



MARKT PEISSENBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 22.07.2020, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:51 Uhr
Ort: in der Tiefstollenhalle

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.
Herr Matthias Bichlmayr
Herr Peter Blome
Herr Michele D'Amico
Frau Annette Daiber
Frau Ursula Einberger
Herr Jürgen Forstner
Herr Robert Halbritter
Herr Anton Höck
Herr Georg Hutter jun.
Herr Rudi Mach
Herr Simon Mooslechner

Frau Katrin Neumayr
Herr Robert Pickert
Frau Patricia Punzet
Herr Christian Quecke
Herr Matthias Reichhart
Herr Stefan Rießenberger
Frau Sandra Rößle Früher gegangen 20:51 Uhr
Herr Bernd Schewe
Herr Dr. Philipp Schwarz
Frau Manuela Vanni
Herr Walter Wurzinger ab TOP 5; 19:30 Uhr
Frau Cornelia Wutz

Personal

Frau Katja Christner
Herr Erich Gehrman
Herr Ludwig Hanakam
Herr Michael Hübner

Herr Michael Liedl
Herr David Oppermann
Herr Johannes Pflieger
Herr Bernhard Schregle

Gäste

Besucher
Presse

13 Personen
Herr Jepsen vom WM Tagblatt

Abwesend:

TAGESORDNUNG

Öffentlich

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 24.06.2020 (ö.T.)
- 3 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 24.06.2020
- 4 Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände
 - 4.1 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens
 - 4.2 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "An der Ludwigstraße II"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens
 - 4.3 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Alte Bergehalde"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens
 - 4.4 Vollzug des BauGB; Städtebauliches Entwicklungskonzept; Festlegung eines Stadtumbaugebiets (ehem. "Soziale-Stadt-Gebiet")
 - 4.5 Ehemalige Mülldeponie Oderding; Detailuntersuchung Teil B; Vertrag mit der GAB
- 5 Vollzug des BauGB; 5. Änderung des Flächennutzungsplanes; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens
- 6 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Freiflächenphotovoltaik-Anlage am Dornbichlweg"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens
- 7 Brücke über die Schongauer Straße als Verbindung der Bergehalden; Bewertung der Regierung von Oberbayern; Abschluss des Vorprojekts
- 8 Vom Haupt-, Finanz- und Personalausschuss vorbehandelte Gegenstände
- 9 Vom Energie- und Klimaausschuss vorbehandelte Gegenstände
- 9.1 Stadtradeln 2020
- 10 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen; Möglichkeiten für Baumpflanzaktionen
- 11 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen; Einholen eines Angebotes bei den Gemeindewerken Peißenberg KU für ein "Energie-Monitoring" der gemeindeeigenen Gebäude (Rathaus und Schulen)
- 12 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen; Antrag auf Öffnung der Beschaffungskriterien des Rathauses und der Gemeinde zugunsten von nachhaltigen und ökologischen Kriterien
- 13 Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und Peißenberger Bürgervereinigung; Neugestaltung der Regelungen privater Feuerwerke an Sylvester
- 14 Antrag der Referenten des MGR für Integration, Asyl und Flüchtlinge; Aufstellung von Schildern mit der Aufschrift "Respekt! Kein Platz für Rassismus"
- 15 Kenntnissgaben

1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Der 1. Bürgermeister Herr Frank Zellner eröffnet die Sitzung des Marktgemeinderates und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.
Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 24.06.2020 (ö.T.)

Die Sitzungsniederschrift vom 24.06.2020 wird einstimmig genehmigt.

3 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 24.06.2020

4 Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände

4.1 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 Beschluss 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 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 GF'Z 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 m², MI 2 2.720 m², MI 3 2.422 m².

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 Schalleistungspegeln 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.

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 Feuerwehrezufahrt 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.

Anmerkung:

Nach Rücksprache mit dem Maßnahmenträger wurde die Tiefgarage deutlich zurückgenommen und in der Entwurfsplanung dargestellt; zusätzlich ist der Vorsprung an der Südostseite noch zurückzunehmen.

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 Vogelgebäuden 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).

Vorschlag der Verwaltung

Dem Hinweis zur Grünordnung wird gefolgt. Es wurde bereits eine geänderte Entwurfsplanung, wobei die Ostgrenze der Tiefgarage zurückgenommen wurde. Nach Ansicht der Verwaltung ist jedoch auch der Vorsprung an der Südostecke zurückzunehmen. Weiter wird festgestellt, dass ein großer Teil der zu erhaltenden Bäume bereits durch die Überdeckung mit Aushubmaterial dauerhaft geschädigt wurde. Es wird daher dringend empfohlen, durch eine textliche Festsetzung zu regeln, dass Aushubmaterial auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg lediglich auf der geplanten Fläche der Tiefgarage gelagert oder zwischengelagert werden darf, da Auffüllungen die bestehenden Grünstrukturen dauerhaft schädigen und zerstören. Es ist dabei zwingend darauf zu achten, dass auch kein abgeschwemmtes, zwischengelagertes Material auf die Grünstrukturen gelangt.

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.

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 Wendepfad durchmesser 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 konfliktträchtige - 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*).

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

Beschluss:

Das Verfahren kann grundsätzlich als abgeschlossen angesehen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen aus dieser Sachbehandlung in die Planung einarbeiten zu lassen. Der Planentwurf ist anschließend nochmals dem Landratsamt Weilheim-Schongau zur Prüfung vorzulegen.

Der Marktgemeinderat beschließt –vorbehaltlich des Ergebnisses der Überprüfung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau- diese 3. Änderung des Bebauungsplanes für ein „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und den Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) als Satzung. Für den Fall, dass nach erfolgter Überprüfung keine weiteren Maßnahmen veranlasst sind wird die Verwaltung

ermächtigt, den Bebauungsplan ausfertigen zu lassen und die öffentliche Bekanntmachung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 23:0
(ohne Frau Punzet, ohne Herrn Wurzinger)

4.2 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:

In den Bereichen WA 2.1, 2.2 sowie 3 bleibt die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 bestehen.

Die Festsetzung wird wie folgt umformuliert:

„Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden, wenn mindestens eine Überdeckung der Tiefgarage von 0,60 m gewährleistet wird. Ausgenommen von der Mindest- Überdeckungshöhe sind ausschließlich Bereiche ohne Bewuchs, die der Versickerung dienen.“

Für die Darstellung der Höhe der Überdeckung über der Tiefgarage wird ein Systemschnitt zum Aufbau der Tiefgarage in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Überdeckung der Tiefgarage beträgt im Mittel ca. 0,7 m. Dadurch sind die Voraussetzung für eine gute Durchgrünung sowie intakte Bodenfunktion gewährleistet.

Eine Überschreitung der GRZ ist aus folgenden Gründen notwendig:

- Eine Tieferlegung der Tiefgarage, um die Breite zu reduzieren ist nicht möglich aufgrund des erhöhten Grundwasserstandes. Eine Tieferlegung hat einen größeren Eingriff in das Grundwasser zur Folge.
- Unterbringung der technischen Anlagen für das Energiekonzept des Quartiers nehmen einen Teil des Unterbaus ein und kann nur mit einer Überschreitung der GRZ umgesetzt werden.
- Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage reduziert die KFZ-Bewegungen im Innenbereich des Quartiers und fördert dadurch die Wohnruhe.
- Für die benachbarte Feuerwehr muss im Bereich der Eberstraße ruhender Verkehr im Straßenraum vermieden werden.
- Eine Verringerung der Tiefgarage ohne Reduzierung der geforderten Stellplätze hat eine zusätzliche Versiegelung in Form von Stellplätzen in den Außenanlagen zur Folge und somit negative Auswirkungen auf die Bodenfunktion.

