



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 18.10.2021, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:08 Uhr
Ort: in der Tiefstollenhalle

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Matthias Bichlmayr
Frau Ursula Einberger
Herr Jürgen Forstner
Herr Anton Höck
Frau Patricia Punzet
Herr Stefan Rießenberger
Herr Bernd Schewe
Herr Dr. Philipp Schwarz

Vertreter

Herr Rudi Mach
Herr Simon Mooslechner

Vertretung für Herrn Robert Pickert
Vertretung für Herrn Thomas Bader sen.

Personal

Herr Bernhard Schregle
Frau Birgit Thaller

Gäste

Besucher
Presse

10 Zuhörer
Hr. Jepsen, WMer Tagblatt

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.
Herr Robert Pickert

TAGESORDNUNG

I. Öffentlich

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 19.07.2021 und 20.09.2021
- 2 Bauanträge
- 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/34 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 41)
- 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 874/2 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 12)
- 2.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Balkons mit Außentreppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 670/1 der Gemarkung Peißenberg (Auf der Leite 3)
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
- 3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 837/15 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 37)

Vorberatender Teil

- 4 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes für das "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße"; Projektvorstellung; Festlegung der weiteren Vorgehensweise
- 5 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Ganghoferstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Festlegung der weiteren Vorgehensweise
- 6 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet "An der äußeren Schongauer Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens
- 7 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Hochreuther Straße"; Änderungsbeschluss; Billigung der Entwurfsplanung
- 8 Vollzug des BauGB; Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Ortszentrum I"; Wiedervorlage; Änderungsbeschluss
- 9 Kenntnissgaben

1. Bürgermeister Frank Zellner eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses fest. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

I. Öffentlich

Beschließender Teil

1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 19.07.2021 und 20.09.2021

Die Sitzungsniederschrift vom 19.07.2021 und 20.09.2021 werden einstimmig genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/34 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 41)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/34 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 41) die Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten und Garagen beabsichtigt.

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

Für die vorgesehenen drei Wohneinheiten ist gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg die Errichtung von insgesamt drei Garagenstellplätzen sowie drei weiteren, nicht überdachten Stellplätzen erforderlich.

Die benötigten Garagenstellplätze wurden in der Planung berücksichtigt (KG und Doppelgarage), allerdings wurden die darüber hinaus notwendigen, nicht überdachten Stellplätze im Bereich der Garagenzufahrt dargestellt.

Eine Anrechnung des Stauraumes vor Garagen ist gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen ausgeschlossen, damit sind mindestens zwei der dargestellten Stellplätze als nicht funktionsfähig anzusehen.

Der Antragsteller wurde hierzu von Seiten der Bauverwaltung bereits vorab entsprechend informiert, Planänderungen sind diesbezüglich jedoch nicht vorgesehen. Es wird eine abweichende Zulassung der Stellplätze im Stauraum der geplanten Doppelgarage beantragt, hierzu wurde den Antragsunterlagen die nachfolgend genannte Begründung beigefügt:

„Wir haben den Stauraum vor 2 Garagen als Stellplatz als Abweichung zur Stellplatzverordnung angegeben.

1. Wir möchten die durch Stellplätze versiegelten Flächen so gering als möglich halten und damit auch die Regenentwässerung des Grundstücks über die natürliche Retention sicherstellen.
2. Die Stauraumflächen vor den Garagen sind großzügig gehalten, 7 m Stauraumlänge.
3. Aufgrund des mehr als geringen Verkehrsaufkommens (Sackgasse im Wohngebiet) stellt ein rückwärts Ausparken auf die Straße aus unserer Sicht keine Gefährdung des öffentlichen Straßenverkehrs dar.
4. Eine der beiden erdgeschossigen Wohnungen ist als Single-Haushalt für einen Mitarbeiter aus unserem Ingenieurbüro geplant, hier wird nur 1 Stellplatz benötigt.

5. Die 2. Wohneinheit im Erdgeschoß wird an unseren langjährigen Mieter im derzeit bestehenden Wohnhaus weitervermietet, auch hier wird nur 1 Stellplatz benötigt.

In Summe werden also nur 4 der 6 Stellplätze benötigt, von den 4 Stellplätzen sind 3 als Garagenstellplätze ausgeführt, der 4. Stellplatz befindet sich neben der Einfahrt in die Doppelgarage.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 20.09.2021.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden. Die erforderlichen Stellplätze können in der dargestellten Form nicht vollständig als funktionsfähig im Sinne der Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg angesehen werden.

Durch die betroffene Regelung der Satzung zur Freihaltung des Stauraumes vor Garagen soll eine unabhängige Nutzung der im Zuge des Bauvorhabens notwendigen Stellplätze gewährleistet werden. Eine Zustimmung zur Erteilung einer entsprechenden Abweichung hierzu würde einen Bezugsfall für ähnlich gelagerte Fälle schaffen und kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 20.09.2021.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Es wird überwiegend die Ansicht vertreten, dass aufgrund der geplanten Tiefe der Garagenzufahrt eine funktionsfähige Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfolgen kann. Der Erteilung einer entsprechenden Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen kann daher außerdem zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

8:3

2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 874/2 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 12)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 874/2 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 12) die Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten beabsichtigt.

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

Für die beiden geplanten Wohneinheiten ist gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg die Errichtung von zwei Garagenstellplätzen sowie zwei weiteren, nicht überdachten Stellplätzen erforderlich.

