



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 14.09.2020, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:15 Uhr
Ort: in der Tiefstollenhalle

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.

Herr Matthias Bichlmayr

Frau Ursula Einberger

Herr Jürgen Forstner

Herr Anton Höck

ab TOP 5

Herr Robert Pickert

Frau Patricia Punzet

Herr Stefan Rießberger

Herr Bernd Schewe

Herr Dr. Philipp Schwarz

Schriftführer

Herr Bernhard Schregle

Personal

Herr Stefan Geisenhof

Frau Sonja Mayer

Gäste

Besucher

10 Zuhörer

Herr Robert Halbritter

Herr Rudi Mach

Presse

Hr. Jepsen, WMer Tagblatt

Abwesend:

TAGESORDNUNG

I. Öffentlich:

Beschließender Teil:

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 13.07.2020
- 3 Bauanträge
- 4 Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung von Gastzimmern zum Einbau von zwei Wohneinheiten (OG/DG)/Anbau Außentreppe/Errichtung überdachte Dachterrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 741/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 44)
- 5 Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung der Büroflächen im Erdgeschoss als Wohnflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 14)
- 6 Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung eines Raumes im Erdgeschoss im Zuge der Ausübung einer Zahnarzt Tätigkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 875/2 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 14)
- 7 Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung einer Praxisfläche als Wohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3318/9 der Gemarkung Peißenberg (Sonnenstraße 46)
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Terrassenüberdachung mit Dachanpassung im Bereich der bestehenden Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3286/2 der Gemarkung Peißenberg (Wettersteinstraße 8)
- 9 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hutterer-Leite" zur Errichtung einer Einfriedung auf den Grundstücken Fl.Nr. 560/100 und 560/61 der Gemarkung Peißenberg (Schwalbenweg 6 a/6 b)
- 10 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
- 11 Öffentliche Vorlagen
- 12 Kindergarten Regenbogen; Sanierung Außenbereich
- 13 Vollzug der StVO; Parksituation an der Bachstraße im Bereich der Zufahrt zu den Grundstücken Hs.Nr. 68-70; Anordnung eines Haltverbots gem. Z 283 StVO zum Schutz der Böschungskante und Verbesserung der Zufahrtssituation
- 14 Einrichtung von sog. "Mitfahrbankerln"; Entwurf Standorte und Mitfahrziele
- 15 Kenntnissgaben

Vorberatender Teil:

- 16 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Weilheimer Straße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens
- 17 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Weilheimer Straße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens
- 18 Vollzug des BauGB; 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Dornbichlweg"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens; Feststellungsbeschluss
- 19 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Freiflächenphotovoltaik-Anlage am Dornbichlweg"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens;

Satzungsbeschluss

- 20** Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Nördlich der Wörther Straße"
- 21** Kenntnissgaben

I. Öffentlich:

Beschließender Teil:

1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

1. Bürgermeister Herr Frank Zellner begrüßt alle Anwesenden und stellte ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 13.07.2020

Die Sitzungsniederschrift vom 13.07.2020 wird einstimmig genehmigt

3 Bauanträge

4 Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung von Gastzimmern zum Einbau von zwei Wohneinheiten (OG/DG)/Anbau Außentreppe/Errichtung überdachte Dachterrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 741/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 44)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 741/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 44) eine Nutzungsänderung der bestehenden Gastzimmer der ehemaligen Gaststätte „Blüte“ zum Einbau jeweils einer Wohneinheit im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss beabsichtigt. Des Weiteren ist hierzu an der Nordseite des Gebäudes der Anbau einer Außentreppe vorgesehen. Außerdem ist ebenfalls an der nördlichen Gebäudeseite auf dem bestehenden, erdgeschossigen Anbau die Errichtung einer überdachten Dachterrasse geplant. Für die bereits bestehenden (Gaststätte) und hinzukommenden Nutzungen (zwei Wohneinheiten) sind im nördlichen Grundstücksbereich insgesamt 15 Stellplätze mit Zufahrt über den Landesweg vorgesehen.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an zwei Gemeindestraßen (Hauptstraße/Landesweg), die weitere Erschließung ist gesichert.

Im Zusammenhang mit der im Erdgeschoss dargestellten Gaststättennutzung mit einer Nettogastraumfläche von ca. 106 m² sind gemäß den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg 11 Stellplätze notwendig (1 Stellplatz je 10 m² Nettogastraumfläche).

Darüber hinaus ist für die geplanten zwei Wohneinheiten die Anlage von vier weiteren Stellplätzen erforderlich.

Die insgesamt notwendigen 15 Stellplätze können damit auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Überdachung von Stellplätzen für die beiden Wohneinheiten soll entfallen, hierfür wäre die Zustimmung zur Erteilung einer entsprechenden Abweichung von den Festsetzungen der Stellplatzsatzung erforderlich.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 21.07.2020 und 01.09.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Der Erteilung einer entsprechenden Abweichung von den Regelungen der Stellplatzsatzung zum Entfall der für die beiden Wohneinheiten erforderlichen Überdachung von zwei Stellplätzen kann – wie bereits in vergleichbaren Fällen erfolgt – ebenfalls zugestimmt werden.

5 Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung der Büroflächen im Erdgeschoss als Wohnflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 14)Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Planung soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 14) die bereits erfolgte Umnutzung der ursprünglich vorgesehenen Büroflächen im Erdgeschoss als Wohnflächen baurechtlich genehmigt werden. Lt. den eingereichten Planunterlagen handelt es sich um fünf weitere Wohneinheiten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ an einer Gemeindestraße (Bergwerkstraße).

Die bisher nicht genehmigte Wohnnutzung im Erdgeschoss wurde bereits im November 2018 durch das Landratsamt Weilheim-Schongau aufgegriffen. Eine nachträgliche Genehmigung konnte zu diesem Zeitpunkt nicht in Aussicht gestellt werden, da eine Aufrechterhaltung des gemäß Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietscharakters mit einer vollständigen Wohnnutzung nicht mehr vereinbar gewesen wäre.

Hierzu die Ausführungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 22.11.2018 (Auszug):

„Der Bebauungsplan setzt für o. g. Fl.Nr. ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Besonderes Merkmal des Mischgebietes ist das Nebeneinander von Wohnnutzung und nicht störender gewerblicher Nutzung. Dieses Nebeneinander setzt zudem eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus. Um die Eigenart des Mischgebietes zu wahren, muss insgesamt die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit dieser beiden Hauptnutzungen festzustellen sein. Eine Verdrängung oder ein deutliches Übergewicht einer der Nutzungen ist unzulässig, da damit eine Störung oder Beschränkung der anderen Nutzung verbunden sein könnte.

Im Mischgebiet „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ ist bereits die Wohnnutzung stärker als die gewerbliche Nutzung vertreten. Durch die ungenehmigte Nutzung der Büroflächen als Wohnungen verändert sich das Verhältnis weiter zugunsten der Wohnnutzung, mit der Folge, dass der durch die gemischte Nutzungsstruktur geprägte Gebietscharakter des Mischgebietes nicht mehr gewahrt ist. Die Nutzungsänderung der Büroflächen im Erdgeschoss zu Wohnungen ist somit bauplanungsrechtlich nicht zulässig, da sie der Eigenart des Baugebiets widerspricht (§ 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO).“

Mittlerweile wurde eine Bebauungsplanänderung eingeleitet, mit dem Ziel, eine weitere gewerbliche Nutzung im südöstlichen Grundstücksbereich zu ermöglichen. Das erforderliche Änderungsverfahren ist bis auf den Satzungsbeschluss abgeschlossen.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 31.08.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann im Zusammenhang mit der annähernd abgeschlossenen Bebauungsplanänderung auf dem betroffenen Grundstück hergestellt werden.

Den Antragsunterlagen soll noch ein aktualisierter Stellplatznachweis beigelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

6 Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung eines Raumes im Erdgeschoss im Zuge der Ausübung einer Zahnarzt Tätigkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 875/2 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 14)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 875/2 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 14) die Umnutzung eines Raumes der Wohnung im Obergeschoss als Behandlungszimmer mit einem Behandlungsstuhl im Rahmen einer privatärztlichen Tätigkeit des Mieters der genannten Wohneinheit beabsichtigt.

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

Das Gebäude umfasst derzeit drei Wohneinheiten, die hierfür erforderlichen sechs Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die Praxisnutzung wird (vom Mieter) hierzu wie folgt beschrieben:

„Die von uns beabsichtigte Nutzung der Wohnung im Obergeschoss als privatärztliche Praxis ist folgendermaßen geplant:

- Da wir nur einen Behandlungsstuhl besitzen, kann auch nur ein Patient zur Behandlung erscheinen.
- Es gibt keine Patientenwartezeiten und deshalb auch niemals wartende Patienten zwischen zwei Behandlungen.
- Die Zahnarztpraxis plant großzügige Reinigungs- und Desinfektionszeiten von 20 – 40 Minuten zwischen zwei Patiententerminen ein.
- Zu keiner Zeit werden gleichzeitig mehrere Patient*innen einbestellt, womit neben hohen Hygienestandards (Covid-19) auch gewährleistet werden kann, dass jederzeit ausreichend Parkplätze vorhanden sind.
- Die Patienten sind durch ein Praxisparkschild angehalten auf der Tagesparkfläche 5A zu parken – siehe Mobilitätskonzept.
- Wir sind in meinen Geburtsort zurückgekehrt, um hier in Zukunft zahnärztlich mit meiner Frau tätig zu sein.“

Darüber hinaus wurde vom Antragsteller (Grundstückseigentümer) eine Beschreibung der derzeit vorhandenen Stellplatzflächen sowie der vorhandenen Fahrzeuge und weiterer, beabsichtigter Maßnahmen zur Reduzierung des Fahrzeugaufkommens beigefügt:

„Mobilitätskonzept:

Das bestehende Energiesparhaus soll im Sinne des Klimaschutzes zu einem Verkehrssparhaus weiterentwickelt werden. Dies beinhaltet die Reduktion von eigenen PKW`s und Verbrennungsmotoren hin zu einer elektrischen bzw. weitgehend CO₂-freien Mobilität (ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehr).

Dies beinhaltet folgende Schritte:

1. Reduzierung der PKW`s
2. Beteiligung am lokalen CarSharing Pfaffenwinkel, Nutzung ÖPNV
3. Bereitstellung von Fahrradstellplätzen
4. Aufbau der Infrastruktur für Elektromobilität (PKW`s und Fahrräder)

Mittelfristig geplante Schritte:

- a) Anschaffung eines gemeinschaftlich genutzten Elektroautos
- b) Weitere Reduktion von individuell genutzten Verbrenner-PKW`s
- c) Anschaffung eines gemeinschaftlich genutzten Lastenfahrrads, ggf. mit E-Antrieb
- d) Einbindung der Nachbarschaft in das Mobilitätskonzept, insbesondere jene welche leider keine Stellplätze vorweisen können

Praxisnutzung:

Verfügbare Parkflächen für die Zahnarztpraxis

- Dauerhaft zugeordnete Stellplätze: Nr. 4 + Nr. 5
- Weitere, werktags nutzbare Parkflächen: Nr. 5A + Nr. 6A² + Nr. 3²

(² Diese eigentlich den (in Weilheim berufstätigen) Eigentümern zugeordneten Parkflächen können temporär dem Praxisbetrieb zur Verfügung gestellt werden)

Somit stehen bis zu 5 Parkflächen für den Praxisbetrieb zur Verfügung. Aufgrund des geringen Besucheraufkommens werden diese jedoch nie gleichzeitig benutzt werden.