Um die Aussage der Überschreitung der GRZ klarzustellen, wird eine Flächenbilanzierung in die Begründung aufgenommen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Grünordnung:

Das Planzeichen Pflanzgebot bezieht sich im Text auf einen Freiflächengestaltungsplan. Es handelt sich vermutlich um den beigelegte 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:

Um die Gliederung des gesamten Gebietes zu verdeutlichen, wird in den textlichen Festsetzungen unter 6.1 „Pflanzgebot“ folgender Punkt mit aufgenommen:

„Im Planungsgebiet ist mindestens je 120 m² Freifläche, 1 Baum der Größenordnung 1 oder 2, alternativ 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.“

In den textlichen Festsetzungen wird der Punkt 6.2 „Schützenswerter Pflanzbestand“, wie folgt, umformuliert:

*„Entlang der südlichen Grenze verläuft eine gut ausgebildete Haselnushecke. In den südlichen Gärten der Reihenhausanlage muss aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Rigole eingebaut werden. Die bestehende Hecke ist soweit als möglich zu schützen und zu erhalten. Wo nötig, kann die Hecke im Zuge der Bautätigkeit auf Stock gesetzt werden. Wo dieses nicht möglich ist, ist die Hecke nach Herstellung der Rigole mit *Corylus avellana*; Str. 3xv. m.B. / 2St./m² zu ergänzen. Bei einer notwendigen Rodung ist die Hecke an gleicher, oder anderer Stelle auf dem Baugrundstück durch Neupflanzung in gleicher Länge mit Sträuchern, der o. g. Größenordnung wieder herzustellen.“*

Unter Punkt 3 „Prüfung der Belange des BNatSchG / BayNatSchG“ der Begründung wird folgender Zusatz aufgenommen:

„Aufgrund des nicht gänzlich auszuschließenden Restrisikos von Fledermausvorkommen sowie von Vogelbruten sollte der Abbruch im Winterhalbjahr durchgeführt werden.“

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:

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Hinweis bzgl. Aufschlusses des Grundwassers wird in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Der Hinweis auf die wasserrechtliche Erlaubispflichtigkeit hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird in die textlichen Hinweise aufgenommen.

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:

Die schallschutztechnischen Festsetzungen werden geprüft und ggf. überarbeitet. Ebenso wird die Kennzeichnung der Fassaden, an denen Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind, wird in die Planzeichnung aufgenommen.

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:

Die fehlenden Festsetzungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt, um die Festsetzung der „Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“ hinreichend abzusichern. Zum aktuellen Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens steht für die Sonderimmobilie im WA 3 noch keine konkrete Planung

Um die ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen ohne Zweckbestimmung in der vertikalen Gliederung zu berücksichtigen, wird die Festsetzung, wie folgt, ergänzt:

„Oberhalb des 1. Vollgeschosses (Erdgeschosses) sind Wohnungen ohne Zweckbestimmung ausnahmsweise zulässig.“

Um Rechtsklarheit zu schaffen wird die Überschreitung der GR für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche getrennt festgesetzt von der Überschreitung der GR für Terrassen und Balkone, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Folgende Formulierung wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Überschreitung der GR für Terrassen und Balkone im Sinne des § 6 Abs. 6 BauNVO

„Für Terrassen und Balkone, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, darf die festgesetzte GR um 50 % überschritten werden.“

Überschreitung der GR für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

„Die festgesetzte GR darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.“

Der Empfehlung zur Regelung der maximal zulässigen Wohneinheiten je Doppelhaushälfte wird gefolgt.

Die Wandhöhe in WA 3 wird einheitlich (Planzeichnung und Textteil) auf 10,30 m festgesetzt.

Eine entsprechende Flächenbilanzierung bezogen auf die GRZ und GFZ wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. 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 umringt. 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 RAS 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 beigegebene 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:

Die Straßenverkehrsfläche wird reduziert und als bekieste Flächen bzw. bepflanzte Grünstreifen (mit Rasengittersteinen) ausgebildet. Eine entsprechende Festsetzung wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Für WA 1.2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die regelt, dass Gebäude über 50,0 m Länge zulässig sind. Die Regelung ist inhaltlich bestimmt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist hier nicht erforderlich.

Die Wandhöhe wird, wie folgt, definiert:

„Wandhöhe = Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen von der Oberkante des EG-FFB.“

In den Bereichen WA 2.1, 2.2 sowie 3 bleibt die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 bestehen.

Die Festsetzung wird wie folgt umformuliert:

„Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden, wenn mindestens eine Überdeckung der Tiefgarage von 0,60 m gewährleistet wird. Ausgenommen von der Mindest- Überdeckungshöhe sind ausschließlich Bereiche ohne Bewuchs, die der Versickerung dienen.“

Für die Darstellung der Höhe der Überdeckung über der Tiefgarage wird ein Systemschnitt zum Aufbau der Tiefgarage in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Überdeckung der Tiefgarage beträgt im Mittel ca. 0,7 m. Dadurch sind die Voraussetzung für eine gute Durchgrünung sowie intakte Bodenfunktion gewährleistet.

Eine Überschreitung der GRZ ist aus folgenden Gründen notwendig:

- Eine Tieferlegung der Tiefgarage, um die Breite zu reduzieren ist nicht möglich aufgrund des erhöhten Grundwasserstandes. Eine Tieferlegung hat einen größeren Eingriff in das Grundwasser zur Folge.
- Unterbringung der technischen Anlagen für das Energiekonzept des Quartiers nehmen einen Teil des Unterbaus ein und kann nur mit einer Überschreitung der GRZ umgesetzt werden.
- Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage reduziert die KFZ-Bewegungen im Innenbereich des Quartiers und fördert dadurch die Wohnruhe.
- Für die benachbarte Feuerwehr muss im Bereich der Eberstraße ruhender Verkehr im Straßenraum vermieden werden.

- Eine Verringerung der Tiefgarage ohne Reduzierung der geforderten Stellplätze hat eine zusätzliche Versiegelung in Form von Stellplätzen in den Außenanlagen zur Folge und somit negative Auswirkungen auf die Bodenfunktion.

Um die Aussage der Überschreitung der GRZ klarzustellen, wird eine Flächenbilanzierung in die Begründung aufgenommen.

Für Zwerchgiebel und Widerkehren werden Definitionen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen

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 m³ und ein Drosselabfluss von 1 l/s pro 100 m² versiegelte Fläche eingehalten werden.

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

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung *„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 m³ und ein Drosselabfluss von 1 l/s pro 100 m² versiegelte Fläche eingehalten werden“* wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 Juglans 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 werden in die Planung eingearbeitet.

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.

Vorschlag der Verwaltung:

Erneuerbare Energien sind im Baugebiet bereits vorgesehen. Festsetzungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB werden geprüft und ggf. in die Festsetzungen aufgenommen.

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 –soweit noch nicht geschehen– 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.

Vorschlag der Verwaltung:

Für die Stellplätze und den dort geplanten Carports wird folgende Festsetzung aufgenommen:
„Die Rückwände der Carports für die Anliegerstellplätze sind geschlossen auszuführen.“

Der Bereich ab der Grenze des Plangebietes bis hin zur Kreuzung Hans-Glück-Straße liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ludwigstraße II“ und ist daher nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

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

Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt die von Steinbacher-Consult ausgearbeitete 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ludwigstraße II“ in der Fassung vom 22.07.2020 mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

24:0

(ohne Herrn Wurzinger)

4.3 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 ist durch eine Messung der Radonkonzentration die jeweiligen erforderlichen Maßnahmen entsprechend den dann einschlägigen Regeln der Technik/er einschlägigen Verordnungen festzulegen.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sq. 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 m², wovon lediglich 100 m² 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 Anlage 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, Sanitäranlagen 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 Anlagengenehmigungspflicht 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 Bodenaustausch 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 besetzt 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 o-der 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.