Die insgesamt notwendigen vier Stellplätze werden in der Planung dargestellt, allerdings ist nur ein Garagenstellplatz im östlichen Grundstücksbereich (bestehendes Garagengebäude) vorgesehen. Hierfür wäre die Erteilung einer entsprechenden Abweichung von den Regelungen der Satzung zur Ausführung nur eines überdachten Stellplatzes erforderlich.

Von Seiten der Bauverwaltung wird vorab noch darauf hingewiesen, dass mit den vorgesehenen Lagen der nicht überdachten Stellplätze im Zusammenhang mit der im betroffenen Bereich bestehenden Fahrbahnbreite der Bergstraße ggf. die erforderlichen Fahrgassenbreiten für eine funktionsfähige Ein- und Ausfahrt nicht vollständig nachgewiesen werden können.

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 14.09.2021. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Außerdem kann der Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen hinsichtlich einer Nichtausführung der grundsätzlich erforderlichen Stellplatzüberdachung – wie bereits im Rahmen vergleichbarer Fälle erfolgt – zugestimmt werden.

Bezüglich der Funktionsfähigkeit der erforderlichen Fahrgassenbreite wird um eine abschließende Beurteilung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau im Zuge der weiteren Prüfungen gebeten.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Balkons mit Außentreppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 670/1 der Gemarkung Peißenberg (Auf der Leite 3)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 670/1 der Gemarkung Peißenberg (Auf der Leite 3) der Anbau eines Balkons mit Außentreppe an der Ostseite des bestehenden Wohngebäudes beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Auf der Leite“ an einer Gemeindestraße (Auf der Leite).

Der vorgesehene Balkonanbau mit Außentreppe umfasst eine Grundfläche von ca. 25 m² und erstreckt über den Bereich zwischen dem vorhandenen Wohngebäude und einem östlich davon liegenden Garagengebäude.

Der genannte Bereich befindet sich außerhalb der gemäß Bebauungsplan aus den 1970er Jahren festgesetzten Baugrenzen, für das Bauvorhaben wäre daher die Erteilung einer entsprechenden Befreiung zur Baugrenzenüberschreitung erforderlich.

Auf dem Baugrundstück sowie im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit bereits mehrfach Abweichungen zur Überschreitung der bestehenden Baugrenzen zugelassen.

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 05.10.2021. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Aufgrund einer Vielzahl von ähnlich gelagerten Fällen im Bebauungsplangebiet kann außerdem der Erteilung einer Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 837/15 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 37)

Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 837/15 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 37) der Neuerrichtung eines Doppelhauses mit Doppelgaragen zugestimmt werden kann.

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

Im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid wird um Beantwortung der nachfolgend genannten Fragen gebeten:

„1. Ist der Neubau des Doppelhauses, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

2. Ist der Neubau der Doppelgaragen, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?“

Das geplante Doppelhaus umfasst nach der beigefügten Lageplandarstellung eine Grundfläche von 157,92 m² (14,10 m x 11,20 m). Die vorgesehene Firsthöhe wurde lt. Planunterlagen mit 9,21 m dargestellt, die beabsichtigte Wandhöhe beträgt nordseitig 6,31 m.

Das auf dem östlich angrenzenden Grundstück bestehende Wohngebäude umfasst eine Grundfläche von ca. 125 m² (Firsthöhe Nord: ca. 9,20 m/Wandhöhe Nord: ca. 6,50 m).

Außerdem wird im Antrag ein ca. 90 m westlich bestehendes Wohngebäude (Bergstraße 47) mit einem ähnlichen Gebäudevolumen als Bezugsgebäude herangezogen.

Die beiden Garagengebäude im Bereich der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze umfassen jeweils eine Grenzlänge von 6 m.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 07.10.2021. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Die Zulässigkeit der geplanten Grundfläche ist im Zusammenhang mit der umliegenden, bereits bestehenden Bebauung abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen.

Sofern das im südwestlichen Grundstücksbereich bereits vorhandene Nebengebäude bestehen bleiben soll, wird aus Sicht des Marktes Peißenberg die gemäß BayBO max. zulässige Gesamtlänge der Grenzbebauungen auf dem Grundstück überschritten.

Abstimmungsergebnis:

9:2

Vorberatender Teil

4 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes für das "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße"; Projektvorstellung; Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Sachverhalt:

Für das Gebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan wird derzeit in einem 1. Änderungsverfahren geändert, um eine bessere bauliche Nutzung zu erreichen.

In einem weiteren Abschnitt soll nun die Reihenhausbebauung überplant werden. Die weitere bauliche Entwicklung im Bereich des Bebauungsplangebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ wird im Rahmen der Sitzung durch den Maßnahmenträger ausführlich vorgestellt und erläutert. Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan sind sehr lange Baukörper festgesetzt. Nach einer Überprüfung durch das vom Maßnahmenträger beauftragte Planungsbüro sollen durch eine Neuordnung der Baufenster die Baukörper in der Anzahl erhöht, gleichzeitig aber verkleinert werden. Hierdurch kann der Baukörper sowohl besser genutzt werden (keine innenliegenden Wohnungen, sämtliche Wohnungen mit Südbalkonen/Terrassen) und das städtebauliche Erscheinungsbild ließe sich damit auflockern. Die Bauweise der Mehrfamilienhäuser soll in einer Holz-Hybrid-Bauweise erfolgen und den Energieeffizienzstandard von KfW 40 WW erreichen. Darüber hinaus sollen auch diese Gebäude an die zentrale Energieversorgungsanlage der Gemeindewerke Peißenberg (Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen auf allen Gebäuden, Wärmegewinnung über eine Pelletheizung für das gesamte Quartier) erfolgen.

