



MARKT PEISSENBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 28.07.2021, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:54 Uhr
Ort: in der Tiefstollenhalle

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

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

Herr Robert Pickert
Frau Patricia Punzet
Herr Christian Quecke
Herr Matthias Reichhart
Herr Stefan Rießenberger
Frau Sandra Rößle
Herr Bernd Schewe
Herr Dr. Philipp Schwarz
Frau Manuela Vanni
Herr Walter Wurzinger
Frau Cornelia Wutz

Personal

Herr Andreas Fischer
Herr Erich Gehrman
Herr Michael Liedl

Herr Johannes Pfleger
Herr Andreas Schmid
Herr Bernhard Schregle

Gäste

Herr Baldauf

Besucher
Frau Ingrid Haberl
Herr Ralf Kreutzer
Presse

Architekt; Architekten Baldauf-Prill-Lutz bis TOP 5
nö
8 Personen
Vorstand GWP KU; zu TOP 6 nö.T.
RVO zu TOP 4 ö.T.
Hr. Jepsen, WMer Tagblatt

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Peter Blome

Frau Annette Daiber

TAGESORDNUNG

I. Öffentlich

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 23.06.2021 (ö.T.)
- 3 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 23.06.2021
- 4 Vertragsangelegenheit in Öffentlichen Personennahverkehr
- 5 Gesundheits- und Bäderpark Rigi-Rutsch'n 2.0, Grundsatzbeschluss über die Durchführung und Mittelbereitstellung gemäß der Förderrichtlinie des Bundes (BMI) zum Programm "Sanierung kommunaler Einrichtungen
- 6 Antrag Bündnis 90/Die Grünen/PBV - Mehrwegsystem bei Lieferdiensten und To-Go-Angeboten
- 7 Vom Energie- und Klimaausschuss vorbehandelte Gegenstände
- 7.1 Methoden zur Ermittlung der CO2 Emissionen
- 8 Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände
- 8.1 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet "An der äußeren Schongauer Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- 8.2 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Obere Au"
- 8.3 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Obere Au"; Erlass einer Veränderungssperre
- 9 Kenntnissgaben

I. Öffentlich

1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Bürgermeister Herr Frank Zellner eröffnet die Sitzung des Marktgemeinderates und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Vor Eintritt in die Tagesordnung erteilt der Vorsitzende MGR Herrn Wurzinger das Wort. Herr Wurzinger geht auf das staatliche Förderprogramm „Innenstädte beleben“ ein. In diesem Zusammenhang findet er es schade, dass die Verwaltung ohne den MGR darüber zu informieren nicht in dieses Programm eingestiegen ist. Gerade der Bereich zwischen dem Rathaus und dem Einmündungsbereich der unteren Hauptstraße wäre hier besonders geeignet gewesen, wohlwissend, dass Peißenberg keine eigentliche Ortsmitte hat. Trotzdem hätte er der Fairness halber erwartet, dass eine Information an den MGR gegeben worden wäre. Letztendlich sind die Mitglieder des MGR auch den Bürgern gegenüber verantwortlich. Der Vorsitzende teilt hierzu mit, dass die Verwaltung sich bewusst nicht für dieses Programm angemeldet hat, da man ohnehin mit der Städtebauförderung sich in regelmäßigem Austausch befindet und für dieses Programm nicht unnötig Personalkapazitäten aufgewendet werden sollten.

Bürgermeister Herr Zellner weist außerdem die Mitglieder des Gremiums daraufhin, dass am Platz keine Maskenpflicht mehr besteht. Allerdings muss bei Verlassen des Platzes die Maske getragen werden.

Weiterhin bedankt sich der Vorsitzende nochmals für die Beteiligung beim Stadtradeln. Im Ranking der Kommunen hat Peißenberg den 3. Platz belegt, bezogen auf die Einwohnerzahl erreichte Peißenberg sogar den 2. Platz und der aktivste Einzelfahrer kommt ebenfalls aus Peißenberg. Die erfolgreichen Radler haben Urkunde erhalten.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 23.06.2021 (ö.T.)

Die Sitzungsniederschrift vom 23.06.2021 (ö.T.) wird einstimmig genehmigt.

3 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 23.06.2021

Hierzu begrüßt 1. Bürgermeister Herr Zellner den Vorstand der Gemeindewerke Peißenberg KU, Frau Ingrid Haberl. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Gemeinde Hohenpeißenberg an den Markt Peißenberg und an die Gemeindewerke Peißenberg KU herangetreten ist mit dem Wunsch sich an die Peißenberger Kläranlage anschließen zu dürfen. Nach intensiven Gesprächen hat sowohl der Verwaltungsrat der Gemeindewerke Peißenberg KU als auch der Marktgemeinderat zugestimmt.

4 Vertragsangelegenheit in Öffentlichen Personennahverkehr

Sachverhalt:

In Peißenberg ist seit Jahren bereits der Orts-Bus eingerichtet. Innerorts beträgt der Fahrpreis für Erwachsene für eine einfache Fahrt 0,80 € und für Kinder 0,40 €. Der Markt Peißenberg zahlt hierfür zusätzlich noch 0,90 € für Erwachsene und 0,50 € für Kinder an die RVO.

Mit den wegfallenden Beschränkungen nach dem Corona-Lockdown soll die innerörtliche Mobilität, damit das Erreichen der örtlichen Betriebe, Geschäfte und Freizeiteinrichtungen der Bürgerinnen und Bürger erleichtert werden. Ein Beitrag zum Klimaschutz soll durch die Nutzung des Öffentlichen Nahverkehrs geleistet werden und auch der innerörtliche Autoverkehr reduziert werden.

Als **Pilotprojekt „Peißenberg-Bus“** soll für den Zeitraum von zwölf Monaten (mit Option der Verlängerung) der kostenlose Peißenberg-Bus eingerichtet werden. Dies bedeutet, dass innerörtlich alle RVO-Busse der Linien 9604, 9651 und 9656 kostenlos genutzt werden können. Voraussetzung ist, dass davon die bisherigen Regelungen für Schülerinnen und Schüler mit den jeweiligen Sachaufwandsträgern unberührt bleiben.

