



MARKT PEIßENBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 27.10.2021, Beginn: 18:45 Uhr, Ende 21:37 Uhr
Ort: in der Tiefstollenhalle

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.
Herr Matthias Bichlmayr
Herr Peter Blome
Herr Michele D'Amico
Frau 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
Frau Sandra Rößle
Herr Bernd Schewe
Frau Manuela Vanni
Frau Cornelia Wutz

Personal

Herr Andreas Fischer
Herr Ludwig Hanakam
Herr Michael Liedl
Herr Johannes Pfleger

Herr Thomas Schamper
Herr Andreas Schmid
Herr Bernhard Schregle

Gäste

Besucher
Frau Ingrid Haberl
Frau Andrea Lengger
Presse

7 Zuhörer
Vorstand Gemeindewerke Peißenberg KU
Gemeindewerke Peißenberg KU
Hr. Jepsen, WMer Tagblatt

weitere Anwesende:

Frau Hösl-Wendler, Kommunalberatung Hurzlmeier GmbH

Herr Hurler, Ingenieurbüro Hurler

Frau Hymes, Ingenieurbüro Hurler

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Frau Annette Daiber
Herr Stefan Rießenberger

Herr Dr. Philipp Schwarz
Herr Walter Wurzinger

TAGESORDNUNG

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 29.09.2021 (ö.T.)
- 2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 29.09.2021
- 3 Informationen der GWP KU zur Trinkwasserversorgung
- 4 Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände
- 4.1 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes für das "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße"; Projektvorstellung; Festlegung der weiteren Vorgehensweise
- 4.2 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Ganghoferstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Festlegung der weiteren Vorgehensweise
- 4.3 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet "An der äußeren Schongauer Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens
- 4.4 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Hochreuther Straße"; Änderungsbeschluss; Billigung der Entwurfsplanung
- 4.5 Vollzug des BauGB; Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Ortszentrum I"; Wiedervorlage; Änderungsbeschluss
- 5 Vom Haupt-, Finanz- und Personalausschuss vorbehandelte Gegenstände
- 5.1 Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen" und der Peißenberger Bürgervereinigung; Schaffung einer neuen Stabsstelle "Klimaschutz und Nachhaltigkeit"
- 5.2 Verlustausgleich an die Gemeindewerke Peißenberg KU für den Betrieb der Sparte Freibad "Rigi-Rutsch´n" im Haushaltsjahr 2021
- 6 Kenntnissgaben

1. Bürgermeister Frank Zellner eröffnet um 18:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.
Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 29.09.2021 (ö.T.)

MGR Herr D'Amico moniert, dass sein Vorschlag, das Pflegepersonal des Altenheimes für das Engagement während der Pandemie mit einem Sonderpreis zu ehren, nicht in der Niederschrift aufgenommen worden ist. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Niederschrift entsprechend ergänzt wird und in der nächsten Sitzung des MGR nochmals zur Genehmigung vorgelegt wird.

2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 29.09.2021

Der Vorsitzende teilt mit, dass das Gewerk Dachabdichtung/Spenglerarbeiten im Rahmen der Erweiterung und Umbau der Josef-Zerhoch-Grundschule an die Fa. JNS Dachtechnik GmbH in Feldkirchen-Westerham zum Angebotspreis von 259.669,27 € vergeben worden ist.

3 Informationen der GWP KU zur Trinkwasserversorgung

Herr Hurler betreut die Gemeinde Peißenberg und die Gemeindewerke Peißenberg seit mehreren Jahrzehnten bei der Entwicklung ihrer Wassergewinnungsanlagen.

Herr Hurler erläutert in seinem Vortrag vor dem Gemeinderat anhand der beiliegenden Lagepläne die Gesamtlage der Peißenberger Wassergewinnungs- und Versorgungsanlagen und deren historische Entwicklung und die dabei geltenden Anforderungen und Herausforderungen. Die Wassergewinnung wird in Peißenberg seit vielen Jahren über drei Standorte sichergestellt. Das waren zunächst die Quelle Paterzell, aus welcher der Markt Peißenberg einen Teil des Wassers ableiten und nutzen darf und die Brunnenanlage an der Ammer. Zuletzt hat die Gemeinde im Jahr 2004 nach mehrjähriger Suche die Brunnenanlage Burg erschlossen, um eine Versorgungssicherheit zu gewährleisten.