Nach Ansicht der Verwaltung handelt es sich bei diesen Vorschlägen um städtebaulich sinnvolle Änderungen im Gegensatz zur vorhandenen Planung.

Die Ausführungen des Maßnahmenträger wurden zustimmend zur Kenntnis genommen und im Anschluss ausführlich besprochen.

Beschlussvorschlag:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird empfohlen. Die Entwurfspläne sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Billigung und Einleitung des vorgeschriebenen Änderungsverfahrens zur Beratung und Billigung vorzulegen.

Die Verwaltung wird gebeten, die vorgestellte Präsentation sowohl in das Sitzungsprogramm einzustellen und zusätzlich in Papierform an die Fraktionssprecher zu versenden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

5 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Ganghoferstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 26.06.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Ganghoferstraße“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung wurde dabei bereits in der Zeit vom 27.07.2012 bis einschließlich 23.08.2012 durchgeführt. Die damals geforderten Nachweise (Geruchsimmissionsprognose, Entwässerungskonzept) wurden zwischenzeitlich erstellt. Aus diesem Grund konnte nunmehr in der Zeit von 03.07.2020 bis

einschließlich 03.08.2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Behörden erfolgte parallel hierzu im gleichen Zeitraum.

Während des Auslegungszeitraums sind folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht worden:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. 40 v. 31.07.2020

Verstoß Entwicklungsgebot:

Im Geltungsbereich der 1. Änderung werden Baufenster ausgewiesen, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden. Insofern verstößt der Bebauungsplan gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Sollte an der jetzigen Planung festgehalten werden ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Zum Planteil:

Der Geltungsbereich umfasst östlich der Ortsrandeingrünung weite Flächen des Außenbereichs, ohne dort Baurecht zu schaffen. Welchem Zweck dies dienen soll ist nicht nachvollziehbar. Wir empfehlen den Geltungsbereich zu verkleinern (als Abschluss der Ortsrandeingrünung). Ohne nähere Begründung drängt sich der Eindruck einer nicht zulässigen Verhinderungsplanung auf.

Die westlichen drei Baugrundstücke waren bereits im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten. Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung enthält die Nutzungsschablone keine Angabe zur Dachneigung, obwohl in den textlichen Festsetzungen eine DN von 23 – 28 Grad vorgegeben ist. Wir empfehlen die Systematik beizubehalten und die DN in der Nutzungsschablone wiederzugeben.

Da bereits eine Nutzungsschablone dargestellt wird empfehlen wir diese Systematik fortzuführen und auch für die anderen Bereiche Nutzungsschablonen zu verwenden. Alle Nutzungsschablonen sollten mit den jeweiligen Bereichen deutlich verbunden und einheitlich mit den Festsetzungen Nutzungsart, Vollgeschosse, GRZ, GFZ, E bzw. ED und Dachneigung versehen werden. Da für die östlichen Baugrundstücke andere GR gelten (110 m² statt 140 m²) sollten auch diese Werte in den Nutzungsschablonen dargestellt werden. Für eine bessere Übersicht sollte der Aufbau der Nutzungsschablone unter den Hinweisen erläutert werden.

zur Festsetzung A.3.4:

Die genannte Rechtsgrundlage Art. 3 Abs. 3 BayBO ist falsch.

Außerdem ist die Bezugnahme auf den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt teilweise zu unbestimmt. Ein Höhenbezugspunkt befindet sich auf einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater Anliegerweg. Wir bitten zu beachten, dass auf eine Verkehrsfläche nur Bezug genommen werden kann, wenn sie im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses fertiggestellt ist, der Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsfläche festsetzt oder die Ausbauplanung abgeschlossen ist. Soweit dies nicht der Fall ist scheidet die Bezugnahme auf diesen Höhenbezugspunkt aus.

zur Festsetzung A.3.6:

Die Formulierung „um mehr als 50 %“ ist irreführend. Wir empfehlen den Wortlaut des §19 Abs. 4 BauNVO zu verwenden und stattdessen „um bis zu 50 %“ überschritten werden.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Fachlicher Naturschutz v. 13.07.2020

Einwendungen/Ablehnungen

1. Die Grenzziehung des Geltungsbereichs wird abgelehnt. Bei einer späteren Ausweitung der Baugrenzen unterläge der Ausgleichsbedarf der Ermessensentscheidung des Marktes. Hieraus könnten sich erhebliche Nachteile für den Naturhaushalt ergeben. Dies widerspricht dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot. Weiterhin sind in der aktuellen Grenzziehung ein Großteil der Flächen gem. FNP für die Landwirtschaft vorgesehen.
2. Die Ausweisung des Baugebiets aus rein optischen Gründen („ordentlicher Ortsrand“) stellt aus naturschutzfachlicher Sicht einen vermeidbaren Eingriff dar, es ist keine Notwendigkeit für den Eingriff gegeben.
3. Fehlende Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange trotz Hinweis auf vorhandene Lebensstätten.
4. Ermittlung der Flächengröße den Eingriff betreffend ist nicht nachvollziehbar, damit ist der Kompensationsbedarf schwer/nicht beurteilbar.
5. Überplanung einer bestehenden Ausgleichsmaßnahme ohne entsprechenden Ersatz.
6. Fehlende Festsetzung/Aufnahme in die Begründung der externen Kompensationsmaßnahme (Wiesenextensivierung)

