



## MARKT PEISSENBERG

---

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

Sitzungsdatum: Montag, 13.07.2020, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:30 Uhr  
Ort: in der Tiefstollenhalle

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Herr Frank Zellner

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Thomas Bader sen.  
Herr Matthias Bichlmayr  
Frau Ursula Einberger  
Herr Jürgen Forstner  
Herr Anton Höck

Herr Robert Pickert  
Frau Patricia Punzet  
Herr Stefan Rießenberger  
Herr Bernd Schewe  
Herr Dr. Philipp Schwarz

#### **Personal**

Frau Katja Christner  
Frau Sonja Mayer  
Herr Bernhard Schregle

#### **Gäste**

Herr Robert Halbritter  
Herr Rudi Mach  
Presse  
Frau Manuela Vanni

Hr. Jepsen, WMer Tagblatt

# TAGESORDNUNG

Beschließender Teil:

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 15.06.2020
- 3 Öffentliche Vorlagen
- 4 Bauanträge
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 811/4 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 59)
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2340/1 der Gemarkung Peißenberg (Alter Bahnhof 4)
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Hochbehälters mit Einhausung auf einer Teilfläche der Grundstücke Fl.Nr. 905 und 909 der Gemarkung Ammerhöfe (Nähe Schweiber)
- 8 Antrag auf Erteilung einer isolierten Ausnahme von den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet Weinhartstraße zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 3051/8 der Gemarkung Peißenberg (St. Michelsweg 9)
- 9 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
- 10 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3209/4 der Gemarkung Peißenberg (Böbinger Straße 14)
- 11 Kenntnissgaben  
Vorberatender Teil:
- 12 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens
- 13 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "An der Ludwigstraße II"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens
- 14 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Alte Bergehalde"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens
- 15 Vollzug des BauGB; Städtebauliches Entwicklungskonzept; Festlegung eines Stadtumbaugebiets (ehem. "Soziale-Stadt-Gebiet")
- 16 Einrichtung von sog. "Mitfahrbankerln"; Vorstellung der Kostenschätzung; Festlegung der weiteren Vorgehensweise
- 17 Ehemalige Mülldeponie Oderding; Detailuntersuchung Teil B; Vertrag mit der GAB
- 18 Kenntnissgaben

## Beschließender Teil:

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

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

### **2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 15.06.2020**

Die Sitzungsniederschrift vom 15.06.2020 wird einstimmig genehmigt.

### **3 Öffentliche Vorlagen**

### **4 Bauanträge**

### **5 Antrag auf Baugenehmigung zur Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 811/4 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 59)**

#### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 811/4 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 59) ein Teilabbruch des bestehenden Wohngebäudes sowie die Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Carport beabsichtigt.

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

Geplant ist ein Rückbau der bestehenden Bebauung mit einer Firsthöhe (straßenseitig) von ca. 8,80 m (gemäß Bestandsplan aus dem Jahr 1957) und Firstrichtung Nord/Süd. Das Kellergeschoss soll bestehen bleiben, darüber ist der Neubau eines Einfamilienhauses vorgesehen. Nach Angaben der Antragsteller ist dies der schwierigen Gelände- bzw. Untergrundsituation geschuldet, andernfalls wäre eine mehrere Meter tiefe Gründung erforderlich. Im Zuge der Neuerrichtung ist eine Drehung der Firstrichtung beabsichtigt, mit der gewählten Dachneigung von 49 Grad entsteht damit (straßenseitig) eine Gesamthöhe des Gebäudes von ca. 11,70 m.

Die Höhen der in der umliegenden Bebauung vorhandenen Gebäude der betroffenen Bauzeile werden damit zunächst überschritten:

Bergstraße 55 (straßenseitig) – gemäß Bestandsplan aus dem Jahr 1996: ca. 9,50 m  
Bergstraße 57 (straßenseitig) – gemäß Bestandsplan aus dem Jahr 1959: ca. 8,20 m  
Bergstraße 61 (straßenseitig) – gemäß Bestandsplan aus dem Jahr 1981: ca. 9,20 m  
Bergstraße 63 (straßenseitig) – gemäß Bestandsplan aus dem Jahr 1968: ca. 6,00 m

Ergänzend muss aber darauf hingewiesen werden, dass der Straßen- bzw. Geländeverlauf Richtung Osten leicht ansteigt.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss 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 10.06.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Neubebauung des Grundstückes wird grundsätzlich hergestellt. Die geplante Gebäudehöhe wird in Bezug auf die umliegende Bebauung – trotz Berücksichtigung des nach Osten hin ansteigenden Geländeverlaufes allerdings kritisch gesehen. Ggf. könnte eine entsprechende Reduzierung der Gesamthöhe des Gebäudes durch eine Verringerung der Dachneigung erzielt werden. Eine abschließende Beurteilung der Situation soll hierzu durch das Landratsamt Weilheim-Schongau erfolgen.*

## Abstimmungsergebnis:

11:0

### **6 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2340/1 der Gemarkung Peißenberg (Alter Bahnhof 4)**

#### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 2340/1 der Gemarkung Peißenberg (Alter Bahnhof 4) die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“.

Diesbezüglich werden zunächst die nachfolgend genannten Befreiungen beantragt:

1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen an der Nordseite des geplanten Gebäudes mit einer Tiefe von ca. 1 m (über die gesamte Gebäudelänge von 11,50 m). Die vorgesehene Überschreitung wird wie folgt begründet:  
„Da für zwei Wohneinheiten zwei Stellplätze in Garagen gefordert werden, wurde eine Doppelgarage an der südlichen Grundstücksgrenze geplant. Dadurch kommt es im Norden zu einer Überschreitung der Baugrenze.“
2. Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl – gemäß Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt – die lt. Planunterlagen vorgesehene Grundflächenzahl liegt bei 0,32. Die vorgesehene Überschreitung wird wie folgt begründet:  
„Grundflächenzahl (zulässig 0,3/geplant 0,32) – kann aufgrund der geplanten zwei Wohneinheiten mit Doppelgarage nicht eingehalten werden.“
3. Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl – gemäß Bebauungsplan ist eine Geschossflächenzahl von 0,36 festgelegt – die lt. Planunterlagen vorgesehene Geschossflächenzahl liegt bei 0,47. Die vorgesehene Überschreitung wird wie folgt begründet:  
„Geschossflächenzahl (zulässig 0,36/geplant 0,47) – aufgrund der zwei geplanten und auch zulässigen Vollgeschosse wird die Geschossflächenzahl überschritten.“
4. Überschreitung der festgesetzten, max. zulässigen Firsthöhe von 8,00 m (bezogen auf OK Straßenmitte) – die in den Planunterlagen dargestellte Firsthöhe beträgt 8,10 m. Die vorgesehene Überschreitung wird wie folgt begründet:  
„Aufgrund der zwei geplanten und auch zulässigen Vollgeschosse und der festgesetzten Höhe FOK EG kann die Firsthöhe mit 8,00 m in Bezug auf OK Straßenmitte nicht eingehalten werden.“

Darüber hinaus wurden von der Bauverwaltung noch Abweichungen zu den nachfolgend genannten Punkten festgestellt:

1. Die dargestellten Stellplätze befinden sich innerhalb des gemäß Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecks („von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Lagerungen von mehr als 80 cm Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit Astansatz von min. 2,50 m Höhe zulässig. Zu beachten ist auch Art. 29 Abs. 2 des BayStrWG“).
2. Bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf ergibt sich mit der dargestellten Bebauung aus Sicht der Verwaltung ein Baukörper mit drei Vollgeschossen (gemäß Bebauungsplan sind max. zwei Vollgeschosse möglich). Sofern der ebenfalls dargestellte, neue Geländeverlauf herangezogen wird, kann eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen erreicht werden. Hierzu wäre allerdings - wie bereits im Zuge der Bebauung des südlich angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 2340/2 der Gemarkung Peißenberg geschehen – eine Neuregelung des Geländes mit Festlegung eines neuen, natürlichen Geländeverlaufes durch das Landratsamt Weilheim-Schongau erforderlich.
3. Gemäß den textlichen Regelungen des Bebauungsplanes ist für Garagen und Nebengebäude bei beidseitigem Grenzanbau eine profil- und höhengleiche Ausführung festgelegt. Im Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück geplanten Doppelgarage sowie der bereits auf dem südlich angrenzenden Grundstück genehmigten Grenzbebauung kann die Festsetzung nicht berücksichtigt werden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

#### Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Planunterlagen vom 07.07.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden.*

*Gemäß § 31 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und*

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder*
- 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*
- 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

*und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*

*Aus Sicht des Marktes Peißenberg werden die genannten Voraussetzungen zur Erteilung der genannten Befreiungen nicht erfüllt, insbesondere würden durch die geplanten Grundflächen- und Geschossflächenüberschreitungen die Grundzüge der Planung berührt werden.*

*Die im Sachverhalt darüber hinaus genannten Punkte (Einhaltung des Sichtdreiecks/Grenzbebauung) sind in der Planung entsprechend zu berücksichtigen.*

#### Abstimmungsergebnis:

11:0

**7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Hochbehälters mit Einhausung auf einer Teilfläche der Grundstücke Fl.Nr. 905 und 909 der Gemarkung Ammerhöfe (Nähe Schweiber)**

### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf einer Teilfläche der Grundstücke Fl.Nr. 905 und 909 der Gemarkung Ammerhöfe (Nähe Schweiber) die Errichtung eines Hochbehälters mit Einhausung beabsichtigt. Der bereits auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 909/1 der Gemarkung Ammerhöfe bestehende, unterirdische Hochbehälter soll stillgelegt werden.

Die Grundstücke liegen im Außenbereich, das Gesamtgrundstück Fl.Nr. 905 liegt an einem öffentlichen Feld- und Waldweg („Schwaiber-Weg“).

Das geplante Gebäude umfasst eine Grundfläche von ca. 568 m<sup>2</sup> (32,80 m x 17,30 m). Die Firsthöhe beträgt lt. Planunterlagen 11,88 m, als Dachform ist die Ausführung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 25 Grad vorgesehen. Im Innenraum des Gebäudes ist der Einbau von zwei Behältern (Höhe: 8 m/Durchmesser: 13,50 m/Inhalt: 1.100 cbm) beabsichtigt.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss 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 06.07.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.*

### Abstimmungsergebnis:

11:0

## **8 Antrag auf Erteilung einer isolierten Ausnahme von den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet Weinhartstraße zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 3051/8 der Gemarkung Peißenberg (St. Michelsweg 9)**

### Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Erteilung einer isolierten Ausnahme von den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Weinhartstraße“ ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3051/8 der Gemarkung Peißenberg (St. Michelsweg 9) die Errichtung eines Carports außerhalb der festgesetzten Baugrenzen beabsichtigt.

Der geplante Carport soll an der Nordseite einer in den 1990er Jahren errichteten Garage (nicht Bestandteil des Stellplatznachweises für die bestehenden zwei Wohneinheiten) angebaut werden.

Die Gesamtgrundfläche (Garage und Carport) beträgt max. 50 m<sup>2</sup>, die gemäß BayBO max. zulässige Länge der Grenzbebauung von 9 m sowie die max. mögliche Wandhöhe von 3 m im Mittel kann lt. den eingereichten Unterlagen berücksichtigt werden. Damit wäre die Durchführung des Bauvorhabens gemäß Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 b) BayBO grundsätzlich verfahrensfrei möglich. Die Konstruktion des Carports ist in Holzbauweise, die Dacheindeckung in Plexiglas mit einer Neigung von 5 Grad vorgesehen. Außerdem wurde in den Antragsunterlagen ein Stauraum von 3 m zwischen der Stützkonstruktion des Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche des St. Michelsweges dargestellt.

Gemäß den Regelungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes sind Garagengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Als Dachform ist grundsätzlich ein Satteldach (angegliedert an das Hauptgebäude) zu errichten bzw. dürfen Flachdächer dort

ausgeführt werden, wo die Anbindung an den Altbestand die Verwendung eines Flachdaches aus technischen oder gestalterischen Gründen erforderlich macht. Mit der zweiten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde hierzu allerdings die nachfolgend genannte Regelung aufgenommen:

Ausnahmsweise werden Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen unter Beachtung der Vorschriften der BayBO zugelassen. Die Dachneigung hat sich der umliegenden Bebauung anzupassen. Für die Maßnahme ist eine Baugenehmigung einzuholen.