Nach der geltenden Stellplatzverordnung des Marktes Peißenberg vom 06.02.1995 treffen nach unserer Einschätzung keine der genannten Punkte auf den hier gegenständlichen Antrag zu. Lediglich unter Punkt „2.2 Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Spiel- oder Automatenhallen und dgl.) und freiberuflicher oder ähnlicher Tätigkeiten“ werden Arztpraxen genannt. Die genannten Beispiele deuten in der Tat auf einen erheblichen Besucherverkehr hin, welcher im gegenständlichen Fall aber nicht gegeben sein wird: der privat Zahnärztliche Betrieb wird mit nur einem Behandlungsstuhl in einem kleinen Behandlungszimmer (ca. 12 m²) einen untergeordneten Umfang mit geringem Besucheraufkommen erzeugen.

Auch durch die genehmigte, gewerbliche Nutzung in unserer unmittelbaren Nachbarschaft hat es unseres Wissens die letzten sechs Jahre nie Grund für eine verkehrstechnische Beanstandung gegeben.

Fazit: Die ausreichende Zahl an Parkflächen ist auch bei der beabsichtigten Umnutzung weiterhin gewährleistet.“

Von Seiten der Bauverwaltung wird diesbezüglich auf die nachfolgend genannten Punkte hingewiesen:

Für eine Praxisnutzung wäre gemäß den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg zunächst grundsätzlich die Anlage von drei weiteren Stellplätzen erforderlich. Bauliche Maßnahmen zur Schaffung weiterer Stellplätze scheiden aufgrund der topographischen Gegebenheiten auf dem Grundstück aber aus Sicht der Verwaltung aus.

Damit wäre über eine Reduzierung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze in Verbindung mit einer Nutzung des Stauraumes vor den beiden Garagen im südöstlichen Grundstücksbereich bzw. über eine Doppelnutzung der den Wohneinheiten zugeordneten Stellplatzflächen zu entscheiden. In diesem Zusammenhang ist noch darauf hinzuweisen, dass bereits im Jahr 2008 auf dem gegenüber liegenden Grundstück Bergstraße 21 einer baulichen Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses mit Umnutzung von zwei Räumen im Obergeschoss im Rahmen einer Praxisnutzung (Psycho-Neuro Kinesiologie – ebenfalls in die bestehende Wohneinheit integriert) - mit Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Stellplatzsatzung - zugestimmt wurde. Für die beiden Wohneinheiten waren insgesamt zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden (Garage und Außenstellplatz), für die vorgesehene Praxisnutzung wurde ebenfalls im Rahmen des geplanten Umfangs der Tätigkeit sowie aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufes auf die Anlage von weiteren Stellplätzen verzichtet und einer Doppelnutzung des Außenstellplatzes zugestimmt.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 07.09.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Der Erteilung einer entsprechenden Abweichung von den Regelungen der Stellplatzsatzung zur Nutzung des Stauraumes vor der Garage (dargestellte Flächen Nr. 5 A und Nr. 6 A) sowie im Rahmen einer Doppelnutzung des Stellplatzes Nr. 3 wird zugestimmt.

Auch in Bezug auf vergleichbare Fälle aus der Vergangenheit wurde in der Diskussion aber ausdrücklich auf die sich mittlerweile deutlich angespanntere Verkehrssituation im Bereich der Bergstraße hingewiesen. Bedingt durch die geringe Fahrbahnbreite sowie durch vermehrt parkende Fahrzeuge im Straßenbereich kommt es immer wieder zu Behinderungen, insbesondere im Rahmen der Müllabfuhr, des Winterdienstes oder evtl. Einsätze der Rettungsdienste. Diese Situation darf durch die vorgesehene Umnutzung nicht verschärft werden. Hierzu sollen die Möglichkeiten weiterer Parkbeschränkungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen geprüft werden.

7 Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung einer Praxisfläche als Wohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3318/9 der Gemarkung Peißenberg (Sonnenstraße 46)

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3318/9 der Gemarkung Peißenberg (Sonnenstraße 46) die Umnutzung einer Praxisfläche im ersten Obergeschoss des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses als Wohnung beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Wörth-Zentrum“.

Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze wurden mit dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 die nachfolgenden Regelungen getroffen:

„Für jede Wohneinheit muss ein Stellplatz in einem unterirdischen Garagengeschoss geschaffen werden und für jede zweite Wohneinheit ein oberirdischer Stellplatz. Für die gewerblichen Bauflächen wird festgesetzt, dass für jede Ladeneinheit oder mindestens für je 40,0 m² Nettoverkaufsfläche oder gewerbliche Betriebsfläche ein oberirdischer Stellplatz für Besucher vorzusehen ist. Es wird unterstellt, dass eine Doppelnutzung der Parkplätze für Wohnungsbesucher und Geschäftsbesucher möglich ist. Die unterirdischen Garagengeschosse sind entsprechend § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Geschossezahlen und die Geschossflächenzahlen anzurechnen. Die oberirdischen Stellflächen für Kraftfahrzeuge werden als öffentliche Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen.“

Aufgrund der bisher bestehenden Praxisnutzung sind der betroffenen Fläche keine Tiefgaragenstellplätze zugeordnet. In diesem Zusammenhang ist im Rahmen der geplanten Wohneinheit eine Weiternutzung der im Bereich der öffentlichen Gemeinschaftsanlagen nachgewiesenen Stellplatzflächen (mindestens zwei Stellplätze) vorgesehen, die Zuordnung eines weiteren Tiefgaragenstellplatzes ist nicht beabsichtigt. Hierfür wäre die Erteilung einer entsprechenden Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 07.09.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Da im Rahmen der bisherigen Nutzung mindestens zwei Stellplätze auf den öffentlichen Gemeinschaftsanlagen herangezogen werden können, kann auf den Nachweis eines weiteren Tiefgaragenstellplatzes verzichtet und der Erteilung einer entsprechenden Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hierzu zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

8 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Terrassenüberdachung mit Dachanpassung im Bereich der bestehenden Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3286/2 der Gemarkung Peißenberg (Wettersteinstraße 8)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3286/2 der Gemarkung Peißenberg (Wettersteinstraße 8) der Anbau einer Terrassenüberdachung mit Dachanpassung im Bereich der an der nordwestlichen Grundstücksgrenze bestehenden Garage beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Kramerstraße“, die Erschließung ist gesichert.

Die geplante Terrassenüberdachung an der Südwestseite des bestehenden Wohngebäudes überschreitet die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze um ca. 2 – 2,50 m, hierfür wäre die Erteilung einer entsprechenden Befreiung von den Regelungen des Bebauungsplanes erforderlich.

In Verbindung mit der Errichtung des geplanten Anbaus soll auch die bereits bestehende Garage mit einbezogen werden und die Gesamtkonstruktion eine durchgängige Dachform (Dachneigung 5 Grad) erhalten. Die Gesamtlänge der betroffenen Grenzbebauung umfasst damit knapp 9 m. In die bestehende Garage soll außerdem eine Dusche und ein WC eingebaut werden.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 08.09.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Der Erteilung einer entsprechenden Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen kann ebenfalls zugestimmt werden, insbesondere da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits mehrfach Erweiterungen der bestehenden Baugrenzen vorgenommen wurden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

9 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hutterer-Leite" zur Errichtung einer Einfriedung auf den Grundstücken Fl.Nr. 560/100 und 560/61 der Gemarkung Peißenberg (Schwalbenweg 6 a/6 b)

Sachverhalt:

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 560/100 und Fl.Nr. 560/61 der Gemarkung Peißenberg (Schwalbenweg 6 a/6 b) ist die Errichtung einer Einfriedung beabsichtigt.

Die genannten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Hutterer-Leite“ an einer Gemeindestraße (Schwalbenweg – Straßenfläche und Verbindungsweg zwischen Schwalben- und Meisenweg).

Mit dem vorliegenden Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung soll geprüft werden, ob eine abweichende Ausführung von den derzeit geltenden Regelungen des Bebauungsplanes zugelassen werden kann.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 a) BayBO ist zunächst eine verfahrensfreie Ausführung von Mauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 wurden jedoch die nachfolgend genannten Regelungen getroffen:

1. Nr. 2.7 der textlichen Festsetzungen:

„Als Einfriedung der Baugrundstücke sind, soweit im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen sind, an öffentlichen Straßen und Wegen Holzzäune mit Latten von max. 1,0 m Höhe zulässig, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe. Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. Soweit Sockel für die Einzäunung errichtet werden, dürfen diese eine Höhe von 15 cm nicht überschreiten.“

2. Darüber hinaus bestehen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen die nachfolgend genannten Regelungen:
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün
 - Mauer als Sichtschutz (eine genauere Definition zur zulässigen Gesamthöhe bzw. des zu verwendenden Materials wurde nicht aufgenommen)
 - Hecke als Sichtschutz

Die genannten Planzeichen bestehen an verschiedenen Stellen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, u. a. auch auf den Grundstücken Schwalbenweg 6 a und 6 b. Diesbezüglich ist im Bereich der Vorgartenzone (östlicher und teilweise südlicher Grundstücksbereich) zunächst ausschließlich eine straßenbegleitende Begrünung, an der südlichen Grundstücksgrenze (Verbindungsweg zwischen Schwalben- und Meisenweg) überwiegend die Errichtung einer „Mauer als Sichtschutz“ sowie an der westlichen Grundstücksgrenze die Pflanzung einer „Hecke als Sichtschutz“ vorgesehen.

Lt. den eingereichten Unterlagen ist abweichend davon eine vollständige Einfriedung der Grundstücke mittels Stabgitterzaun (Farbe anthrazit) beabsichtigt, dadurch soll insbesondere eine kindersichere Umschließung der Grundstücks- und Gartenflächen geschaffen werden.