Beschluss:

Dem Beschluss des Ausschusses wird gefolgt. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Nachdem keine Änderungen veranlasst sind, welche die Grundzüge der Planung betreffen, beschließt der Marktgemeinderat gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und den Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan für das Gebiet „Alte Bergehalde“ als Satzung. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Bebauungsplan ausfertigen zu lassen und die öffentliche Bekanntmachung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

24:0

(ohne Herrn Wurzinger)

4.4 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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

24:0

(ohne Herrn Wurzinger)

4.5 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 Altablagerung „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:

Dem Vertragsabschluss für die Detailuntersuchung Teil B Deüponie „Oderding“ mit der GAB wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

24:0

(ohne Herrn Wurzinger)

5 Vollzug des BauGB; 5. Änderung des Flächennutzungsplanes; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.03.2020 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Freiflächenphotovoltaik-Anlage am Dornbichlweg“ beschlossen. Die vorgelegte Entwurfsplanung wurde ebenfalls in dieser Sitzung gebilligt.

Im Zeitraum vom 17. Juni 2020 bis einschließlich 17. Juli 2020 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel dazu im selben Zeitraum.

Folgende Anregungen und Bedenken wurden vorgebracht:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. 40 vom 17.07.2020

Der Planteil der Flächennutzungsplanänderung sollte um die Bezifferung „5.“ Ergänzt werden. Die Legende enthält zwei Planzeichen (Wohnbauflächen und private Grünflächen) die in der Planzeichnung nicht vorkommen. Die Planzeichen sollten daher ggf. aus der Legende gestrichen werden bzw. falls eine entsprechende Festsetzung vorgesehen ist, in der Planzeichnung eingetragen werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die redaktionellen Änderungen durchgeführt.

Landratsam Weilheim-Schongau, Sg. Städtebau vom 14.07.2020

Folgende fachliche Informationen und Empfehlungen wurden vorgebracht:

Zur Planzeichnung:

Der bestehende Flächennutzungsplan sieht die Darstellung privater Grünflächen zur Eingrünung von Bauflächen vor. Auch in der Legende zur Änderungsplanung ist das Zeichen bereits enthalten. Die Freiflächen-Photovoltaikanlage liegt in landschaftlich schöner Lage und bedarf der Eingrünung. Aus diesem Grund sollten bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die umgebenden privaten Grünflächen in ausreichender Breite von mindestens 5 m eingetragen werden.

Gemäß EEG steht eine Einspeisevergütung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Zusammenhang mit eisenbahnnahen Flächen bis zu einer Entfernung von 110 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Wir weisen deshalb darauf hin, dass die dargestellte Fläche „Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik“ die genannte Entfernung überschreitet.

Als Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes sollte der eindeutigeren Bestimmtheit halber „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ angegeben werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde – nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – der Umweltbericht für die Baumaßnahme fertiggestellt. Darin ist dargestellt, dass auf dem Baugrundstück eine große zusammenhängende Ausgleichsfläche geschaffen wird und die Hecken somit nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden. Die Hecken dienen somit ausschließlich Sichtschutzzwecken und dafür ist eine einreihige Heckenstruktur ausreichend. Dort wo es möglich ist (auf der Nordseite des Baugrundstücks) wird der Zaun auf der Innenseite der Hecke angeordnet. Auf der West- und auf der Ostseite des Baugrundstücks muss der Zaun allerdings außerhalb der Hecke angeordnet werden damit Pflanzung und Pflege der Hecke ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke möglich sind.

Darüber hinaus ist die Energiegenossenschaft bestrebt, für die gegenständliche Anlage einen Sachversicherer zu finden, der keine Einzäunung der Anlage verlangt; in diesem Fall wird nur eine halbhohe Zaunanlage errichtet, wie sie für Viehweiden üblich ist. Die Abstimmung des Umweltberichts erfolgt im Verfahren § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Fachlicher Naturschutz v. 29.06.2020

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten großflächige Photovoltaikanlagen grundsätzlich nicht in der freien Landschaft, und vor allem nicht losgelöst von bereits vorhandenen baulichen Anlagen errichtet werden. Vielmehr sollte man bei der Standortwahl nach Möglichkeit auf bereits gewerblich-industriell vorbelastetes Gelände zurückgreifen. Auch nach Ansicht der obersten Baubehörde im Innenministerium sollen für die Ausweisung großflächiger Photovoltaik-Freianlagen bzw. eines Solarparks insbesondere Deponiestandorte oder ehemalige Rohstoffabbauflächen oder sogenannte „Konversionsflächen“ bevorzugt in Anspruch genommen werden (siehe MSI vom 19.11.2009).

Grundsätzlich ist die nun als 5. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Ausweisung einer größeren Freiflächen-Photovoltaikanlage am Dornbichweg, zwischen der Bahnlinie Weilheim-Schongau und dem Erschließungsweg für das landw. Anwesen am Dornbichweg aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftsplanung vorbehaltlich der noch ausstehenden Untersuchungen wohl vertretbar und bei Beachtung notwendiger Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und mit den noch näher zu ermittelnden Kompensationsmaßnahmen machbar. Die vorgelegten Unterlagen sind bislang allerdings unvollständig und für eine abschließende Beurteilung nicht ausreichend. So fehlt der nach dem BauGB vorgeschriebene Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wie auch die Belange des Artenschutzes wurden bislang noch überhaupt nicht berücksichtigt. Auch Aussagen zur Standort-Entscheidung und –Begründung fehlen.

In den Unterlagen der Begründung und des Umweltberichts ist vorrangig die Standortfrage im Sinne der Eingriffsvermeidung zu erörtern. Die Gemeinde muss darlegen, dass und warum nur diese Lösung im gegebenen Fall in Frage kommt und in wieweit diese Lösung mit den Belangen des Natur- u. Artenschutzes in Einklang zu bringen ist. Standortalternativen sind zu prüfen, zu diskutieren und zu dokumentieren. Dabei sind auch die Aussagen und Empfehlungen des kommunalen Landschaftsplans zu berücksichtigen. Die Entscheidung ist hinsichtlich evtl. verträglicherer Alternativen zu begründen (Vermeidungsgebot). Eine erklärende Zusammenfassung ist in den Umweltbericht einzuarbeiten. Eine generelle Verlagerung der Problematik auf die Ebene des Bebauungsplans ist nicht möglich.

Auch Fragen des Artenschutzes sind bereits auf der Ebene des FNP angemessen zu berücksichtigen. Diesen kommt nach der jüngsten Rechtsprechung des EuGHs inzwischen aber eine erhebliche Bedeutung zu. Im Interesse einer zu Recht erwarteten Planungs- und Rechtssicherheit empfehlen wir der Gemeinde deshalb die Begründung im Umweltbericht um das Thema Artenschutz (saP) zu ergänzen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist hierfür zunächst eine Vorprüfung ausreichend, bei der geklärt wird, ob und ggf. welche Arten von der beabsichtigten Bebauung gegebenenfalls so betroffen sein können, so dass eine Prüfung nach §§ 39 und 44 BNatSchG erforderlich ist (Risikoabschätzung/Relevanzprüfung).