Aufgrund des Standortes außerhalb der Baugrenzen wird daher die Erteilung einer entsprechenden isolierten Ausnahme im Zuge eines gemäß BayBO grundsätzlich verfahrensfrei zulässigen Bauvorhabens beantragt.

Der betroffene Bereich befindet sich innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, parallel zur baurechtlichen Beurteilung ist daher die Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung beim Landratsamt Weilheim-Schongau erforderlich, die Antragstellerin wurde entsprechend informiert.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

#### Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Erteilung einer isolierten Ausnahme aufgrund der Unterlagen vom 23.06./07.07.2020. Für das dargestellte Vorhaben kann der Erteilung einer entsprechenden Ausnahme aufgrund der gemäß Bebauungsplan getroffenen Regelungen (2. vereinfachte Änderung) zugestimmt werden.*

#### Abstimmungsergebnis:

11:0

## **9 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen**

### **10 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3209/4 der Gemarkung Peißenberg (Böbinger Straße 14)**

#### Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3209/4 der Gemarkung Peißenberg (Böbinger Straße 14) der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und Garagen zugestimmt werden kann.

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

Vorgesehen ist ein Abbruch des in erster Baureihe bestehenden Einfamilienhauses, im Zuge der Neubebauung ist eine Verschiebung des Baukörpers in den nordwestlichen Grundstücksbereich (zweite Baureihe) geplant. Zur Böbinger Straße hin ist die Errichtung von Garagen beabsichtigt. Durch die Lage des Gebäudes im nordwestlichen Grundstücksbereich sowie durch die vorgelagerten Garagen soll lt. Antragsunterlagen eine Abschirmung (Lärmschutz) zur Verkehrsfläche der Böbinger Straße erreicht werden.

Die Gesamtfirshöhe des Wohngebäudes soll 10,765 m betragen, als Dachform ist die Ausführung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 38 Grad vorgesehen. Im Bereich der Garagen/Nebengebäude ist ein begrüntes Flachdach geplant.

Im Dachgeschoss ist teilweise die Ausführung eines Kniestockes mit einer Höhe von ca. 1 m (in den Planunterlagen nicht bemaßt) beabsichtigt, damit entstehen Wandhöhen von ca. 6 m bis 7 m. An der südlichen Gebäudeecke ist außerdem ein Dacheinschnitt zur Schaffung einer größeren Balkonfläche geplant.

Im Rahmen der vorgesehenen Höhenentwicklung wird im Antrag auf die Bebauung des ca. 30 m westlich bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3211 der Gemarkung Peißenberg (Zellerweg 1) Bezug genommen. Vom beauftragten Planungsbüro wurde hierzu eine Firshöhe von ca. 11,40 m sowie eine Dachneigung von ca. 40 Grad ermittelt (weitere Bestandsplanunterlagen liegen beim Markt Peißenberg nicht vor).

Die derzeit vorhandenen Gebäude entlang der Böbinger Straße weisen durchgängig deutlich niedrigere Wand- und Firshöhen auf:

Böbinger Straße 8: Wandhöhe: ca. 4,80 m/Firshöhe: ca. 6,70 m

Böbinger Straße 16: Wandhöhe: ca. 6,10 m/Firshöhe: ca. 8,20 m

Böbinger Straße 18: Wandhöhe: ca. 4,00 m/Firshöhe: ca. 8,35 m

Böbinger Straße 20: Wandhöhe: ca. 4,50 m/Firshöhe: ca. 7,00 m

Böbinger Straße 22: Wandhöhe: ca. 6,30 m/Firshöhe: ca. 8,10 m

Böbinger Straße 24: Wandhöhe: ca. 4,90 m/Firshöhe: ca. 7,90 m

Im Zuge einer bereits erfolgten Anfrage zur Neubebauung des Grundstückes mit einer ähnlichen Höhenentwicklung wurde dem Antragsteller im Januar 2020 bereits mitgeteilt, dass die vorgesehenen Höhen (Wand- und Firshöhen) im Zusammenhang mit der entlang der Böbinger Straße vorhandenen Bebauung von Seiten der Bauverwaltung kritisch gesehen werden.

Die gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätze des Marktes Peißenberg erforderlichen Stellplätze werden bis auf einen Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen, ein weiterer Stellplatz soll diesbezüglich auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück Böbinger Straße 16 angelegt und entsprechend gesichert werden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss 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 06.07.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Neubebauung des Grundstückes mit einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten, Garagen und zwei Vollgeschossen wird grundsätzlich hergestellt.*

*Die im Zusammenhang mit der Neubebauung dargestellten Höhen (Wand-/Firshöhen) werden in Bezug auf die entlang der Böbinger Straße vorhandene Bebauung von Seiten des Marktes Peißenberg allerdings kritisch gesehen. In wie weit die angeführte Bebauung am Zellerweg im Zuge der Einfügung in die nähere Umgebung hierzu noch herangezogen werden kann, ist abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen. Dies bezieht sich auch auf die mit der geplanten Neubebauung aufzugebene Baulinie entlang der Böbinger Straße.*

#### Abstimmungsergebnis:

11:0

## **11 Kenntnissgaben**

## Vorberatender Teil:

### 12 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens

#### Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat mit in seiner Sitzung vom 25.03.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplanes für ein „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ beschlossen. Im Zeitraum vom 03.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020 wurde nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB erfolgte parallel dazu im genannten Zeitraum.

Während des Auslegungszeitraums sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

#### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Städtebau v. 03.07.2020**

Zur Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen:

- Zur Planzeichnung:

Im MI 1 wird eine Wandhöhe Traufe von 18,52 m festgesetzt, zusätzlich jedoch auch eine nicht weiter definierte Wandhöhe 19,36. Wir bitten diese zweite Wandhöhe in der Planzeichnung kurz zu erläutern (z. B. WH Attika)-  
Es wird empfohlen, MI 2 und MI 3 mittels einer weiteren (ggf. andersfarbigen) Trennlinie abzugrenzen.

#### Vorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird entsprochen. In der Schablone für MI 1 in Teil A werden die auch für Abstandsflächen relevanten WH wie folgt präzisiert: WH-Traufe 18,52 m, WH-Giebel 19,36 m.  
MI 2 und MI 3 werden in der Planzeichnung statt des blauen Planzeichens für Baugrenze durch eine orange Linie getrennt. Das neue Planzeichen wird in Teil B wie folgt erläutert: Trennlinie zwischen den Bauräumen MI 2 und MI 3.

- Zu den textlichen Festsetzungen:

#### *Art der baulichen Nutzung*

Wir empfehlen klarzustellen, ob im MI 2 und MI 3 nur die im Satzungsentwurf aufgezählten Nutzungen zulässig sind oder auch Wohngebäude

#### Vorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird entsprochen. Unter C 1. (2) zweiter Spiegelstrich wird ergänzt: „**nur**“ Geschäfts- und Bürogebäude, Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, jeweils in den Teilgebieten MI 2 und MI 3.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Werden, wie hier, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, sind stets auch Festsetzungen der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen erforderlich (u. a. VGH München, Urteil vom 30.01.2014, Az. 15 B 11.750). Die Festsetzung einer GFZ reicht nicht aus.

Außerdem erfolgen die Festsetzungen zum Maß der Nutzung anhand der Einträge in der Planzeichnung des Bebauungsplans bzw. in den jeweils zugehörigen Nutzungsschablonen (siehe Festsetzung C 2.1). Die GFZ wird jedoch weder im Planteil noch in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Da die Planzeichnung der 2. Änderung ersetzt werden soll entfällt auch die damals in der Planzeichnung enthaltene GFZ 1,0.

#### Vorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird entsprochen. In den Schablonen zu MI 1, MI 2 und MI 3 in Teil A wird die jeweils dort maximal zugelassene GF wie folgt dargestellt: MI 1 2.830 m<sup>2</sup>, MI 2 2.720 m<sup>2</sup>, MI 3 2.422 m<sup>2</sup>.

#### *Abstandsflächenrecht*

Die Festsetzung zum Abstandsflächenrecht ist unseres Erachtens rechtswidrig.

Anhand der Festsetzung C.3.3 in Verbindung mit der dazugehörigen Begründung sollen wohl die Baugrenzen bzw. Baulinie eine abstandsflächenverkürzende Wirkung haben, d. h. werden die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude eingehalten gehen diese Regelungen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung vor. Dies ist im Grunde genommen nicht zu beanstanden.

Hierfür ist jedoch eine hinreichend bestimmte Festsetzung erforderlich, die vorliegend nicht erkennbar ist.

Der Grundsatz, wonach die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung vorgehen soll, wird mehrfach aufgeweicht, weswegen die Festsetzung C.3.3 schließlich zu unbestimmt wird. So werden die Gebäudeabstände an die brandschutzrechtlichen Mindestabstände gekoppelt, obwohl das Abstandsflächenrecht eine andere Zielrichtung verfolgt. Wohl aus diesem Grund wurde eine weitere Einschränkung eingefügt, nämlich die Nichtbeeinträchtigung der Belichtung und Belüftung i. S. v. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Hs. 2 BayBO. Diese Belange sollen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Wir empfehlen daher, diejenigen Flächen in der Planzeichnung darzustellen, auf denen die Abstandsflächen verkürzt werden.

#### Vorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird entsprochen. Der in der Begründung unter 3.3 und in den textlichen Festsetzungen unter C 4. Abstandsflächenrecht dargestellte Text entfällt. Er wird jeweils ersetzt durch den Text: „Die Geltung des Art. 6 BayBO wird festgesetzt.“

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Technischer Umweltschutz v. 17.06.2020**

Folgende Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können, werden vorgetragen:

„Die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen befinden sich in relativ geringem Abstand zu Wohnräumen im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet, sie können jedoch aufgrund der

bestehenden Vorbelastungen nur einen geringen Teil der jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte in Anspruch nehmen. Die in Ziffer 9 „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Schallschutz“ gewählte Formulierung umschreibt zwar die Problematik, enthält aber keine konkreten Anforderungen zur notwendigen schalltechnischen Untersuchung.

Rechtsgrundlagen hierzu:

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 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:

Aufgrund der oben beschriebenen Umgebungssituation ist stets eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen. Die Vorgabe im Bebauungsplan wird daher wie folgt umformuliert:

„9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Schallschutz:

Mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ist eine schalltechnische Untersuchung eine i. S. § 29 BImSchG bekanntgegebenen Sachverständigen vorzulegen. Es ist nachzuweisen, dass an den umgebenden Immissionsorten die sich aus den im Bebauungsplan vorgegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden reduzierten Richtwerte eingehalten werden.“

Beim Eingang entsprechender Anträge sollte bereits von der gemeindlichen Bauverwaltung geprüft werden, ob die vorzulegende Untersuchung beiliegt. Bauanträge in den Bereichen MI 2 und MI 3 sollten grundsätzlich nicht im Freistellungsverfahren behandelt, sondern stets an das Landratsamt Weilheim-Schongau zur Genehmigung weitergeleitet werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Festsetzung C 9 (1) wird entsprechend umformuliert. Die Hinweise bzgl. nachgeordneter Bauanträge werden zur Kenntnis genommen und ebenfalls ein Hinweis in den Satzungstext aufgenommen.

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Fachlicher Umweltschutz v. 10.06.2020**

#### **Grünordnung**

Der Grünzug entlang des Stadelbaches hat eine wichtige ortsbildprägende Funktion. Es ist geplant weitere 9 Bäume zu fällen (sie sind z.T. vorgeschädigt), aber auch eine entsprechende Anzahl von Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Wunsch zur geplanten Nachverdichtung ist nachvollziehbar, führt aber zu einem weiteren nachhaltigen Eingriff in die bestehenden Baumstrukturen.

Es ist zu erwarten, dass die zu erhaltenden Großbäume, insbesondere die Eiche an der Bergwerksstraße, durch die Erweiterung der Tiefgarage und die Befestigungen für die Feuerwehrezufahrt deutlich geschädigt wird. Die Tiefgarage sollte einen Abstand von wenigstens 2 Meter zum Kronenrand haben, damit nicht auf dieser Seite der größte Anteil des Feinwurzelbereiches durch die Ausschachtung entfernt wird. Auch für alle anderen erhaltenswerten Bäume wird ein entsprechender Abstand der Tiefgarage dringend empfohlen. Inwieweit Aufschüttungen und Abgrabungen ansonsten in den Baumbestand eingreifen, kann aus der Planung nicht abgeschätzt werden. Wird kein größerer Schutz bzw. Abstand zu den Gebäuden gewährt, sind die noch verbleibenden Bäume stark gefährdet! Wir empfehlen deshalb, den Umgriff der Tiefgarage entsprechend zu reduzieren.