Für den Projektzeitraum entstehen dem Markt Peißenberg maximale Kosten in Höhe von 21.000 €. Bis zu diesem Betrag werden durch den Markt Peißenberg die tatsächlichen Kosten getragen, darüber hinaus werden sie von der RVO getragen. Aktuell sind für den Orts-Bus 15.000 € im jährlichen Haushalt vorgesehen. Der Projektbeginn ist ggf. noch mit der RVO abzustimmen.

Herr Kreutzer; Niederlassungsleiter DB Regio Bus, Region Bayern) erläutert nochmals kurz die verkehrliche Situation der Buslinien in Peißenberg. Der Linienverkehr erfolgt in der Zeit von 5.00 Uhr bis 19.00 Uhr mit insgesamt 20 Bussen. Die verbilligten Fahrten innerorts haben sich in den vergangenen Jahren bewährt, sodass er dieses Projekt nur befürworten und unterstützen kann.

Im Anschluss der Vorträge fragt MGR Herr Bichlmayr nach, ob sich an der Taktung der Busse speziell in der Ferienzeit etwas ändert. Herr Kreutzer erklärt, dass an Schultagen einige Busse mehr fahren. Betrachtet man den gesamten Landkreis, ist die Peißenberger Linie die einzige, die auch an Sonntagen gefahren wird. MGR Herr D'Amico will noch wissen, ob die Buslinien künftig dem Zugverkehr angepasst werden können, da die Züge oftmals bis 23.00 Uhr und später fahren. Wenn man dann auf den Bus umsteigen muss, ist dies zu diesen Zeiten nicht mehr möglich. Hierzu ist man in Gesprächen mit dem Landkreis Weilheim-Schongau. Das Projekt wird auch entsprechend beworben über Internet und Social Media.

Beschluss:

Das Pilotprojekt „Peißenberg-Bus“ soll am 01.10.2021 gestartet werden. Die Kosten in Höhe von jährlich 21.000,00 Euro werden vom Markt Peißenberg getragen.

Abstimmungsergebnis:

23:0

5 Gesundheits- und Bäderpark Rigi-Rutsch ´n 2.0, Grundsatzbeschluss über die Durchführung und Mittelbereitstellung gemäß der Förderrichtlinie des Bundes (BMI) zum Programm "Sanierung kommunaler Einrichtungen

Sachverhalt:

Es wird auf den Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.10.2020 (TOP 6.3) sowie die dazu bestehende Beschlusslage verwiesen. Derzeit findet die weitere Erstellung der Antragsunterlagen zu o.g. Förderprogramm statt. Ein im Verfahren vorgesehene Koordinierungsgespräch hat am 27.05.2021 stattgefunden. Seitens des Fördermittelgebers wurde signalisiert, dass das in der Pro-

jektskizze sowie im Koordinierungsgespräch dargestellte Vorhaben zur letztlichen Antragstellung zugelassen werde. Die in Aussicht gestellten Bundesmittel wurden mit 1.900.000 EUR beziffert. Die überarbeitete Fassung des Zuwendungsantrags mit rechtsverbindlicher Unterschrift (Paket 1) ist spätestens zum 05.08.2021 (10 Wochen nach dem Koordinierungsgespräch) dem Projektträger Jülich (PtJ) digital vorzulegen.

Eigentümer des Gesundheits- und Bäderparks Rigi-Rutsch´n sind die Gemeindewerke Peißenberg KU (GWP) als 100%ige Tochter der Kommune. Die Gesamtkosten der Maßnahme liegen bei geschätzt 4.600.000 EUR (netto). Der kommunale Eigenanteil für die Maßnahme liegt somit nach Abzug der Bundesmittel bei 2.700.000 EUR (netto).

Die GWP übernehmen als Eigentümer und Bauherr die Finanzierung der Gesamtmaßnahme. Die entsprechenden Mittel sind bereits im Wirtschafts- und Finanzplan des Kommunalunternehmens eingestellt (Beschluss des Verwaltungsrates vom 02.12.20). Der Markt Peißenberg leistet zusätzlich zum jährlichen Verlustausgleich/Liquiditätsausgleich einen Betrag in Höhe von insgesamt 460.000 EUR. Dementsprechend wurden diese Mittel in den Jahren 2021 bis 2024 im Haushalts- bzw. Finanzplan eingestellt. Die GWP sind in diesem Zusammenhang auch öffentlicher Auftraggeber i.S. des § 98 GWB. Es gelten die Bestimmungen der ANBest-Gk. Vorgaben und Schwellenwerte der VgV sind zu beachten. Der Markt und die GWP stehen derzeit im engen Austausch mit dem Projektträger Jülich um die Bewertung des Kommunalunternehmens im Verhältnis zur Kommune abschließend zu klären.

Die Realisierung der Maßnahme kann in der geplanten Form nur dann umgesetzt werden, wenn die Zusage der o.g. Förderung erfolgt. Bei Nichteintreten dieser Voraussetzung ist neu zu beschließen. Dennoch ist die Maßnahme in Gänze als Grundsatzbeschluss in ihrer Absicht und Finanzierung gegenüber dem Fördermittelgeber zu erklären. Dies sehen die Förderrichtlinien so vor.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Peißenberg beschließt dem Grunde nach die Umsetzung und Finanzierung der Maßnahme „Gesundheits- und Bäderpark Rigi-Rutsch´n 2.0“ im Förderprogramm des Bundes „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“. Der entsprechende Zuwendungsantrag ist zu stellen.