Rechtsgrundlagen hierzu:

- Punkt 1. und 2. § 15 Absatz 1 BNatSchG
- Punkt 3. § 44 BNatSchG
- Punkt 4. § 15 BNatSchG Absatz 2
- Punkt 6. § 1a BauGB Absatz 3

Möglichkeiten der Überwindung:

Siehe nachfolgenden Erläuterung unter Punkt 2.5

Grünordnung:

Wir empfehlen die Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche auszuweisen.

zu 5.1 der Begründung: Soll in der gesamten Gartenfläche nur autochthones Pflanzgut verwendet werden oder soll es nur für die festgesetzten Pflanzungen gelten? Bitte klarer formulieren.

Naturschutz

aus naturschutzfachlicher Sicht ergehen folgende Anregungen/Einwendungen zu der uns vorgelegten 1. Änderung des Bebauungsplans „Ganghoferstraße“ mit Umweltbericht:

Der Bebauungsplan wird im baurechtlichen Außenbereich erstellt, demzufolge bleibt gemäß § 18 Absatz 2 BNatSchG die Geltung der §§ 14 bis 17 BNatSchG (Eingriffsregelung) unberührt. Gemäß § 15 Absatz 1 und 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs vorrangig verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Als Grund für die Änderung des Bebauungsplans werden die Schaffung eines ordentlichen Ortsrandes sowie die Errichtung einer Ortsrandeingrünung genannt (Punkt 1.3. der Begründung). Diese rein optischen Gründe stellen aus naturschutzfachlicher Sicht keine stichhaltigen Argumente dar, welche dafür sprechen, dass die geplanten Eingriffe unvermeidbar wären.

Weiterhin stellen wir die Sinnhaftigkeit der Grenzziehung des Geltungsbereichs in Frage. Der Geltungsbereich soll mit der Ortsrandeingrünung (zuvor noch als Hauptziel genannt) enden. Der geplante Geltungsbereich erweckt den Anschein, als dass seitens des Marktes eine Ausweitung der Baugrenzen geplant ist. Hier stellt sich für uns die Frage, warum dies die Planung nicht jetzt schon berücksichtigt wurde. Durch die spätere Ausweitung der Baugrenzen in einem bestehenden

Bebauungsplan wäre die Eingriffsregelung nicht mehr anwendbar, was bedeutet, dass der Ausgleichsumfang nachhaltiger Versiegelungen in der Ermessensentscheidung der Gemeinde liegen. Hierdurch würden sich voraussichtlich erhebliche Nachteile für den Naturhaushalt ergeben. Aus diesem Grund können wir der aktuell geplanten Grenze des Geltungsbereichs nicht zustimmen.

Im vorliegenden Umweltbericht ist die Prüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange nicht ausreichend umfänglich behandelt. Fragen des Artenschutzes sind jedoch bei der kommunalen Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darzulegen, dass aus Gründen des Artenschutzes keine unüberwindbaren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des Planes bestehen. Im Interesse einer zu Recht erwarteten Planungs- und Rechtssicherheit empfehlen wir deshalb dringend den Prüfkatalog im Umweltbericht um den speziellen Artenschutz zu erweitern. Die offenbar Mitte Dezember (welchen Jahres?) stattgefundene Begehung zur Bestandserfassung ist aufgrund der Jahreszeit für eine Beurteilung des Arteninventars keinesfalls aussagekräftig. Die in der Artenschutzkartierung verorteten Funde von Erdkröte und Grasfrosch geben bereits Hinweise darauf, dass die überplante Fläche besonders geschützten Arten einen Lebensraum bietet. Wechselfeuchtes Grünland erfüllt zudem auch die Habitatansprüche weiterer Artengruppen z. B. weitere Amphibien, Heuschrecken oder Schmetterlinge. Das Vorkommen planungsrelevanter Arten und damit das

Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG können demnach bei der Umsetzung des Bebauungsplans nicht per se ausgeschlossen werden.

Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser werden gemäß Gutachten als mittel bzw. gering bis mittel eingestuft. Durch die Errichtung von Wohngebäuden mit ihren Nebenanlagen und Verkehrsflächen entstehen dauerhaft versiegelte Flächen. Das natürlich gewachsene Bodengefüge wird nachhaltig zerstört und kann keinerlei Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Pufferfunktion für Schadstoffe, etc.) mehr übernehmen. In engem Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden steht das Schutzgut Wasser. Durch die Versiegelung wird der Wasserkreislauf erheblich gestört. Eine echte „Wiedergutmachung“ durch die Pflanzung der vorgeschlagenen Ortsrandeingrünung ist aus fachlicher Sicht nicht möglich. Der Eingriff in die genannten Schutzgüter ist als erheblich zu bewerten.

Die Erläuterungen den Ausgleich betreffend (Kapitel 4.2.1.) sowie die Ermittlung des gewählten Kompensationsfaktors (Kapitel 4.2.2.) sind prinzipiell nachvollziehbar, wir bitten jedoch nochmals um genauere Erläuterung zur Ermittlung der Eingriffsfläche. Die Flächenangaben sind nicht nachvollziehbar und scheinen auch mit den Angaben der Begründung (Punkt 10.) nicht übereinzustimmen.