Der Kinderspielplatz liegt im Nordwesten des neuen Gebäudes und ist bis auf den Spätnachmittag voraussichtlich durch Gebäude beschattet. Dies ist nur in den heißen Sommermonaten von Vorteil. Eine andere Lage würde wahrscheinlich die Attraktivität erhöhen.

Vorschlag der Verwaltung:

Nach Ansicht des Maßnahmenträgers sollen weder die Lage und noch die Größe der Tiefgarage geändert werden. Die Eingriffe in den Kronenbereich seien gering. Durch einen Wurzelvorhang vor Eingriffsbeginn könne die Beeinträchtigungen des Wurzelraums minimiert werden. Mit einem Bauzaun könne der Wurzelbereich vor Verdichtungen geschützt werden. Die Maßnahmen betreffen jedoch das nachgeordnete Genehmigungsverfahren.

Nach Ansicht der Verwaltung sollte jedoch der Stellungnahme des Sg. Fachlicher Umweltschutz gefolgt werden. Die Einwendungen sind nach deren Ansicht richtig und nachvollziehbar. Die wenigen derzeit noch stehenden Bäume an der Bergwerkstraße werden den Bau von Feuerwehrzufahrt und Tiefgarage nach Einschätzung in der geplanten Größe nach Einschätzung der Verwaltung nicht überleben. Dies ist auch nicht durch den Einbau eines Wurzelvorhangs zu beheben. Dieser schützt lediglich vor Austrocknung während der Bauzeit und soll eine saubere Abtrennung der Wurzeln fördern, kann aber nicht den erheblichen Wurzelverlust durch die zu erwartende Größe der Baugrube ersetzen. Durch den Maßnahmenträger ist nunmehr der tatsächliche Stellplatzbedarf zu ermitteln, schlüssig darzustellen und die Tiefgarage entsprechend anzupassen. Sofern erforderlich, ist die Verwaltung gerne zu einer Ortseinsicht bereit. Nach Möglichkeit sollte diese Ermittlung/der Nachweis bis spätestens 21.07.2020 vorliegen, um den Vorgang in der Sitzung des Marktgemeinderates am 22.07.2020 noch behandeln zu können

Die Hinweise zum Spielplatz werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich können spielende Kinder auch die Flächen südlich des Bestandsgebäudes zum Spielen nutzen. Eine Änderung der Planung ist hingegen nicht erforderlich.

#### **Naturschutz:**

Aus Sicht des Naturschutzes begrüßen wir die Absicht, eine flächenschonende Nachverdichtung anzustreben. Aus fachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken zur Umsetzung des Plangebietes. Folgende Hinweise bzw. Änderungen sollten jedoch in der Begründung und der Festsetzung Berücksichtigung finden:

Beim Abriss von Gebäuden und auch bei der Rodung von Bäumen/Gehölzen kann es zur Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten kommen. Um zu verhindern, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Sätze 1, 2 und 4 durch Baumfäll- oder Abbrucharbeiten hinsichtlich der Avifauna eintreten ist eine Bauzeitenregelung (Fällungen nur im Zeitraum 01.10. – 28.02. eines Jahres) festzusetzen. Wir weisen außerdem darauf hin, dass dauerhaft genutzte Vogelnester und Quartiere von Fledermäusen ganzjährig geschützt sind und bei Rodungs- oder Abbruchmaßnahmen nicht zerstört werden dürfen. Die zu fallenden Bäume sowie abzubrechende Gebäude sind daher vorab auf vorhandene Habitatstrukturen (insb. Spalten und Höhlungen) oder auf vorhandene Nester bzw. Lebensstätten geschützter Arten durch eine fachlich versierte Person zu untersuchen. Gegebenenfalls bedarf es einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung durch die Höhere Naturschutzbehörde. Diese ist dann rechtzeitig im Voraus bei der Reg.v.Obb. zu beantragen. Erforderlichenfalls müssen entsprechende Nester/Lebensstätten durch künstliche Lebensstätten in räumlichem Zusammenhang ersetzt werden.

Weiterhin kann es durch Kollision an großen Fensterfronten zum Eintreten artenschutz-rechtliche Verbotstatbestände kommen. Um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot) ausschließen zu können muss sichergestellt werden, dass keine signifikante Risikoerhöhung für Vogelschlag aufgrund von großen Glasflächen, stark spiegelnden Oberflächen, Eckfenstern (transparente Gebäudeecken) und der Nähe zu Vogel-Lebensräumen besteht. Glasflächen sind so zu gestalten, dass die Gefahr eines Vogelschlags wirksam vermieden oder zumindest minimiert wird. Die Maßnahmen gegen Vogelschlag (z.B. halbtransparente Materialien, flächige Markierungen, Außen-Jalousien) sind in einem Plan darzustellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Greifvogel-Silhouetten und UV-Licht reflektierendes Glas bieten keinen Schutz vor Vogelschlag. Bezüglich näherer Informationen und geeigneter Abhilfe- und

Gestaltungsmaßnahmen dürfen wir auf die vom BfN und LfU herausgegebenen Informationsbroschüren und Unterlagen im Internet verweisen (z.B. [www.lfu.bayern.de/bu-erger](http://www.lfu.bayern.de/bu-erger)).

### Vorschlag der Verwaltung

Dem Hinweis zur Bauzeitenregelung wird dahingehend entsprochen, dass unter Teil C textliche Hinweise ein Punkt zum Artenschutz ergänzt wird:

„Alle Baumfällarbeiten und Gehölzschnittmaßnahmen werden ausschließlich in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison, in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten durchgeführt. Alle Altbäume im Rodungsbereich werden vorab im Rahmen der Umweltbaubegleitung auf Höhlen bzw. (mögliche) Fledermausvorkommen geprüft. Sofern die Kontrolle positiv ist, ergreift die Umweltbaubegleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz von Fledermausindividuen.“

Der Hinweis zu der Vogelschlagproblematik wird zur Kenntnis genommen und im Teil C – textliche Hinweise wird der Punkt zum Artenschutz wie folgt ergänzt:

„Vermeidung von Vogelschlag

Die geplanten Fassaden sind so zu gestalten, dass für Vögel nicht der Eindruck einer einheitlichen, spiegelnden bzw. durchsichtigen Glasfläche erweckt wird, die durchfliegen werden könnten. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“

### **Wasserwirtschaftsamt Weilheim per Mail v. 01.07.2020**

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hatte zu o.g. Bauleitplanung mit Schreiben vom 14.09.2015 bereits Stellung genommen (Anmerkung: 2te Änderung des Bebauungsplanes). Diese Stellungnahme halten wir dem Grunde nach aufrecht.  
Folgende Anmerkungen sind aber noch angezeigt:

Das Flurstück 3190, Gmk. Peißenberg wird im Altlastenkataster unter der Katasternummer 19000770 aufgeführt. Das Flurstück war auch Bestandteil der Katasternummer 19000797 (ehemalige Klärgruben), welche mittlerweile als nutzungsorientiert saniert gilt. Bei dem uns vorliegenden Bericht des Fachbüros ‚test2safe AG‘ vom 25.08.2017 handelt es sich um eine abfallrechtliche Einstufung. Die Analysenberichte zeigten Hilfwert-1 Überschreitungen bei den Parametern Kohlenwasserstoffe (Messwert: 120 mg/kg) und Kupfer (Messwert: 190 mg/kg) sowie erhöhte Sulfatgehalte im Eluat (150 mg/l sowie 240 mg/l), welche auf Bergwerks-Aktivitäten hinweisen.

Es muss bei zukünftigen Erdarbeiten mit belasteten Auffüllungen gerechnet werden. Wir empfehlen daher, aufgrund der vermuteten Belastungen, Bodeneingriffe stets durch ein Fachbüro begleiten zu lassen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde folgendes festgelegt:

1. Zu den Einwendungen und Hinweisen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 14.09.2015:

Nach Angaben des Maßnahmenträgers besteht für die Einleitung des Niederschlagswasser in den Stadlbach eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese ist dem Bauantrag beizufügen. Ebenfalls sind nach Angaben der Gemeindewerke Peißenberg noch prüffähige Entwässerungspläne vorzulegen. Hierzu wurde der Maßnahmenträger bereits aufgefordert. Es soll versucht werden, eine Stellungnahme der Gemeindewerke Peißenberg KU bis zur Sitzung des Marktgemeinderates am 24.09.2015 zu erhalten.

Weiter wäre wünschenswert, bis zu dieser Sitzung einen zwischen den Gemeindewerken und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmte Lösung zur Abwasserbeseitigung zu erhalten.

Weiter sollen folgende Auflagen in den Satzungstext des Bebauungsplanes aufgenommen werden:

1. Aufgrund der Lage in der Nähe des Stadlbachs ist davon auszugehen, dass das Grundwasser hoch ansteht. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. Vom Bauherrn ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.
2. Durch Baugrunduntersuchungen ist vom jeweiligen Bauherrn zu prüfen, ob beim Baugrubenaushub, Einbau erforderlicher Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss. Für diesen Fall ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehen Tiefgarage und das Gebäude jeweils im nördlichen Grundstücksteil vom ermittelten Überschwemmungsgebiet eines Extremhochwassers berührt werden.
4. Das geändert überplante Grundstück Fl.Nr. 3190 gehört zum ehemaligen BHS-Gelände, in dem mit belasteten Auffüllungen gerechnet werden muss. Aufgrund der vermuteten Belastungen wird empfohlen, Bodeneingriffe durch ein Fachbüro begleiten zu lassen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist in diesem Fall in dichten Container mit Abdeckung zwischenzulagern und die Aushubmaßnahme umgehend zu unterbrechen.
5. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

#### Vorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird entsprochen. Die genannten Punkte 1 – 5 werden im Teil C – textliche Hinweise ergänzt. Die Hinweise zur Altlastenthematik werden zur Kenntnis genommen.

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Wasserrecht v. 09.07.2020**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ besteht grundsätzlich Einverständnis. Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten. Die nachfolgenden Hinweise sollten beachtet werden.

Das Plangebiet wird in seinem räumlichen Geltungsbereich vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet für das Gewässer III. Ordnung Wörthersbach im Grenzbereich berührt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes geht das vorläufig gesicherte Ü-Gebiet bis zum Bestandsgebäude. Die geplante Bebauung liegt jedoch außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Aufgrund der Berührung durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet sind die Bestimmungen des § 78 Abs. 3 WHG in Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten, was bedeutet, dass Bauvorhaben, die im Überschwemmungsgebiet zum Liegen kämmen, hochwasserangepasst ausgeführt werden müssen, nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger vermieden werden und eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden wird. Laut vorgelegter Planung kommen neu geplante Gebäude nicht im Überschwemmungsgebiet zum Liegen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass davon unabhängig Abgrabungen und Auffüllungen im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig sind. Hier sollte Nr. 11 der textlichen Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass ein Hinweis aufgenommen wird, dass Abgrabungen und Auffüllungen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nicht zulässig sind.

Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG zum Schutz vor Hochwasser wird unabhängig davon hingewiesen. Gefährdungen können insbesondere durch korrespondierendes Grundwasser aufgrund der Gewässernähe entstehen. Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen. Insbesondere empfiehlt es sich wie im Bebauungsplan festgesetzt in diesen Fällen die Keller wasserdicht auszubilden und wasserdichte Kellerlichtschächte zu installieren.

Hinzuweisen ist noch darauf, dass entgegen der Vorgabe aus § 9 Abs. 6a BauGB das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet nicht im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurde. Es wird dringend empfohlen, dies noch zu ergänzen.

Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Der Vorhabensträger hat selbstständig zu prüfen, ob für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnispflichtigkeit vorliegt, sofern die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. § 1 NWFreiV unter Beachtung der technischen Regel TRENGW nicht erfüllt sind.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit nach NWFreiV wird hingewiesen.

Abschließend bleibt noch darauf hinzuweisen, dass die fachlichen Vorgaben in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zu beachten sind.

#### Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bereich „Hinweise“ in den Satzungstext aufgenommen.

#### **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde v. 18.06.2020**

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Zur Planung:

Der Markt Peißenberg plant die dritte Änderung des Bebauungsplans für ein „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ vorzunehmen. Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des südlichen Gemeindegebiets und grenzt an die Bergwerkstraße an. Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 3190 soll zum bestehenden Wohngebäude eine ergänzende Bebauung zum Zweck der gewerblichen Nutzung entstehen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,6 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Bewertung:

- Siedlungsstruktur  
Die im Sinne der Innenentwicklung geplante Nachverdichtung entspricht dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).
- Hochwasserschutz  
Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsdienst IÜG innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. LEP 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim.