Abstimmungsergebnis:

23:0

6 Antrag Bündnis 90/Die Grünen/PBV - Mehrwegsystem bei Lieferdiensten und To-Go-Angeboten



Peißenberg

20.07.2021

Antrag Bündnis 90 Die Grünen/Peißenberger Bürgervereinigung:

Informationsveranstaltung für ein Mehrwegsystem bei Lieferdiensten und To-Go-Angeboten

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Zellner, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,
in den letzten Monaten konnten die Wirtinnen und Wirte in Peißenberg ihre Speisen den Peißenberger Bürgerinnen und Bürgern pandemiebedingt nur durch Lieferung und sogenannte „To-Go-Gerichte“ anbieten. Dies hat die finanziellen Auswirkungen der Pandemie sicherlich etwas abgemildert. Leider ist dadurch aber auch viel Müll entstanden. Dass dies auch anders geht, hat eine Peißenberger Wirtin eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Auch der Bundestag hat sich des Themas angenommen und für 2023 ein Gesetz auf den Weg gebracht.

Wir beantragen im Rahmen der Standortförderung die Organisation einer Informationsveranstaltung zu Mehrwegsystemen für Gastronomie und Lieferdienste in Peißenberg für Herbst 2021. Als „Best-Practice“ soll das Gasthaus dienen, welches in Peißenberg schon gute Erfahrungen mit der Nutzung von Mehrweg-Geschirr gemacht hat. Wir empfehlen den Entsorger „EVA“ mit hinzuzuziehen, sowie über eine Kooperation mit der Gemeinde Hohenpeißenberg nachzudenken.

Matthias Bichlmayr
Grüne Peißenberg

Matthias Reichhart
Peißenberger Bürgervereinigung

Beschluss:

1.)

Der Antrag wird trotz der verspäteten Eingangsfrist in der Marktgemeinderatsitzung vom 28.07.2021 behandelt.

2.)

Der Antrag von „Bündnis90/Die Grünen“ und der „Peißenberger Bürgervereinigung“ über die Organisation einer „Informationsveranstaltung für ein Mehrwegsystem bei Lieferdiensten und TO-GO-Angeboten“ wird angenommen.

Die Verwaltung/Standortförderung wird beauftragt, die Veranstaltung in Absprache mit den Antragstellern für Herbst 2021 (wenn möglich im Oktober) zu organisieren.

Abstimmungsergebnis:

23 : 0

7 Vom Energie- und Klimaausschuss vorbehandelte Gegenstände

7.1 Methoden zur Ermittlung der CO2 Emissionen

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Energie und Klima beschäftigt sich mit den Möglichkeiten zur Ermittlungen der CO2 Emissionen um zu entscheiden, ob und wie diese für den Markt Peißenberg ermittelt werden sollen. Damit soll eine Entscheidungsgrundlage für weiterer Maßnahmen und ggf. die Festlegung eines Klimaziels geschaffen werden.

Der Markt Peißenberg ist seit März 2011 Zustifter der „Energiewende Oberland“.

Frau Christiane Regauer (Energiewende Oberland / Kompetenzzentrum Energie / Projektkoordinatorin und Energieberaterin) wird als Referentin Methoden zur Ermittlung von CO2 Emissionen dem Ausschuss für Energie und Klima vorstellen.

Ohne Vorfestlegung und Wertung wird zur ergänzenden Information auf diese Auswahl an weiteren Angeboten zur Ermittlung von CO2 Emissionen hingewiesen:

Salesforce: Sustainability-Cloud

<https://www.salesforce.com/news/stories/salesforce-sustainability-cloud-becomes-generally-available/>

BISKO – Bilanzierungs-Systematik Kommunal

<https://www.ifeu.de/projekt/klimaschutz-planer/>

Greenhouse Gas Protocol for Cities:

<https://ghgprotocol.org/greenhouse-gas-protocol-accounting-reporting-standard-cities>

Beschluss:

Der Vorsitzende informiert darüber, dass dieser TOP im Ausschuss für Energie und Klima vorbehandelt worden ist. Nachdem hier allerdings noch weiterer Informationsbedarf besteht, hat der EnKli übereinstimmend vorgeschlagen dieses Thema auf die nächste EnKli-Sitzung zu vertagen. Mit diesem Vorschlag besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

23:0

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

8.1 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet "An der äußeren Schongauer Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 28.09.2016 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „An der äußeren Schongauer Straße“ beschlossen.

Noch vor der Durchführung des Verwaltungsverfahrens wurde durch die Antragsteller/Grundeigentümer das mit der Erstellung der Bauleitplanung beauftragte Planungsbüro gewechselt und eine in wesentlichen Teilen geänderte Entwurfsplanung vorgelegt, welche in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 03.03.2021 gebilligt wurde.

Im Zeitraum vom 07. Juni bis einschließlich 08. Juli 2021 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel dazu im gleichen Zeitraum.

Während des Auslegungszeitraums sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege v. 21.06.2021

Grünordnung:

Wir empfehlen für die festgesetzten Baumpflanzungen, die Anordnung der Pflanzsymbole zu überarbeiten und entsprechend sinnvolle Abstände für die Baumpflanzungen einzuplanen. Es ist nicht sinnvoll z.B. Eichen in einem Abstand von 2 Meter zu pflanzen wie es aktuell dargestellt ist. Insgesamt sind 34 Bäume 1. Oder 2. Wuchsordnung bzw. Obst- Hochstämme festgesetzt, dazu kommen 20 Sträucher. Bitte auch die Plansymbole in der Legende klar zuordnen – Baumsymbol bzw. Strauchsymbolsymbol. Sinnvolle Pflanzabstände sind für die Bäume ca 10 Meter.

Im Plan wird das Planzeichen grüne Fläche mit Baumsymbol als Ausgleichsfläche bezeichnet. Bitte ändern in Grünfläche mit Pflanzgebot und Nebengebäude in dieser Fläche ausschließen, damit insbesondere in der südlichen Ortsrandeingrünung nicht 4 Gartenhäuschen gebaut werden. Die Ortsrandeingrünung hat nur eine Tiefe von 5 Metern.

Die Höhe der Tiefgaragenabdeckung ist nicht aufgeführt. Wenn in diesen Bereichen eine vernünftige Gartenbepflanzung möglich sein soll, werden 80cm empfohlen.

Wir empfehlen für die notwendigen Stellplätze auch umgrenzte Flächen zu kennzeichnen, damit sie sinnvoll angeordnet werden und eine Eingrünung vorzusehen.