Aus Kapitel 4.2.2. c) des Umweltberichts sowie aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan lässt sich schließen, dass 450 m² einer bereits bestehenden Ausgleichsfläche durch die Planänderung überplant wurden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die bestehende Ausgleichsmaßnahme 1:1 wiederhergestellt werden muss, wobei eine Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme für den neuen Plan/neu stattfindende Eingriffe nicht erfolgen kann. Wir bitten um Erläuterung und darum in der überarbeiteten Fassung die Flächen(größen), in welche eingegriffen werden eindeutig und verständlich zu beziffern.

Gemäß Kapitel 4.2.3 soll auf Flurstück Nr. 935 der Gemarkung Peißenberg ein externer Ausgleich in Form einer Wiesenextensivierung stattfinden. Die Fläche soll als Ökokontomaßnahme dem Eingriff zugeordnet werden. Dieser Ausgleich findet sich jedoch weder in der Satzung noch in der Begründung wieder. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen als Festsetzung in den B-Plan – zumindest in der Begründung – aufgenommen sein und dabei durch einen entsprechenden Lageplanausschnitt und eine Beschreibung der Maßnahmen im Einzelnen hinreichend bestimmt sein. Falls von Bevorratungsflächen aus dem Ökokonto nur Teilflächen benötigt werden, und diese ggf. verschiedenen Eingriffsvorhaben bzw. Bebauungsplänen zugeordnet sind, ist dies deutlich zu kennzeichnen. Die Darstellung erfolgt gegebenenfalls außerhalb des Geltungsbereichs in einem

separaten „Ausgleichsbebauungsplan“. Die Ökokontomaßnahme ist im Ökoflächenkataster auch formal eindeutig dem geplanten Eingriff zuzuordnen (§ 17 Absatz 6 BNatSchG).

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Techn. Umweltschutz v. 28.07.2020

Einwendungen:

1. Die Begründung (Abschnitt 7 - Immissionsschutz) und der Umweltbericht (Abschnitt 2.5 - Schutzgut Mensch) wurden nicht an den aktuellen Verfahrensstand angepasst. In beiden Berichten sind unter den o.g. Abschnitten das für die Erweiterungsflächen durchgeführte Geruchsmissionsgutachten und das Ergebnis dieser Untersuchung nicht aufgeführt.

2. Die Grundstücke Fl.Nrn. 1107, 1109 und 1183 östlich der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ befinden sich ebenfalls im Änderungsbereich. Es ist nicht ersichtlich, was hier festgesetzt werden soll bzw. warum diese Flächen überhaupt in den Änderungsbereich einbezogen worden sind.

Rechtsgrundlagen hierzu:

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG

Möglichkeiten der Überwindung:

Zu 1.:

Das 2017 durchgeführte Geruchsmissionsgutachten muss in der Begründung unter Abschnitt 7 (Immissionsschutz) und im Umweltbericht unter Abschnitt 2.5 (Schutzgut Mensch) aufgeführt werden. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist darzustellen, dass auf den geplanten Erweiterungsflächen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen aus der südöstlich liegenden Kläranlage zu erwarten sind.

Zu 2.:

Die östlich der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ liegenden Grundstücke sind aus dem Änderungsbereich herauszunehmen oder die vorgesehene Funktion (z.B. Fläche zum „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“) ist unter Zuhilfenahme der Planzeichenverordnung festzusetzen und entsprechend zu beschreiben.

Sonstige fachliche Empfehlungen:

In der Begründung (z.B. Nr. 3.1) und im Umweltbericht (z.B. Nr. 1.1.2, 2. Absatz / Nr. 2.2, 2. Absatz / Nr. 2.5, 2. Absatz / Nr. 5) stehen statt „Allgemeines Wohngebiet“ die Begriffe „Mischgebiet“ oder „Reines Wohngebiet“.

Die Nr. 3.1 der Begründung enthält inhaltliche Fehler („nördliche“ Bebauung, § 6 BauNVO).

Im Umweltbericht muss es unter Nr. 1.1.2, 1. Absatz statt „2. Änderung“ „1. Änderung“ heißen.

Um entsprechende Korrektur wird gebeten.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim v. 30.07.2020

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange nimmt wie folgt Stellung.

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 Starkregenisiken 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 in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. 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 Starkregenisiken 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 Festsetzungen:

„Es wird empfohlen die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude ausreichen hoch über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festzusetzen. (Dazu sollte der Planer 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, Tiefgaranzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein (Die konkreten Festsetzungen hierfür ergeben sich aus der o.g. Risikobeurteilung).

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

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 m bis 2 m auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“

„Durch verschiedene Hochwasserschutzanlagen im Gewässersystem der Ammer 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.“

„Bei Risikogebieten hinter Hochwasserschutzanlagen: Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserverhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z.B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnenentwässerung nicht zulässig.“

1.2 Überflutungen infolge von Starkregen

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

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).

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

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 Vorsorge-maßnahmen 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 können Grundwasserstände bis zur Geländeoberkannte ansteigen. In den Unterlagen zum Bebauungsplan ist die Grundwassersituation zu beschreiben und durch eigene Fachgutachten für das konkrete Planungsgebiet zu ermitteln.

Durch die geplanten Einzelbauvorhaben wird auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt 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 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.“

„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 sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

„In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.“

„Die Grundwasser- / Untergrundsituation lässt eine Versickerung von Niederschlagswasser voraussichtlich nicht flächendeckend zu. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.“

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.