Ergebnis:

Die o. g. Planung steht bei Berücksichtigung o. g. Belangs den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise zur Siedlungsstruktur werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Die Belange des Wasserwirtschaftsamtes werden berücksichtigt.

### **Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern v. 09.06.2020**

Aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine Einwendungen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes für ein „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“. Die Planfläche befindet sich zwar oberhalb ehemaligen Bergbaus, dieser fand jedoch vor über 47 Jahren in einer Teufe von ca. 900 m statt und sollte heute keine Auswirkungen 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:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Kreisbrandinspektion Weilheim-Schongau per Mail v. 27.05.2020**

Folgende Hinweise wurden ausgesprochen:

Die nachstehenden Hinweise zeigen die 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 Baunebenrechts zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurven-krümmungsradien 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 Fahrbahn-breite 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 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch 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 Wendeplatzdurchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege 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 Stellen 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 Bayer. 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 etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Es ist immer anzustreben, ausschließlich Überflurhydranten anzulegen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

#### Vorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird entsprochen. Die hier ausgesprochenen Hinweise werden unter textliche Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Im Brandschutznachweis, der Teil des oder der Genehmigungsverfahren sein wird, werden die hier aufgeführten Hinweise beachtet werden.

#### **Vorgebrachte Anregungen von Anliegern**

Mit Email vom 06.06.2020 wurde folgende Anregung eines Wohnungsbesitzers im Bestandsgebäude Bergwerkstraße 14 vorgebracht:

„Sehr geehrter Herr Schregle,  
meine Frau und ich waren kürzlich auf der Gemeindeverwaltung um uns den Bebauungsplan der Bergwerkstrasse 14 anzuschauen. Eine Kollegin von ihnen erklärte uns dazu einige Details. Quintessenz der Erklärungen war, dass der Plan gegenwärtig ausliegt für eventuelle Anregungen, Einsprüche und Kritik. Ein Bauplan für den sogenannten Bauabschnitt II liegt derzeit vom *Grundeigentümer* noch nicht vor. So haben wir das – hoffentlich richtig – verstanden.

Der Bebauungsplan ist ja in den letzten Jahren mehrfach geändert worden, und die ursprüngliche Planung mit dem großen Wohnturm, einer weiteren Tiefgarage sowie Gebäude für Büros (u.a. für *eine Hausverwaltung*) ist nun wohl vom Tisch.

In dem Mischgebiet, in dem wir wohnen, hat die Hausgemeinschaft nichts gegen die Errichtung von weiteren Wohn- und Bürogebäuden. Unter dieser Prämisse haben wir ja die Wohnungen gekauft.

Nun geht aber hier im Haus das Gerücht um, dass die weiteren Bauten auf dem Grundstück Bergwerkstrasse 14 neben Wohnungen und Büros, auch Fabrikationshallen oder Werkhallen sein könnten.

Das wäre fatal aus Gründen der Lärmbelästigung und anderen Aspekten. Zudem wäre es ein Vertragsbruch *des Grundeigentümers*. Denn der *Grundeigentümer* hat allen 29 Eigentümern die Wohnungen mit einer Teilungserklärung (Bestandteil des notariell beglaubigten Kaufvertrages, siehe Anhang) verkauft, in der explizit auf Seite 20 Ziffer IV für die Sondernutzung 2. Bauabschnitt steht: „Er (der Verkäufer) darf ein **Wohn- und Bürohaus** mit bis zu 3.600 mq errichten“.

Diese Urkunde mit Kaufvertrag und Teilungserklärung – notariell beglaubigt, kann zur Einsicht vorgelegt werden.

Bitte berücksichtigen sie diesen Aspekt bei allen weiteren Planungen und halten sie uns freundlicherweise auf dem Laufenden.“

Der vorstehende Sachverhalt wurde durch den Maßnahmenträger mit folgender Stellungnahme rechtlich geprüft (Rechtsanwaltskanzlei):

Auf die vorgelegten Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu dem oben bezeichneten Bebauungsplanentwurf wird mit folgendem Ergebnis Bezug genommen..

I.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind unkritisch. Unterstützung des Marktes Peißenberg in der Umsetzung geäußerter Anregungen und Ergänzungswünsche sind Ihrerseits (durch den Antragsteller/Maßnahmenträger) bereits durch das Planungsbüro veranlasst.

II.

Für die Öffentlichkeit (private Belange) ist eine Stellungnahme eines Ehepaares aus dem Anwesen Bergwerkstraße 14 abgegeben worden.

Es wird argumentiert, das betroffene Planungsgebiet lasse mutmaßlich neben der Bebauung mit Wohnungen und Büro auch Fabrikationshallen und Werkhallen zu. Dies stelle einen Vertragsbruch des Grundeigentümers dar, dem für den bereits erstellten Bau eine Baugenehmigung für ein Bau- und Bürohaus erteilt worden sei.

Die Einwendung verkennt die vorzunehmende Differenzierung zwischen der aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde folgenden Bauleitplanung und der daraus planungsrechtlich abzuleitenden Genehmigung eines Bauherrn für zu erstellende Bauwerke.

Der Markt Peißenberg weist das betroffene Teilplanungsgebiet als Mischgebiet im Sinne des §6 BauNVO aus. § 6 BauNVO bestimmt, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Zulässig sind ausweislich § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des

- Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Soweit ein Bauwerber die Errichtung von Werkhallen in dem Plangebiet beantragen wird, hat das für die Baugenehmigung zuständige Landratsamt Weilheim-Schongau im Einvernehmen mit dem Markt Peißenberg zu prüfen, ob das Vorhaben im Sinne von § 6 BauNVO als sonstiger Gewerbebetrieb das Wohnen nicht wesentlich stört und gegebenenfalls zuverlässige Vorkehrungen zur Meidung von Lärm, Staub oder Gerüchen getroffen werden.

Ein solches - grundsätzlich zulässiges - Vorhaben steht mit benachbarten Vorhaben, die als Wohngebäude oder als Geschäfts- und Bürogebäude geplant oder bereits genehmigt sind, in keinem Widerspruchsverhältnis.

Es ist das Wesen eines Mischgebietes unterschiedliche - auch konflikträchtige - Nutzungsarten „gewollt“ miteinander zu verbinden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ oder dessen Anwendung müssen durch vorausgegangene gerechte Abwägung privater und öffentlicher Belange gewährleisten, keine subjektive Rechte Dritter zu verletzen oder in absehbarer Zeit verletzen zu können.

Zu den abzuwägenden subjektiven Rechten Dritter gehören privatrechtliche Vereinbarungen einzelner Wohnungseigentümer einer im Plangebiet befindlichen Wohnungseigentümergeinschaft mit einem Bauträger sowie die der Wohnungseigentümergeinschaft zugrundeliegende Teilungs- und Gemeinschaftsordnung nicht.

Im Übrigen lässt sich dem Bebauungsplanentwurf und dessen Begründung die sorgfältige Abwägung öffentlicher und privaten Belange gegeneinander und untereinander entnehmen, so dass Angriffspunkte ausscheiden.

Die mitgeteilten Erwägungen des Ehepaars aus dem Anwesen Bergwerkstraße 14 sind daher belanglos (*Anmerkung der Verwaltung: Für die Abwägung belanglos, jedoch bezeichnend für die Entstehung des Konflikts der unterschiedlichen Nutzungen auf diesem Baugrundstück*).

#### Vorschlag der Verwaltung:

Den Ergebnissen der rechtlichen Prüfung wird gefolgt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, eine weitere Wertung kann aus den genannten Gründen jedoch nicht erfolgen.

#### Ohne Einwendungen:

Gemeinde Oberhausen, Email vom 27.05.2020

Gemeinde Polling, Email v. 22.06.2020

Industrie- und Handelskammer München, Email v. 19.06.2020

### Beschlussvorschlag:

*Den Vorschlägen der Verwaltung wird vollinhaltlich gefolgt. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendige Größe der Tiefgarage in Bezug auf die Stellungnahme des Sachgebiets Techn. Umweltschutz in Zusammenarbeit mit dem Maßnahmenträger zu prüfen. Das Ergebnis ist dem Marktgemeinderat nach Möglichkeit in der Sitzung vom 22.07.2020 vorzulegen. Erst in dieser Sitzung kann entschieden werden, ob ein Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Der Ausschuss empfiehlt darüber hinaus, nach gefasstem Satzungsbeschluss aber noch vor der notwendigen Ausfertigung die geänderte Bauleitplanung dem Landratsamt Weilheim-Schongau erneut zur Prüfung vorzulegen.*

### Abstimmungsergebnis:

10:0  
(ohne Frau Punzet)

## **13 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "An der Ludwigstraße II"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens**

### Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Ludwigstraße II“ beschlossen. Im Zeitraum vom 10.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel dazu im gleichen Zeitraum.

Während des Auslegungszeitraumes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachl. Naturschutz v. 10.06.2020**

#### Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:

##### Zu 2.1 Zulässige Grundfläche

Mit der textlichen Festsetzung – „bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden, wenn mind. eine Überdeckung der Tiefgarage von 30 cm gewährleistet ist“ besteht kein Einverständnis.

#### Rechtsgrundlagen hierzu:

Dies ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur möglich, wenn dies erstens bei Überschreitungen nur zu geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens und zweitens die Einhaltung der Baugrenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führt.

#### Möglichkeiten der Überwindung:

Die Entsprechenden Sätze unter 2.1 der textlichen Festsetzungen sind zu steichen.

### Vorschlag der Verwaltung:

### Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Grünordnung:

Das Planzeichen Pflanzgebot bezieht sich im Text auf einen Freiflächengestaltungsplan. Es handelt sich vermutlich um den beigelegend Freiflächengestaltungsplan vom 20.4.2020 HELMA Wohnungsbau vom Büro Prof. Kagerer Landschaftsarchitekten GmbH in München.

Laut Bebauungsplanentwurf sind die an der südlichen Grenze vorhandenen Haselnusssträucher zu erhalten. In ihrem Wurzelbereich wird aber die Entwässerungsrigole eingebaut. Können die Sträucher unter diesen Bedingungen überhaupt erhalten werden? In der Begründung steht unter 3. Das alle Gehölze auf der Fl.-Nr. 725 im Winter 2019/2020 gerodet wurden. Die Baumliste vom Büro Prof. Kagerer – Anlage 2 – liegt nicht bei. Bitte prüfen und bei bereits erfolgter Rodung der erhaltenswerten Haselnusssträucher die Planzeichen entsprechend angleichen.

Zu 2.1 Zulässige Grundfläche

Mit der textlichen Festsetzung – „bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden, wenn mind. eine Überdeckung der Tiefgarage von 30 cm gewährleistet ist“ besteht kein Einverständnis.

Dies ist nur möglich, wenn nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dies erstens bei Überschreitungen nur zu geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens und wenn zweitens die Einhaltung der Baugrenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führt. Beides ist hier nicht der Fall. Eine Tiefgarage mit 30 cm Überdeckung (mit was?) hat mehr wie geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion. Die Pflanzgebote sehen zahlreiche Gehölze vor.

Bitte die Überdeckung der Tiefgarage in den Pflanzbereichen deutlich erhöhen.

Eine Grundstücksnutzung ist auch mit einer GRZ von 0,8 möglich. Der Begründung, dass so Arten- und Lebensräume im Außenbereich geschützt werden, kann nicht gefolgt werden. Eine gute Durchgrünung und intakte Bodenfunktionen sind auch bei zentrumnahen Wohnflächen notwendig. Im Bereich WA 3 „Betreutes Wohnen für Senioren“ sind im Bebauungsplan keinerlei Bepflanzungen festgesetzt. Detailplanungen sind nicht bekannt. Da sich auch auf der Nord-, Ost- und Südseite relativ nah Nachbargebäude befinden, würde die eine oder andere Gehölzpflanzung sicher zum Wohlbefinden der Bewohner beitragen; insbesondere, da diese ja wohl vorwiegend aus dem ländlichen Raum kommen.

Zur Begründung Absatz 3.

Bei den Hinweisen sollte aufgenommen werden, dass der Abriss der Brandruine außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen muss (Schwalbennest, kein Ausschluss von Fledermäusen).