Herr Hurler erläuterte weiterhin, dass es im Voralpenland generell sehr schwierig ist zu solch einer sicheren und redundanten Wasserversorgung zu kommen, wie dies in Peißenberg gelungen ist. Er warnt dabei vor jeglichen Eingriffen in der Nähe der Wasserschutzgebiete, da sich die vorhandenen natürlichen Bodenschichten nur verschlechtern, aber niemals verbessern können und eine unabhängige Wasserversorgung von Peißenberg unwiederbringlich gefährdet wird, und diese - auch mit hohem finanziellem Aufwand - nicht wieder hergestellt werden kann. Dabei geht es nicht nur darum, dass bauliche Veränderungen grundsätzlich Keimeinträge begünstigen können. Vielmehr geht es darum, dass vorhandene, natürliche Gesteins- und Bodenschichten unberührt bleiben müssen, um die Qualität und die entnehmbare Menge des Trinkwassers langfristig sicherzustellen sind. Sollte diese Versorgungssicherheit durch bauliche Maßnahmen beeinträchtigt werden, könnte eine solche Versorgungssicherheit voraussichtlich auch nicht mehr über den Bau eines weiteren Brunnens ausgeglichen werden, da neben sehr hohen geologischen Anforderungen, die kaum gegeben wären, aufgrund anhaltenden Bauaktivitäten Mindestabstände zum nächsten bebauten bzw. landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebiet voraussichtlich nicht mehr eingehalten werden könnten und damit auch nicht mehr genehmigungsfähig wären.

Herr Hurler hat in Zusammenhang mit dem geplanten Hochwasserschutz-Vorhaben der Gemeinde in der Nähe des Brunnes Burg deshalb auf Anfrage der Gemeindewerke Peißenberg im Jahr 2020 eine Stellungnahme gefertigt, welche Frau Haberl an den 1. Bürgermeister Herrn Zellner und das Bauamt weitergeleitet hat (siehe Anlage). Frau Haberl weist am Ende der Präsentation von Herrn Hurler darauf hin, dass bei der geplanten Baumaßnahme zum Hochwasserschutz ihrer Kenntnis nach mehrere Trassenführungen möglich wären und sie rät dringend an und bittet, dass sich der

Gemeinderat, selbst wenn dies teurer oder vom Verfahren her aufwendiger wäre, sich für eine Trassenführung entscheiden möge, die möglichst weit vom Umfeld der Brunnenanlage entfernt liegt. Herr Hurler informiert ergänzend noch darüber, dass Frau Heymes im Auftrag der Gemeindewerke im Rahmen ihrer Bachelor-Arbeit die aktuelle Situation und Historie der Peißenberger Wasserversorgung zusammentragen und dokumentieren wird.

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

4.1 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 des Ausschusses:

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

Beschluss:

Dem Beschlussvorschlag des Ausschusses wird zugestimmt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ wird befürwortet. Die Änderungsfläche umfasst die Gebiete WA 3 und WA 6. Die Entwurfspläne zur Änderung sind

dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Fassung des Änderungsbeschlusses und Billigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

21:0

4.2 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 ergeben 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 „Ausgleichsbauungsplan“. 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 Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich 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 Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen

Hinweis zur Änderung des Plans:

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

Vorschlag für 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, Tiefgaragenzufahrten, 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 Geländeoberkante 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 Baufläche.

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

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„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 beseht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

1.6 Abwasserentsorgung

1.6.1 Häusliches Schmutzwasser

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

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

1.6.2 Industrieabwasser

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

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

1.6.3 Niederschlagswasser

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

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

Beschlussvorschlag:

Die vorgenannten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Vor der Festlegung der weiteren Vorgehensweise soll im Rahmen des nichtöffentlichen Workshops zur Fortschreibung des Regionalplans geklärt werden.