- westliche Grundstücksgrenzen:
Errichtung eines Stabgitterzaunes mit einer Höhe von 1,0 m (Länge 22 m) anstelle der gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Hecke als Sichtschutz. Eine entsprechende Eingrünung existiert aber bereits auf dem westlich angrenzenden Grundstück.
- westliche und südliche Grundstücksgrenzen:
Errichtung eines Stabgitterzaunes auf einer Länge von ca. 19 m mit einer Höhe von 1,80 m als Sichtschutz mit Begrünung anstelle der gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Mauer als Sichtschutz.
- südliche und östliche Grundstücksgrenzen:
Im weiteren Verlauf an der südlichen Grundstücksgrenze sowie im Bereich der Vorgartenzone soll wiederum ein Stabgitterzaun mit einer Höhe von 1,0 m errichtet werden anstelle der gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Mauer als Sichtschutz bzw. des Straßenbegleitgrüns an den östlichen Grundstücksgrenzen.
Die bestehende Hecke in diesem Bereich soll altersbedingt entfernt und durch eine neue Hinterpflanzung des geplanten Zaunes ersetzt werden.

Zur Ausführung der beschriebenen Einfriedungen wird die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Huttere-Leite“ aufgrund der Unterlagen vom 02.09.2020.

Im Zuge einer vorab erfolgten Ortsbegehung konnte durch die Verwaltung festgestellt werden, dass die mit Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte Konzeption einer durchgängigen Eingrünung bis heute grundsätzlich aufrechterhalten werden konnte.

Allerdings musste darüber hinaus auch festgestellt werden, dass die gemäß Planzeichen des Bebauungsplanes abwechselnd festgesetzten Hecken, Zäune, Mauern und von Einfriedungen freizuhaltenden Bereich zwar existieren, aber in vielen Bereichen nicht an den gemäß Planzeichen vorgesehenen Stellen ausgeführt wurden. Insbesondere wurden mehrere von Einfriedungen freizuhaltende Vorgärten mit Zäunen umschlossen und die Einfriedungen hinterpflanzte. Dies betrifft auch den unmittelbar angrenzenden Bereich der Grundstücke Schwalbenweg 6 a und 6 b. Außerdem wurden die vorgesehenen Mauern als Sichtschutz größtenteils nicht ausgeführt oder durch z. B. eine Holzkonstruktion oder Hecke ersetzt.

Der Ausführung eines Stabgitterzaunes mit Begrünung bzw. Hinterpflanzung - wie im Antrag beschrieben – kann daher zugestimmt werden.

Insbesondere durch den Entfall einer massiven Mauerkonstruktion im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze kann durch eine begrünte Einfriedung eine der Umgebung angepasste Situation herbeigeführt werden.

Aufgrund der bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrfach vorhandenen, eingefriedeten Vorgartenzonen kann auch im vorliegenden Fall einer entsprechenden Befreiung zugestimmt werden.

Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist aufgrund der vorhandenen Straßenbreiten im betroffenen Bereich nicht zu erwarten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Wurzelbereiche der an den Grünflächen am Schwalbenweg bestehenden Bäume durch evtl. Zaunfundamente usw. nicht beeinträchtigt werden dürfen. Für die geplanten Hinterpflanzungen der Einfriedungen sind die Regelungen zur Grünordnung und die darin enthaltenen Gehölzlisten zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

11:0

10 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

11 Öffentliche Vorlagen

12 Kindergarten Regenbogen; Sanierung Außenbereich

Sachverhalt:

Nach erneuter Rücksprache mit der Förderstelle der Regierung von Oberbayern ergibt sich für die Sanierung des Außengeländes die Situation, dass die Sanierung des Außengeländes nur in Verbindung mit der Gebäudesanierung als Gesamtmaßnahme förderfähig ist. Die Sanierung des Gebäudes ist für das Jahr 2021 geplant, im Zuge dieses Vorhabens sollen die Außenanlagen daher zusammen mit der Generalgebäudesanierung in Angriff genommen werden. Die Fördermittel nach FAG (Finanzausgleichsgesetz - Finanzausgleich zwischen Bund und Ländern) betragen in den letzten Jahren zwischen 50% und 60 % der förderfähigen Kosten.

Ergänzung des Sachverhaltes:

Im Rahmen des Vortrages wird von der Verwaltung ausgeführt, dass das Außengelände hängig und beschattet ist, sowie starkem Nutzungsdruck unterliegt. Derzeit ist, insbesondere bei feuchter Witterung, das Gelände des Kindergartens sehr rutschig und matschig, so dass die Kinder den Garten kaum benutzen können.

Die Sanierung lässt daher einen erheblichen planerischen, vermesserischen und baulichen Umfang erwarten, um die Geländesituation, u. a. mit Terrassierungen und Mauerbauten unter Beachtung aller sicherheitsrelevanten Vorgaben, zu entschärfen. Die vorhandenen Spielgeräte sollen in die Nutzung weiterhin integriert bleiben, gleichzeitig ist eine enge Abstimmung mit den Nutzern und Trägern des Kindergartens erforderlich.

Förderfähig nach FAG sind die Kostengruppen 300 (Bauwerk), 400 (techn. Anlagen), 500 (Außenanlagen) und 700 (Nebenkosten, u. a. Planung).

Beschluss:

Die Entscheidung, ob die Sanierung des Außengeländes in Verbindung mit der Generalgebäudesanierung des Kindergartens Regenbogen vorgenommen werden soll, um die entsprechenden Fördermittel in Anspruch nehmen zu können, wurde zur Beratung in die Ausschüsse verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

13 Vollzug der StVO; Parksituation an der Bachstraße im Bereich der Zufahrt zu den Grundstücken Hs.Nr. 68-70; Anordnung eines Haltverbots gem. Z 283 StVO zum Schutz der Böschungskante und Verbesserung der Zufahrtssituation

Sachverhalt:

Zur Parksituation an der Bachstraße (Zufahrt zu den Grundstücken Fl.Nr. 654/2 und Fl.Nr. 654/8 wurden von den Anwohnern folgende Beschwerde vorgetragen:

„Wir wenden uns an Sie mit der Bitte das sich für den folgenden Bereich etwas ändert. Seit dem letzten Jahr wird die Einfahrt zu den Wohnhäusern und der Umkehre (beim Transformatorhaus) in der Bachstraße 70, mehr und mehr ein Abstellplatz für jegliche Art von Fahrzeugen (Hänger Bagger ect) und Parkmöglichkeit für die wildesten Autoparker. Wir Anwohner die unsere Zufahrt nutzen, müssen uns einen 'Vogel' zeigen lassen wenn wir zu unserem Haus wollen. Vorallem Dauerparker und oder halbtages Parker blockieren oder erschweren uns die Zufahrt (gerade an der Kurve nach der Brücke) und die Umkehre. (auch geht mein Gedanke an Rettungskräfte / Feuerwehrwagen wenn diese mal bei uns ansässigen Wohnhäusern benötigt werden ist teilweise kaum ein vorbeikommen an den wilden Dauerparker)

Da Sie als Gemeinde dieses Grundstück/Wiesenteil für den speziellen Hochwasserfall vorhalten möchten, sollte ein generelles Parkverbot (mit Ausnahme für den Katastrophenfall, da genügend Parkbuchten der Bachstraße entlang vorhanden sind nur nicht genutzt werden) ausgeschildert werden.“

Nach Ansicht der Verwaltung könnten parkende Fahrzeuge im Bereich der Böschung entlang der Bahnanlagen toleriert werden. Das Parken von Fahrzeugen an der Böschung entlang des Wörthersbaches erscheint daher nicht günstig. Die Verwaltung schlägt vor, den südlichen Teilbereich der Bachstraße (Fl.Nr. 912/16 der Gemarkung Peißenberg) von der Einfahrt bis zum Ende der Umkehre mit Zeichen 283 StVO zu beschränken.

Beschluss:

Der südliche Teil der Bachstraße Fl.Nr. 912/16 der Gemarkung Peißenberg wird von der Einmündung (Brücke) in die Bachstraße Fl.Nr. 912/15 mit Zeichen 283 StVO beschränkt. Die Verwaltung wird mit dem Erlass der entsprechenden verkehrsrechtlichen Anordnung und mit dem Vollzug durch Aufstellung der erforderlichen Verkehrszeichen beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

14 Einrichtung von sog. "Mitfahrbankerln"; Entwurf Standorte und Mitfahrziele

Sachverhalt:

Zum Sachverhalt wird Bezug genommen auf den Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 13.07.2020, mit welchem die Umsetzung der Einrichtung von Mitfahrer-Haltestellen beschlossen wurde.

Im Rahmen der heutigen Sitzung werden nochmals die geplanten Aufstellorte und Fahrziele vorgestellt:

Die „Mitfahrer-Haltestellen“ sollen an den folgenden Standorten aufgestellt werden:

Standort / RVO Haltestelle

1. Ortsausgang Peißenberg Ost
2. Ehemaliges Krankenhaus
- 3a) Robert-Koch-Straße
- 3b) Nähe Firma Ruprich
- 4a) Schongauer Straße (Nähe Minikreisel)
- 4b) Schongauer Straße (Abzw. Böbinger Str.)
5. Wörther Straße (Nähe Metzgerei Seiler)
6. Rigistraße
7. Böbinger Straße
8. Föhrenstraße

Fahrtrichtung

- nur ortsauswärts
beide Fahrtrichtungen
Fahrtrichtung Weilheim
Fahrtrichtung Schongau
Fahrtrichtung Schongau
Fahrtrichtung Weilheim
beide Fahrtrichtungen
nur ortsauswärts
nur ortsauswärts
nur ortsauswärts

Grundsätzlich sollen nur 4 Fahrziele auf den Mitfahrtschildern möglich sein (Murnau, Weilheim, Schongau, Böbing). Um das System möglichst übersichtlich zu gestalten, werden innerorts nur die Fahrziele aufgeführt, die auch in Fahrtrichtung liegen. Eine Ausnahme bilden nur die Ortsausgänge und die Standorte in der Wörther Straße und Scheithaufstraße, da hier durch die Auffahrtsmöglichkeiten auf die Umgehungsstraße grds. alle Fahrziele möglich wären. Somit ergeben sich folgende Ziele auf den Mitfahrtschildern:

Standort-Nr.	Mitfahrziele
1	Murnau, Weilheim, Böbing, Schongau
2	Murnau, Weilheim Schongau, Böbing
3a	Murnau, Weilheim
3b	Schongau, Böbing
4a	Schongau, Böbing
4b	Murnau, Weilheim
5	Murnau, Weilheim, Schongau, Böbing
6	Murnau, Weilheim, Schongau, Böbing
7	Böbing
8	Murnau, Weilheim, Schongau, Böbing

Nachfolgend wird die Kostenaufstellung zur Kenntnis gegeben:

Kostenaufstellung lt. Angebot Fa. Bremicker vom 06.08.2020

12x Kopfschild „Haltestelle“	á	71,30€	855,60€
9x Mitfahrtschild 2-Ziele	á	115,80€	1.042,20€
2x Mitfahrtschild 1-Ziel	á	115,80€	231,60€
1x Mitfahrtschild 4-Ziele	á	158,40€	158,40€
Befestigungs-/ Aufstellmaterial			561,60€
Mengenrabatt			-142,47€
Logistikpauschale			85,48€
Netto Gesamt			2.792,41€
16% Mwst.			446,79€

Gesamt Brutto 3.239,20€

Die Verwaltung bittet nun um die Freigabe des Konzepts zur abschließenden Umsetzung.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und das Konzept befürwortet. Die Verwaltung wird mit der abschließenden Umsetzung der Maßnahme beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

15 Kennnissgaben

Vorberatender Teil:

16 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Weilheimer Straße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.01.2019 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich an der Weilheimer Straße beschlossen. In der Zeit vom 09.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Während des Auslegungszeitraumes wurde folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Fachl. Naturschutz v. 09.07.2020

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes wurden nicht berücksichtigt und sind zu ergänzen.