Zu 5.10. Einfriedung: Die Einfriedungen sollten sockellos mit 10 cm Bodenfreiheit festgesetzt werden.

Naturschutz:

Keine naturschutzfachlichen Einwände

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. 40 – Städtebau v. 07.07.2021

1. Zur Planzeichnung

Die Planzeichnung ist insb. in Details kaum lesbar.

Die Fläche für den Kinderspielplatz ist mit einer Baugrenze umrandet. Wir empfehlen stattdessen die Verwendung des Planzeichens Nr. 4.2 PlanZV.

In der Planzeichenerklärung gibt es ein Planzeichen für Garagen und Carports, in der Planzeichnung selbst sind auf einer Fläche nur Carports ein-getragen. Wir bitten um Prüfung, ob dort tatsächlich nur Carports zulässig sind oder aber auch Garagen. In diesem Fall sollte neben CP auch das Kürzel GA für Garagen mitaufgenommen werden.

2. Zu den textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf sieht ein Mischgebiet vor. In einem Mischgebiet dürfen weder Gewerbe noch Wohnen gravierend überhandnehmen; als Richtwert gelten ca. 40 % zu 60 %.

Der Bebauungsplanentwurf lässt im Geltungsbereich 22 Wohneinheiten zu. In Anbetracht der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erscheint es fragwürdig, ob bei Umsetzung der 22 WE genügend Fläche bleibt, um die erforderlichen 40 % Gewerbeanteil realisieren zu können.

Es hat den Anschein, als ob es Planungsabsicht der Gemeinde ist, ein (allgemeines) Wohngebiet (WA) zu kreieren.

In Bezug zur Stellungnahme der hausinternen Fachstelle „Technischer Umweltschutz“ dürfte ein WA in Betracht kommen, sofern die in der Stellungnahme genannten Auflagen umgesetzt werden. Wir empfehlen daher, statt eines Mischgebiets ein WA festzusetzen.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB könnte der Flächennutzungsplan dahingehend berichtigt werden.

Maß der baulichen Nutzung

In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass u. a. Festsetzungen zur GRZ, GFZ und zu Firsthöhen getroffen wurden. Dies ist nicht korrekt; der Bebauungsplanentwurf sieht als Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lediglich eine GR (160 bzw. 250) sowie die Anzahl der Vollgeschosse (II) vor. Wir bitten die Begründung zu korrigieren bzw. die genannten Festsetzungen zu treffen.

Bauweise

Da im nordwestlichen Bereich nur Einzelhäuser und im südöstlichen Bereich nur Doppelhäuser zulässig sind empfehlen wir der Klarstellung halber folgende Ergänzung zur Festsetzung Nr. 4.1: „Es ist nur offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhausbebauung *entsprechend der jeweils geltenden Nutzungsschablone* zulässig“.

Bauliche Gestaltung

Gem. Nr. 5.4 sind Anpassungen des Geländes auf die neuen Fußbodenhöhen im EG sind zulässig. Die notwendigen Bezugspunkte werden jedoch nicht festgesetzt. Sollte (wie oben bereits ausgeführt) eine Firsthöhe festgesetzt werden sind noch die notwendigen oberen und unteren Bezugspunkte zu bestimmen (vgl. § 18 BauNVO).

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Technischer Umweltschutz v. 24.06.2021

Einwendungen

Der Bebauungsplanbereich wurde schon 2004 bei der 1. Fassung der Flächen-nutzungsplan-Neuaufstellung als WA-Fläche aufgenommen. Wohl aufgrund der in unserer Stellungnahme zum Flächennutzungsplan genannten Einwendungen (die wegen der bei dem Planfeststellungsverfahren zur Umfahrung(B 472) berechneten Beurteilungspegel erforderlich waren) wurde die Nut-

zungsart von WA in MI umgewandelt. Im Genehmigungsbescheid (F-Plan) vom 28.05.2009 wurde vom Landratsamt darauf hingewiesen, dass zur tatsächlichen Entwicklung eines Mischgebietes im zukünftigen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum gewerblichen Anteil erforderlich sind.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist jedoch keine Festsetzung zum Gewerbe oder zum Gewerbeanteil vorhanden; in der Begründung ist unter „1. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung“ folgendes angeführt:

„Als Nutzung ist eine Wohnbebauung vorgesehen.“

Im Folgenden wird bei dieser Stellungnahme daher von einem Allgemeinen Wohngebiet ausgegangen. Bei der Erstellung des Flächennutzungsplans lagen damals noch keine Zählwerte zum tatsächlichen Straßenverkehr vor. Derzeit liegen nun Daten aus dem Zähljahr 2015 vor. Diese Werte liegen jedoch deutlich unter den beim Planfeststellungsverfahren prognostizierten Werten. Neue überschlägige Berechnungen ergeben daher, dass bezüglich der Umfahrung an der geplanten (WA-)Bebauung keine Maßnahmen erforderlich sind.

Anders verhält es sich dagegen bei der Schongauer Straße, entlang der bereits im Flächennutzungsplan ein Planzeichen zur Kennzeichnung einer „Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ eingezeichnet ist. Umso unverständlicher ist es, dass im gesamten Bebauungsplan hierzu kein Satz steht – auch das Schutzgut „Mensch“ ist nicht aufgeführt.

In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen für Allgemeine Wohngebiete einzuhaltende Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts vor. Bei der Überplanung bestehender Gebiete können nach derzeitiger Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Deren Inanspruchnahme setzt allerdings voraus, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (Abbrücken, Abschirmen) und semiaktiven Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe“ (Grundrissorientierung, Laubengangschließung, gebäudliche Eigenabschirmungen, etc.) ausgeschöpft werden. Nach einer Veröffentlichung des Umweltbundesamtes vom Juli 2019 empfiehlt die WHO bei Straßenverkehrslärm eine durchschnittliche Lärmbelastung von tagsüber (Lden) 53 dB(A) und nachts (Lnight) 45 dB(A) nicht zu überschreiten, da damit schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Beeinträchtigungen des Schlafes

verbunden sind. Die WHO stuft diese Empfehlung als stark ein.