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde – nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – der Umweltbericht für die Baumaßnahme fertiggestellt. Der Umweltbericht nimmt dabei Bezug auf sämtlich o. g. Probleme und kann insbesondere die Standortfrage ausführlich für geeignet darstellen. Die weitere Abstimmung erfolgt im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

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 fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes „Freiflächenphotovoltaik-Anlage am Dornbichlweg“ vorzunehmen. Durch die vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die vorliegende 5. Flächennutzungsplanänderung soll die Fläche als Fläche zur Energiegewinnung“ dargestellt werden.

Bewertung

Energieversorgung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Oberland (RP 17) ist festgelegt, dass erneuerbare Energien deren umweltentlastenden Effekte in der gesamtökologischen Bilanz überwiegen, verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind (vgl. LEP 6.2.1 Z, RP 17 B X 3.1 G). Die geplante Errichtung der Photovoltaikanlage entspricht grundsätzlich den genannten raumordnerischen Erfordernissen der Energieversorgung. Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen gemäß LEP 6.2.3 (G) möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. Aufgrund der Nähe zur im Süden des Planungsbereichs verlaufenden Bahnlinie kann der Standort als vorbelastet betrachtet werden.

Natur und Landschaft

Auf Grund der Lage im Außenbereich ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G); RP 17 B

3. 1.6 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Sonstiges

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich die Rückbauverpflichtung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB nur auf Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2-6 BauGB bezieht, so findet sie auf Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keine Anwendung. Wir empfehlen daher, bei Bedarf eine bedingende Festsetzung zum Rückbau der geplanten Photovoltaikmodule nach § 9 Abs. 2 BauGB zu treffen oder dies verträglich zu regeln.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Belange stehen o.g. Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München v. 29.06.2020

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitung (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von o. a. Planung aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke 5450 Weilheim-Peißenberg berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Anmerkungen bestehen keine Bedenken:

1. Grundsätzlich darf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs und des Schienenverkehrs nicht gefährdet werden.
2. Es wird insbesondere auf die mögliche Blendwirkung der vorgesehenen Freiflächenphotovoltaik-Anlage auf den Eisenbahnverkehr hingewiesen und empfohlen, ein Blendgutachten einzuholen. Das Ergebnis ist an das Eisenbahn-Bundesamt zu übersenden.
3. Auf mögliche dingliche Auflagen bestehender Betriebsanlagen, z. B. Kabel, (Beschränkung gen/Rechte zugunsten der DB AG) im Grundbuch. Der einschlägige Auszug lag den Unterlagen nicht bei.
4. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.
5. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten. Gleiches gilt auch für die Gestaltung von z. B. Zaunanlagen.
6. Bei baulichen Eingriffen im Bereich des Bahndamms ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.
7. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen.
8. Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i. S. d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG9 zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Durch Bauleitpläne dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert oder überplant werden.
9. Es ist zu beachten, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitung prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 1, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Flächennutzungsplanes übernommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde am Verfahren bereits beteiligt.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd v. 17.07.2020

Gegen die Aufstellung des bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Im Rahmen der Planung muss nachgewiesen werden, dass sich aus der Photovoltaik-Anlage keine Blendwirkung für den Zugverkehr ergibt. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negative Auswirkung auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Immobilienrelevante Belange

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung ist kein bahneigener Grundbesitz vorhanden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neue Baugebiete und Bauanlagen, Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Team Leitungskreuzungen, Barthstraße 12, 80339

München, einzureichen. Sie können diese auch per Online-Portal

(http://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen.html) oder per Mail (DB.Immobilien.Sued.Leitungskreuzungen@deutschebahn.com) einreichen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als

Hinweis:

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer **Überschwenkbegrenzung** (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden.

Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Schlussbemerkungen

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Diese können erworben werden bei:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste,
Informationslogistik,
Kriegsstraße 136,
76133 Karlsruhe

Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986
E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com
Online Bestellung: www.dbportal.db.de\dibs

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit zutreffend den Textteil des Flächennutzungsplanes übernommen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege v. 16.06.2020

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.

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

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

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ohne Einwendungen:

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern v. 07.07.2020

Gemeinde Polling, Email v. 22.06.2020

VG Rottenbuch für die Gemeinde Böbing, Email v. 15.06.2020

Beschluss:

Die o. g. Änderungen sind die Entwurfsplanung und Begründung einzuarbeiten. Im Anschluss daran wird die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

24:1

6 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Freiflächenphotovoltaik-Anlage am Dornbichweg"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.03.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die „Freiflächenphotovoltaik-Anlage am Dornbichweg“ beschlossen. Die vorgelegte Entwurfsplanung wurde ebenfalls in dieser Sitzung gebilligt.

Im Zeitraum vom 17. Juni 2020 bis einschließlich 17. Juli 2020 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel dazu im selben Zeitraum.

Folgende Anregungen und Bedenken wurden vorgebracht:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Städtebau v. 14.07.2020

Empfehlungen:

Zur Planzeichnung:

Der für die Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehene Bereich liegt in landschaftlich hochwertiger Umgebung. Aus diesem Grund ist es besonders wesentlich, die Anlage so einzugrünen, dass sie sich soweit irgend möglich in die Landschaft einfügt.

Die Planung sieht auf drei Seiten, teilweise nur anteilig, 3 m breite Eingrünungsstreifen vor. Es ist geplant, die Eingrünungsstreifen nach außen hin durch einen Zaun zu umwehren.

Wir geben zu bedenken, dass die Lage des Zaunes für das Erscheinungsbild der Anlage absolut maßgeblich ist und empfehlen dringend, den Zaun mindestens 5 - 8 m weiter nach innen zu verlagern um allseitig außenliegende Vorpflanzungen auf 5-8 m breiten Grünstreifen festzusetzen.

Die freiwachsende Bepflanzung der Grünstreifen mit Gebüsch oder – je nach Lage auch mit Bäumen – dient dazu den landschaftsfremden geradlinigen Eindruck zu mildern und die Akzeptanz in der Bevölkerung zu erhöhen.

Wir regen an, die Nutzung gemäß § 9(2) BauGB vorerst befristet festzusetzen, die Folgenutzung festzulegen (landwirtschaftliche Fläche, Außenbereich) und eventuell eine Rückbauverpflichtung (in Verbindung mit Sicherheitsleistungen) zu vereinbaren.

Textliche Festsetzungen liegen uns nicht vor.

Folgende Festsetzungen sollten getroffen werden:

Maß der Nutzung: Grundflächenzahl und Höhenentwicklung der Module

Gestaltung: Dachform der Trafostationen, Ausführung und Höhe des Zaunes.

Zur Begründung:

3.1 Art der baulichen Nutzung: Die Art der baulichen Nutzung sollte der Festsetzung in der Planzeichnung entsprechend als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage“ bezeichnet werden

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde – nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – der Umweltbericht für die Baumaßnahme fertiggestellt. Darin ist dargestellt, dass auf dem Baugrundstück eine große zusammenhängende Ausgleichsfläche geschaffen wird und die Hecken somit nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden. Die Hecken dienen somit ausschließlich Sichtschutzzwecken und dafür ist eine einreihige Heckenstruktur ausreichend. Dort wo es möglich ist (auf der Nordseite des Baugrundstücks) wird der Zaun auf der Innenseite der Hecke angeordnet. Auf der West- und auf der Ostseite des Baugrundstücks muss der Zaun allerdings außerhalb der Hecke angeordnet werden damit Pflanzung und Pflege der Hecke ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke möglich sind. Darüber hinaus ist die Energiegenossenschaft bestrebt, für die gegenständliche Anlage einen Sachversicherer zu finden, der keine Einzäunung der Anlage verlangt; in diesem Fall wird nur eine halbhohe Zaunanlage errichtet, wie sie für Viehweiden üblich ist.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Fachl. Naturschutz v. 29.06.2020

Einwendungen:

Es fehlt der vorgeschriebene Umweltbericht und die Belange des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes wurden bislang noch überhaupt nicht berücksichtigt.