Ein kleiner Bereich der überplanten Fläche ist gemäß Landschaftsplan für die Ortseingrünung vorgesehen, der Großteil ist jedoch keiner besonderen Planung zugewiesen. Auch wenn unter Berücksichtigung des Landschaftsplans sowie aus sonstiger fachlicher Sicht zunächst keine wesentlichen Belange des Naturschutzes gegen die geplante Flächennutzungsplan-Änderung sprechen, kann eine abschließende Beurteilung nicht erfolgen, da die Belange des Umwelt- und Artenschutzes in den Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans an der Weilheimer Straße bislang in keiner Form erörtert wurden.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist vorrangig die Standortfrage im Sinne der Eingriffsvermeidung abzuhandeln. Die Gemeinde hat in der Begründung darzulegen, inwieweit die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle mit Natur und Landschaft in Einklang steht. Die Baulandausweisung ist hinsichtlich evtl. verträglicherer Alternativen zu begründen (Vermeidungsgebot). Es ist bereits auf F-Plan-Ebene zu ermitteln, ob und in welche Schutzgüter eingegriffen wird und wie sich der Eingriff sachgemäß bewältigen lässt. Eine generelle Verlagerung der Problematik auf die Ebene des Bebauungsplans ist nicht möglich.

Fragen des Artenschutzes sind bereits auf der Ebene des FNP angemessen zu berücksichtigen. In den vorliegenden Unterlagen ist die Prüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange nicht behandelt. Im Interesse einer zu Recht erwarteten Planungs- und Rechtssicherheit empfehlen wir der Gemeinde deshalb die Begründung im Umweltbericht 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 (Habitatpotentialanalyse, Abgleich der saP relevanten Arten für das Gebiet) so dass eine Prüfung nach §§ 39 und 44 BNatSchG erforderlich ist (Risikoabschätzung/Relevanzprüfung).

Auch wenn Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Parallelverfahren erstellt bzw. geändert werden, empfiehlt es sich, zwei getrennte Umweltberichte zu erstellen, da die unterschiedliche Zielrichtung der beiden Planungsebenen zu einer unterschiedlichen Gewichtung der einzelnen Belange führt. Während auf der FNP-Ebene eine großräumigere Betrachtungsweise und die Untersuchung von Standortalternativen im Vordergrund stehen, enthält der Umweltbericht zum BP dann weitergehende und genauere Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern. Auch zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen sind dann differenziertere Angaben zu machen. Während also auf der FNP-Ebene die geprüften und diskutierten Standortalternativen im Vordergrund stehen, liegt der Schwerpunkt auf der BP-Ebene bei unterschiedlichen gestalterischen Lösungen innerhalb des Geltungsbereichs. Eine Ermittlung der zu erwartenden Größe der Ausgleichsfläche ist im FNP nicht notwendig; die Berechnung erfolgt im Bebauungsplan. Eine überschlägige Ermittlung des voraussichtlich notwendigen Ausgleichsbedarfs und von dafür in Frage kommenden Flächen bzw. Maßnahmen kann allerdings durchaus sinnvoll sein.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sg. Fachlicher Umweltschutz, wird zur Kenntnis genommen. Im jetzt abgeschlossenen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde bewusst auf den Umweltbericht und weiterführende Berichte verzichtet. Für die Durchführung des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wird ein Umweltbericht in Auftrag gegeben und die vorgenannten Prüfungen erfüllt. Allerdings gestaltet sich die Beauftragung dieser Leistung derzeit schwierig, da sämtliche angefragten Planungsbüros voll ausgelastet sind. Die weitere Bearbeitung dieses Vorgangs kann sich dadurch verzögern.

Regierung von Oberbayern vom 14.08.2020

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

Planung

Der Markt Peißenberg plant im nordöstlichen Bereich des Marktgebietes ein Gewerbegebiet auszuweisen, um die Ansiedlung eines heimischen Fuhrunternehmens zu ermöglichen. Nach Angaben der schallschutztechnischen Untersuchung soll hierbei eine Lkw-Garage errichtet werden. Die Fläche wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird zudem eine Fläche für Versorgungsanlagen (Pumpwerk) festgesetzt.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Teilbereich, der durch die Flächennutzungsplanänderung als Pumpwerk dargestellt werden soll, ist bereits als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Eine ähnliche Planung wurde im Rahmen einer Voranfrage von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 12.09.2018 beurteilt. Auf diese Stellungnahme wird verwiesen. Hierin wurde aufgeführt, dass eine Flächennutzungsplanänderung aus siedlungsstruktureller Sicht nicht unbedenklich sei, bei Berücksichtigung der in der Stellungnahme aufgeführten Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden könnte.

Bewertung der vorliegenden Planung

Folgende Erfordernisse der Raumordnung sind für das Vorhaben einschlägig:

Siedlungsstruktur

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 G sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden (vgl. auch Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Die Planung wird über die Fläche für Versorgungsanlagen an das östlich gelegene Gewerbegebiet angebunden, wobei sich die neu ausgewiesene Fläche südlich der Weilheimer Straße befindet. Wir empfehlen, wie bereits im Rahmen der Stellungnahme zu o.g. Anfrage aufgeführt, das Grundstück Fl.-Nr. 1749 mit in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Siedlung / Bedarfsnachweis

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme in Bayern reduziert werden. Demzufolge sind Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen verstärkt kritisch zu prüfen. Um den Festlegungen einer nachhaltigen Raumentwicklung sowie den Festlegungen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.2.1, 3.1 G; vgl. Auslegungshilfe zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen¹). Zudem erfordert LEP-Ziel 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, dass vor einer neuen Flächeninanspruchnahme zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden (vgl. auch Regionalplan der Region Oberland, RP 17 B II 1.1 G).

Nach den Planunterlagen dient die Ausweisung der Schaffung eines Ersatzstandortes eines heimischen Fuhrunternehmens. Wir bitten, das Vorhaben in der Begründung zum Bauleitplan etwas ausführlicher zu erläutern (z.B. wird im immissionsschutzrechtlichen Gutachten auf die Errichtung einer Lkw-Garage verwiesen).

Mit Blick auf künftige Siedlungserweiterungen bitten wir, die künftige Siedlungsentwicklung des Marktes Peißenberg vorausschauend auf mögliche Potenziale im Siedlungsbestand zu lenken.

Zum anderen wären bei künftigen Bauleitplanungen die genannten Angaben gemäß der o.g. Auslegungshilfe zu ergänzen.

Siedlung / Flächensparen

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungserschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G). Die Flächeninanspruchnahme soll reduziert und die vorhandenen Flächenpotentiale effizient genutzt werden (vgl. o.g. Flächensparinitiative). Es wird daher eine möglichst effiziente Nutzung der Bauflächen empfohlen.

Natur und Landschaft

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 G sowie RP 17 B II 1.6 Z ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind ebenso wie der noch fehlende Umweltbericht mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß RP 17 B II 1.8 Z soll bei allen Planungen und Maßnahmen die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden. Da im Plangebiet von einem relativ hohen Versiegelungsgrad auszugehen ist, sollte die Versiegelung begrenzt sowie die Verbesserung der Versickerungsfähigkeit sichergestellt bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festgesetzt und/oder vertraglich geregelt werden.

Immissionsschutz

Gemäß RP 17 B XII 3.1 Z sowie 3.3 Z sollen Lärmemissionen möglichst geringgehalten werden und die Bevölkerung vor schädlichen Lärmeinwirkungen geschützt werden. Nach den Planunterlagen werden die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte eingehalten. Ob die Fragen des Lärmschutzes durch das bereits erstellte Gutachten hinlänglich geklärt sind, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9).

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet teilweise in einem Bereich mit HQ extrem – Extremhochwasser (vgl. Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern – IÜG). Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen (vgl. LEP 7.2.5 G).

Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. 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.

Energieversorgung

Durch das Plangebiet führt eine Erdgasleitung. Die Planung ist mit der Betreibergesellschaft abzustimmen.

Sonstiges

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1750/2 wird gemäß der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung eine Fläche für Versorgungsanlagen (Pumpwerk) ausgewiesen. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan jedoch bereits als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist dieses Grundstück zwar in den Geltungsbereich mit aufgenommen, jedoch werden für dieses Grundstück keine Festsetzungen getroffen, insbesondere wird keine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung wird insgesamt ein Gewerbegebiet festgesetzt, wobei nicht eindeutig ist, ob diese Art der baulichen Nutzung auch für das Grundstück Fl.-Nr. 1750/2 gilt.

Im Übrigen sind in der Legende des Bebauungsplans einige Planzeichen nicht erläutert (z.B. festgesetzter Baum innerhalb des Geltungsbereiches) und es fehlen in der Planzeichnung z.B. die Darstellung der Straßenverkehrsflächen gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV).

Es wird empfohlen, die Begründungen der Bauleitpläne ausführlicher zu gestalten.

Ergebnis

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

Hinweise

Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Vorschlag der Verwaltung

Die vorgenannte Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ausführlicher dargestellt. Ebenso wird die Notwendigkeit, diesen Standort zu entwickeln, genauer ausgeführt. Von einer Aufnahme des Grundstücks Fl.Nr. 1749 soll zum derzeitigen Zeitpunkt abgesehen werden. Hier ist zu prüfen, welche Flächen letztendlich als Friedhofserweiterungsflächen vorzusehen sind. Über die mögliche Entwicklung der Restflächen wird in einem weiteren Verfahren entschieden.

Weiter soll dargestellt werden, dass nicht an die Fläche für Versorgungsanlagen angebunden werden soll, sondern an das bestehende Gewerbegebiet „Aich“. Mit dieser, wenn auch nur einseitigen Bebauung, soll der Lückenschluss im Zufahrtbereich ermöglicht werden.

Planungsverband Region Oberland vom 19.08.2020

Auf Vorschlag des Regionsbeauftragten schließt sich der Planungsverband Oberland der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 14.08.2020 an (siehe oben).

Vorschlag der Verwaltung:

Dieser Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Die Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken erfolgt im Rahmen der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim v. 06.08.2020

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagwassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.

1. 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 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise (auf der Flurnummer 1750/2) in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Auf dieser Fläche ist gemäß Begründung und Plan kein Baurecht vorgesehen.