Abstimmungsergebnis:

12:9

4.3 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, Sq. 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 des Ausschusses

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)

Beschluss

Dem Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in die Planung einarbeiten zu lassen. Da darüber hinaus keine die Grundzüge der Planung betreffenden Änderungen veranlasst sind, ist das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan für das Gebiet „An der äußeren Schongauer Straße“ abgeschlossen.

Der Marktgemeinderat beschließt diesen Bebauungsplan nunmehr gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und den Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) als Satzung.

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

Abstimmungsergebnis:

21:0

4.4 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 des Ausschusses:

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

Beschluss:

Dem Vorschlag des Ausschusses wird zugestimmt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für ein „Teilgebiet an der Hochreuther Straße“ wird beschlossen und die vorgelegte Entwurfsplanung gebilligt. Die Änderungsfläche umfasst die Grundstücke bzw. auch Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 3137/3, 3138 und 3140 der Gemarkung Peißenberg. Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes soll für künftige Bauvorhaben eine größere Flexibilität durch sogenannte „fließende Baugrenzen“ ermöglicht werden. Durch eine maßvolle Erhöhung der GRZ auf 0,35 und der erweiterten Möglichkeit der flexiblen Platzierung bzw. Ausrichtung der Bauvorhaben wird eine nachhaltige ökologische und energieeffiziente Orientierung von Gewerbe- und Wohngebäuden ermöglicht. Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Verwaltungsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

21:0

4.5 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 des Ausschusses:

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

Beschlussvorschlag:

Dem Vorschlag des Ausschusses wird zugestimmt. Die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortszentrum I“ wird beschlossen und die vorgelegte Entwurfsplanung gebilligt. Die Änderungsfläche umfasst die Grundstücke bzw. auch Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr.

3341/22, 3341, 3341/14, 3341/15 und 3341/6, alle der Gemarkung Peißenberg. Durch diese Änderung des Bebauungsplanes werden die Baugrenzen an den nun tatsächlichen Straßenverlauf der ausgebauten Straße Stadelfeld angepasst. Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Verwaltungsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

21:0

5 Vom Haupt-, Finanz- und Personalausschuss vorbehandelte Gegenstände

5.1 Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen" und der Peißenberger Bürgervereinigung; Schaffung einer neuen Stabsstelle "Klimaschutz und Nachhaltigkeit"

Sachverhalt:

Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsmanager/in

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Zellner, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,

die größten Herausforderungen der nächsten Jahre sind der Klimawandel sowie der Umbau der Gesellschaft zu einer „enkeltauglichen Lebensweise“. Die Europäische Union hat hier mit dem „Green Deal“ neue Rahmenbedingungen geschaffen und damit ambitionierte Ziele gesetzt.

Auch für die Kommunen entstehen hierdurch neue Aufgaben. Um diesen Herausforderungen und Chancen zu begegnen, beantragen wir ab 1. Januar 2022 die Schaffung einer neuen Stabsstelle „Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsmanagement“. Die Verwaltung wird beauftragt zu überprüfen, welche Fördermöglichkeiten es gibt, und wie die Stellenbeschreibung gestaltet werden muss, um den größten Nutzen für Peißenberg zu gewährleisten. Die Finanzierung der Arbeitsstelle im Rathaus soll durch die Förderangebote des Freistaates Bayern sowie aus eigenen Haushaltsmitteln erfolgen. Desweiteren bitten wir um eine angemessene Mittelausstattung des neu gestalteten Ressorts.

Matthias Bichlmayr
Grüne Peißenberg

Matthias Reichhart
Peißenberger Bürgervereinigung

Sachverhalt:

Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsmanager/in

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Zellner, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,

die größten Herausforderungen der nächsten Jahre sind der Klimawandel sowie der Umbau der Gesellschaft zu einer „enkeltauglichen Lebensweise“. Die Europäische Union hat hier mit dem „Green Deal“ neue Rahmenbedingungen geschaffen und damit ambitionierte Ziele gesetzt.