Hinweis der Verwaltung:

Auf die Erstellung dieser notwendigen Prüfungen wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, mit welchem zunächst die Grundsatzfragen zu klären waren, bewusst verzichtet. Im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 sind die entsprechenden Nachweise beizulegen.

Empfehlungen:

Naturschutz:

Grundsätzlich ist die nun vorgesehene Ausweisung einer größeren Freiflächen-Photovoltaikanlage am Dornbichlweg, zwischen der Bahnlinie Weilheim-Schongau und dem Erschließungsweg für das landw. Anwesen am Dornbichlweg aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftsplanung vorbehaltlich der noch ausstehenden Untersuchungen wohl vertretbar und bei Beachtung notwendiger Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und mit noch näher zu ermittelnden Kompensationsmaßnahmen machbar. Die vorgelegten Unterlagen sind bislang allerdings unvollständig und für eine abschließende Beurteilung nicht ausreichend. So fehlt der nach dem

BauGB vorgeschriebene Umweltbericht, und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wie auch die Belange des Artenschutzes wurden bislang noch überhaupt nicht berücksichtigt.

Der vorhandene und als Landschaftselement geschützte und zu erhaltende Großbaumbestand innerhalb des Flurstücks 4116/2 ist als solcher darzustellen und im BPlan von der geplanten PV-Anlage auszusparen.

Die Belange des Artenschutzes sind separat und unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und vom jeweils gewählten Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darzulegen, dass aus Gründen des Artenschutzes keine unüberwindbaren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des Planes bestehen. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. die Darlegung des Vorliegens der Ausnahmevoraussetzungen stellt deshalb eine entscheidende Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans dar. Dieses Planungsrisiko trägt letztendlich die Gemeinde.

Ein sogenannter Scoping-Termin, der gemäß den europarechtlichen Vorgaben in das System der Bauleitplanung eingeführt wurde und dazu dient, den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen, fand im Vorfeld der Entwurfsplanung leider nicht statt, wäre im vorliegenden Fall aber ggf. zeitnah nachzuholen und würde den weiteren Planungsprozess voraussichtlich beschleunigen.

Grünordnung:

Im Westen ist sind auf 100 m Länge keine Begrünung und Einbindung in das Landschaftsbild vorgesehen. Eine Einbindung in das Landschaftsbild sollte aber auch in diesem Bereich erfolgen. Angaben zur Topografie sind in den Planunterlagen nicht enthalten, evtl. ist die Einbindung durch den Geländeanstieg gegeben.

Zu 5.1: Wir empfehlen die Angaben zur Pflanzung zu präzisieren. Es ist lediglich ein Grünstreifen von 3 Meter vorgesehen, der aber im Osten auch noch die 2 Meter Abstand zur Nachbargrenze einhalten muss, so ist lediglich eine Bepflanzung auf 1 m Breite möglich. Es wird aber mind. eine 2-reihige Heckenpflanzung empfohlen. Die Grünfläche sollte breiter festgesetzt werden.

Es sind keine Aussagen zur Einfriedung getroffen. Hier sind Regelungen empfohlen. Die Einfriedung sollte die Hecke nicht umschließen, damit diese der Biotopvernetzung dienen kann.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde – nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – der Umweltbericht für die Baumaßnahme fertiggestellt. Die weitere Abstimmung erfolgt im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB.

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 fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes „Freiflächenphotovoltaik-Anlage am Dornbichlweg“ vorzunehmen. Durch die vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die vorliegende 5. Flächennutzungsplanänderung soll die Fläche als Fläche zur Energiegewinnung“ dargestellt werden.

Bewertung

Energieversorgung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Oberland (RP 17) ist festgelegt, dass erneuerbare Energien deren umweltentlastenden Effekte in der gesamtökologischen Bilanz überwiegen, verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind (vgl. LEP 6.2.1 Z, RP 17 B X 3.1 G). Die geplante Errichtung der Photovoltaikanlage entspricht grundsätzlich den genannten raumordnerischen Erfordernissen der Energieversorgung.

Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen gemäß LEP 6.2.3 (G) möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. Aufgrund der Nähe zur im Süden des Planungsbereichs verlaufenden Bahnlinie kann der Standort als vorbelastet betrachtet werden.

Natur und Landschaft

Auf Grund der Lage im Außenbereich ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G); RP 17 B

4. 1.6 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Sonstiges

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich die Rückbauverpflichtung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB nur auf Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2-6 BauGB bezieht, so findet sie auf Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keine Anwendung. Wir empfehlen daher, bei Bedarf eine bedingende Festsetzung zum Rückbau der geplanten Photovoltaikmodule nach § 9 Abs. 2 BauGB zu treffen oder dies vertraglich zu regeln.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Belange stehen o.g. Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemeinsam mit dem Maßnahmenträger wird eine Vereinbarung zum Rückbau der geplanten Photovoltaikmodule getroffen. Diese Regelung ist spätestens mit dem Abschluss des Aufstellungsverfahrens und noch vor in Kraft treten des Bebauungsplanes abzuschließen.

Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München v. 29.06.2020

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitung (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von o. a. Planung aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke 5450 Weilheim-Peißenberg berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Anmerkungen bestehen keine Bedenken:

10. Grundsätzlich darf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs und des Schienenverkehrs nicht gefährdet werden.
11. Es wird insbesondere auf die mögliche Blendwirkung der vorgesehenen Freiflächenphotovoltaik-Anlage auf den Eisenbahnverkehr hingewiesen und empfohlen, ein Blendgutachten einzuholen. Das Ergebnis ist an das Eisenbahn-Bundesamt zu übersenden.

12. Auf mögliche dingliche Auflagen bestehender Betriebsanlagen, z. B. Kabel, (Beschränkung gen/Rechte zugunsten der DB AG) im Grundbuch. Der einschlägige Auszug lag den Unterlagen nicht bei.
13. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.
14. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten. Gleiches gilt auch für die Gestaltung von z. B. Zaunanlagen.
15. Bei baulichen Eingriffen im Bereich des Bahndamms ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.
16. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen.
17. Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i. S. d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Durch Bauleitpläne dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert oder überplant werden.
18. Es ist zu beachten, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitung prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 1, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde am Verfahren bereits beteiligt.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd v. 17.07.2020

Gegen die Aufstellung des bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Im Rahmen der Planung muss nachgewiesen werden, dass sich aus der Photovoltaik-Anlage keine Blendwirkung für den

Zugverkehr ergibt. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negative Auswirkung auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Immobilienrelevante Belange

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung ist kein bahneigener Grundbesitz vorhanden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete und Bauanlagen, Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Team Leitungskreuzungen, Barthstraße 12, 80339

München, einzureichen. Sie können diese auch per Online-Portal (http://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen.html) oder per Mail (DB.Immobilien.Sued.Leitungskreuzungen@deutschebahn.com) einreichen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als

Hinweis:

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer **Überschwenkbegrenzung** (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden.

Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Schlussbemerkungen

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Diese können erworben werden bei:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste,
Informationslogistik,
Kriegsstraße 136,
76133 Karlsruhe

Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986
E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com
Online Bestellung: www.dbportal.db.de\dibs

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Vorschlag der Verwaltung:

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

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege v. 16.06.2020

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.