Naturschutz:

Von Seiten des Naturschutzes sind fachliche Informationen, Empfehlungen und Hinweis zur 3. BPlan-Änderung in der Fassung vom 24.04.20 nicht erforderlich.

Vorschlag der Verwaltung:

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Wasserrecht vom 09.07.2020**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Ludwigstraße II“ besteht grundsätzlich Einverständnis. Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten. Die nachfolgenden Hinweise sollten beachtet werden.

Das Plangebiet wird in seinem räumlichen Geltungsbereich weitestgehend vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet für das Gewässer III. Ordnung Wörthersbach berührt.

Aufgrund der Berührung durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet sind die Bestimmungen des § 78 Abs. 3 WHG in Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten, was bedeutet, dass Bauvorhaben, die im Überschwemmungsgebiet zum Liegen kommen, hochwasserangepasst ausgeführt werden müssen, nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger vermieden werden und eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden wird. Laut vorgelegter Planung betrifft dies alle geplanten baulichen Anlagen. Hier ist z. B. auf eine hochwasserangepasste Bauweise bei Bauvorhaben zu achten, was in den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans (Festsetzung unter Nr. 4.2 und Begründung unter Nr. 9) durch ausreichende Höhenanordnung der OK FFB-EG mit zwei Stufen + 15 % Klimazuschlag über dem ermittelten HQ100-Wasserstand berücksichtigt wurde. Weiterhin ist die wasserdichte Ausbildung der Keller sowie der Kellerlichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen festgesetzt, was ebenfalls den Vorgaben der hochwasserangepassten Bauweise Rechnung trägt (ebenfalls Festsetzung unter Nr. 4.2)

Der durch die baulichen Anlagen verlorengelassene Rückhalteraum innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und § 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a) WHG später beim Einzelbauvorhaben auszugleichen und sollte bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu in Nr. 10.2 „Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ Festsetzungen womit der Rückhalteraumausgleich bereits mit den Festsetzungen im Bebauungsplan geplant ist. Ebenfalls wird diese Thematik unter Nr. 11 der Begründung des Bebauungsplanes gewürdigt. Durch das hydraulische Gutachten vom 12.02.2020 wurde in diesem Zusammenhang nachgewiesen, dass es durch die geplanten baulichen Maßnahmen zu keiner maßgeblichen Verschlechterung der Überschwemmungssituation für Dritte kommt, was eine Grundvoraussetzung für die gegenständliche Planung ist.

Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG zum Schutz vor Hochwasser wird unabhängig davon hingewiesen. Gefährdungen können insbesondere durch korrespondierendes Grundwasser entstehen. Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen. Insbesondere empfiehlt es sich wie im Bebauungsplan festgesetzt in diesen Fällen die Keller wasserdicht auszubilden und wasserdichte Kellerlichtschächte zu installieren.

Hinzuweisen ist noch darauf, dass entgegen der Vorgabe aus § 9 Abs. 6a BauGB das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet nicht im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurde. Es wird dringend empfohlen, dies noch zu ergänzen.

Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Der Vorhabensträger hat selbstständig zu prüfen, ob für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnispflichtigkeit vorliegt, sofern die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. § 1 NWFreiV unter Beachtung der technischen Regel TRENGW nicht erfüllt sind.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit nach NWFreiV wird hingewiesen.

Abschließend bleibt noch darauf hinzuweisen, dass die fachlichen Vorgaben in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Rahmen dieses Bauleitplan-verfahrens zu beachten sind.

Vorschlag der Verwaltung:

**Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Techn. Umweltschutz v. 06.07.2020**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:

Im Rahmen der 2. Änderung (identischer Geltungsbereich) wurde eine schalltechnische Untersuchung (tecum vom 10.08.2018) vorgelegt, mit der die von der Kreisstraße verursachten Lärmimmissionen ermittelt wurden.

Aufgrund der extrem hohen Überschreitungen, die durch den Verkehr auf der Ludwigstraße (Kreisstraße WM 13 mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von über 4.500 Fahrzeugen) - verbunden mit dem geringen Abstand zur Straße – verursacht werden, wurden im Rahmen der 2. Änderung Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner festgesetzt und auch in den Planteil entsprechend eingearbeitet.

In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen für Allgemeine Wohngebiete einzuhaltende Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts vor. Bei der Überplanung bestehender Gebiete können nach stehender Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber/nachts 59/49 dB(A)) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Deren Inanspruchnahme setzt allerdings voraus, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (Abrücken, Abschirmen – hier wohl nicht möglich) und semiaktiven Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe“ (Grundrissorientierung, Laubengangerschließung, gebäuliche Eigenabschirmungen, etc.) ausgeschöpft werden.

Rein passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) sind allenfalls 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 eigentlich ab, da sie eine deutliche Minderung der Wohnqualität (Einbunkerungseffekte) bewirken und sich in den Obergeschossen zudem regelmäßig Probleme mit der Fensterreinigung ergeben.

Der jetzige Bebauungsplan-Entwurf enthält nun Festsetzungen zum Straßenverkehrslärm, die auf dem damaligen Gutachten von 2018 basieren. Dabei wurde aber folgendes übersehen:

1. Aufgrund der geänderten Planung (Baufenster WA 3: vorher „schlankeres Rückgebäude“) ist keine Abschirmung mehr vorhanden. Somit kann auch kein Mensch ablesen, in welchem Bereich die 45 dB(A) zukünftig eingehalten werden können.
2. Bei der Formulierung „... Muss aus zwingenden Gründen hiervon abgewichen werden...“ handelt es sich um keine Festsetzung. (Ohne einen kreativen Architekten, dem der Schutz der Bewohner vor gesundheitsschädlichem Lärm wichtig ist, wird auch kein entsprechender „gesunder“ Grundriss gefunden.)
3. Hohe Überschreitungen treten nicht nur während der Nachtzeit auf, sondern auch während der Tagzeit. Es müssen somit auch sonstige schutzbedürftige Räumlichkeiten (z.B. Wohnräume) geschützt werden.
4. Bei Überschreitungen von bis zu 10 dB(A) nachts und bis zu 8 dB(A) tagsüber ist eine gerechte Abwägung eigentlich nicht mehr möglich. Eine städtebauliche Begründung, warum hier

z.B. kein Laubengang oder (teil-)verglaste Balkone möglich sein sollen, fehlt. (2018 wurden diese Maßnahmen festgesetzt).

Im Planteil fehlt die Kennzeichnung der Fassaden, an denen Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind.

In der Begründung fehlt ein Passus zu den hohen Überschreitungen durch den Verkehrslärm.

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);

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

Möglichkeiten der Überwindung:

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz bezüglich des Straßenverkehrs-lärms sind zu überarbeiten (ggf. Formulierung analog der Festsetzungen zur 2. Änderung).

Im Planteil sind alle Fassaden (auch gegenüber Feuerwehr) zu kennzeichnen, an denen Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind (ggf. analog zur 2. Änderung).

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen und anzupassen.

Sonstige fachliche Empfehlungen:

Bei der im Rahmen der 3. Änderung vorgelegten schalltechnischen Untersuchung zur Tiefgaragenrampe wurden Unstimmigkeiten festgestellt, die mit dem Gutachter telefonisch besprochen wurden. Nach dessen Überprüfung wurde auch ein Berechnungsfehler festgestellt, der aber – nach Auskunft von Müller-BBM – zu keiner Überschreitung an einem der Immissionsorte führt. Wir bitten die Begründung bezüglich der Tiefgarage entsprechend anzupassen und unserem Sachbereich die korrigierte Fassung der schalltechnischen Untersuchung zukommen zu lassen.

Vorschlag der Verwaltung:

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. 40 vom 10.07.2020**

Im Übrigen nehmen wir zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

· zur Art der baulichen Nutzung:

Es werden Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB festgesetzt; bei diesen Personengruppen handelt es sich um Senioren und integratives Mehrgenerationenwohnen.

Im Bebauungsplan selbst fehlen weitergehende Festsetzungen, wie etwa speziell ausgewiesene Flächen für diese Personengruppen oder ein entsprechender Mindestanteil (z. B. x % der Geschossflächen sind für den genannten Personenkreis zu verwenden). Außerdem fehlen Festsetzungen zu den baulichen Anforderungen solcher Wohnungen (z. B. Zugänglichkeit ohne die Benutzung von Treppen, rollstuhlgerechte Grundrissorganisation und Wohnungsausstattung). Fehlen derartige Festsetzungen sollten die Detailfragen in städtebaulichen Verträgen geklärt werden, um die Festsetzung hinreichend abzusichern.

Im WA 3 sind Wohngebäude ausnahmsweise zulässig. Zudem findet eine vertikale Gliederung statt, wonach (sinngemäß) im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig sind, oberhalb des EG nur Wohnungen mit der genannten Zweckbestimmung zulässig sind. Wohnungen ohne

Zweckbestimmung werden in der vertikalen Gliederung nicht berücksichtigt. Die Festsetzung sollte daher wie folgt erweitert werden: „Oberhalb des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) sind Wohnungen ohne Zweckbestimmung ausnahmsweise zulässig.“

- zum Maß der baulichen Nutzung:

Die Überschreitungsregelung der festgesetzten GR ist rechtswidrig.

Es ist folgende Regelung vorgesehen:

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- Terrassen und Balkone, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, um weitere 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Anhand dieser Formulierung soll die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannte Regelüberschreitung von 50 % für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen gelten sowie eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit von weiteren 50 % für die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Anlagen plus Terrassen und Balkone, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Terrassen und Balkone, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, zählen kraft Gesetzes zur Hauptnutzung und sind daher in der festgesetzten GR zu veranschlagen (im WA 1.1 530, im WA 1.2 660). Eine „Vermischung“ mit der Überschreitungsregelung für Nebenanlagen führt zur Unbestimmtheit dieser Festsetzung und schließlich auch zu deren Unwirksamkeit.

Für Terrassen und Balkone, die mit dem Hauptgebäude verbunden, sollte eine eigenständige Überschreitungsmöglichkeit nach § 16 Abs. 6 BauNVO getroffen werden, wie etwa: Für Terrassen und Balkone, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, darf die festgesetzte GR um x % überschritten werden.

Unabhängig davon sollte die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen geregelt werden, wie etwa „die festgesetzte GR darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um x % überschritten werden“.

- zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten:

Wir empfehlen die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Doppelhaushälfte (statt Doppelhaus gesamt) zu regeln.

- zur maximalen Wandhöhe im WA 3

Die max. WH im WA 3 wird im Planteil auf 10 m, in den textlichen Festsetzungen auf 10,30 m festgelegt. Wir bitten diesen Widerspruch im weiteren Verfahren zu beseitigen.

- zur Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet gelten die Obergrenzen GRZ 0,4 und GFZ 1,2 (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Diese Obergrenzen gelten auch, wenn keine GRZ bzw. GFZ festgesetzt ist. Um nachweisen zu

können, dass die Obergrenzen eingehalten sind, bitten wir die entsprechenden Berechnungen in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

#### Vorschlag der Verwaltung:

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sq. Städtebau v. 08.07.2020**

Zur Planzeichnung:

Die Straßenverkehrsflächen der Wohnstraße im Bereich der Hausgruppen bzw. Doppelhäuser wurde mit einer Breite von 6 m vermaßt. Die geplante Hausgruppe an der Ebertstraße ist allseitig von Straßenverkehrsflächen umring. Wir empfehlen deshalb dringend, den hohen Anteil an Erschließungsflächen zu reduzieren.

Bei Beibehaltung der geplanten Lage obiger Erschließungsstraße sollte zumindest die gänzlich versiegelte Fahrbahnbreite auf ein Maß von 4,00 -4,50 m reduziert werden (Vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06, 5.2.2 Wohnstraße). Angrenzend könnten bekieste Flächen zum Ausweichen oder bepflanzte Grünstreifen angeordnet werden. Auf diese Weise würde spielenden Kindern ein verkehrsberuhigter Bereich geboten und klimafreundlich das Wohnumfeld naturnah gestaltet.

Für das WA 1.1 und WA 1.2 wurden Doppelhäuser oder Hausgruppen festgesetzt. Sollte eine Hausgruppe mit einer Länge von mehr als 50 m entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche entstehen, würde es sich nicht mehr um eine offene Bauweise handeln, wie in der Nutzungsschablone angegeben. Wir weisen darauf hin, dass die beigegegebene Planzeichnung „Entwurf Freianlagen“ der Festsetzung nicht entspricht. Darüber hinaus wurde diese Planzeichnung jedoch nicht auf Übereinstimmung mit den Festsetzungen geprüft.