Auch für die Kommunen entstehen hierdurch neue Aufgaben. Um diesen Herausforderungen und Chancen zu begegnen, beantragen wir ab 1. Januar 2022 die Schaffung einer neuen Stabsstelle „Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsmanagement“. Die Verwaltung wird beauftragt zu überprüfen, welche Fördermöglichkeiten es gibt, und wie die Stellenbeschreibung gestaltet werden muss, um den größten Nutzen für Peißenberg zu gewährleisten. Die Finanzierung der Arbeitsstelle im Rathaus soll durch die Förderangebote des Freistaates Bayern sowie aus eigenen Haushaltsmitteln erfolgen. Desweiteren bitten wir um eine angemessene Mittelausstattung des neu gestalteten Ressorts.

Matthias Bichlmayr
Grüne Peißenberg

Matthias Reichhart
Peißenberger Bürgervereinigung

Diskussion im Ausschuss:

MGR Herr D'Amico meint, dass die Umweltproblematik ohnehin schon anspruchsvoll ist und in Zukunft nicht einfacher wird. Deshalb ist diese neue Stelle zur Bewältigung der anstehenden Probleme so wichtig. Eine Bestätigung findet die Aussage von Herrn D'Amico durch MGRin Frau Wutz. 1. Bürgermeister Herr Zellner führt hinsichtlich der Förderung einer solchen Stelle aus, dass die Förderquote gemäß der Richtlinien zur Förderung von Klimaschutzprojekten im kommunalen Bereich für Personalkosten zur Erstellung von Klimaschutzkonzepten bei 65 % liegt. Im Ausschuss für Energie und Klima besteht ohnehin bereits der Wunsch ein entsprechendes Klimaschutzmanagement aufzubauen und diese Maßnahme würde dann den Kommunalrichtlinien entsprechen. MGR Herr Blome fügt an, dass geprüft werden muss, welche Ausbildung für die Besetzung dieser Stelle notwendig ist. Weiters muss in Anbetracht der finanziellen Auswirkungen abgefragt werden, ob diese Stelle überhaupt gefördert wird. Der Vorsitzende teilt mit, dass als Qualifikation für die Stelle vermutlich eine Ausbildung als Ingenieur im Umweltbereich gefordert ist. MGR Herr Quecke meint, ob evtl. ein Querschnittssachgebiet durch entsprechende Aufgabenverteilung diese neue Aufgabe miterledigen kann. Selbstverständlich ist dabei zu beachten, dass dies keine förderschädlichen Auswirkungen haben darf. MGRin Frau Wutz betont in diesem Zusammenhang, dass dies eine Stabsstelle werden soll und nicht in ein Sachgebiet eingebettet werden soll. MGR Herr Wurzinger bezieht sich auf die CO2-Bilanzierung. Dies ist seiner Ansicht nach der Grundstein für diese Stelle. Daraus lassen sich dann auch die Anforderungen ableiten. Diese neue Stelle kann im Stellenplan eingeplant werden. Eine Besetzung macht aber erst Sinn, wenn die Eckdaten vorliegen. 2. Bürgermeister Herr Halbritter begrüßt diese Stelle ebenfalls und meint, dass diese Stelle mit einer Vollzeitkraft in unbefristeter Anstellung ausgestattet werden soll. Schließlich teilt der Vorsitzende noch mit, dass sich Nachbargemeinden für eine gemeinsame Anstellung einer entsprechenden Fachkraft nicht beteiligen wollen. Zum Ende der Diskussion fügt MGR Herr Mach an, dass diese Stelle auf alle Fälle ausgeschrieben werden soll. Die Bewerber sollen aber auch dann darlegen, wie sie sich die Ausgestaltung dieses Sachgebietes vorstellen. Als Ergebnis der Diskussion um den eigentlichen Antrag wird festgehalten, dass die Ausschussmitglieder diese Stelle begrüßen.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Schaffung einer neuen Stelle für Klimaschutz und Nachhaltigkeitsmanagement ab 01.01.2022 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

10:0

Diskussion im Plenum:

Hauptamtsleiter Herr Pfleger teilt mit, dass eine Förderung nach den Kommunalrichtlinien (Bundesprogramm) nur für die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes gewährt wird. Aus diesem Grund meint die Verwaltung ist es praktischer, zunächst diese Stelle für 2 Jahre zu befristen. Nach Erstellung des Klimaschutzkonzeptes kann man abwägen, wie man sich im Rahmen dieses Klimaschutzkonzeptes weiterentwickeln will und dafür dann den Klimaschutzmanager in eine unbefristete Anstellung weiter beschäftigen will. 1. Bürgermeister Herr Zellner weist hier darauf hin, dass gerade die beschlossene CO2-Bilanzierung und die daraus sich ergebenden Maßnahmen als Grundlage für dieses Klimaschutzkonzept gesehen werden kann. Eine Anschlussförderung ist möglich, wenn diese Stelle in eine Festanstellung übergeht. Möglicherweise ist diese Anschlussförderung aber gefährdet, wenn diese Stelle sofort als unbefristet besetzt wird. MGR Herr Reichhart freut sich zunächst über das positive Echo aus dem Ausschuss. Er betont aber auch, dass die Antragsteller von einer 100 %-Förderung ausgegangen sind und meint hierzu auch entsprechende Möglichkeiten gelesen zu haben. Der Vorsitzende erklärt, dass die Verwaltung dies prüft und ggf. selbstverständlich eine evtl. höhere Förderung beantragen wird. MGR Herr Reichhart teilt weiters mit, dass zwar die Rahmenbedingungen bezüglich der Gewährung der Anschlussfinanzierung beachtet und eingehalten werden müssen. Er ist aber auch der Meinung, dass auf diesen Klimamanager dermaßen viel Arbeit wartet, dass er/sie auch über den Zeitraum von

2 Jahren beschäftigt werden kann. MGRin Frau Vanni teilt mit, dass sich die Fraktion zunächst auch für eine befristete Anstellung ausspricht. Gleichzeitig soll aber vor Ausschreibung dieser Stelle nochmals im Ausschuss für Energie und Klima beraten werden, da inhaltlich noch nicht festgezurrt worden ist, was der Markt Peißenberg benötigt bzw. was der Markt Peißenberg von dieser Person erwartet. Hierzu teilt der Vorsitzende mit, dass die Verwaltung eine umfassende Bandbreite an Aufgabenspektrum gesammelt hat. MGR Herr Bichlmayr unterstützt den Wunsch der Fraktion „Peißenberger Liste“, die Ausschreibung dieser Stelle vorher nochmals im Ausschuss für Energie und Klima zu beraten. Im Übrigen weist er zusammenfassend nochmals auf die Wichtigkeit dieser Stelle hin. So signalisiert der Markt Peißenberg, dass der Klimaschutz auch innerorts von Bedeutung ist. Außerdem ist die Besetzung dieser Stelle für das vorhandene Personal eine Entlastung. Derzeit bearbeiten verschiedene Personen in der Verwaltung diese Themen, ohne einen Bezug in deren Sachbereich zum Thema „Klimaschutz“ zu haben.

Beschluss:

Dem Antrag auf Schaffung einer neuen Stelle für Klimaschutz und Nachhaltigkeitsmanagement ab 01.01.2022 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

20:1

5.2 Verlustausgleich an die Gemeindewerke Peißenberg KU für den Betrieb der Sparte Freibad "Rigi-Rutsch'n" im Haushaltsjahr 2021

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.09.2016 beschlossen, dass der Markt Peißenberg dem Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg jährlich einen Betrag von 300.000 EUR für den Betrieb der Sparte Freibad (Rigi-Rutsch'n) zur Verfügung stellt. Dieser Beschluss wurde dementsprechend im Haushaltsjahr 2021 umgesetzt und die Mittel beim Unterabschnitt 5701 eingestellt. Diese Vorgehensweise geht konform mit dem Beschluss aus dem Jahre 2010, wonach jeweils im Rahmen der Haushaltsberatungen darüber beschlossen wird, wie hoch der Verlustausgleich/Liquiditätsausgleich festgesetzt wird. Nachdem die Sommersaison mittlerweile beendet ist, kann der Gesamtbetrag in Höhe von 300.000 EUR angewiesen werden. In diesem Zusammenhang wird erneut festgehalten, dass die Zahlung nicht über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Kosten abzudecken

Beschluss:

Die Marktgemeinde Peißenberg leistet dem Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg im Haushaltsjahr 2021 -der bisherigen Praxis folgend- einen Verlustausgleich/Liquiditätsausgleich in Höhe von 300.000 EUR für den Betrieb der Sparte Freibad (Rigi-Rutsch'n). Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Zahlung nicht über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Kosten abzudecken.