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

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

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ohne Einwendungen:

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern v. 07.07.2020
Gemeinde Polling, Email v. 22.06.2020

Beschluss:

Die o. g. Änderungen sind die Entwurfsplanung und Begründung einzuarbeiten. Im Anschluss daran wird die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

**7 Brücke über die Schongauer Straße als Verbindung der Bergehalden;
Bewertung der Regierung von Oberbayern; Abschluss des
Vorprojekts**

Sachverhalt:

Nach Vorstellung des Vorprojektes Verbindungsbrücke der Alten und Neuen Bergehalden am 24.06.2020 im Marktgemeinderat wurde die Verwaltung beauftragt, mit Vertretern der Regierung abzuklären, ob hinsichtlich der Förderung die Qualität der Gestalt der Brücke maßgebend für die Umsetzung des Vorhabens ist.

Von Seite der Regierung wird mitgeteilt, dass es „zunächst erfreulich ist, dass die von der Arge Mayr | Ludescher | Partner, Beratende Ingenieure und DKFS Architekten vorgelegte Planung gestalterisch so anspruchsvoll und passend geworden ist und dies auch vom Marktgemeinderat so empfunden wird.“ Weiter wird ausgeführt, dass „für eine Förderung aus Mitteln der Städtebauförderung sowohl die Funktion der Brücke als auch die Qualität maßgeblich sind. Der Bau einer neuen Verbindungsbrücke zwischen den Bergehalden kann nur dann eine förderfähige und nachhaltige Maßnahme darstellen, wenn sie auch einen positiven Beitrag zum Ortsbild leistet. Die Kosten von rund 1 Mio. € erscheinen für die gestellte Aufgabe durchaus angemessen. Es mag Einsparpotential vorhanden sein, eine wesentliche Reduzierung der Kosten bei gleichzeitiger Erhaltung des Qualitätsanspruches ist nicht vorstellbar.“

Nach Einschätzung der Regierung werden die Städtebaufördermittel voraussichtlich die nächsten Jahre gleichbleiben. Insofern dürfte es durchaus sinnvoll sein, das Vorhaben Brücke für den Jahresantrag Städtebauförderung im Herbst noch einmal zu thematisieren.

Beschlussvorschlag:

Das Vorprojekt Verbindungsbrücke der Alten und Neuen Bergehalden wird hiermit abgeschlossen und der entsprechende Verwendungsnachweis ist zu erstellen.
Das Projekt soll nochmals im Herbst bei der Vorbereitung des Jahresantrages Städtebauförderung diskutiert werden.

**8 Vom Haupt-, Finanz- und Personalausschuss vorbehandelte
Gegenstände**

9 Vom Energie- und Klimaausschuss vorbehandelte Gegenstände

9.1 Stadtradeln 2020

Im Plenum:

MGRin Frau Neumayr fragt nach, warum die Aktion erst im Oktober stattfindet. MGR Herr Schewe klärt auf, dass dieser Termin zugewiesen wird. MGR Herr D'Amico will noch wissen, ob es um abgesperrte oder ausgewiesene Strecken geht. Die Erklärung hierzu lautet: Jeder Teilnehmer radelt individuell und gibt die gefahrenen Kilometer dann an. Schließlich bedankt sich MGR Herr Reichhart bei der Verwaltung für die Durchführung. Wie bereits der Haupt-, Finanz- und Personalausschuss begrüßt auch der Marktgemeinderat die Aktion als solches und vor allem die Teilnahme des Marktes. Ein Beschluss über die Durchführung ist auch im Plenum nicht gefasst worden.

10 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen; Möglichkeiten für Baumpflanzaktionen

Sachverhalt:

Antrag der Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Zellner,
sehr geehrte Kollegen im Ausschuss,

die Fraktion der Grünen stellt folgenden Antrag:

Die Verwaltung wird gebeten, Möglichkeiten für Baum-Pflanzaktionen innerhalb des Ortsgebietes auszuloten.

Begründung:

Immer wieder gibt es Interessenten, die zur Ortsbegrünung oder -verschönerung beitragen und gerne einen Baum auf öffentlichem Grund spenden möchten.

Freundliche Grüße,

Annette Daiber
Stellvertretende Fraktionssprecherin
von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Diskussion im Plenum:

MGRin Frau Daiber präzisiert den Antrag dahingehend, dass durchaus Potenzial für derartige Spendenaktionen vorhanden ist und man dieses nutzen muss. Der Markt würde finanziell nicht belastet. Weiters sieht die Antragstellerin darin ein Angebot an die Bürgerschaft, den Ort naturnah mitzugestalten. MGR Herr Schewe fragt nach, ob hierzu bereits ein Konzept vorhanden ist oder ob man die Verwaltung bereits beauftragt ist etwas zu erarbeiten. Schließlich begrüßt MGRin Frau Punzet die Aktion, aber es muss ein Konzept vorgelegt werden, z.B. welche Bäume gepflanzt werden.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt und soll weiterbearbeitet werden.

11 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen; Einholen eines Angebotes bei den Gemeindewerken Peißenberg KU für ein "Energie-Monitoring" der gemeindeeigenen Gebäude (Rathaus und Schulen)

Sachverhalt:

Antrag der Fraktion von BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN:

Einholen eines Angebots bei den Gemeindewerken Peißenberg KU für ein „Energie-Monitoring“ der gemeindeeigenen Gebäude (Rathaus und Schulen).

Begründung:

Gerade in öffentlichen Gebäuden wird oft sehr viel Energie verschwendet. Dieser Umstand ist in Zeiten des Klimawandels nicht nur aus ökologischer Sicht zu kritisieren, sondern verursacht auch immense Kosten. Da die Kosten durch den Steuerzahler getragen werden, sehen wir uns in besonderer Weise verpflichtet, diese zu senken und der Gemeinde dadurch mehr finanziellen Spielraum in Bezug auf andere Aufgaben zu ermöglichen. Die Gemeindewerke Peißenberg KU sollen beauftragt werden, einen entsprechenden Energie-Check („Energie-Monitoring“) bei den großen gemeindeeigenen Gebäuden (Rathaus und Schulen) durchzuführen. Aus diesem „Monitoring“ werden dann Vorschläge für Energie-Sparmaßnahmen sowie etwaige Umrüstungen (vgl. Straßenbeleuchtung) gewonnen.

Dafür soll zunächst ein Angebot eingeholt werden, um die Kosten abschätzen zu können.

Mit besten Grüßen,

Matthias Bichlmayr
Fraktionssprecher von
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Diskussion im Plenum:

Zunächst weist 1. Bürgermeister Herr Zellner darauf hin, dass in den Gebäuden des Marktes Peißenberg keine Energie verschwendet wird. Im weiteren Verlauf wird kontrovers diskutiert. So weist MGRin Frau Vanni darauf hin, dass die Gebäudeverwaltung im Rahmen des Energienutzungskonzeptes ohnehin berichtet. MGR Herr Forstner untermauert dies und teilt mit, dass im Energienutzungskonzept alles enthalten ist

Beschluss.

12 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen; Antrag auf Öffnung der Beschaffungskriterien des Rathauses und der Gemeinde zugunsten von nachhaltigen und ökologischen Kriterien

Sachverhalt:

Antrag der Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Zellner,
sehr geehrte Kollegen im Ausschuss,

die Fraktion der Grünen stellt folgenden Antrag:

Antrag auf Öffnung der Beschaffungskriterien des Rathauses und der Gemeinde zugunsten von nachhaltigen und ökologischen Kriterien.