Mit einer entsprechenden Schalldämmung der Außenbauteile können im Gebäude Innenpegel erreicht werden, die DIN-konform (DIN 4109) sind. Allerdings würden dann die Empfehlungen der WHO sowie Lärmaktionspläne wenig Sinn machen, da beide auf eine Reduzierung der Außenlärmpegel hinarbeiten.

Daher sind Schallschutzfenster (mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) allenfalls dann ein Mittel der Wahl, wenn die Fenster feststehend ausgeführt werden.

Für die Schongauer Straße hat eine Verkehrszählung von 2012 (Kurzak-Gutachten) höhere Werte ergeben als damals beim Planfeststellungsverfahren prognostiziert.

Mit diesen Zählwerten haben wir eine überschlägige Berechnung durchgeführt und dabei festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erst ab einem Abstand von ca. 45 m zur Schongauer Straße eingehalten werden können. An den straßenzugewandten Fassaden liegen die Beurteilungspegel bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts und überschreiten damit selbst die vorgenannten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (ab diesen müssen die zuständigen Verkehrslasträger beim Straßen-(Neu-)Bau Schallschutzmaßnahmen finanzieren) deutlich.

Rechtsgrundlagen hierzu:

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

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

Möglichkeiten der Überwindung:

Der Bereich ist, entsprechend der tatsächlich geplanten Nutzung, als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Aufgrund der hohen, durch den Verkehr auf der Schongauer Straße verursachten Lärmimmissionen ist eine Festsetzung zum Immissionsschutz (Schutzgut „Mensch“) erforderlicher. Wir empfehlen folgende Formulierung:

„Bei Gebäuden in der 1. Bauzeile an der Schongauer Straße sind schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u.ä.) so anzuordnen, dass sie über die südöstliche Fassade belüftet werden können. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass

a) der schutzbedürftige Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder

b) vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Raums ein verglaster Vorbau (z.B. Prallscheibe, verglaste Loggien/Laubengang, Wintergarten) errichtet werden

oder

c) das Fenster des schutzbedürftigen Raums feststehend, d.h. auch zu Putz-zwecken nicht offenbar, ausgeführt wird und der Raum mit einer schall-gedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet wird, die sicherstellt, dass der Raum ausreichend belüftet wird. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlage darf 25 dB nicht überschreiten.

Nebenträume wie z.B. Dielen, Bäder, WCs, Abstellräume oder Treppenhäuser dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.“

Die Festsetzung ist auch im Planteil, z.B. mit „GO“ für Grundrissorientierung oder „ISM“ für Immissionsschutzmaßnahmen kenntlich zu machen. Die Begründung ist ebenfalls anzupassen.

Sonstige fachliche Empfehlungen:

Es wird empfohlen, zwischen den Nordwestfassaden der Gebäude an der Schongauer Straße eine Abschirmung (mind. Erdgeschosshöhe) zu errichten, damit dahinter ein relativ ruhiger Innenhof entstehen kann. Dadurch abgeschirmte Räume bräuchten keine zusätzlichen Maßnahmen.

Hinweis:

Eine Berechnung mit der in der Bauleitplanung noch nicht verpflichtend eingeführte RLS 19 (Richtlinie für Lärmschutz an Straßen) ergibt eine Pegelerhöhung um nochmals ca. 2 dB(A).

Landratsamt Weilheim-Schongauer, Natur- und Umweltschutzverwaltung, Bodenschutzrecht v. 28.05.2021

Zum oben genannten Bauleitplanverfahren wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde Peißenberg plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Äußere Schongauer Straße“ dessen Umgriff die Flurnummern 3151 und 3151/17 der Gemarkung Peißenberg umfasst.

Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 28.05.2021, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im o.g. Bebauungsplan aufzunehmen:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Markt Peißenberg, Sq. Landespflege v. 27.05.2021

1. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB ist zwar eine Umweltprüfung nicht erforderlich, aber eine einfache Gebietsbewertung (z. B. nach Leitfaden), sowie die Ermittlung des Eingriffes und die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs sind notwendig. Weiterhin muss die erforderliche Ausgleichsfläche in entsprechender Flächengröße nachgewiesen werden, sowie durch entsprechende Planzeichen dargestellt werden.
2. Im Planteil ist für Gehölzpflanzungen ist das entsprechende Planzeichen aus der Planzeichenverordnung zu verwenden. Zudem sind die zu pflanzenden Gehölze in ihrer tatsächlich zu erwartenden Kronengröße darzustellen.
3. Einfriedung: Einfriedungen sind mit einem Mindestabstand von 15 cm vom Boden auszuführen. Zaunsockel und eine Umzäunung mit Stabgitterzaun sind nicht zulässig.
4. Besonders hinsichtlich der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Überdeckung von Tiefgaragen wird auf die Satzung des Marktes Peißenberg über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung –FGS) verwiesen

Hinweis: Die Größe der Verkehrsflächen im östlichen Teil sollte durch den Planer noch einmal überprüft werden und ggf. verkleinert werden.

Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau v. 31.05.2021

Fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit:

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz (die Belange der Feuerwehr).

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gem. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist.

Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

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

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen:

In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Es ist immer anzustreben, ausschließlich Oberflurhydranten anzulegen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben v. 23.06.2021

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zur Aufstellung des Bebauungsplans „Äußere Schongauer Straße“ folgende Stellungnahme ab:

Planung

Das ca. 0,53 ha große, bislang landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Peißenberg, südlich der Schongauer Straße und ist im rechtgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der Markt Peißenberg beabsichtigt das Grundstück mit der Flurnummer 3151 (Gmkg. Peißenberg) als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festzusetzen, um zur Abrundung des Ortsrandes eine Bebauung mit mehrgeschossigen Wohngebäuden zu ermöglichen.