Es ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem) betroffen. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 0 bis 0,5m auftreten.“

„Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem des Wörthersbaches wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQextrem). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.“

„Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte

daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss, Straßenentwässerung etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.3 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den uns vorliegenden Erkenntnissen aus Bodenaufschlüssen der näheren Umgebung, liegt der Grundwasserstand bei ca. 579 m ü NN. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Vorschlag für Festsetzungen:

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

Vorschlag für 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.“

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

„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind/sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Da die Fläche gemäß Begründung zum Bebauungsplan, bisher als Lagerfläche für Aushubmaterialien, Fräsgut u. ä. genutzt wurde, ist ggfs. bei Aushubarbeiten damit zu rechnen, dass nicht nur Bodenmaterial angetroffen wird, welches uneingeschränkt verwertbar ist. Die abfall-rechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

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

1.4.2 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.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

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

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

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

1.5 Wasserversorgung

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

1.6 Abwasserentsorgung

1.6.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

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.

1.6.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen

Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

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

1.6.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wir begrüßen daher auch die Festsetzung, Rangierflächen mit einer wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Der Bauleitplanung muss dennoch eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Im Hinblick auf den geplanten Lastkraftwagenverkehr auf der Fläche, ist für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (inkl. Grundwasser) eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 153 erforderlich.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

„Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungs-konzeption).“

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume o-der Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind 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:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

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 Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit.

Vorschlag der Verwaltung:

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Auflagen werden vollständig in die Entwurfsplanung übernommen. Darüber hinaus wird vor Beginn des Verwaltungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB ein Sickertest durchgeführt.

Staatliches Bauamt Weilheim v. 15.07.2020

Einwendungen

Bauverbot

Bundesstraße B 472

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gem. § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen an Bundesstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren der Fahrbahndecke Bauverbote. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Staatstraße St2058

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,0 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbote. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anbauverbotszone wird sowohl im Text als auch im Planteil dargestellt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege v. 06.07.2020

Bodendenkmalpflegerische Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. 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 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 vorstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Anton Führmann, Email v. 10.10.2020

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Zellner, sehr geehrter Herr Schregle, sehr geehrte Mitglieder des Bauausschusses,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet an der Weilheimerstrasse vom 01.07.2020.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebs führt zu einer erheblichen Zersiedelung mit weitreichenden Auswirkungen auf die angrenzenden Bewohner und das Ortsbild.

Die für die Kulturlandschaft Pfaffenwinkel typische Ansicht der Maria Aich- Kirche ist ein beliebtes Ausflugsziel und Fotomotiv und sollte nicht ausgerechnet durch ein Gewerbegebiet verbaut werden.

Das spitz zulaufende Grundstück bietet nur wenige Rangiermöglichkeiten und wäre bereits mit dem bestehenden Fuhrpark der Firma Lindauer überlastet, es ist also zu erwarten, dass - wie bereits jetzt - Anhänger und Baumaschinen im umliegenden Straßen abgestellt werden und einen Nachahmeffekt für andere Fuhrunternehmen auslöst.

Die aufgeführte Begründung, das Gelände sei bereits Teilversiegelt und werde durch das staatliche Bauamt als Lagerfläche genutzt ist so nicht richtig. Tatsächlich wurde das Grundstück im Zuge der Fahrbahnsanierung der Umgehungsstraße 2018 als Lagerfläche genutzt.

Die Firma Lindauer war an dieser Baumaßnahme beteiligt und hat im Zuge dessen das Grundstück nach Ihren Bedürfnissen planiert und teilversiegelt. Sie nutzt es seitdem als Abstellplatz. In der Folge hat sich aus dieser „Landwirtschaftlichen Fläche“ ein beliebter LKW-Rastplatz entwickelt, und regelmäßig werden auch auf den umliegenden Straßen Anhänger geparkt. Seit 2018 wurde von dem Gelände von der Firma Lindauer immer wieder Erdreich abtransportiert und die versiegelte Fläche erweitert. Das Bauvorhaben jetzt mit dieser nicht legitimierten Nutzung zu begründen scheint mir mehr als fragwürdig.

Mein 1912 erbautes Familienanwesen liegt wie eine Insel im „geschützten Außenbereich“ und wird als reines Wohngebäude genutzt. Durch die Lage im Aussenraum haben wir gegenüber unserem nur wenigen Meter entfernten Nachbarn in der Holzstrasse erhebliche Nachteile und Beschränkungen (erhöhte Grenzwerte für Lärmschutz eingeschränktes Baurecht usw.). Im Bereich Weilheimerstrasse, die ja auch im Aussenraum liegt, scheint hingegen alles erlaubt zu sein.

Aufgrund unserer Ortsrandlage sind wir bereits jetzt dem Verkehrslärm von 4 Straßen ausgesetzt, hinzu kommen die Beeinträchtigungen durch den Containerstandort und die Schrotthandlungen in der Weilheimerstrasse 1.

Die geplante Nutzung durch die Firma Lindauer sorgt nicht nur für zusätzliche Verkehrslärmbelastung, sondern wirkt sich insgesamt nachteilig für das Gebiet und seine angestammten Bewohner aus.

Statt dieser Gewerbegebietkompromisslösung wäre es wesentlich sinnvoller der Firma Lindauer im Gewerbegebiet Böbinger Straße ein geeigneteres und erschlossenes Grundstück anzubieten und den östlichen Ortseingang nachhaltig und im Sinne der bisherigen Bewohner zu gestalten. Im Rahmen des Vorzeigeprojekts "1000 Bäume für Peißenberg", könnte das Areal auch bepflanzt werden und hätte dann vielleicht sogar einen gewissen Lärm- und Sichtschutzeffekt in Richtung Umgehungsstraße.

Vorschlag der Verwaltung:

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, können jedoch nicht vollständig gewertet werden. Die Entwicklung des Standorts an dieser Stelle ist –gemessen an den Stellungnahmen der Fachbehörden- unter Auflagen möglich. Im Rahmen der Vorprüfung des Planungsziels wurden Standortalternativen geprüft. Weitere geeignete Standorte, gerade für ein Fuhrunternehmen wichtig an das überörtliche Straßennetz gut angebunden zu sein, konnten nicht ermittelt werden. Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde bereits durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen. Auch die Sicht auf die Kirche „Maria-Aich“ wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da die Sichtachse von der Umgehungsstraße aus nicht verhindert wird. Das Grundstück liegt deutlich tiefer an der Böschung zur Umgehungsstraße. Im Rahmen der weiteren Planungen wird jedoch großer Wert auf eine gute Einbindung in die Landschaft und Begrünung des Plangebiets geachtet werden.

Die Probleme mit dem Containerplatz und auch parkende Fahrzeuge im Bereich der Holzstraße sind bekannt, können jedoch im Rahmen dieses Vorgangs nicht zur Verhinderung vorgetragen werden, da diese Probleme nicht ursächlich mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung gebracht werden können.

Ohne Einwände

Gemeinde Böbing, Email v. 01.07.2020

Gemeinde Oberhausen, Email v. 01.07.2020

IHK für München und Oberbayern, Email v. 14.07.2020

Das zur Überplanung anstehende Gelände eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben und mit der Aktualisierung des Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag:

Den Vorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Prüfungen und die Erstellung eines Umweltberichts zu beauftragen. Die Entwurfsplanung ist entsprechend abzuändern. Mit Vorliegen aller Notwendigen Nachweise (auch Baugrunduntersuchung, Sickertest usw.) wird die Verwaltung ermächtigt, das Aufstellungsverfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB fortzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat dann zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

17 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Weilheimer Straße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 30.01.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein „Teilgebiet an der Weilheimer Straße“ beschlossen. In der Zeit vom 09.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Während des Auslegungszeitraumes wurden folgende Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. 40 vom 07.08.2020

In den Festsetzungen durch Planzeichen ist beim Planzeichen „Geltungsbereich“ der textliche Zusatz „der 1. vereinfachten Änderung“ zu streichen. Ebenso ist in den Verfahrensvermerken Punkt 5. die richtige Bezeichnung des Bebauungsplans zu verwenden und er Zusatz „1. Vereinfachte Änderung“ zu streichen.

Unter 5. der Festsetzungen durch Planzeichen wird festgesetzt, dass Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Insofern stellt sich die Frage, welchen Zweck die Darstellung der Fläche für Stellplätze hat. Diese kann bei Beibehaltung der o.g. Festsetzung entfallen.

Hinsichtlich der Festsetzung der Baugrenzen ist zu bedenken, dass gewerbliche Hauptnutzungen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig ist. Sofern für die gewerbliche Hauptnutzung des Betriebes ein größerer Bereich erforderlich ist, sollten die Baugrenzen entsprechend angepasst werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die redaktionellen Änderungen eingearbeitet. Bezüglich der Fläche, welche gewerblich in Anspruch genommen werden soll, finden noch Gespräche mit den geplanten Nutzern statt.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Fachl. Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 21.07.2020

Die Belange des Umweltschutzes sind bislang nicht berücksichtigt. Es fehlt die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie des Artenschutzes in einem Umweltbericht.

Grünordnung:

Das Grundstück Fl.-Nr. 1748 einschl. der Fl.-Nr. 1547/3 ist mit dem Planzeichen „Fläche zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher“ umgrenzt.

Es besteht lediglich die textliche Festsetzung, dass in diesem Bereich zur angrenzenden Fl.-Nr. 1749 eine Strauchpflanzung vorzunehmen ist. Mengen und Pflanzgrößen sind nicht festgesetzt. Die andere textliche Festsetzung fordert mind. 7 Bäume ohne ihren Standort fest zu legen. Wenn

die Baumpflanzungen entlang der Weilheimer Straße gewünscht sind, bitte entsprechend festsetzen.

Bitte die Strauchpflanzung hinsichtlich der Menge und Pflanzgröße entlang der Fl.-Nr.

1749 konkretisieren.

Ebenso sollte festgesetzt werden, welche Bepflanzung innerhalb des Planzeichens „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ umgesetzt werden soll. Im Moment ist es nicht klar, dass die mind. 7 Bäume im Zusammenhang mit dem Bauantrag des Fuhrunternehmens auf Fl.-Nr. 1748 stehen.

Zusätzlich empfehlen wir eine klare Festsetzung für die Einfriedung und die Zufahrt. Soll die Zufahrtsbreite wie eingezeichnet auf 8 Meter Breite beschränkt werden?

Zu III 5.: Sind die Stellplätze nur in der vorgesehenen Fläche oder auch zusätzlich außerhalb der Baugrenzen möglich? Bitte klarstellen.

Was gilt für die anderen Grundstücke?

Bei einer GRZ von 0,8 sind 20% der Grundstücksfläche mit einer Bepflanzung zu versehen. Diese Flächen dürfen nicht als Stellplatzflächen und Lagerflächen verwendet werden. Deshalb empfehlen wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend mit Maßen zu versehen und auch noch zu verbreitern. Auf einer Breite von 2 Metern wie aktuell an der Westgrenze zu Fl.-Nr. 1749 vorgesehen, ist keine freiwachsende in Landschaftsbild einbindende Strauchbepflanzung möglich. Hier sind die entsprechenden Wuchsgrößen zu beachten. Auch Baumkronen brauchen langfristige sehr viel mehr Platz.

