **Planungsverband Region Oberland**

Auf Vorschlag unseres Vertreters der Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 17.9.2019 an.

### **Vorschlag der Verwaltung**

Keine Abwägung erforderlich.

### **Peißenberger Wärme-gesellschaft**

Im Hinblick auf die in der Begründung zum Bebauungsplan unter lit. J (Seite 10 ff.) gemachten Ausführungen zu den auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen, insbesondere den einwirkenden Gewerbelärm im Bestand, weisen wir darauf hin, dass innerhalb des Gewerbegebiets „PKG-Gelände“ von der Peißenberger Wärme-gesellschaft mbH die Errichtung eines BHKW geplant ist.

Das BHKW mit einer elektrischen Leistung von 3.358 kW soll innerhalb der bereits bestehenden Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/4, Gemarkung Peißenberg errichtet und betrieben werden. Derzeit ist für das geplante Vorhaben ein Genehmigungsverfahren bei der Regierung von Oberbayern anhängig. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des BHKW ist bis Oktober 2020 vorgesehen.

Wir gehen davon aus, dass sich durch den Bebauungsplan hinsichtlich der Lärmemissionen keine schädlichen Rückwirkungen auf das genannte Genehmigungsverfahren bzw. die Errichtung und den Betrieb des geplanten BHKW ergeben.

### **Vorschlag der Verwaltung**

Die Begründung zum B-Plan wird um die Feststellung der beabsichtigten Errichtung eines BHKW auf Fl.Nr. 3190/4 ergänzt.

### **Handwerkskammer für München und Oberbayern**

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfs des Marktes Peißenberg ist ggü. dem vorausgegangenen Beteiligungsverfahren deutlich reduziert und umfasst nun noch lediglich den südlichen Teil B. Mit der Neustrukturierung des Gebiets zwischen der Hochreuther und Schongauer Straße sind erhebliche Änderungen in der Nutzungsstruktur verbunden; dies zeigt sich auch in der Ergebnissen der im neuen Entwurf beigefügten schallschutzrechtlichen Überprüfung; da das Plangebiet selbst im Einflussbereich vom Straßen- und Schienenverkehr sowie von Gewerbeflächen steht, ist eine Vereinbarkeit mit der neu geplanten Wohnbaunutzung nur unter Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen sowie der Festsetzung von Emissionskontingenten für die weiterhin gewerblich zu nutzenden Flächen im südlichen Plangebiet möglich.

Selbst unter Berücksichtigung der definierten Zusatzkontingente sind die im eingeschränkten Gewerbegebiet mit Ausnahme von Richtungssektor E möglichen LEk von 52 bis 57 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber sowie 39 bis 41 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts, grundsätzlich z.B. für einen Teil der Gewerke des Handwerks als nicht ausreichend anzusehen sind indem sie z.B. nicht ohne besondere schallschutztechnische Maßnahmen nicht für Betriebe mit lärmintensiven Tätigkeiten in den Außenanlagen sowie auch Tätigkeiten zu Nachtzeiten zwischen 22 und 6 Uhr geeignet sind.

Bauwerber sollten über diese Gegebenheit im Vorfeld informiert werden und es ist auch hier Sorge zu tragen, dass für die Bauwerber durch vorausschauende Planung die Ausübung notwendiger Betriebsabläufe sowie angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort gewährleistet sind.

Unsere vorausgegangene Stellungnahme von 2017 aufgreifend bitten wir weiterhin darum zur langfristigen Sicherung des Gebietscharakters und der gewerblichen Flächen, Einzelhandelsnut-

zungen für diese Flächen ausgewiesenen gewerblichen Flächen GE(e) und GE 2 und GE 3 (nördlichen Entwicklungsgebiet) 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.

### **Vorschlag der Verwaltung**

Die schallschutztechnischen Auflagen gehen aus dem Bebauungsplan sowie aus dem Schallgutachten hervor. Eine weitergehende baurechtliche Verpflichtung zur Information von Bauwerbern erscheint unnötig und ist auch rechtlich im Rahmen von Festsetzungen nicht zulässig. Durch die lärmtechnischen Festsetzungen wird die Lärmverträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungsarten gewährleistet.

Eine nutzungstechnische Einschränkung des Gewerbegebiets wird nicht erwogen; das Gebiet soll einem möglichst breiten Spektrum an Unternehmen offen stehen.

### **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**

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.

In Bezug auf den geplanten großflächigen Handelsbetrieb als Lebensmittelmarkt (im Sinne § 11 Abs. 3 über 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche), der der Sicherung der verbrauchernahen erforderlichen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des alltäglichen Lebens gelten soll, weisen wir ausdrücklich auf die Bestimmungen im Landesentwicklungsprogramm Bayerns (2018) hin, dass derartige Ausnahmen in einem Mittelzentrum wie Peißenberg nur dann zulässig sind, wenn überwiegend Waren des sonstigen Gebrauchs verkauft werden sollen. Da in der Gemeinde bereits einige Lebensmittelmärkte vorhanden sind, sind Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen zu erwarten. In diesem Fall empfehlen wir eine landesplanerische Überprüfung des Planvorhabens, um eine Agglomeration zu vermeiden.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

### **Vorschlag der Verwaltung**

Die potentiellen immissionsschutzrechtlichen Konflikte wurden mittels Schallgutachten offengelegt und entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung selbiger getroffen.

Die Ausführungen zum Lebensmittelmarkt und der allgemeinen Zulässigkeit von Handel geben den Regelungsstand des LEP nicht in seiner Komplexität für das Mittelzentrum Peißenberg, in dem sehr wohl nicht nur „sonstiger Handel“ angesiedelt werden kann, treffend wieder. Im Übrigen erfolgte eine landesplanerische Überprüfung durch die Regierung von Oberbayern.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Beschlussvorschläge der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Auch wenn keine wesentlichen Änderungen der Entwurfsplanung erforderlich sind (außer redaktionelle Änderungen), soll der Abwägungsbeschluss erst nach Beratung in den Fraktionen erfolgen.

### **Abstimmungsergebnis:**

9:0

### **Brücke am Jugendzentrum**

MGR Hr. Forstner fragt nach, wie die Brücke über den Stadelbach beim Jugendzentrum im Zuge des Neubaus eines gemeinsamen Geh- und Radwegs erfolgen soll. Herr Oppermann führt aus, dass der Gehweg mit einer Steigung von beidseitig 6 % angehoben wird und so der jetzt noch vorhandene Höhenunterschied überwunden werden kann. Die Lösung ist auch mit dem Bauhof (Winterdienst) abgestimmt.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 18:58 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni  
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle  
Schriftführung