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. 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.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

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. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

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 Baufäche.

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:

„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“

„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.“

1.5 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 besteht 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. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Im Bebauungsplan wird lediglich darauf verwiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist oder ggfs. in die gemeindliche Kanalisation zu erfolgen hat. Wie bereits vorab genannt, ist das Einleiten von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal nicht zulässig.

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.

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

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher nachzureichen.

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.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„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.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung, gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.“

Rückstausicherung:

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

„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: (Beispiele):

Hydrogeologisches Gutachten, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)

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

Regierung von Oberbayern vom 30.07.2020

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

Planung

Der Markt Peißenberg plant durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung des südöstlichen Ortsrandes zu schaffen und hierfür Flächen für 6 Einzelhäuser zu ermöglichen.

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Marktgebietes.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als landwirtschaftliche Fläche und Ortsrandeingrünung dargestellt. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine Fläche zur Ortsrandeingrünung fest. Zudem werden im östlichen Bereich die Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, hierfür jedoch keine Festsetzungen getroffen.

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 26.07.2012 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung ab. Dabei wurde aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde festgestellt, dass die Planung bei Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie einer angemessenen landschaftlichen Einbindung und entsprechend umgebungsgerechter Baugestaltung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur ca. 150 m südlich gelegenen Kläranlage wurde auf die zuständige Immissionsschutzbehörde hinsichtlich Geruchs- und Lärmbelästigung verwiesen.

Die im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB geforderten Untersuchungen (Geruchsimmissionen, Niederschlagswasserbeseitigung) wurden nun abgeschlossen und in den Unterlagen ergänzt.

Auf Grundlage der geänderten Entwurfsplanung sowie der geänderten gesetzlichen Vorgaben nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Bewertung der vorliegenden Planung

Folgende Erfordernisse der Raumordnung sind für das Vorhaben einschlägig:

Berührte Belange

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).

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. Mögliche Ansatzpunkte wären eine dichtere Bebauung, die Ausgestaltung kleinerer Grundstücke und die Möglichkeit der Bebauung mit beispielsweise Doppelhäusern. Dies könnte auch der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eher Rechnung tragen als die geplante Einfamilienhausbebauung.

Mit Blick auf die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde regen wir an, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (Ortsbild, Siedlungsstruktur etc.) vielfältige, flächeneffiziente und verdichtete Bauformen auch jenseits einer Einfamilienhausbebauung zu berücksichtigen, um der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen.

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.

Immissionsschutz

Gemäß RP 17 B XII 2.1 Z soll die Bevölkerung vor schädlichen und belästigenden Luftverunreinigungen geschützt werden.

Nach Ansicht des Marktgemeinderates ist der Abstand zwischen Baugebiet und Kläranlage ausreichend, den Planunterlagen wurde eine Geruchsimmissionsprognose beigefügt. Ob die Fragen des Immissionsschutzes durch das erstellte Gutachten hinlänglich geklärt sind, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9).

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 Klimaschutz-es (LEP 1.3.1 G) Rechnung.

Sonstiges

Bezüglich der Ausweisung der Bauflächen im westlichen Bereich bestehen bei Berücksichtigung der o.g. Belange keine Bedenken. Hingegen sollte die Einbeziehung des östlichen Bereichs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Fl.-Nrn. 1107, 1109, 1183) ohne konkrete Festsetzungen (wodurch gemäß Bebauungsplan-Satzung 2.1 als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gelten dürfte) entfallen. Der Geltungsbereich ist entsprechend zu reduzieren.

Im Übrigen stimmt die Festsetzung der Bauflächen im Bebauungsplan (WA) auch im westlichen Bereich nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Wir bitten, die fehlende Übereinstimmung des Flächennutzungsplans mit dem Landratsamt zu klären.

Hinweise

In der Begründung und Umweltbericht wird erläutert, dass ein „Mischgebiet (WA)“ ausgewiesen wird. Es wird jedoch ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.

Ergebnis

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

Planungsverband Region Oberland vom 30.07.2020

Auf Vorschlag des Regionsbeauftragten schließt sich der Planungsverband Region Oberland der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 30.07.2020 an.

Ohne Einwendungen

Gemeinde Oberhausen, Email v. 26.06.2020

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern v. 07.07.2020

Beschlussvorschlag:

Die vorgenannten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Vor der Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise (z. B. vollständige Umplanung, Einstellung des Verfahrens) soll eine Beratung in den Fraktionen erfolgen.

Die Festlegung der weiteren Schritte soll durch den Marktgemeinderat in der Sitzung vom 27.10.2021 erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

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

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.09.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „An der äußeren Schongauer Straße“ beschlossen. Die während der erstmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung vom 28.07.2021 abgewogen. Im Anschluss wurde die Planung geändert und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 19.08.2021 bis einschließlich 20.09.2021 durchgeführt.

Während des Auslegungszeitraumes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde v. 10.08.2021

die Regierung von Oberbayern hat zur Aufstellung des Bebauungsplans „An der äußeren Schongauer Straße“ bereits mit Schreiben vom 23.06.2021 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung bei Berücksichtigung der Belange der *Wasserwirtschaft*, des *Immissionsschutzes* und der Belange von *Natur und Landschaft* den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Gemäß Beschlussbuchauszug zur Sitzung des Marktgemeinderates Peißenberg vom 28.07.2021 wurden die für diese Belange zuständigen Fachbehörden am Verfahren beteiligt. Es wurden keine grundsätzlich gegen die Planung sprechende Einwände erhoben.