Redaktioneller Hinweis:

Das flächig grüne Planzeichen Baum ist nicht in der Legende aufgeführt.

Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zunächst keine grundsätzlichen Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans und die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche an dieser Stelle, jedoch sind Belange des Naturschutzes in den vorgelegten Unterlagen unzureichend abgearbeitet, weshalb der vorgelegte BPlan-Entwurf in dieser Form nicht zustimmungsfähig ist.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Regelverfahren sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inklusive des Artenschutzes gemäß § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG im Rahmen eines Umweltberichts (§§ 2 und 2a BauGB) abzuarbeiten.

Dazu ist ausgehend von einer Bestandsaufnahme zu ermitteln, ob und in welchem Ausmaß in Schutzgüter (Naturhaushalt, Landschaftsbild, Boden, Luft, Wasser, Klima) eingegriffen wird, und wie sich durch entsprechende Maßnahmen die Eingriffserheblichkeit minimieren lässt. Sollten keine Minimierungsmaßnahmen möglich sein, sind Vorschläge für entsprechende Ausgleichs- u./o. Ersatzmaßnahmen auszuarbeiten und im Bebauungsplan festzusetzen.

Als Hilfestellung steht für die Abarbeitung der von der Obersten Baubehörde, dem Gemeinde- und Städtetag und dem Umweltministerium erarbeitete Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu Verfügung. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht einzuarbeiten. Die Erstellung des Berichts kann durch ein qualifiziertes Fachplanungsbüro (Landschaftsarchitekturbüro) erfolgen. Auch um der Gemeinde eine Planungssicherheit zu gewähren ist die formal korrekte Abarbeitung der Belange des Naturschutzes notwendig. Wir bitten um Erweiterung der Unterlagen durch einen Umweltbericht.

Aussagen zum Artenschutz fehlen in der Begründung gänzlich. Auch dieses Thema ist umfänglich abzuarbeiten.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Sachbehandlung berücksichtigt und geprüft. Im jetzt abgeschlossenen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde bewusst auf den Umweltbericht und die weitergehenden Prüfungen verzichtet. Mit dieser erstmaligen Beteiligung der Behörden sollte der grundsätzliche Planungsgedanke geprüft werden. Für die Fortführung des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wird sowohl der Umweltbericht in Auftrag gegeben als auch die weiteren Prüfungen (saP, Schutzgutprüfung usw.) durchgeführt.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Technischer Umweltschutz v. 04.08.2020

Einwendungen

Das Grundstück ist aufgrund der Nähe zu den benachbarten Straßen (St 2058 und B 472) erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, insbesondere während der Nachtzeit werden sogar die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes enthält keine Regelungen zum Schutz übergeordneter Räume i.S. der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau.

Rechtsgrundlagen

§ 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

In der Festsetzung zu den baulichen Nutzungen innerhalb des Gebietes wird folgende Regelung aufgenommen:

„Die Ausnahmen im § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.“

Für die bei gewerblichen Nutzungen üblichen Büroräume wird folgende Festsetzung aufgenommen:

„Büroräume sind so anzuordnen, dass sie nach Süden oder Westen gelüftet werden können.“

Vorschlag der Verwaltung:

Die Anregungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sg. Technischer Umweltschutz werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgelegt, dass die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden (z. B. Wohnnutzungen).

Regierung von Oberbayern vom 14.08.2020

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

Planung

Der Markt Peißenberg plant im nordöstlichen Bereich des Marktgebietes ein Gewerbegebiet auszuweisen, um die Ansiedlung eines heimischen Fuhrunternehmens zu ermöglichen. Nach Angaben der schallschutztechnischen Untersuchung soll hierbei eine Lkw-Garage errichtet werden. Die Fläche wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird zudem eine Fläche für Versorgungsanlagen (Pumpwerk) festgesetzt.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Teilbereich, der durch die Flächennutzungsplanänderung als Pumpwerk dargestellt werden soll, ist bereits als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Eine ähnliche Planung wurde im Rahmen einer Voranfrage von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 12.09.2018 beurteilt. Auf diese Stellungnahme wird verwiesen. Hierin wurde aufgeführt, dass eine Flächennutzungsplanänderung aus siedlungsstruktureller Sicht nicht

unbedenklich sei, bei Berücksichtigung der in der Stellungnahme aufgeführten Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden könnte.

Bewertung der vorliegenden Planung

Folgende Erfordernisse der Raumordnung sind für das Vorhaben einschlägig:

Siedlungsstruktur

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 G sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden (vgl. auch Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Die Planung wird über die Fläche für Versorgungsanlagen an das östlich gelegene Gewerbegebiet angebunden, wobei sich die neu ausgewiesene Fläche südlich der Weilheimer Straße befindet. Wir empfehlen, wie bereits im Rahmen der Stellungnahme zu o.g. Anfrage aufgeführt, das Grundstück Fl.-Nr. 1749 mit in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Siedlung / Bedarfsnachweis

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme in Bayern reduziert werden. Demzufolge sind Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen verstärkt kritisch zu prüfen. Um den Festlegungen einer nachhaltigen Raumentwicklung sowie den Festlegungen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.2.1, 3.1 G; vgl. Auslegungshilfe zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen¹). Zudem erfordert LEP-Ziel 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, dass vor einer neuen Flächeninanspruchnahme zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden (vgl. auch Regionalplan der Region Oberland, RP 17 B II 1.1 G).

Nach den Planunterlagen dient die Ausweisung der Schaffung eines Ersatzstandortes eines heimischen Fuhrunternehmens. Wir bitten, das Vorhaben in der Begründung zum Bauleitplan etwas ausführlicher zu erläutern (z.B. wird im immissionsschutzrechtlichen Gutachten auf die Errichtung einer Lkw-Garage verwiesen).

Mit Blick auf künftige Siedlungserweiterungen bitten wir, die künftige Siedlungsentwicklung des Marktes Peißenberg vorausschauend auf mögliche Potenziale im Siedlungsbestand zu lenken. Zum anderen wären bei künftigen Bauleitplanungen die genannten Angaben gemäß der o.g. Auslegungshilfe zu ergänzen.

Siedlung / Flächensparen

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungserschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G). Die Flächeninanspruchnahme soll reduziert und die vorhandenen Flächenpotentiale effizient genutzt werden (vgl. o.g. Flächensparinitiative). Es wird daher eine möglichst effiziente Nutzung der Bauflächen empfohlen.

Natur und Landschaft

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 G sowie RP 17 B II 1.6 Z ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Um den Belangen von Natur

und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind ebenso wie der noch fehlende Umweltbericht mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß RP 17 B II 1.8 Z soll bei allen Planungen und Maßnahmen die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden. Da im Plangebiet von einem relativ hohen Versiegelungsgrad auszugehen ist, sollte die Versiegelung begrenzt sowie die Verbesserung der Versickerungsfähigkeit sichergestellt bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festgesetzt und/oder vertraglich geregelt werden.

Immissionsschutz

Gemäß RP 17 B XII 3.1 Z sowie 3.3 Z sollen Lärmemissionen möglichst gering gehalten werden und die Bevölkerung vor schädlichen Lärmeinwirkungen geschützt werden. Nach den Planunterlagen werden die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte eingehalten. Ob die Fragen des Lärmschutzes durch das bereits erstellte Gutachten hinlänglich geklärt sind, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9).

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Bereich mit HQ extrem – Extremhochwasser (vgl. Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern – IÜG). Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen (vgl. LEP 7.2.5 G).

Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. 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.

Energieversorgung

Durch das Plangebiet führt eine Erdgasleitung. Die Planung ist mit der Betreibergesellschaft abzustimmen.

Sonstiges

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1750/2 wird gemäß der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung eine Fläche für Versorgungsanlagen (Pumpwerk) ausgewiesen. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan jedoch bereits als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist dieses Grundstück zwar in den Geltungsbereich mit aufgenommen, jedoch werden für dieses Grundstück keine Festsetzungen getroffen, insbesondere wird keine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung wird insgesamt ein Gewerbegebiet festgesetzt, wobei nicht eindeutig ist, ob diese Art der baulichen Nutzung auch für das Grundstück Fl.-Nr. 1750/2 gilt.

Im Übrigen sind in der Legende des Bebauungsplans einige Planzeichen nicht erläutert (z.B. festgesetzter Baum innerhalb des Geltungsbereiches) und es fehlen in der Planzeichnung z.B. die Darstellung der Straßenverkehrsflächen gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV).

Es wird empfohlen, die Begründungen der Bauleitpläne ausführlicher zu gestalten.

Ergebnis

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

Hinweise

Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Vorschlag der Verwaltung

Die vorgenannte Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ausführlicher dargestellt. Ebenso wird die Notwendigkeit, diesen Standort zu entwickeln, genauer ausgeführt und mit den Ergebnissen der Alternativprüfung untermauert. Weiter wird auch an dieser Stelle dargestellt, dass nicht die Fläche für Versorgungsanlagen an das neue GE-Gebiet angebunden, sondern das neue GE-Gebiet mit den Versorgungsanlagen an das bestehende Gewerbegebiet „Aich“ angegliedert werden soll.

Planungsverband Region Oberland vom 19.08.2020

Auf Vorschlag des Regionsbeauftragten schließt sich der Planungsverband Oberland der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 14.08.2020 an (siehe oben).

Vorschlag der Verwaltung:

Dieser Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Die Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken erfolgt im Rahmen der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim v. 06.08.2020

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Nieder-schlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest zu bestätigen.

1. 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 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise (auf der Flurnummer 1750/2) in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Auf dieser Fläche ist gemäß Begründung und Plan kein Baurecht vorgesehen.

Es ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem) betroffen. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG).

Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ ext-rem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 0 bis 0,5m auftreten.“

„Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem des Wörthersbaches wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQextrem). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.“

„Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss, Straßenentwässerung etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.3 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den uns vorliegenden Erkenntnissen aus Bodenaufschlüssen der näheren Umgebung, liegt der Grundwasserstand bei ca. 579 m ü NN. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Vorschlag für Festsetzungen:

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

Vorschlag für 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.“

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

„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind/sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Da die Fläche gemäß Begründung zum Bebauungsplan, bisher als Lagerfläche für Aushubmaterialien, Fräsgut u. ä. genutzt wurde, ist ggfs. bei Aushubarbeiten damit zu rechnen, dass nicht nur Bodenmaterial angetroffen wird, welches uneingeschränkt verwertbar ist. Die abfallrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

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

1.4.2 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.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum

Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

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

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

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

1.5 Wasserversorgung

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

1.6 Abwasserentsorgung

1.6.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

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.