Die Nutzungsschablonen für WA 1.1 und WA 1.2 setzen bei einer Wandhöhe von 7,00 m (Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Dachschalung) und Dachneigungen von 25 – 35 Grad nur zwei Vollgeschoße fest. Bei Inanspruchnahme der Festsetzungen zur Wandhöhe und zur Dachneigung ergeben sich jedoch drei Vollgeschoße. Wir empfehlen, die Festsetzungen aufeinander abzustimmen. Sollte die Wandhöhe von 7,00 m nur für die Wiederkehren bzw. Zwerchgiebel gedacht sein, empfehlen wir, dies extra zu regeln. zugleich weisen wir darauf hin, dass die unter E) Textliche Festsetzungen, 4.3, definierte Wandhöhe bis „Unterkante Dachschalung“ nicht ausreichend bestimmt erscheint, da die Höhe des Dachaufbaues dem Bauherrn überlassen bleibt.

Zu E) Textliche Festsetzungen:

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die BauNVO sieht für Allgemeine Wohngebiete, die dem Wohnen und Wohlbefinden dienen sollen, eine GRZ von 0,4 vor. Die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 39 (4) BauNVO wird in der BauNVO mit 50% angegeben. Dies ergibt für ein WA, wie hier vorliegend, eine gesamte GRZ von 0,6. Dennoch werden für die Bereiche mit Doppelhäusern und Hausgruppen WA 1.1 und WA 1.2 bis 0,8 zugelassen und für die Bereich der Einzelhäuser WA 2.1 bis WA 3 eine GRZ von sogar 0,9. Als anvisierter ausgleichender Umstand wird die Überdeckung der Tiefgarage mit lediglich 30 cm (durchwurzelter Boden?) genannt. In der Begründung wird die „geringe Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens“ als Rechtfertigung gesehen. Eben diese geringe Auswirkung erscheint aber bei einer Überdeckung von nur 30 cm absolut nicht gegeben. In Hitzeperioden trocknet eine derart geringe Überdeckung binnen weniger Tage aus, zudem können keine größeren schattenspendenden Bäume oder Büsche gepflanzt werden. Wir empfehlen, zum Wohl der zukünftigen Bewohner, klimabewusst und zukunftsorientiert zu planen.

#### 4.3 Definition der Wandhöhe s. o.

10.3 Zwerchgiebel: Unter 10.1 werden auch Wiederkehren genannt. Da die Definitionen dieser Begriffe bei Hochbauplanern erfahrungsgemäß unterschiedlich ausfallen, empfehlen wir, diese zur präzisieren.

Vorschlag der Verwaltung:

### **Gemeindewerke Peißenberg, Email v. 10.07.2020**

Die Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Ludwigstraße II“ wird aufrechterhalten (siehe Schreiben vom 23.07.2018).

Da nach den Ergebnissen der aktuellen Kanalnetzberechnung die angrenzenden Mischwasserhaltungen für das Gebiet „An der Ludwigstraße II“ in Teilen bereits leicht eingestaut sind, ist bei der baulichen Erschließung grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf effektive Rückstausicherungen zu legen. Dies liegt i. d. R. in der Verantwortung der Grundstückseigentümer.

Eine Erschließung im Trennsystem sollte angestrebt werden. Ausschlaggebend hierfür sind die Bodenverhältnisse und insbesondere der Grundwasserflurabstand.

Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nachweislich nicht möglich, ist ein Anschluss von Flächen oder Teilflächen nur über Regenwasserrückhaltebecken an die städtische Kanalisation erlaubt. Für ein 5-jähriges Regenereignis muss ein Rückhaltevolumen von 2 m<sup>3</sup> und ein Drosselabfluss von 1 l/s pro 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche eingehalten werden.

Weiter wird um die Zulassung/Aufnahme auch von „ökologischen Pflastersteinen“ gebeten.

Vorschlag der Verwaltung:

### **Markt Peißenberg, Sq. Landespflege v. 06.07.2020**

In den Satzungstext zum Bebauungsplan ist „Die Grünordnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und damit rechtsverbindlich“ an passender Stelle aufzunehmen. Diese Ergänzung ist notwendig, um die vorgeschriebene Grünordnung auch rechtlich zu verankern.

Bei den textlichen Festsetzungen in der Begründung unter 6. Grünordnung

- Zum ersten Satz: diese Gehölzliste ist abschließend, andere Gehölze sind daher nicht erlaubt, daher umformulieren zu „...sind z. B. standortgerechte...“
- Statt „Großbäume“: Bäume 1. Ordnung
- Statt „Kleinbäume“: Bäume 2. Und 3. Ordnung
- die Gehölze sollen richtig zur Größe zugeordnet werden
- Gingko biloba ist auf Deutsch Gingko
- Walnuß ist auf Lateinisch Junglans regia
- Diese Änderungen sind notwendig, um die Bestimmungen hinlänglich zu definieren
  
- Gleditsia triacanthos, Gleditschie: streichen
- Koelreuteria paniculata, Gold-Blasenbaum: streichen

Diese Änderungen sind notwendig, um für den Straßenraum ungeeignete Gehölze nicht unnötigerweise zu fördern

Bei den textlichen Festsetzungen in der Begründung unter 6. 1

- Satz 1: Wuchsordnung und Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze in der Planzeichnung festlegen
- Bereich Tiefgarage Wuchsordnung und Qualitäten der zu pflanzenden Sträucher und Obstbäume festlegen
- Für Hochstämme Qualitäten festlegen
- Statt: Die Erstbepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen.  
Die Pflanzgebote auf den privaten Flächen hat der Bauherr spätestens ein Jahr nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen.
- „Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten“: Eingrünung textlich definieren und im Plan in Breite und Länge kennzeichnen.

Diese Änderungen sind notwendig, um die Bestimmungen hinlänglich zu definieren

Bei den textlichen Festsetzungen in der Begründung unter 6. 2

- Satz 1: In Breite, Umfang und durch Maßnahmen textlich definieren

Diese Änderungen sind notwendig, um die Bestimmungen hinlänglich zu definieren

Es fehlt die Angabe einer Mindestüberdeckung der Tiefgaragenfläche.

Diese Änderungen ist notwendig, um die Bestimmungen hinlänglich zu definieren. Hierzu wird auch auf die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sg. Fachl. Naturschutz, verwiesen.

#### Vorschlag der Verwaltung:

Die vorgenannten Ergänzungen sollen durchgeführt werden.

### **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde v. 03.07.2020**

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung.

#### *Planung*

Der Markt Peißenberg plant die dritte Änderung des Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“ vorzunehmen. So sollen im Geltungsbereich der Fl.-Nr. 70, 71 und 725 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Wohnungsbau zu ermöglichen. Die Planung sieht die Errichtung von Einzelhäusern (Geschosswohnungsbau) für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, Doppelhaushälften und Reihenhäusern vor. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Marktes Peißenberg und umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

#### **Bewertung**

##### *Siedlungsstruktur*

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Bei den Neuausweisungen ist das Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, zu beachten. Die im Sinne der Innenentwicklung geplante Nachverdichtung entspricht dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Zudem sind der Umgang mit flächensparen-den Siedlungs- und Erschließungsformen (LEP 3.1 G) und die Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die durch den demographischen Wandel beeinflusste Bevölkerungsentwicklung zu begrüßen (vgl. LEP 1.2.1 Z, 3.2 Z).

Wir empfehlen, den durch die Planung zu erwartenden Bevölkerungszuwachs in der Begründung zu erläutern.

### *Energieversorgung*

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Bisher sind dem o.g. Bauleitplan keine Aussagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien zu entnehmen. Daher sollte geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen (z.B. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) bzw. vertraglich zu regeln. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung. Insbesondere die Nutzung von Dachflächen als Standorte der Energiegewinnung wäre auch i.S. einer flächeneffizienten Siedlungsweise zu berücksichtigen.

### **Ergebnis**

Bei Berücksichtigung der o.g. Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Der am Verfahren beteiligte Planungsverband Region Oberland (Region 17) schließt sich auf Vorschlag des Regionsbeauftragten dieser Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 03.07.2020 an.

### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

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.

### Vorschlag der Verwaltung:

Die vorgenannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplanes als Hinweis vollinhaltlich aufgenommen.

### **Karl Grau, Ebertstraße 14, 82380 Peißenberg, Email v. 10.06.2020**

Für Ihre Kenntnisgabe mit der Möglichkeit, Anregungen zur Entwurfsplanung bis spätestens 10.07.2020 vorzubringen, danke ich Ihnen. Nachstehend meine erneuten Anmerkungen (vgl. meine frühere Stellungnahme vom 10.07.2018 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes) als Grundstücksnachbar:

Unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze zu unserem Wohnhaus Ebertstr. 34 (Flur-Nr. 734) ist eine Reihe von 11 Pkw-Stellplätzen geplant. Von den Stellplätzen und dem Anliegerverkehr der neuen Ringstraße werden erhebliche Immissionen (Lärm, Abgase, Licht) ausgehen. Ich bitte möglichst einen angemessenen Immissions-Schutz vorzusehen (Empfehlung Parkplatzlärmstudie, einschränkend Rechtsprechung VGH BW, 1995). Auf Ihre bisherige Festsetzung durch Text (2. Änderung Bebauungsplan) darf ich hinweisen.

Entlang des Bebauungsgebietes soll lt. Entwurf ein Fußweg an der Ebertstraße festgelegt werden. Die Straße ist schon bisher stark frequentiert, u.a. durch An- und Abfahrten (Ein-satzfahrzeuge Feuerwehr, BRK, Betriebsverkehr Handwerksunternehmen). Auch von Besuchern des nahegelegenen Kindergartens (St. Johann) und von Schulkindern wird sie regelmäßig begangen. Im Zuge der Planänderung möge geprüft werden, ob der Fußweg aus Sicherheitsgründen durchgehend bis zur Kreuzung Hans-Glück-Straße anzulegen ist.

### **Ohne Einwendungen**

Gemeinde Oberhausen, Email vom 02.06.2020

Gemeinde Polling, Email vom 22.06.2020

Bergamt Südbayern (Regierung von Oberbayern) vom 10.06.2020

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Email vom 15.06.2020

Immobilien Freistaat Bayer vom 15.06.2020

### Beschlussvorschlag:

Die Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wird zurückgestellt. Es besteht noch erheblicher Klärungsbedarf. Hierzu findet voraussichtlich am 16.07.2020 eine Besprechung der Verwaltung mit dem Maßnahmenträger statt. Sollten hier gemeinsam Lösungen und Abwägungsvorschläge erarbeitet werden können, ist der Sachverhalt in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 22.07.2020 ohne Vorbehandlung zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

### Abstimmungsergebnis:

11:0

**14 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Alte Bergehalde"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens**

## Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.02.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Alte Bergehalde“ beschlossen. Im Zeitraum vom 10.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel dazu im gleichen Zeitraum.

Während des Auslegungszeitraumes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Techn. Umweltschutz v. 29.06.2020**

1. Der Bebauungsplan sieht eine Reihe von Sport- und Freizeitanlagen vor, die sich teilweise in relativ geringer Entfernung zu umgebenden Immissionsorten befinden werden. Außer der pauschalen Feststellung, es lägen keine Wohngebiete in der Nähe, enthält der Planentwurf keine Aussagen zur künftigen Lärmbelastung. Aufgrund der Vorbelastungen durch Einrichtungen im Bereich Festplatz/Neue Bergehalde sind bei gleichzeitiger Nutzung der Anlagen auf der Alten Bergehalde z. B. in der Ruhezeit (an Sonn- und Feiertagen 13 bis 15 Uhr, täglich 20 bis 22 Uhr) erhöhte Immissionsbelastungen zu erwarten. Durch Berechnungen eines i. S. § 29 BImSchG anerkannten Sachverständigen sollte unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus dem Bereich Festplatz/Neue Bergehalde geprüft werden, in welchem Umfang die neuen Freizeiteinrichtungen genutzt werden können.
2. Im südlichen Geltungsbereich (SO) soll ein sog. Trail-Übungsparcours entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich dabei um eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage handelt, wenn der Parcours an mehr als 5 Tagen im Jahr mit Fahrzeugen befahren wird, die von einem Verbrennungsmotor angetrieben werden.
3. Die Bergehalde besteht aus Tiefengestein, aus dem laut früheren Untersuchungen radioaktives Radongas austritt. Bauliche Anlagen mit Räumen zum vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt (z. B. in den Bereichen SO 3 und SO 5) sind daher so zu gestalten, dass der Eintritt von Radongas verhindert wird.