Begründung:

Bei der Diskussion über die Beschaffung in Zusammenhang mit der Ausstattung des Interimskindergartens in der letzten Marktrats-Sitzung, ist deutlich geworden, wie wichtig es ist, bereits an die Ausschreibung bestimmte Kriterien anzulegen. Denn bereits mit der Ausschreibung wird die Weichenstellung vorgenommen, ob lediglich der Preis oder eventuell noch weitere Kriterien bei der Vergabe ins Kalkül gezogen werden können.

Als die Gemeinde vor zwei Jahren beschloss, eine GWÖ-Gemeinde zu werden, hat sie damit den Auftrag angenommen, nach und nach alle Bereiche unter etwas veränderter Sichtweise zu begutachten: Nachhaltigkeit, Regionalität, faire Preise sind dabei wichtige Punkte, ebenso wie die Stellung eines Unternehmens was die Arbeitsplätze angeht oder Engagement für und in der Region. Damit werden Kriterien angelegt, die erst wirklich sichtbar machen, wie wertvoll ein Anbieter über sein Produkt oder seine Dienstleistung hinaus für die Region und/oder den Ort ist.

Wir sind der Meinung, dass diese Wertigkeit bei einer Auftragsvergabe unbedingt berücksichtigt werden sollte, um das tatsächlich 'wirtschaftlichste Angebot' auswählen zu können, wie es gesetzlich vorgeschrieben ist.

Ein bedeutender Nebeneffekt wäre ein wirtschaftlich stabilisierendes und unterstützendes Wirken in unsere Region hinein, soweit es in unserer Macht steht.

Freundliche Grüße,

Der Antrag ist von MGRin Frau Daiber vor Eintritt in die Beratung zurückgenommen worden.

**13 Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und Peißenberger
Bürgervereinigung; Neugestaltung der Regelungen privater
Feuerwerke an Sylvester**

Sachverhalt:

**Antrag der Fraktionen Grüne/Peißenberger Bürgervereinigung für eine
Neugestaltung der Regelungen privater Feuerwerke an Sylvester**

Sehr geehrte Damen und Herren des Marktgemeinderats, sehr geehrter Herr Bürgermeister Zellner, jedes Jahr zu Sylvester schießen zahlreiche Bürger*innen unserer Gemeinde Peißenberg Raketen in den Himmel. In Zeiten des wachsenden Bewusstseins für ausbeuterische Arbeitsbedingungen, Umwelt- und Lärmschutz und halten wir es für angemessen, diese Tradition neu zu gestalten.

Aus diesem Grund stellen die Fraktionen Grüne Peißenberg und die Peißenberger Bürgervereinigung folgenden Antrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, welche rechtlichen Grundlagen für ein Verbot privater Feuerwerke derzeit bestehen
2. Desweiteren bitten wir darum zu prüfen, ob das Verbot privater Feuerwerke partiell oder im ganzen Ortsgebiet möglich sind
3. Um Alternativen aufzuzeigen, bitten wir um die Einholung eines Angebots für ein professionelles, durch die Marktgemeinde organisiertes Feuerwerk

Begründung:

Jährlich werden rund 4.200 Tonnen Feinstaub (PM10) durch das Abbrennen von Feuerwerkskörpern freigesetzt, der größte Teil davon in der Silvesternacht. Diese Menge entspricht in etwa 25 % der jährlich durch Holzfeuerungen, 16% der Jahresbelastung durch den Straßenverkehr und ca. 2 % der gesamt freigesetzten Feinstaubmenge in Deutschland.¹

Durch das Abbrennen von Feuerwerkskörpern entstehen Unmengen von Müll. Dieser muss in unzähligen Stunden von unseren Bauhofmitarbeitern beseitigt werden. Auch nach Monaten sind in Wald und Wiesen noch Hinterlassenschaften zu finden.

Am wenigsten bekannt ist vermutlich die langfristige Verschmutzung der Umwelt mit Plastik, das in den Feuerwerkskörpern verbaut ist und nach dem Abschießen unkontrolliert in die Natur gelangt. Zwar gibt es keine Daten zum Umfang dieser Plastikeinträge in die Natur, allerdings erreichen den NABU regelmäßig

Zuschriften, die von Plastikverschmutzungen in Gärten und auf öffentlichen Flächen berichten. Vereinzelt wurden mehrere Hundert Plastikhülsen in einem einzigen Garten gefunden. Die Plastikteile bauen sich in der Natur nur sehr langsam ab, verunstalten die Umwelt und können von Tieren mit Futter verwechselt werden².

Beim Kauf von Feuerwerkskörpern ist vielen nicht bewusst, dass 97% der weltweit erstellten Knaller in China und Indien produziert werden. In der chinesischen Provinz Hunan liegt einer der größten Herstellungsorte. Die Stadt Liuyang nennt sich selbst Welthauptstadt des Feuerwerks, mit 1700 örtlichen Fabriken und rund 325.000 Arbeiterinnen und Arbeitern. Die dort herrschenden Arbeitsbedingungen und Löhne sind absolut nicht menschenwürdig. Jahr für Jahr geschehen dort etliche Unfälle, die jedoch durch die Medien meist nicht erwähnt werden. Das für die Herstellung benötigte Übergangsmetall „Cadmium“ verseucht die dort anliegenden Ackerflächen und gelangt somit über Reis und Gemüse in die Nahrungskette der Menschen. Dies kann wiederum schwer erkennbare chronische Vergiftungen hervorrufen.

Am zweitgrößten Standort in Indien arbeiten circa 70.000 Kinder in der Feuerwerksindustrie. Arbeitszeiten von bis zu 13 Stunden am Tag und bis zu sechs Tage die Woche sind dort Alltag. Die Kinder verdienen dort nur einen Bruchteil des Lohns von Erwachsenen und das Risiko der ausgesetzten Gefahren wird offenbar weiterhin geduldet³.

Aus all diesen Gründen wäre es erstrebenswert, ein gemeinsames Feuerwerk zu organisieren, welches zudem ein verbindendes Element für den ganzen Ort darstellen würde.

Mit freundlichem Gruß

Matthias Bichlmayr
Grüne Peißenberg

Matthias Reichhart
Peißenberger Bürgervereinigung

Diskussion im Plenum:

Zunächst klärt Ordnungsamtsleiter Herr Hanakam über die rechtliche Situation auf. Feuerwerke werden nach der Sprengstoffverordnung behandelt. Hier handelt es sich um Bundesrecht. An diese Bestimmungen haben sich auch Kommunen zu halten. MGR Herr Reichhart sagt hierzu aus, dass es Kommunen gibt, die entsprechende Verbote aussprechen. MGR Herr Schewe hält entgegen, dass es sich dabei aber Gemeinden oder Gemeindeteile mit besonderer Brandgefahr handelt. MGR Herr Hutter sieht es auch so, dass nach der Sprengstoffverordnung keine Möglichkeit eines Verbotes gegeben ist. Vielmehr appelliert er stattdessen nochmals aufzurufen für die Aktion, Spende statt Böller. MGR Herr Bichlmayr möchte dennoch eine Abkehr von alten Gewohnheiten und favorisiert ein organisiertes Feuerwerk an einem zentralen Ort.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt. Dieser soll inhaltlich weiterbearbeitet werden.

¹ <https://www.umweltbundesamt.de/themen/luft/luftschadstoffe/feinstaub/feinstaub-durch-silvesterfeuerwerk>

² <https://blogs.nabu.de/silvesterknallerei/>

³ <https://www.kritischerkonsum.de/klima/nachhaltig-an-silvester/>

14 Antrag der Referenten des MGR für Integration, Asyl und Flüchtlinge; Aufstellung von Schildern mit der Aufschrift "Respekt! Kein Platz für Rassismus"

Sachverhalt:

Antrag auf Aufstellung von Schildern mit der Aufschrift: „Respekt! Kein Platz für Rassismus!“

Im Markt Peißenberg leben derzeit Menschen aus mindestens 80 Nationen und ein nicht geringer Teil aller Einwohner*innen hat einen ausländischen Pass bzw. Migrationshintergrund. Unsere Vereine, öffentlichen Einrichtungen, Schulen und kirchlichen Organisationen versuchen in hervorragender Weise Menschen anderer Kulturen zu integrieren.