1.6.2 Industrieabwasser

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

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

1.6.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wir begrüßen daher auch die Festsetzung, Rangierflächen mit einer wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Der Bauleitplanung muss dennoch eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Im Hinblick auf den geplanten Lastkraftwagenverkehr auf der Fläche, ist für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (inkl. Grundwasser) eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 153 erforderlich.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

„Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungs-konzeption).“

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vor-reinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume o-der Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind 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:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

3. 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 Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit.

Vorschlag der Verwaltung:

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Auflagen werden vollständig in die Entwurfsplanung aufgenommen. Weiter soll eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben und ein Sickerstest durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind dem Bebauungsplan in geeigneter Weise beizulegen.

Staatliches Bauamt Weilheim v. 15.07.2020

Einwendungen

Bauverbot

Bundesstraße B 472

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gem. § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen an Bundesstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren der Fahrbahndecke Bauverbote. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Staatstraße St2058

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,0 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbote. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anbauverbotszone wird sowohl im Text als auch im Planteil dargestellt. Der Hinweis zur Anbringung von Werbeanlagen oder Hinweisschildern wird vollinhaltlich in den Textteil des Bebauungsplans als Hinweis übernommen.

Gemeindewerke Peißenberg vom 10.08.2020

Das Teilgebiet kann an das öffentliche Wasser- und Stromnetz angeschlossen werden. Was die Entwässerung des Teilgebietes betrifft, kann nur das anfallende Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist flächenhaft und schadlos über die Oberbodenschicht auf dem Baugebiet zu versickern. Zum Schutz des Grundwassers ist einer unterirdischen Versickerungsanlage eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1547/3 der Gemarkung Peißenberg befindet sich eine öffentliche Schmutzwasserleitung. Daher sollte vor einem evtl. Verkauf des Grundstücks eine Spartenabstimmung mit den Gemeindewerken Peißenberg KU stattfinden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Anbauverbotszone wird sowohl im Text- als auch im Planteil dargestellt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege v. 06.07.2020

Bodendenkmalpflegerische Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. 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 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 vorstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Anton Führmann, Email v. 10.10.2020

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Zellner, sehr geehrter Herr Schregle, sehr geehrte Mitglieder des Bauausschusses,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet an der Weilheimerstrasse vom 01.07.2020.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebs führt zu einer erheblichen Zersiedelung mit weitreichenden Auswirkungen auf die angrenzenden Bewohner und das Ortsbild.

Die für die Kulturlandschaft Pfaffenwinkel typische Ansicht der Maria Aich- Kirche ist ein beliebtes Ausflugsziel und Fotomotiv und sollte nicht ausgerechnet durch ein Gewerbegebiet verbaut werden.

Das spitz zulaufende Grundstück bietet nur wenige Rangiermöglichkeiten und wäre bereits mit dem bestehenden Fuhrpark der Firma Lindauer überlastet, es ist also zu erwarten, dass - wie bereits jetzt - Anhänger und Baumaschinen im umliegenden Straßen abgestellt werden und einen Nachahmeffekt für andere Fuhrunternehmen auslöst.

Die aufgeführte Begründung, das Gelände sei bereits Teilversiegelt und werde durch das staatliche Bauamt als Lagerfläche genutzt ist so nicht richtig. Tatsächlich wurde das Grundstück im Zuge der Fahrbahnsanierung der Umgehungsstraße 2018 als Lagerfläche genutzt.

Die Firma Lindauer war an dieser Baumaßnahme beteiligt und hat im Zuge dessen das Grundstück nach Ihren Bedürfnissen planiert und teilversiegelt. Sie nutzt es seitdem als Abstellplatz. In der Folge hat sich aus dieser „Landwirtschaftlichen Fläche“ ein beliebter LKW-Rastplatz entwickelt, und regelmäßig werden auch auf den umliegenden Straßen Anhänger geparkt. Seit 2018 wurde von dem Gelände von der Firma Lindauer immer wieder Erdreich abtransportiert und die versiegelte Fläche erweitert. Das Bauvorhaben jetzt mit dieser nicht legitimierten Nutzung zu begründen scheint mir mehr als fragwürdig.

Mein 1912 erbautes Familienanwesen liegt wie eine Insel im „geschützten Außenbereich“ und wird als reines Wohngebäude genutzt. Durch die Lage im Aussenraum haben wir gegenüber unserem nur wenigen Meter entfernten Nachbarn in der Holzerstrasse erhebliche Nachteile und Beschränkungen (erhöhte Grenzwerte für Lärmschutz eingeschränktes Baurecht usw.). Im Bereich Weilheimerstrasse, die ja auch im Aussenraum liegt, scheint hingegen alles erlaubt zu sein.

Aufgrund unserer Ortsrandlage sind wir bereits jetzt dem Verkehrslärm von 4 Straßen ausgesetzt, hinzu kommen die Beeinträchtigungen durch den Containerstandort und die Schrotthandlungen in der Weilheimerstrasse 1.

Die geplante Nutzung durch die Firma Lindauer sorgt nicht nur für zusätzliche Verkehrslärmbelastung, sondern wirkt sich insgesamt nachteilig für das Gebiet und seine angestammten Bewohner aus.

Statt dieser Gewerbegebietkompromisslösung wäre es wesentlich sinnvoller der Firma Lindauer im Gewerbegebiet Böbinger Straße ein geeigneteres und erschlossenes Grundstück anzubieten und den östlichen Ortseingang nachhaltig und im Sinne der bisherigen Bewohner zu gestalten. Im Rahmen des Vorzeigeprojekts "1000 Bäume für Peißenberg", könnte das Areal auch bepflanzt werden und hätte dann vielleicht sogar einen gewissen Lärm- und Sichtschutzeffekt in Richtung Umgehungsstraße.

Vorschlag der Verwaltung:

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, können jedoch nicht vollständig gewertet werden. Die Entwicklung des Standorts an dieser Stelle ist –gemessen an den Stellungnahmen der Fachbehörden- unter Auflagen möglich. Im Rahmen der Vorprüfung des Planungsziels wurden Standortalternativen geprüft. Weitere geeignete Standorte, gerade für ein Fuhrunternehmen wichtig an das überörtliche Straßennetz gut angebunden zu sein, konnten nicht ermittelt werden. Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde bereits durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen. Auch die Sicht auf die Kirche „Maria-Aich“ wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da die Sichtachse von der Umgehungsstraße aus nicht verhindert wird. Das Grundstück liegt deutlich tiefer an der Böschung zur Umgehungsstraße. Im Rahmen der weiteren Planungen wird jedoch großer Wert auf eine gute Einbindung in die Landschaft und Begrünung des Plangebiets geachtet werden.

Die Probleme mit dem Containerplatz und auch parkende Fahrzeuge im Bereich der Holzerstraße sind bekannt, können jedoch im Rahmen dieses Vorgangs nicht zur Verhinderung vorgetragen werden, da diese Probleme nicht ursächlich mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung gebracht werden können.

Ohne Einwendungen

Gemeinde Oberhausen, Email v. 01.07.2020

IHK für München und Oberbayern, Email v. 14.07.2020

Das zur Überplanung anstehende Gelände eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben und mit der Aktualisierung des Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag:

Den Vorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Prüfungen und die Erstellung eines Umweltberichts zu beauftragen. Die Entwurfsplanung ist

entsprechend abzuändern. Mit Vorliegen aller Notwendigen Nachweise (auch Baugrunduntersuchung, Sickertest usw.) wird die Verwaltung ermächtigt, das Aufstellungsverfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB fortzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat dann zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

18 Vollzug des BauGB; 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Dornbichlweg"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens; Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 25.03.2020 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Dornbichlweg beschlossen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 22.07.2020 behandelt und die beschlossenen Änderungen anschließend in die Entwurfsplanung eingearbeitet.

Die geänderte Entwurfsplanung wurde gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2020 bis einschließlich 14.09.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Im Auslegungszeitraum sind folgende Stellungnahmen zur Bauleitplanung eingegangen:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Fachlicher Umweltschutz vom 08.09.2020

Die von uns am 29.06.2020 erhobenen Einwendungen und Anregungen finden in der geänderten Fassung des Flächennutzungsplans vom 03.08.2020 mehrheitlich Berücksichtigung. Für den FNP ist ein Umweltbericht erstellt worden. Die Begründung für die Wahl des Standortes sowie die Abwägung der Standortalternativen wurden in Kapitel 5 ausreichend behandelt.

Wir empfehlen, auf Ebene des FNP das Thema Artenschutz im Rahmen einer saP-Vorprüfung mit in das Kapitel 2.6 des Umweltberichts aufzunehmen, um im Sinne der Planungs- und Rechtssicherheit eventuelle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abzuklären.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung unsererseits erfolgen keine weiteren fachlichen Informationen, Empfehlungen und Hinweise.

Vorschlag der Verwaltung:

Die vorstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. allerdings wurde das Thema „Artenschutz“ im Kapitel 2.6 des Umweltberichts bereits behandelt, um in Sinne der Planungs- und Rechtssicherheit eventuelle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abzuklären. Eine zusätzliche saP-Vorprüfung ist daher nicht notwendig und auch fachlich nicht geboten, da alle Flächen mit geplanten Bauaktivitäten derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim v. 10.07.2020

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

1. 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 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Erkenntnisse zu früheren Starkregenereignissen im Planungsgebiet vor.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d

BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Abflusmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor.

Sofern die geplante Baumaßnahme auf das Grundwasser einwirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) stellt dies grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind dann in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Vorschlag für Festsetzungen:

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

Vorschlag für 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- / Untersgrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“

1.2.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

1.2.2 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.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

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:

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

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

1.3 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 besteht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

1.4 Abwasserentsorgung

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.

1.4.1 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Versorgungswege nicht zu versiegen und als Kieswege auszuführen wird von uns ausdrücklich begrüßt.

Ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde hier nicht vorgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass eine breitflächige Versickerung unterhalb der Freiflächenfotovoltaikanlage über die Oberbodenzone erfolgt.

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen muss auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

4. Zusammenfassung

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

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich in den Textteil des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Die Energiegenossenschaft hat bereits ein Bodengutachten erstellen lassen, welches als Anlage zum Erläuterungsbericht des FNP

aufgenommen werden soll. Darüber hinaus sind die Ergebnisse bereits in die Projektplanung und in die Änderungsplanung des FNP eingegangen.

Ohne Einwendungen

Regierung von Oberbayern vom 10.08.2020

VG Rottenbuch für die Gemeinde Böbing v. 10.08.2020

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, vom 01.09.2020

Beschlussvorschlag:

Nachdem das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren abgeschlossen, sämtlich Anregungen und Bedenken abgewogen und behandelt wurden, sowie keine weiteren Änderungen von grundsätzlicher Bedeutung veranlasst sind, wird diese 5. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Unterlagen und Entwurfsplanungen dem Landratsamt Weilheim-Schongau zur Genehmigung vorzulegen. Über die Genehmigung ist der Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zu informieren.