Seit unserer letzten Stellungnahme wurden keine das Ergebnis der landesplanerischen Bewertung beeinträchtigende Änderungen vorgenommen.

Die Planung in der Fassung vom 29.07.2021 ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange „Wasserwirtschaft“ und „Immissionsschutz“ werden im Rahmen der Stellungnahmen der Fachbehörden gewertet.

Planungsverband Region Oberland vom 21.09.2021

Der Planungsverband Region Oberland schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 10.08.2021 an.

Vorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 17.08.2021

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

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

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

Vorschlag der Verwaltung

Die vorstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachbereich Technischer Umweltschutz v. 13.09.2021

Einwendungen:

Die in der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme vom 24.06.2021 vorgebrachten Einwendungen sowie die vorgeschlagene Formulierung sollten gemäß Beschluss des Marktgemeinderates berücksichtigt bzw. übernommen werden. Dies ist bezüglich der textlichen Festsetzung zwar erfolgt, jedoch ist ein relevanter (Schreib-)Fehler zu bemängeln, da mit der jetzigen Formulierung (1. Absatz der Festsetzung Nr. 9.2) Lüftungsfenster in Richtung der lärmrelevanten Schongauer Straße (nordwestliche Fassade) ausdrücklich zulässig wären.

In der Begründung fehlt die Erläuterung zu den Lärmschutz-Festsetzungen vollständig.

Bei der Schutzgüterprüfung fehlt das Schutzgut „Mensch“.

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:

Die Festsetzung Nr. 9.2. ist wie folgt zu korrigieren:

Beim 1. Absatz sind die Worte: „*bzw. über die nordwestliche*“ zu streichen.

Die Begründung und die Schutzgüterprüfung (Schutzgut Mensch) sind bezüglich der Festsetzungen zum Lärmschutz zu ergänzen.

Sonstige fachliche Empfehlungen:

Folgende Änderungen bei der Nr. 9.2 der Festsetzungen sind erforderlich, da durch Schreibfehler der Sinn des Satzes (zumindest zum Teil) nicht mehr ersichtlich ist:

Bei „Alternative“ ist das hintere „e“ zu streichen.

Bei b) muss es heißen:

„b.) vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Raums ein verglaster Vorbau (z.B. Prallscheibe, verglaste Loggien, Laubengänge, Wintergärten) errichtet wird oder“

Der letzte Satz von c):

„Nebenräume wie z.B. Dielen, Bäder...“

muss als eigenständiger Absatz unter 9.2 stehen, da es sich dabei nicht um eine Alternative handelt (also nicht unter c) oder als d) festsetzen).

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

Bezüglich der Tiefgaragenrampe wird empfohlen, folgende Festsetzung aufzunehmen (nicht nur aus Lärmschutzgründen ist eine umbaute Tiefgarage vorzuziehen, sondern auch wegen Schnee und Eis im Winter):

„Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend zu verkleiden. Tiefgaragentore sind möglichst im unteren Rampenbereich anzuordnen und müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.“

Vorschlag der Verwaltung:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. 40 vom 20.09.2021

Allgemeine Wohngebiete (WA) sind in der BauNVO unter § 4, nicht § 6 BauNVO geregelt. Wir bitten dies zu ändern.

Es werden Geschäfts- und Bürogebäude (allgemein) zugelassen. Geschäfts- und Bürogebäude sind im WA weder allgemein (nach § 4 Abs. 2 BauNVO) noch ausnahmsweise (nach § 4 Abs. 3 BauNVO) zulässig. Wir empfehlen daher, „Geschäfts- und Bürogebäude“ zu streichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden 22 Wohneinheiten (WE) zugelassen. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 3151 befindet sich im gemeinschaftlichen Besitz zweier Eigentümer, die es in der Hand haben, wie die Wohneinheiten auf dem Grundstück verteilt werden. Wir geben jedoch zu bedenken, dass im Falle einer Grundstücksteilung mit weiteren Eigentümern die Wohneinheiten nach dem „Windhundprinzip“ verteilt werden könnten. In diesem Fall könnte es passieren, dass sich die Wohneinheiten auf der Fläche ungleich verteilen. Dies könnte dadurch gelöst werden, indem die Wohneinheiten gerecht auf die einzelnen Baufenster verteilt werden.

Wir empfehlen die textliche Festsetzung Nr. 3.3 zur GRZ zu ändern. Terrassen zählen zum Wohngebäude und sind daher in der Festsetzung zur GRZ enthalten; Terrassen zählen nicht zu den Nebenanlagen. Wir empfehlen daher folgende Formulierung:

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ kann für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden.

Vorschlag der Verwaltung

Immobilien Freistaat Bayern vom 16.09.2021

Nach den uns vorliegenden Unterlagen liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine altbergbauliche Tagesöffnung auf der Vorhabenfläche. Auch wurde unter dieser Fläche kein oberflächennaher Bergbau, d. h. bis 100 m Tiefe, betrieben.

Allerdings wurde im Jahr 1969 im Gebiet „An der Äußeren Schongauer Straße“ Kohle im Flöz 10/11 mit einer Gesamtmächtigkeit von ca. 1,5 m in über 1000 m unter der Geländeoberkante abgebaut. Etwaige, durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften auf Grund der über 50 Jahre zurückliegenden Abbau-phase bereits abgeschlossen sein.