Berührte Belange

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt teilweise in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ100 des Wörthersbachs und des Fendter Bachs in Peißenberg, Polling und Weilheim. Die Risiken durch

Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP B XI 6.1 (G)). Wir bitten diesbezüglich das zuständige Wasserwirtschaftsamt Weilheim in die Planung einzubeziehen.

Natur und Landschaft

Auf Grund der Ortsrandlage ist auf eine angepasste Baugestaltung und eine schonende Einbindung in das Orts - und Landschaftsbild zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G), Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Immissionsschutz

Auf Grund der südlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße B 472 können Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden. Wir bitten die Planung diesbezüglich mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Bewertung

Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 01.07.2021

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

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 Oberirdische Gewässer

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

Das Planungsgebiet liegt teilweise vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Wörthersbach (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde vom 1. September 2017). Die Wassertiefen betragen bis zu 0,5 m. Es gelten die Anforderungen des § 78 Abs. 3 WHG an die Abwägung.

Der Plan sieht die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen vor. In vorläufig gesicherten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30,33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt (§ 78 Abs.

4 Satz 1 WHG). Eine Ausnahme von diesem Verbot im Einzelfall setzt unter anderem voraus, dass der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden und verlorengehender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 WHG).

Es wird empfohlen, bereits im Rahmen der Bauleitplanung die erforderlichen Nachweise zu führen und die entsprechenden Maßnahmen aufzuzeigen.

Die Überplanung des Gebietes mit den vorgesehenen Nutzungen kann daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich nicht empfohlen werden.

Vorschlag für Änderung des Plans:

Das *vorläufig gesicherte* Überschwemmungsgebiet ist im Plan so zu vermerken, dass es **eindeutig** zu erkennen ist.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude auf der Fläche wird mindestens 25 cm über HW100 und 25 cm über Gelände festgesetzt (Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).“

„In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

„Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.“

„Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).“

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Das Plangebiet liegt (teilweise) im vorläufig gesicherten des Wörtersbach (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde vom 1. September 2017). Die Wassertiefen betragen bis zu 0,5 m.“

„Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) /sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung /, die Regelung des §78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Überflutungen infolge von Starkregen

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

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Erkenntnisse zu früheren Starkregenereignissen vor.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen ist in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt. Wir empfehlen die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen. 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 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.“

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 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

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. 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.

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.“

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

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 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).“

1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Es sind daher geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu umzusetzen.

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. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

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.“

„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.“

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 vorzugsweise im Trennsystem anzuschließen. Sofern im Trennsystem erschlossen werden kann, darf in den Schmutzwasserkanal 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.

Sollte das Bauvorhaben aufgrund nicht-versickerungsfähiger Böden wie die umliegenden Gebiete im Mischsystem entwässert werden, so sind die Leistungsfähigkeiten der Kanäle, der Mischwasserbauwerke sowie der Kläranlage mit dem Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg KU abzustimmen. Dem Wasserwirtschaftsamt liegen hierzu keine genaueren Informationen vor. Entsprechende Nachweise sind vor Weiterführung des Bauleitplanverfahrens zu erbringen, ob eine Erschließung seitens der Schmutzwasserentsorgung gesichert werden kann. Eine weitere Erschließung hat in Abstimmung mit dem Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg KU zu erfolgen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal kann erst erfolgen, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit ausgeschlossen werden kann.

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.

Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

Wir weisen an dieser Stelle auf den hohen Fremdwasseranfall innerhalb der Kanalnetzes Peißenberg und den daran geknüpften Handlungsbedarf hin (Zustandserfassung und Sanierungskonzept). Die innerhalb der Schongauer Straße gerade erst durchgeführte Fremdwassersanierung der Mischwasserkanäle darf nicht durch erneute Fehlanlüsse zunichtegemacht werden. Zusätzliche hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage durch eingeleitetes Niederschlagswasser sollten soweit wie möglich vermieden werden und die Fremdwassersanierung der Mischwasserkanäle weiterverfolgt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung und die hydraulische Aufnahmefähigkeit hat in Abstimmung mit dem Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg KU zu erfolgen.

1.6.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Zufahrten und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten wird daher ausdrücklich begrüßt.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. **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 Alternativkonzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden, bevor ggf. eine Ableitung in den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgen kann.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist, die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist daher vorab nachzuweisen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen soll vorrangig auf den Grundstücken auf denen es anfällt 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 oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist ggf. gepuffert in ein Oberflächengewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“

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 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.“

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:

Untersuchung der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Sickertest)

Gemeindewerke Peißenberg KU, Schreiben v. 06.06.2021

Abwasser:

Für das geplante Gebiet kann das anfallende häusliche Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden.

Für die Häuser im südlichen Bereich des Grundstückes ist mit Schachtpumpenwerken (Schmutzwasseranschluss über Druckleitung) zu rechnen. Die Ausführung obliegt dem Bauherrn.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal (Richtung Schongauer Straße) ist laut den hydraulischen Prognoseberechnungen des Ing. Büros Arnold Consult nicht zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser ist (wie bereits in der „Begründung“, Textteil Bebauungsplan Seite 4/4, beschrieben) in Versickerungsanlagen flächenhaft und schadlos über eine geeignete Oberbodenschicht auf dem Grundstück zu versickern.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde.

Bei weniger günstigen Rahmenbedingungen können auch Versickerungsanlagen mit Zwischenspeicher oder Sickermulden mit unterirdischem Zusatzspeicher eingesetzt werden. Ebenfalls können Dachbegrünungen (z. B. Retentionsdächer) sowie eine Regenwassernutzung in Betracht gezogen werden. Der Regenabwasserkanal und der Sickerschacht, die sich bereits auf dem Planungsgebiet befinden, müssen zur Revisionszwecke frei zugänglich bleiben.

Die Entwässerungsplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit den Gemeindewerken Peißenberg KU abzustimmen.

Wasser:

Die Wasserversorgung der Mehrfamilienhäuser kann über Anschlüsse an der Schongauer Straße erfolgen. Die Häuser im südlichen Bereich des Grundstückes sind mittels eines Übergabeschachtes auch in der Schongauer Straße anzuschließen. Die genaue Lage des erforderlichen Hydranten ist in Absprache mit den Gemeindewerken Peißenberg KU festzulegen.