Abstimmungsergebnis:

11:0

19 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Freiflächenphotovoltaik-Anlage am Dornbichlweg"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 25.03.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die „Freiflächenphotovoltaik-Anlage am Dornbichlweg“ beschlossen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 22.07.2020 behandelt und die beschlossenen Änderungen anschließend in die Entwurfsplanung eingearbeitet.

Die geänderte Entwurfsplanung wurde gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2020 bis einschließlich 14.09.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Im Auslegungszeitraum sind folgende Stellungnahmen zur Bauleitplanung eingegangen:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. 40 vom 10.09.2020

Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes wurde – soweit ersichtlich – vollständig unverändert in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen. Dies ist mit den Regelungen des BauGB nicht vereinbar. Die Festsetzungsmöglichkeiten sind abschließend in § 9 BauGB verankert; die Kommunen dürfen keine weiteren Festsetzungen „erfinden“.

Einige Einwände sind bereits vom Wortlaut her nicht als Festsetzungen, sondern als Hinweise zu sehen. Wird lediglich „hingewiesen“, „empfohlen“ etc. sind diese Regelungen unter Hinweise aufzuführen.

Werden Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen, wie hier die Wandhöhe, sind zwingend auch flächenmäßige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Wir raten dringend eine GRZ festsetzen.

Vorschlag der Verwaltung:

1. Die Stellungnahme und Hinweise des EBA wurden fälschlicherweise in den Festsetzungen aufgeführt und sollen in den Bereich „Allgemeine Hinweise“ verschoben werden.
2. Die GRZ mit auf 0,6 festgesetzt.

Naturschutz:

Die Abhandlung der Schutzgüter nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist soweit in Ordnung. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind hingegen ungenügend beschrieben. Bei korrekter Anwendung der Eingriffsregelung müssen eine Dokumentation und Bewertung des derzeitigen Zustands der ausgewählten Ausgleichsflächen erfolgen, der angestrebte Zielzustand der Fläche **genau definiert** werden (z.B. artenreiche Magerwiese, möglichst mit Angabe des Vegetationstyps), die erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung des Zielzustands **detailliert vorgegeben** werden (Entwicklungs- und Umsetzungskonzept mit genauen Angaben zur Pflege, Artenzusammensetzung usw., langfristig). Auch muss der Zeitraum angegeben werden, in dem der angestrebte Zustand erreicht werden soll. Die im Umweltbericht getroffenen Aussagen zu den Ausgleichsflächen müssen daher in Absprache mit der UNB überarbeitet und konkretisiert werden, zumal dies im Vorfeld zwischen dem Ing.-Büro Sing und der UNB so abgesprochen war.

Zu klären sind spätestens bis zum Satzungsbeschluss außerdem die Verantwortlichkeiten bezüglich der konkreten Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Flächen-verfügbarkeit (Erwerb durch die Gemeinde, dingliche Sicherung, Städtebaulicher Vertrag). Die Gemeinde sollte in jedem Fall die Rahmenpflanzung vornehmen und die Fertigstellungspflege übernehmen.

Die Baugrenze verläuft sehr nah an den Bäumen auf der festgesetzten Ausgleichsfläche. Daher ist es zwingend erforderlich, während der Bauarbeiten die Ausgleichsfläche durch Schutzzäune vor Befahrung und Materialablagerungen zu schützen, um Boden-verdichtungen und andere negative Baueinflüsse zu minimieren. Die diesbezüglich einschlägige Fachvorschrift nach DIN 18920 zum Schutz von Bäumen und Sträuchern ist zu beachten.

Im Hinblick auf die notwendigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung möchten wir außerdem die Gemeinde noch einmal darauf hinweisen, dass Belange des Artenschutzes nicht der Abwägungsentscheidung des Gemeinderats unterliegen und ihre Beachtung auch nicht im Ermessen des Bauherrn/Bauträgers liegt, sondern diese grundsätzlich immer zu beachten sind. Die Beschädigung oder gar Zerstörung von Lebensstätten geschützter Arten oder Veränderungen daran sind zu jeder Jahreszeit untersagt. Erforderlichenfalls bedarf es einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung der Höheren Naturschutzbehörde. Diese ist dann rechtzeitig im Voraus bei der Reg.v.Obb. zu beantragen.

Grünordnung:

Die nun geplante Eingrünung ist positiv, aber auf einem Streifen von 2 m Breite kann der gesetzliche Mindestabstand von mindestens 2 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingehalten werden. Es werden mind. 4 Meter benötigt. Ein weiterer Vorteil ist, dass somit nicht laufend kostenintensive Schnittmaßnahmen notwendig sind.

Die Einfriedung sollte die Hecke nicht umschließen, damit diese Funktionen der Biotopvernetzung erfüllen kann. **Selbstverständlich** darf die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs nicht eingezäunt werden. Dies ist zu ändern.

Laut Umweltbericht ist ein max. 2,50 m hohen Zaun geplant; die Textfestsetzungen mit max. 2 Meter Höhe stehen hierzu im Widerspruch. Bitte auch im Umweltbericht auf 2 Meter Höhe korrigieren.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise zum „Naturschutz“ (betreffend der Ausgleichsfläche und Maßnahmen auf dieser Fläche) und zur „Grünordnung“ (betreffend Eingrünung und Zuananlage) werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Umweltbericht wird in Abstimmung mit der UNB entsprechend ergänzt und angepasst. Die Änderungen sind vor der Ausfertigung der Bebauungsplanänderung

durchzuführen. Der Satzungsbeschluss kann trotz diesen Anregungen gefasst werden, da hierdurch keine Grundzüge der Planung betroffen sind.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim v. 10.07.2020

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

2. 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 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Erkenntnisse zu früheren Starkregenereignissen im Planungsgebiet vor.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d

BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor.

Sofern die geplante Baumaßnahme auf das Grundwasser einwirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) stellt dies grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs.

2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind dann in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Vorschlag für Festsetzungen:

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

Vorschlag für 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 ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“

1.2.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

1.2.2 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.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

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:

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

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

1.3 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 besteht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

1.4 Abwasserentsorgung

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.

1.4.1 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Versorgungswege nicht zu versiegen und als Kieswege auszuführen wird von uns ausdrücklich begrüßt.

Ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde hier nicht vorgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass eine breitflächige Versickerung unterhalb der Freiflächenfotovoltaikanlage über die Oberbodenzone erfolgt.

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen muss auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

5. Zusammenfassung

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

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Energiegenossenschaft hat bereits ein Bodengutachten erstellen lassen, welches als Anlage zum Erläuterungsbericht des FNP aufgenommen wurde. Darüber hinaus sind die Ergebnisse bereits in die Projektplanung und in die Änderungsplanung eingegangen.

Ohne Einwendungen

VG Rottenbuch für die Gemeinde Böbing, Email v. 10.08.2020
Regierung von Oberbayern v. 10.08.2020
Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, v. 01.09.2020

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zur Kenntnis und stimmt diesen vollinhaltlich zu. Die Verwaltung wird beauftragt, diese hiermit beschlossenen Änderungen in die Planung einarbeiten zu lassen.

Da ansonsten keine weiteren Änderungen veranlasst sind, ist das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan für das Gebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage am Dornbichlweg“ abgeschlossen. Der Ausschuss empfiehlt daher dem Marktgemeinderat den Bebauungsplan gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und den Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) als Satzung zu beschließen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, diesen Bebauungsplan nach Einarbeitung der beschlossenen notwendigen Änderungen auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

20 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Nördlich der Wörther Straße"

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1000/27 der Gemarkung Peißenberg hat im Rahmen eines Beratungsgesprächs den Wunsch geäußert, das genannte Grundstück mit einem weiteren kleinen Einfamilienhaus zu bebauen. Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Nördlich der Wörther Straße“ an einer Gemeindestraße (Schleitwiesenweg). Das geplante neue Gebäude ist außerhalb der festgesetzten Baugrenzen vorgesehen und somit bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Allerdings wurde das bestehende Baurecht nur zu ungefähr der Hälfte ausgenutzt. Somit könnten im Rahmen eines Änderungsverfahrens die Baugrenzen angepasst werden, ohne dass damit eine Baurechtsmehrung entstehen würde. Die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen erscheint städtebaulich vertretbar.

Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass mit dem Grundeigentümer eine Planungskostenvereinbarung getroffen werden sollte.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag kann stattgegeben und die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller eine Planungskostenvereinbarung zu treffen. Anschließend soll die Entwurfsplanung erstellt und dem Marktgemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden. Bei der Erstellung der Entwurfsplanung ist darauf zu achten, dass durch diese Änderung keine (wesentliche) Mehrung des jetzt bereits bestehenden Baurechts verbunden sein darf.

Abstimmungsergebnis:

11:0

21 Kennnissgaben

• Prüfung Spielplätze und Spielgeräte, allgemeine Kennnissgabe/Information der Verwaltung

Nachdem die Hauptprüfung der Spielplätze und Spielgeräte für das Jahr 2020 abgeschlossen wurde, möchte die Verwaltung die Ausschussmitglieder über die Prüfung und den Aufwand, der mit dem sicheren Betrieb der Spielplätze verbunden ist, informieren:

Der Markt Peißenberg hat sieben öffentliche Spielplätze und eine Skateranlage. Diese werden wöchentlich von unseren Bauhofmitarbeitern kontrolliert, geprüft und gepflegt. Kontrolliert werden dabei nicht nur die Spielgeräte an sich, sondern auch der Fallschutz, die Bepflanzungen, Einfriedungen und natürlich die Sauberkeit des Spielplatzes. Die festgestellten Maßnahmen zur Mängelbeseitigung werden entsprechend abgearbeitet, damit die Spielplätze für die Kinder wieder absolut sicher bespielbar sind. Sollte ein Gerät nicht mehr sicher sein, wird es sofort gesperrt, wieder Instand gesetzt oder Ersatz beschafft.

Auch bei der jährlich durchzuführenden Hauptinspektion werden alle Spielgeräte vom zertifizierten Fachmann gesichtet und kontrolliert. Erfreulicherweise enthält der nach DIN EN 1176 erstellte Kontrollbericht regelmäßig wenig Beanstandungen, was u.a. auf die gewissenhafte Pflege der Spielplätze zurückzuführen ist.

Die jährlichen Gesamtkosten (Beispiel Jahr 2019) für Spielplatzsicherheit und -unterhalt belaufen sich auf ca. 46.000 €, die sich wie folgt zusammensetzen:

- ca. 20.000 € für die wöchentlichen Kontrollen (Personalkosten Bauhof)
- ca. 1.000 € für die jährliche Hauptinspektion (Fa. Playcare)
- ca. 25.000 € für den Unterhalt und Reparaturen (Personalkosten Bauhof, Maschinen- und Materialkosten)

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 20:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
1. Bürgermeister

Bernhard Schregle
Schriftführung