Auch wenn diese relativ unwahrscheinlich sind, können Auswirkungen an der Tagesoberfläche allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da wir keine Aussage über den derzeitigen Zustand des früheren Abbaus und dem darüber liegenden Gebirgsverbund treffen können. Wir empfehlen Ihnen, eine gesonderte Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben durchführen zu lassen, um mögliche bergbaubedingte Setzungserscheinungen an der Tagesoberfläche ausschließen zu können.

Sollten Auffälligkeiten auf der Vorhabenfläche bemerkbar sein, sind die Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer oder ggf. das Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde die zuständigen Ansprechpartner für Sie. Beobachtungen dieser Art wären in diesem Fall zeitnah zu melden. Sollten Erkundungsbohrungen oder Sondierungen auf der Vorhabenfläche vorgesehen sein, bitten wir, uns vorab darüber zu informieren.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung v. 16.09.2021

Der Vermessungsantrag 3581/2021 (Zerlegung im westlichen Bereich des Planungsgebietes entlang des Gehwegs) wurde im Außendienst am 03. September erledigt. Der Fortführungsnachweis wird voraussichtlich kommende Woche versendet.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB bittet weiterhin im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen

um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004, Az.: 73-Vm 3511-002-1954/04.

Vorschlag der Verwaltung:

Die vorstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Email v. 20.09.2021

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat bereits am 01.07.2021 zur Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird dem Grunde nach aufrechterhalten. Weitere Anmerkungen sind aber nicht angezeigt.

Beschlussvorschlag des Ausschusses

Die Mitteilung des WWA wird zur Kenntnis genommen.

Ohne Bedenken

- Landratsamt Weilheim-Schongau, Brandschutzdienststelle, Mail v. 06.09.2021
- Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Keine Äußerung, 31.08.2021

Beschlussvorschlag

Die vorgenannten Anregungen werden zur Kenntnis genommen und die Unterlagen entsprechend ergänzt/korrigiert. Nachdem keine planerischen Änderungen vorzunehmen sind, wird empfohlen, den Bebauungsplan für das Gebiet „An der äußeren Schongauer Straße“ in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 27.10.2021 als Satzung zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

10:0
(ohne Frau Punzet)

7 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Hochreuther Straße"; Änderungsbeschluss; Billigung der Entwurfsplanung

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Teilgebiet an der Hochreuther Straße“ regelt die städtebauliche Ordnung für die Vernetzung von Wohnen und Gewerbe (Mischgebiet). Der Verwaltung wurde die Entwurfsplanung eines Bauvorhabens vorgelegt, welches auch mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig wäre. Die Prüfung des Vorhabens hat jedoch ergeben, dass die grundsätzlichen Ziele der durch den Bebauungsplan angestrebte städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht gefährdet werden.

Durch die von der Verwaltung vorgeschlagene 1. Änderung des Bebauungsplanes soll für künftige Bauvorhaben eine gewisse Flexibilität durch sog. „fließende Baugrenzen“ ermöglicht werden. Die GRZ wird darüber hinaus auf 0,35 erhöht. Durch diese dadurch erweiterten Möglichkeiten der flexiblen Platzierung bzw. Ausrichtung der Bauvorhaben wird eine nachhaltige ökologische und energieeffiziente Orientierung von Gewerbe- und Wohngebäude ermöglicht.

Die durch den Antragsteller vorgelegte Entwurfsplanung wird durch die Verwaltung ausführlich erläutert.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis. Die Änderung des Bebauungsplanes aus den genannten Gründen erscheint aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

11:0

8 Vollzug des BauGB; Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Ortszentrum I"; Wiedervorlage; Änderungsbeschluss

Sachverhalt:

Von den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nr. 3341 und 3341/22 wurde der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortszentrum I“ gestellt. Mit dieser Änderung sollen die bestehenden Baugrenzen, welche noch auf der Planungsgrundlage einer möglichen Mitteltrasse erstellt wurden, an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst werden. Darüber hinaus wurde eine Entwurfsskizze zur Errichtung von 6 barrierefreien Mehrfamilienhäusern dargestellt.

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 29.09.2021 behandelt. Dabei wurde folgendes festgelegt:

Durch den Antragsteller sind die Entwurfsplanungen zu konkretisieren. Anhand dieser Entwurfsplanung wird durch ein noch zu beauftragendes Planungsbüro die Entwurfsplanung zu einem Bebauungsplan erstellt, welche dem Marktgemeinderat erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen ist. Erst nach Zustimmung zu dieser Entwurfsplanung durch den Marktgemeinderat soll die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und die Verwaltung mit der Durchführung des Änderungsverfahrens beauftragt werden.

Um Planungssicherheit für die Grundstückseigentümer zu erreichen wird beantragt, trotz der generellen Zustimmung des Marktgemeinderates zur Anpassung/Korrektur der Baugrenzen in der Zukunft, zunächst ein vereinfachtes Änderungsverfahren zur Anpassung der Baugrenzen durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag kann grundsätzlich zugestimmt werden und die vorgelegte Entwurfsplanung gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Verwaltungsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

9 Kenntnisgaben

-/-

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 20:08 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
1. Bürgermeister

Bernhard Schregle
Schriftführung