Strom:

Die Stromanschlussleitungen einschl. der privaten Straßen, sind nach Rücksprache und Abstimmung mit den Gemeindewerken Peißenberg zu errichten.

Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern, Schreiben v. 17.06.2021

Aus den am Bergamt Südbayern befindlichen Unterlagen ergeben sich für das Gebiet „An der äußeren Schongauer Straße“ Hinweise auf Altbergbau. Da dieser jedoch vor 50 Jahren in einer Tiefe >1000 m stattgefunden hat, sind heute keine Auswirkungen an der Tagesoberfläche zu erwarten.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben v. 30.06.2021

Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBV) wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

Das ADBV bittet im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen v. 02.03.2004).

Ohne Anregungen/Bedenken

Gemeinde Oberhausen, Email v. 27.05.2021
Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben v. 28.05.2021
Staatliches Bauamt Weilheim, Email/Schreiben v. 28.05.2021
VG Rottenbuch für die Gemeinde Böbing, Email v. 02.06.2021

Beschlussvorschlag

Die Vorschläge der Verwaltung, die Formulierungsvorschläge der Fachbehörden vollinhaltlich zu übernehmen, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Beschluss:

Dem Vorschlag des Ausschusses wird vollinhaltlich zugestimmt. Die Formulierungsvorschläge der Fachbehörden sollen übernommen, insbesondere aber die Auflagen bzw. Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim als Auflagen festgesetzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Planänderungen und Ergänzungen durch die Antragsteller durchführen zu lassen und im Anschluss die erforderliche erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

23:0

8.2 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Obere Au"

Sachverhalt:

Durch das Landratsamt Weilheim-Schongau wurde mit Schreiben vom 08.07.2021 ein Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 3241/32 der Gemarkung Peißenberg an der Bavariastraße abgelehnt. Begründet wurde diese (erneute) Ablehnung damit, dass sich das geplante Gebäude nicht in dem aus der Eigenart der näheren Umgebung hervortretenden Rahmen (Baufenster) hält. Durch die Lage des Gebäudes in einer zweiten, bisher nicht vorhandenen, Baureihe entstehen bodenrechtliche Spannungen, die nur durch eine Bauleitplanung eingefangen werden könnten.

Für den Bereich „Obere Au“ wurde durch den Marktgemeinderat vom 22.03.1995 ein Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 16.05.1997 für nichtig erklärt. Der Hauptentscheidungsgrund lag darin, dass der Bebauungsplan nach Ansicht des Gerichts nicht aus dem Flächennutzungsplan entwi-

ckelt worden ist, da durch die Überplanung der „privaten Grünflächen“ das Gewicht, das nach dem Flächennutzungsplan den Bauflächen im Verhältnis zu den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen nach Qualität und Quantität zukommt, deutlich verschoben wurden (umfangreiche Nachverdichtung). Hierzu wird klargestellt, dass das Landratsamt Weilheim-Schongau als Fachbehörde sowohl vor als auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Ansicht vertreten hatte, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Innenbereich – speziell in Hinblick auf die Ausweisung der privaten Grünflächen – nur dann den Gestaltungsspielraum eingrenzen, wenn durch Festsetzung von verträglichen Nutzungsarten dem Trennungsgebot zuwidergehandelt wird, oder wenn durch Festsetzung von Bebauung auf im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünflächen der Außenbereich in Anspruch genommen wird.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.07.1997 wurde festgelegt:

In der Praxis haben sich große Schwierigkeiten bei der Umsetzung solcher Bebauungspläne ergeben, die für weitgehend bereits bebauten Gebiet aufgestellt wurden. Schließlich ist auch das Normenkontrollverfahren für den Bebauungsplan „Obere Au“ letzten Endes auf solche Schwierigkeiten zurückzuführen. Die Regelung des § 34 BauGB lässt den einzelnen Grundeigentümern den größten Spielraum zur Verwirklichung von Bauvorhaben, ohne dass dadurch negative Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept zu erwarten sind. Aus diesem Grund wurde auf die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet.“

In weiten Teilen des Ortsteils Obere Au wurden weitere Wohngebäude genehmigt. Im nun gegenständlichen Fall wurde jedoch festgestellt, dass sich Bauvorhaben in einer zweiten Baureihe nicht mehr in die umliegende Bebauung einfügen.

Durch den Marktgemeinderat ist nunmehr festzulegen, ob und wenn ja, in welchen Bereichen eine Nachverdichtung städtebauliche sinnvoll und auch vollziehbar sein könnten.

Beschlussvorschlag:

Um eine bauliche Nachverdichtung im Bereich der „Oberen Au“ zu ermöglichen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet nördlich der Christoph-Bauer-Straße ermöglicht. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur Sitzung des Marktgemeinderates am 28.07.2021 den Umgriff planerisch darzustellen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Beschluss:

Um eine bauliche Nachverdichtung im Bereich der Obere Au zu ermöglichen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet nördlich der Christoph-Bauer-Straße beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Obere Au II“ und umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nrn. 3247/3, 3247/2, 3241/3, 3249/2, 3241/1, 3241/19, 3241/16, 3241/14, 3241/20, 3241/18, 3241/21, 3241/25, 3241/23, 3241/26, 3241/22, 3241/24, 3241/27, 3241/29, 3241/30, 3241/28, 3241/32, 3239/4, 3239/8, 3239/7, 3241/8, 3241/7, 3241/15, 3241/9, 3241/10, 3241/11, 3241/13, 3241/4, 3241/12, 3241/6, 3241/17, 3241/5, 3249/92, 3249/74, 3249/68, 3249/8, 3249/56, 3249/57, 3249/6, 3249/53, 3249/58, 3249/19, 3249/55, 3249/66, 3249/54, 3249/65, 3249/16, 3249/71, 3249/17, 3249/14, 3249/51, 3249/52, 3249/52, 3249/91, 3249/80, 3249/53 und 3249/95, alle der Gemarkung Peißenberg.