Im Jahr 2018 fand z.B. ein Fest der Kulturen statt, das bei allen Besucher*innen einen positiven und unvergesslichen Eindruck hinterlassen hat. Das „iku“ in Peißenberg ist ein wichtiger Integrations-Treffpunkt, der TSV hat Flüchtlingen und Asylbewerbern viele Trainings- und Spielmöglichkeiten eröffnet und in den Schulen finden Projekte zum Thema Respekt statt. Derzeit wird in Deutschland – und auch in vielen anderen Ländern – eine Rassismus Debatte geführt, da Menschen mit dunklerer Hautfarbe und ausländischen Namen immer noch Benachteiligungen hinnehmen müssen.

Um zu zeigen, dass der Markt Peißenberg bunt ist und alle Einwohner*innen die gleiche Wertigkeit haben, stellen wir folgenden Antrag:

Es sollen deutliche sichtbare Schilder mit der Aufschrift „Respekt! Kein Platz für Rassismus!“ und dem Wappen des Marktes Peißenberg an öffentlichen Plätzen aufgestellt werden, die dauerhaft an den Vorsatz der Gleichbehandlung erinnern. Wir schlagen vor, die Schilder am Rathaus, der Tiefstollenhalle und dem Sportgelände anzubringen.

Die Kosten hierfür, die wir auf einen knapp vierstelligen Betrag schätzen, sind aus – aufgrund Corona - nicht verbrauchten Haushaltsmitteln für Veranstaltungen ö-ä. zu entnehmen.

Referenten der Marktgemeinde für Integration, Asyl und Flüchtlinge
Manuela Vanni (Peißenberger Liste) und Michele d’Amico (Die GRÜNEN)

Diskussion im Plenum:

MGR Herr Blome findet den Antrag gut und meint weiter, den Antrag mit einem Schulprojekt zu ergänzen. Dagegen hält MGRin Frau Neumayr den Antrag für reinen Populismus. Damit wird die Spaltung der Gesellschaft vorangetrieben und das muss aufhören.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt. Dieser soll inhaltlich weiterbearbeitet werden.

Abstimmungsergebnis:

24:1

15 Kenntnissgaben

Öffentliche Toilette

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die öffentliche Toilette im neuen Jugendzentrum/Bürgerhaus ab 03. August 2020 täglich jeweils von 05.30 bis 20.00 für die Öffentlichkeit geöffnet ist.

Jobticket der RVO

MGR Herr Hutter teilt mit, dass die RVO sog. Jobtickets für die Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel anbietet. Dabei zahlt der Nutzer 8 Monate und kann das Ticket 12 Monate nutzen. Diese Möglichkeit soll in „Wir über uns“ beworben werden.

Müllansammlungen an öffentlichen Plätzen

MGR Herr Quecke teilt mit, dass vermehrt Müllansammlungen an Plätzen neben Ruhebänken etc. festgestellt wird. In diesem Zusammenhang sieht er es als falsches Zeichen, wenn der Markt für die Entsorgung eigens Personal anstellt und entsprechende Fahrzeuge anschafft. Vielmehr sollen weitere Mülleimer aufgestellt werden, die Bevölkerung durch Bekanntmachungen auf die Müllproblematik aufmerksam gemacht werden, Bußgelder verhängt werden und stark frequentierte Örtlichkeiten durch die Sicherheitswacht bzw. Polizei überwacht werden. MGR Herr Reichhart empfiehlt weiters eine Müllkampagne. MGRin Frau Neumayr fragt nach, ob sich Bürger direkt an die Sicherheitswacht wenden können. MGR Herr Schewe klärt auf, dass der Sicherheitswacht-Einsatz über die Polizeiinspektion Weilheim koordiniert wird. 1. Bürgermeister Herr Zellner gibt hierzu bekannt, dass an der Umsetzung dieser Müllproblematik bereits gearbeitet wird. Ebenso sollen die Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Entschleunigung Hauptstraße

MGR Herr Wurzinger möchte Verkehrsbeschränkungen im Bereich des neuen Kindergartens im ehemaligen Krankenhaus. Bauamtsleiter Herr Schregle verweist hier auf die nächste Verkehrsschau.

Hochwasserschutz

MGR Herr Wurzinger teilt mit, dass zwingend die Bäche zu räumen bzw. auszumähen sind. Die Verwaltung wird beauftragt die Angelegenheit zu prüfen. Der Vorsitzende führt aus, dass die gemeindlichen Flächen bereits gemäht worden sind.

Zebrastreifen

MGR Herr D'Amico fragt nach bezüglich der Anbringung von Zebrastreifen. Dies soll ebenso im Rahmen der nächsten Verkehrsschau geprüft werden.

Sachstand Bauhof und Gewerbegebiet Ost

MGR Herr Mach fragt nach zum Sachstand Bauhof und Gewerbegebiet Ost. 1. Bürgermeister Herr Zellner teilt mit, dass hierzu in der Sitzung des MGR im September eine Vorlage erteilt wird. Zum Sachstand Gewerbegebiet Ost teilt Bauamtsleiter Herr Schregle mit, dass hier noch planungsrechtliche Voraussetzungen abzarbeiten sind.

5G Mast

MGRin Frau Neumayr fragt nach, ob in Peißenberg ein 5G-Mast aufgestellt wird. Bauamtsleiter Herr Schregle klärt auf, dass die Gemeinden hierüber informiert werden müssen. Dem Markt Peißenberg liegen aber keine Informationen vor. Allerdings wurde von der Verwaltung bereits am 20.07.2020 eine Anfrage an die Deutsche Funkturm GmbH gestellt, welche Ausbaupläne insbesondere die Deutsche Telekom betreffend für Peißenberg bestehen.

Digitalisierung in den Schulen

Hauptamtsleiter Herr Pfleger teilt mit, dass der Freistaat Bayern ein Förderprogramm „Sonderbudget Leihgeräte“ aufgelegt hat. Aus diesem Programm hat der Markt Peißenberg eine Förderung von 44.444,--- € für Tablets für Schüler erhalten. Diese Tablets sind in Absprache mit den Schulen beschafft worden und auch schon ausgeteilt worden. Außerdem hat der Markt Peißenberg aus dem Fördertopf „Digitales Klassenzimmer“ auch einen Zuschuss in Höhe von 79.500,--- € erhalten. Auf diesen Betrag muss der Markt Peißenberg einen Eigenanteil von 10% beisteuern. Für den Gesamtbetrag von 87.500,--- € wird die digitale Welt in den Schulen modernisiert bzw. erweitert. Für die Ausschreibung wird die Verwaltung dabei von einem sachkundigen Unternehmen unterstützt.

Schulwegkosten

Hauptamtsleiter Herr Pfleger teilt mit, dass gemäß schriftlicher Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau Schüler, die im Umkreis von 1,8 km zum Bahnhof Peißenberg wohnen, nur eine Zugfahrkarte nach Weilheim erhalten. Als freiwilliges Angebot des Landratsamtes kann mit einer privaten Aufzahlung aber auch eine Buskarte erworben werden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 20:51 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Frank Zellner
1. Bürgermeister

Johannes Pflieger
Schriftführung