Abstimmungsergebnis:

21:0

6 Kenntnissgaben

Sitzungstermine 2022

Nachdem eine Vorschlagsliste über die Sitzungstermine für 2022 an die MGR-Mitglieder verteilt worden ist, stellt MGR Herr Bichlmayr fest, dass für den „EnKli“ lediglich 2 Termine gelistet sind. Der Vorsitzende teilt daraufhin mit, dass dies ein Versehen ist und die weiteren EnKli-Termine für 10.02.2022 und 14.07.2022 geplant sind.

Kreiskrankenhaus

1. Bürgermeister Herr Zellner begrüßt natürlich die Überlegungen, wie langfristig ein Krankenhaus erhalten werden kann. In diesem Zusammenhang ist noch keine Standortentscheidung gefallen. Dies ist alleinige Angelegenheit des Kreistages.

Beschlussmonitoring

Der Vorsitzende teilt mit, dass mit den heute gefassten Beschlüssen das Beschlussmonitoring aktualisiert wird.

Stimmung im MGR

MGR Herr Bichlmayr teilt mit, dass er nicht der Meinung ist, im MGR herrsche schlechte Stimmung. Natürlich gibt es Differenzen in der Sache zwischen Personen und Gruppen. Das gehört aber auch zu einer demokratischen Institution. Es gibt aber auch sehr gute Kommunikationen zwischen den Fraktionen und politischen Gruppierungen. 1. Bürgermeister Herr Zellner bedankt sich für diese Mitteilung.

Antrag der SPD-Fraktion

MGR Herr Schewe verliest für die SPD-Fraktion einen Antrag zur Schaffung einer Tempo-30-Zone im Bereich zwischen Hauptstraße, Bachstraße und Ludwigstraße. Der Antrag wird in einer der nächsten Sitzungen des BPVU behandelt.

Übergabe altes Jugendzentrum an die neuen Nutzer

MGR in Frau Vanni fragt nach, ob die Übergabe des alten Jugendzentrums am St. Georgenweg zwischenzeitlich an die neuen Nutzer erfolgt ist. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Verwaltung bezüglich der Beseitigung des Schimmelbefalles mit Herrn Hummig in Kontakt ist. Weiter teilt er mit, dass die Vereinsgründung am 05.10.2021 erfolgt ist und der Übergabevertrag erstellt werden kann.

Neues Krankenhaus in Peißenberg

MGRin Frau Vanni beklagt sich, dass es für die Peißenberger Kreisräte schwierig ist, Auskunft an die Öffentlichkeit zu geben, da die Informationen für die Kreisräte überwiegend nichtöffentlich sind. In diesem Zusammenhang hat sie sich überrascht gezeigt über den Presseartikel „Krankenhaus in Peißenberg“. Insbesondere geht sie auf den möglichen Standort ein. Man müsste sich in diesem Fall überlegen, wo überhaupt dieses neue Krankenhaus hinkommen soll. In ihrer Amtszeit als 1. Bürgermeisterin hat niemand mit ihr darüber gesprochen. Sie plädiert an die MGR-Mitglieder, im Landratsamt oder bei der Krankenhausverwaltung auch mal nachzufragen, um sich entsprechend zu informieren. Für die Kreistagsmitglieder ist es schwierig, mit den erhaltenen Informationen aus nichtöffentlichen Kreistagssitzungen an die Öffentlichkeit zu gehen.

Wirtschaftspreis

2. Bürgermeister Herr Halbritter bedankt sich bei Standortförderer Herrn Gehrmann und den Wirtschaftsreferenten für die Planung und die sehr schöne Durchführung der Veranstaltung „Verleihung des Peißenberger Wirtschaftspreis“. Er wünscht sich in diesem Zusammenhang mehr Präsenz des MGR.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 21:37 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Frank Zellner
1. Bürgermeister

Johannes Pflieger
Schriftführung