### Vorschlag der Verwaltung:

Die vorstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird vorgeschlagen, zu

1. Der Bebauungsplan wird zunächst einmal als Angebotsplanung verstanden. Erst mit der Entscheidung, welche Sport- und Freizeitanlagen umgesetzt werden sollen, können diese auch hinsichtlich der zu erwartenden Lärmbelastung geprüft werden. Bis dahin wird eine Berechnung durch einen nach § 29 BImSchG anerkannten Sachverständigen als nicht notwendig erachtet.
2. Der Trail-Übungsparcours soll nach bisherigem Kenntnisstand ausschließlich durch Fahrzeuge mit einem Elektromotor genutzt werden können. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung klar gestellt.
3. Bei jedem Bauvorhaben sind durch eine Messung der Radonkonzentration die jeweiligen erforderlichen Maßnahmen entsprechend den einschlägigen Regeln der Technik bzw. der entsprechenden Verordnungen festzulegen.

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. 40 vom 09.07.2020**

1. Zu den überbaubaren Grundstücksflächen:

Werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sind die außerhalb gelegenen Flächen nicht überbaubar. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf entspricht dies nicht der planerischen Absicht, insofern empfehlen wir weitere Festsetzungen aufzunehmen.

So könnte beispielsweise festgesetzt werden, dass Baugrenzen nur für Gebäude i. S. v. Art. 2 Abs. 2 BayBO gelten während Anlagen i. S. v. Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. c) BayBO im jeweiligen Sondergebiet auf der gesamten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportfläche zulässig sind.

## 2. Zum Maß der baulichen Nutzung:

Wir empfehlen die festgesetzten Grundflächen (GR) in den jeweiligen Sondergebieten abzuändern. Die Festsetzung einer GR legt fest, wieviel Quadratmeter des Baugrundstücks absolut überbaut werden dürfen. Ausgehend von der planerischen Konzeption wird jedes SO (1 bis 6) als eigenständiges Baugrundstück i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO angesehen. So wird beispielsweise auf der mit SO 5 bezeichneten Fläche eine GR max. 100 festgesetzt. Das SO 5 umfasst eine Fläche von knapp 6.500 m<sup>2</sup>, wovon lediglich 100 m<sup>2</sup> überbaut werden dürfen. Dies dürfte der planerischen Vorstellung der Gemeinde zuwiderlaufen. Wir empfehlen daher für jedes Hauptgebäude i. S. v. Art. 2 Abs. 2 BayBO eine eigenständige GR festzusetzen. Für die Sportanlagen, die zwar zur Hauptnutzung zählen, jedoch keine Gebäude sind (wie etwa die befestigten Startrampen etc.) ist die Festsetzung einer GR nicht erforderlich, da das Maß dieser Nutzungen unseres Erachtens hinreichend durch die festgesetzte GRZ geregelt wird. Falls dieser Empfehlung gefolgt wird sollte dies in der Begründung näher ausgeführt werden.

## 3. Zur Art der baulichen Nutzung

Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Dies wird im Bebauungsplanentwurf unter der textlichen Festsetzung Nr. 5 umgesetzt.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Festsetzungen unter Nr. 5 sehr konkret formuliert sind. Je konkreter die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung formuliert ist umso enger ist der Zulässigkeitsmaßstab von Bauvorhaben anzulegen. So ist beispielsweise im SO 5 die Errichtung einer befestigten Startrampe sowie von Fahrbahnen für die Nutzung mit speziellen Fahrrädern zugelassen.

Nach Rücksprache mit Herrn Schregle sollen im SO 5 jedoch auch diverse Gebäude (für Zeitmessungen u. ä.) gebaut werden. Dies wäre nach der jetzigen Formulierung nicht zulässig. Wir empfehlen daher entweder die Zweckbestimmungen der jeweiligen Sondergebiete abstrakter zu formulieren oder – sollte die sehr konkrete Umschreibung der zulässigen Anlagen beibehalten werden – die zulässigen Anlagen in der Festsetzung zu erweitern.

### Vorschlag der Verwaltung:

1. Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Es wird festgelegt, dass die festgesetzten Baugrenzen nur für Gebäude i. S. v. Art. 2 Abs. 2 BayBO gelten. Sämtliche Anlagen i. S. v. Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. c) BayBO sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Ausführungsplanung durch Dritte ist jedoch mit dem Marktbauamt Peißenberg abzustimmen.
2. Die festgelegte GR soll nur für die Gebäude nach Art. 2 Abs. 2 BayBO gelten, welche ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die festgelegte GRZ gilt wie unter 1. ausgeführt für die Anlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 c) BayBO. Diese Regelung ist durch eine textliche Festsetzung zu konkretisieren.
3. Im SO 5 sollen auch Gebäude für Zeitmessungen, Lagermöglichkeiten, Sanitäreanlagen u. ä. entstehen. Es wird daher festgelegt, dass Gebäude i. S. v. Art. 2 Abs. 2 BayBO innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Anlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. c) BayBO

innerhalb des gesamten Sondergebietes.

Diese Festlegung soll generell für alle Sondergebiete gelten. Die textlichen Festsetzungen hierzu sind anzupassen.

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Fachlicher Naturschutz v. 18.06.2020**

Zur Grünordnung:

Hier werden keine weiteren Empfehlungen ausgesprochen.

Zum Naturschutz:

Die Planung und auch das Ausgleichsflächenkonzept wurden im Vorfeld mit dem fachlichen Naturschutz und der Forstverwaltung abgestimmt. Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind in der Planung u.E. ausreichend berücksichtigt. Fachliche Informationen, Empfehlungen und Hinweise sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung insoweit nicht mehr erforderlich.

### **Feststellung der Verwaltung**

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken auf Grund der erfolgten Abstimmung vor Erstellung der Entwurfsplanung vorgebracht.

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. 41 Wasserrecht v. 10.07.2020**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Bergehalde“ besteht grundsätzlich Einverständnis. Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten. Die nachfolgenden Hinweise sollten beachtet werden.

Aufgrund der Berührung durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet sind die Bestimmungen des § 78 Abs. 3 WHG in Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten, was bedeutet, dass Bauvorhaben, die im Überschwemmungsgebiet zum Liegen kämmen, hochwasserangepasst ausgeführt werden müssen, nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger vermieden werden und eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden wird. Laut vorgelegter Planung kommen neu geplante Gebäude nicht im Überschwemmungsgebiet zum Liegen. Der randliche vom Überschwemmungsgebiet berührte Bereich besteht aus Wald. Wir weisen grundsätzlich darauf hin, dass Abgrabungen und Auffüllungen im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig sind.

Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG zum Schutz vor Hochwasser wird unabhängig davon hingewiesen. Gefährdungen können insbesondere durch korrespondierendes Grundwasser aufgrund der Gewässernähe entstehen. Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen.

Hinzuweisen ist noch darauf, dass entgegen der Vorgabe aus § 9 Abs. 6a BauGB das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet nicht im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurde. Es wird dringend empfohlen, dies noch zu ergänzen.

Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Der Vorhabensträger hat selbstständig zu prüfen, ob für eine evtl. geplante Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnispflichtigkeit vorliegt, sofern die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. § 1 NWFreiV unter Beachtung der technischen Regel TRENGW nicht erfüllt sind.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit nach NWFreiV wird hingewiesen.

Abschließend bleibt noch darauf hinzuweisen, dass die fachlichen Vorgaben in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zu beachten sind.

#### Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplanes, soweit zutreffend, aufgenommen.

#### **Wasserwirtschaftsamt Weilheim v. 10.07.2020**

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung:

- Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

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

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

#### 1.1 Oberirdische Gewässer

##### 1.1.1 Allgemeines

Das im Planungsgebiet verlaufende Gewässer Wörthersbach ist Bestandteil des Oberflächenwasserkörpers (OWK) 1F470 und verfehlt aufgrund struktureller Defizite den nach EG-WRRL zu erreichenden "guten ökologischen Zustand" bzw. das "gute ökologische Potential". Um die Bewirtschaftungsziele der EG-WRRL bzw. des §§ 27 ff. WHG erreichen zu können, sind Maßnahmen zur strukturellen Verbesserung des Gewässers durch die Gemeinde erforderlich. Der dafür notwendige Platzbedarf (Uferstreifen) ist im Plan darzustellen. Ebenso empfehlen wir, den ggf. für den Bebauungsplan erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich im Rahmen von Maßnahmen zur Verbesserung des Gewässerzustandes am Wörthersbaches umzusetzen.

##### 1.1.2 Lage im vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet im beplanten Bereich bzw. Innenbereich (in Gebieten nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB)

Das Planungsgebiet liegt geringfügig im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Wörthersbaches (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde vom 01.09.2017).

Die Herstellung der Zugänglichkeit zu dem Grundstück, gesicherte und hochwasserfreie Zufahrt, wird empfohlen.

##### 1.1.3 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Der Wörthersbach ist ein Gewässer mit Anlagenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieses Gewässers.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

**Die 60m- Linie ist im Plan darzustellen.**

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Wörthersbach (einem Gewässer III. Ordnung) o-der Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.“**

#### 1.1.4 Gewässerunterhaltung

Innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer Wörthersbach. Die Unterhaltung obliegt dem Markt Peißenberg.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Es sind daher mind. 5 Meter breite Uferstreifen entlang des Wörthersbaches auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.

Vorschlag für Festsetzungen:

**„Innerhalb eines Uferstreifens von mind. 5 m Breite beidseitig entlang des Wörthersbaches dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“**

#### 1.2 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch niedrige Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den uns vorliegenden Erkenntnissen aus den Baugrundgutachten von 1999, liegt das erste Grundwasserstockwerk bei ca. 10 m unter Geländeoberkante (ca. 588 m ü NN). Im Planungsgebiet kommen jedoch in verschiedenen Tiefenlagen Schichtenwasserhorizonte vor. Diese sind im Rahmen der Gründungstiefen von Bauwerken zu beachten, es können somit auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Aufgrund der sehr hohen Sulfatgehalte ist das Grund- bzw. Schichtenwasser als stark angreifend gegenüber Beton zu bewerten.

Vorschlag für Festsetzungen:

**„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“**

Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:

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

**„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“**

**„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“**

### 1.3 Altlasten und Bodenschutz

#### 1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes ist die Flurnummer 914/0 im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) unter der Nummer 19000791 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen zwei orientierende Untersuchungen von 1991 und 1999 vor. Diese wurden am 12.12.2018 in einer Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt auf den Wirkungsfeld Boden-Grundwasser bewertet. Aus den Untersuchungen geht hervor, dass die Auffüllungen teilweise bis in eine Tiefe > 11 m unter Geländeoberkante anstehen. Unterhalb der schadstoffbelasteten Auffüllungen steht eine wasserundurchlässige Schluffschicht an, daher besteht derzeit keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

Es wurden ausschließlich wasserwirtschaftliche Belange betrachtet. Möglicher Aushub besitzt eine abfallrechtliche Relevanz und ist in jedem Fall zu berücksichtigen.

#### Vorschlag für Festsetzungen:

**„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Sofern eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme vorgesehen ist, darf dies nur in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung stattfinden. Alternativ ist ein Bodenaus-tausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“**

#### Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:

**„Bei Aushubarbeiten ist mit schadstoffbelastetem Boden zu rechnen. Es wird empfohlen die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG beaufsichtigen zu lassen.“**

**„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ**

***ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“***

### 1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Es wird daher ausdrücklich begrüßt, dass der Schutz und Erhalt des Oberbodens durch den Text im Plan festgesetzt wurde.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

***„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“***

### 1.4 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. Insofern beseht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

### 1.5 Abwasserentsorgung

**Mit den vorgelegten Unterlagen zum geplanten Gewerbegebiet wird die beabsichtigte abwassertechnische Erschließung nicht ausreichend dargestellt.**

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.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1

Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

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.

#### 1.5.1 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Sofern das Niederschlagswasser nicht gesammelt wird und nur eine flächige Verdunstung/Versickerung vorgesehen ist, spricht dem nichts entgegen. Eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in einer Altlastverdachtsfläche ist gem. § 1 Abs. 1 NWFreiV nicht zulässig.