Sinn und Zweck der Bauleitplanung ist, eine gebietsverträgliche bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Ausweisung des Gebietes erfolgt als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

8.3 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Obere Au"; Erlass einer Veränderungssperre

Sachverhalt:

Die Veränderungssperre ist ein Instrument zur Sicherung von solchen städtebaulichen Zielvorstellungen, die Inhalt eines in Aufstellung befindlichen, aber noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplans sind. Da während der Aufstellung die planerischen Vorstellungen der Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren keine Berücksichtigung finden, hat die Gemeinde die Möglichkeit, die spätere Durchführung eines Bebauungsplans zu sichern.

Ergänzt wird die für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes generell wirkende Veränderungssperre durch die vorhabenbezogene Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB. Durch die Sicherungsinstrumente kann die Gemeinde verhindern, dass die Durchführung des Bebauungsplanes durch Bauvorhaben, die der städtebaulichen Planung bzw. den beabsichtigten Feststellungen entgegenstehen, erschwert oder sogar ausgeschlossen wird.

Im ursprünglich entwickelten Bebauungsplan für das Gebiet „Obere Au“ wurden zur Verwirklichung einer höchstmöglichen baulichen Nachverdichtung Zuwegungen und auch vorgeschlagene Grundstücksgrenzen eingetragen. Daher war der Erlass einer Veränderungssperre geboten.

Der Marktgemeinderat hat nun darüber zu entscheiden, ob nach erfolgten Aufstellungsbeschluss für das Gebiet „Obere Au“ auch eine Veränderungssperre erlassen werden soll.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Der Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der städtebaulichen Planung zum Bebauungsplan „Obere Au“ wird empfohlen. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur nächsten Sitzung des Marktgemeinderates am 28.07.2021 einen Entwurf (Satzungsentwurf) für eine Veränderungssperre vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis:

9:2

Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Obere Au II“ beschlossen. Zur Sicherung dieser Bauleitplanung beschließt der Marktgemeinderat folgende

Satzung über eine Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet „Obere Au II“

Auf Grund der §§ 14, 16 und 17 BauGB erlässt der Marktgemeinderat folgende Veränderungssperre als Satzung

Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet „Obere Au II“

**§1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für das Bebauungsplangebiet „Obere“ wird der Geltungsbereich, der im beiliegenden Lageplan schwarz umrandet ist, festgesetzt. Die Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt und umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nrn. 3247/3, 3247/2, 3241/3, 3249/2, 3241/1, 3241/19, 3241/16, 3241/14, 3241/20, 3241/18, 3241/21, 3241/25, 3241/23, 3241/26, 3241/22, 3241/24, 3241/27, 3241/29, 3241/30, 3241/28, 3241/32, 3239/4, 3239/8, 3239/7, 3241/8, 3241/7, 3241/15, 3241/9, 3241/10, 3241/11, 3241/13, 3241/4, 3241/12, 3241/6, 3241/17, 3241/5, 3249/92, 3249/74, 3249/68, 3249/8, 3249/56, 3249/57, 3249/6, 3249/53, 3249/58, 3249/19, 3249/55, 3249/66, 3249/54, 3249/65, 3249/16, 3249/71, 3249/17, 3249/14, 3249/51, 3249/52, 3249/52, 3249/91, 3249/80, 3249/53 und 3249/95, alle der Gemarkung Peißenberg.

§2 Verbote

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§1 dieser Satzung) dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden und
- (2) erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlage, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§3 Ausnahmen

- (1) Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§4 In- und Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von der Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

Abstimmungsergebnis:

18:5

9 Kennnissgaben

Ludwigstraße/Alter Bahnhof; Verbesserung Straßenbeleuchtung

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die Ergänzung/Verbesserung der Straßenbeleuchtung auf der Ludwigstraße in Richtung Alter Bahnhof derzeit von den Gemeindewerken bzw. durch den Bauhof umgesetzt wird.

Situation an der Ammer

Herr MGR Quecke stellt fest, dass die Vermüllung im Bereich der Ammer zwischen der Wörther- und der Böbinger Ammerbrücke, wohl durch derzeit stattfindende Abschlussfeiern, wieder stark

zugenommen hat. Er signalisiert vollstes Verständnis für diese Feiern, bittet aber eindringlich darum, Müll und insbesondere leere Glasflaschen usw. sachgerecht zu entsorgen. Die Verwaltung wird aufgefordert, die Sicherheitswacht und auch Polizei um eine stärkere Kontrolle des betroffenen Bereichs zu bitten.

Verkehrssituation auf der Hauptstraße, Antrag der Fraktion Freie Wähler auf Einrichtung von Geschwindigkeitsbeschränkungen

Herr MGR Bichlmayr fragt nach, ob bekannt ist, warum Hohenpeißenberg einen Teil der Ortsdurchfahrt im Bereich „Schächen“ auf 30 km/h beschränken konnte und im Gegensatz dazu in Peißenberg diese Maßnahme rechtlich nicht zulässig sein soll. Der Vorsitzende wird gebeten, sich beim 1. Bürgermeister der Gemeinde Hohenpeißenberg über die Art und Weise der offensichtlich erfolgreichen Vorgehensweise in der Abstimmung mit der Polizei zu informieren.

Bräuastlhalle

Die Verwaltung wird durch Hr. MGR Wurzinger mit der Prüfung beauftragt, ob es ein geeignetes Instrument zum Schutz der Bräuastlhalle als ortsbildprägendes Bauwerk gibt. Der Vorsitzende sichert diese Prüfung zu. Zumindest soll in der Sitzung des Marktgemeinderates am 29.09.2021 ein Zwischenbericht über den Stand der Prüfung erfolgen, sofern die weitere Vorgehensweise noch nicht vollständig geklärt werden konnte.

„Sommerpräsente“ des Vorsitzenden

Die Fraktionen bedanken sich für die Präsente des Vorsitzenden zur Sommerpause.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 19:54 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Frank Zellner
1. Bürgermeister

Johannes Pflieger
Schriftführung