Wir begrüßen die Festsetzungen Niederschlagswasser in erster Linie durch Verdunstung oder Aufnahme durch die Vegetation dezentral flächig zu beseitigen und befestigte Flächen möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die Festsetzung Niederschlagswasser über Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung zu bringen ist nur in nachweislich schadstofffreien und sickerfähigen Bodenhorizonten zulässig.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das an-

fallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend vorrangig zur Verdunstung zu bringen. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

**„Festsetzung der Flächen, die für die Ableitung, Retention und Verdunstung, ggfs. Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich sind.“**

Vorschlag für Festsetzungen

**„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der**

**schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Sofern eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme vorgesehen ist, darf dies nur in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung stattfinden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“**

**„Die gekennzeichneten Flächen für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“**

**„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metall-dächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“**

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei**

**zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“**

## 2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung.

### Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplanes, soweit zutreffend, aufgenommen.

### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 08.06.2020**

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.

### Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich in den Textteil des Bebauungsplanes als Hinweis aufgenommen.

### **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde v. 03.07.2020**

Durch die höhere Landesplanungsbehörde wurde auf folgende hingewiesen:

Ob die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erstellten Arten- und Naturschutzuntersuchungen ausreichen, um den Belangen des Arten- und Naturschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der am Verfahren beteiligte Planungsverband Region Oberland (Region 17) schließt sich auf Vorschlag des Regionsbeauftragten dieser Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 03.07.2020 an.

#### Vorschlag der Verwaltung:

Hierzu wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sg. Fachlicher Umweltschutz, verwiesen.

### **Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern vom 25.06.2020**

Von Seiten der Bergamtes Südbayern werden keine Einwendungen vorgebracht. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass es im Bereich der Bergehalde aufgrund des unnatürlichen Bodenaufbaus nach wie vor zu ungleichmäßigen Bodenbewegungen kommen kann. Aus diesem Grund können besondere bauliche Vorkehrungen für zu errichtende Gebäude erforderlich werden.

#### Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### Ohne Einwendungen

Gemeinde Oberhausen, Email vom 02.06.2020  
Gemeinde Polling, Email vom 22.06.2020  
Immobilien Freistaat Bayern, Schreiben vom 17.06.2020

#### Zum geplanten Pumptrack

Gerade der Pumptrack rief bei mehreren Bürgern aus Peißenberg und auch weiterer Umgebung Begeisterung hervor. Eine Umsetzung würde stark begrüßt werden.

#### Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Der Ausschuss schlägt vor, den Ausführungen der Verwaltung vollinhaltlich zu folgen. Damit könnte das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss durch den Marktgemeinderat abgeschlossen werden.

#### Abstimmungsergebnis:

11:0

**15 Vollzug des BauGB; Städtebauliches Entwicklungskonzept;  
Festlegung eines Stadtumbaugebiets (ehem. "Soziale-Stadt-Gebiet")**

## Sachverhalt:

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.10.2015 wurde das ISEK (Städtebauliches Entwicklungskonzept mit integriertem Handlungskonzept) zur Kenntnis genommen. Dieses Städtebauliche Entwicklungskonzept formuliert Grundzüge der weiteren Entwicklung.

Für den Bereich „Wörth Zentrum“ gibt es vorausgehende vorbereitende Untersuchungen auf deren Grundlage ein Gebiet gem. § 171 e BauGB (Soziale Stadt) im Jahr 2011 festgelegt wurde. Im Ergebnis dieser vorausgehenden vorbereitenden Untersuchungen wurden bereits Maßnahmen durchgeführt bzw. konnten Maßnahmen der Erneuerung auch im privaten Bereich festgestellt werden.

Noch ausstehend ist vor allem die Aufwertung des Bereiches der Schongauer Straße. Aus programmtechnischen Gründen wurde der Einsatz von Bund-Länder-Städtebauförderungsmitteln im Ortsteil Wörth eingestellt. Mit Blick auf die Aufnahme des Marktes Peißenberg in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West, ist eine Änderung der Gebietsfestlegung in ein Stadtumbaugebiet (§ 171 b BauGB) notwendig (auch inhaltliche Kontext zum angrenzenden Stadtumbaugebiet im Bereich B II, vgl. auch Seite 145).“

Es wird daher vorgeschlagen, das ursprüngliche Gebiet „Soziale Stadt“ als Stadtumbaugebiet gem. § 171 b BauGB für den gleichen räumlichen Bereich festzulegen. Das Stadtumbaugebiet „Wörth und Schongauer Straße“ (ISEK S. 151, B III) wird dabei durch folgende Straßenzüge begrenzt: Wettersteinstraße, Reberweg, Verlängerung Zugspitzstraße, Flurstraße, Frühlingstraße, Wörther Straße, nördlich der Straße Stadelfeld, nordwestlich der Straße St. Georgenweg, westlich des Stadelbachs.



*Gebiet Wörth u. Schongauer Straße*

Beschlussvorschlag:

*Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Es wird empfohlen, den räumliche Bereich B III (gemäß ISEK Seite 151 ff, Stand 22.10.2015) als Stadtumbaugebiet gem. § 171 b BauGB festzulegen.*

Abstimmungsergebnis:

11:0

**16 Einrichtung von sog. "MitfahrbankerIn"; Vorstellung der Kostenschätzung; Festlegung der weiteren Vorgehensweise**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 25.09.2019 wurde beschlossen, dass jeweils an den Ortsausgängen, im Bereich des ehemaligen Krankenhauses, im Bereich der Schongauer Straße und der Sonnenstraße/Schongauer Straße/Böbinger Straße sog. „Mitfahrbankerl-Haltestellen“ einzurichten. Die Haltestellen sollen dabei in der Nähe der vorhandenen Bushaltestellen eingerichtet werden, um die dort bereits vorhandene Infrastruktur nutzen zu können.

Mittlerweile liegt ein Angebot der Fa. Bremicker Verkehrstechnik, Weilheim, in Höhe von 6.387,29 Euro/brutto vor. Dazu kämen noch Bauhofleistungen in einer überschlägig geschätzten Höhe von 2.500 Euro.

Innerhalb der Verwaltung herrschen gewisse Unstimmigkeiten, ob dieser Beschluss in der derzeitigen Corona-Lage umgesetzt werden soll oder die Umsetzung nochmals zu verschieben ist.

Die Entscheidung hierüber hat nun der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Zuständigkeit zu treffen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Maßnahme um eine freiwillige Leistung des Marktes handeln würde.

Beschluss:

*Nach eingehender Diskussion wird festgestellt, dass die Umsetzung nicht mehr aufgeschoben werden soll. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schilder zu beschaffen, die Aufstellorte mit dem Bauhof nochmals abzustimmen und die Aufstellung anschließend zu veranlassen.*

Abstimmungsergebnis:

9:0

(ohne die Herren Bichlmayr und Pickert)

**17 Ehemalige Mülldeponie Oderding; Detailuntersuchung Teil B; Vertrag mit der GAB**

Sachverhalt:

Die beiden ehemaligen Mülldeponien „Peißenberg V“ und „Oderding“ wurden 2011 in einer ersten orientierenden Untersuchung beprobt. Hierbei war man zu dem Ergebnis gelangt, dass

detailliertere Untersuchungen erfolgen müssen, um abzuklären, ob durch die Ablagerungen schädliche Einflüsse auf die Umwelt zu erwarten sind.

Damit die Marktgemeinde begleitende Unterstützung, Zuschüsse für die Untersuchungen und finanzielle Hilfe für eine evtl. Sanierung der Deponien erhalten kann, war für jede Deponie ein Vertrag mit der GAB (Gesellschaft zur Altlastensanierung in Bayern) notwendig.

Der Eigenanteil des Marktes Peißenberg für die Deponie „Peißenberg V“ liegt bei 126.846,91 Euro, für die Deponie „Oderding“ bei 126.569,05 Euro. Darüber hinaus gehende Kosten, z. B. für Sanierungen, werden durch die GAB übernommen. Die Zuwendungen durch die GAB kommen erst dann zum Tragen, wenn der Eigenanteil der Gemeinde ausgeschöpft ist.

Die Detailuntersuchungen der ehemaligen Deponie „Peißenberg V“ konnten 2019 abgeschlossen werden, mit dem Ergebnis, dass keine weiteren Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Eine Sanierung von „Peißenberg V“ ist also nicht notwendig. Die Rammpegel zur Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Wasser wurden 2020 rückgebaut und der Vertrag mit der GAB wird derzeit schlussgerechnet.

Für die Deponie „Oderding“ ergibt sich eine andere Situation, da die Detailuntersuchung zum Ergebnis kommt, dass auf Basis der vorliegenden Daten, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Das bedeutet, dass mit jetzigem Untersuchungsstand zwangsläufig eine umfangreiche Sanierung notwendig wäre. Bei einem Abstimmungstermin mit den beteiligten Fachstellen wurde daher vereinbart, ergänzende Untersuchungen durchzuführen. Durch das Setzen und Beprobieren weiterer Grundwassermessstellen können möglicherweise Emissionsorte näher eingegrenzt werden, wodurch der Aufwand zur Sanierung der Altlast einen dementsprechend geringeren Umfang annehmen könnte.

Da der ursprünglich mit der GAB abgeschlossene Vertrag diese weiterführende Detailuntersuchung nicht beinhaltet, ist ein neuer Vertragsabschluss für die Detailuntersuchung Teil B mit der GAB notwendig. Dieser Vertrag wird erst mit Genehmigung durch den Gemeinderat wirksam.

Da auch der Landkreis zeitweilig an der Müllablagerung beteiligt war, wurde eine Sanierungsvereinbarung für die Altlastlagerung „Oderding“ zwischen dem Markt Peißenberg und dem Landkreis Weilheim-Schongau abgeschlossen. Der Landkreis übernimmt daher 20% der anfallenden Kosten und wird über einen neuen Vertragsabschluss mit der GAB informiert.

#### Beschlussvorschlag:

*Es wird empfohlen, dem Vertragsabschluss für die Detailuntersuchung Teil B Deponie „Oderding“ mit der GAB zuzustimmen.*

#### Abstimmungsergebnis:

11:0

## **18 Kenntrnisgaben**

### 1. Verkehrssituation Schweitzerweg, Hauptstraße, Böbinger Straße

Der Verwaltung liegen Beschwerden über die Parksituation im Schweitzerweg, Beschwerden über

die Nichteinhaltung der Höchstgeschwindigkeit im Bereich der Böbinger Straße und der Hauptstraße vor. Als Erstmaßnahme wurde beim Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland die vorrangige Messung an den vorhandenen Messstellen entlang der Haupt-, Böbinger- und Schongauer Straße beantragt. Darüber hinaus wird die Situation im Rahmen einer Verkehrsschau geprüft. Sobald der neue Sachbearbeiter Verkehr der Polizeiinspektion Weilheim im Dienst ist, wird sich die Verwaltung zeitnah um einen Termin für eine Verkehrsschau bemühen. Die Ergebnisse werden dem BPVU vorgelegt.

## 2. Ausstattung der bestehenden Ampelanlagen mit Zusatzeinrichtungen für Blinde und Sehbehinderte; Umsetzung des Beschlusses vom 25.09.2020

Die Ampelanlage an der Sonnenstraße/Schongauer Straße wird mit einer Zusatzeinrichtung für Blinde und Sehbehinderte ausgerüstet. Den Auftrag hierzu hat der 1. Bürgermeister an die Fa. Swarco, welche bereits mit der Wartung sämtlicher im Ortsbereich vorhandener Ampelanlagen beauftragt ist, zum Angebotspreis von 13.166 Euro/brutto erteilt. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind im Haushalt 2020 eingeplant. Die weiteren Ampelanlagen sollen in den nächsten Jahren ebenfalls umgerüstet werden.

Vollzug des BauGB; 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Freiflächenphotovoltaik-Anlage am Dornbichlweg“ und Aufstellung eines Bebauungsplanes für das gleiche Gebiet; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Marktgemeinderates am 22.07.2020 ohne Vorberatung im BPVU

Die Verwaltung bittet darum, die für die o. g. Bauleitpläne eingegangenen Stellungnahmen (Anregungen und Bedenken) in der Sitzung des Marktgemeinderates auch ohne Vorberatung im BPVU vorlegen zu dürfen. Die Frist der erstmaligen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit endet erst am 17. Juli 2020. Um aber das Verfahren auch über die sitzungsfreie Zeit hinweg weiter voranzubringen, ist die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken und ein Beschluss über die Fortführung des Verfahrens notwendig. Dieser Vorgehensweise stimmt der Ausschuss zu.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 20:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner  
1. Bürgermeister

Bernhard Schregle  
Schriftführung