



MARKT PEISSENBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 24.01.2024, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:40 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.

Herr Matthias Bichlmayr

Herr Michele D'Amico

Frau Ursula Einberger

Herr Jürgen Forstner

Herr Robert Halbritter

Herr Anton Höck

Herr Georg Hutter jun.

Herr Hubert Mach

Herr Rudi Mach

Herr Simon Mooslechner

Frau Katrin Neumayr

Herr Robert Pickert

Frau Patricia Punzet

Herr Christian Quecke

Herr Matthias Reichhart

Herr Stefan Rießenberger

anwesend bis 21:10 Uhr

Frau Sandra Rößle

Herr Bernd Schewe

Herr Dr. Philipp Schwarz

Herr Walter Wurzinger

Frau Cornelia Wutz

Personal

Herr Andreas Fischer

Herr Ludwig Hanakam

Herr Michael Liedl

Herr Stefan Pröbstl

Frau Johanna Thalhammer

Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse: Hr. Jepsen / WM-Tagblatt

Besucher: 9

Gäste/Fachleute: NRT Planungsbüro / Herr Gebhardt, Frau Lebedicker

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Frau Annette Daiber
Herr Maximilian Maar

TAGESORDNUNG

Öffentlich

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.12.2023 (ö.T.)
- 2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 13.12.2023
- 3 Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände
 - 3.1 Vollzug des BauGB; 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof"; Billigung der Vorentwurfsplanung
 - 3.2 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rigistraße": Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Billigung der Entwurfsplanung
- 4 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des B-Plan "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens
- 5 Kenntnissgaben

Erster Bürgermeister Frank Zellner eröffnet um 18:30 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.

Öffentlich

MGR Forstner stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung, den Tagesordnungspunkt 4 (ö.T.) – Vollzug des BauGB; 2. Änderung des B-Plan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens – von der Tagesordnung zu nehmen. Grund hierfür ist, dass die sehr umfangreichen Unterlagen erst am Tag vor der Marktgemeinderatssitzung den Marktgemeinderäten zur Verfügung gestellt wurden. Eine Einarbeitung in den Sachstand ist in dieser kurzen Zeit bei diesem umfänglichen Sachverhalt bis zur Sitzung nicht mehr möglich. Der Antrag wird kontrovers im Plenum diskutiert.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt der Absetzung des Tagesordnungspunktes 4 (ö.T.) zu.
(Damit bleibt der Tagesordnungspunkt 4 (ö) auf der Tagesordnung und wird behandelt)

Abstimmungsergebnis: _____ 6:17

1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.12.2023 (ö.T.)

Die Sitzungsniederschrift vom 13.12.2023 (ö.T.) wird einstimmig genehmigt.

2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 13.12.2023

Keine Bekanntgaben

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

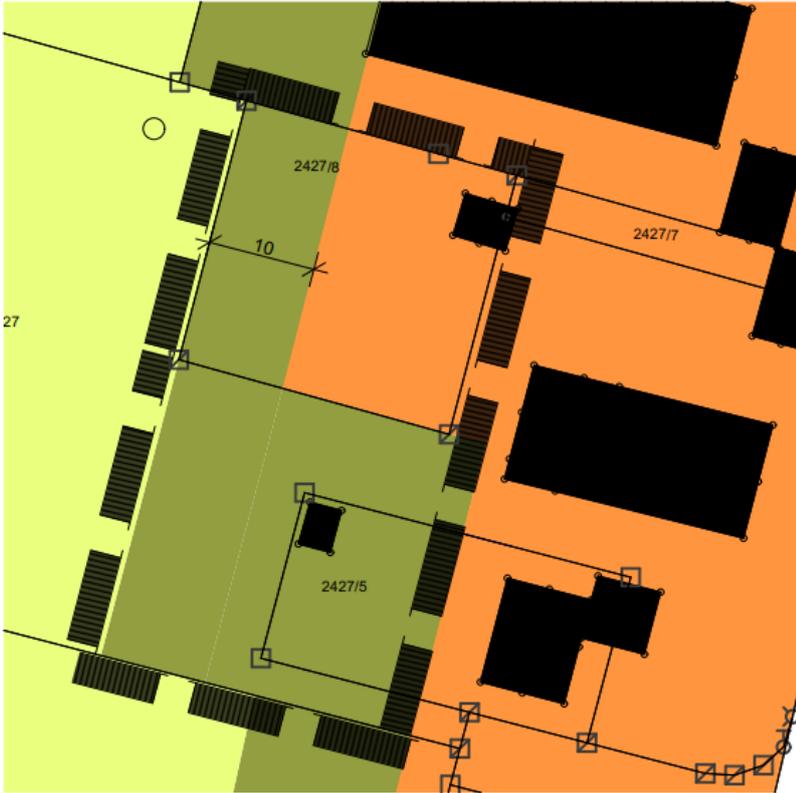
3.1 Vollzug des BauGB; 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof"; Billigung der Vorentwurfsplanung

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 13.12.2023 hat der Marktgemeinderat Peißenberg die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ im dargestellten Geltungsbereich beschlossen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die geplante Bebauung im Bereich des Flurstücks 2427/8 mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“.

Der Verwaltung liegt ein Vorentwurf in der Fassung vom 30.11.2023 vor.



Legende Planzeichen:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  W Wohnbaufläche
-  Private Grünfläche
-  Landwirtschaftliche Fläche



Lageplan 1:500

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung des Grundstücks Fl. Nr. 2427/8 im rückwärtigen Bereich Ludwigstraße 61. Es soll jedoch nicht eine Bebauung in 2. Reihe geschaffen werden, sondern eine geordnete Grenze der Bebauung mit der Ausbildung eines Ortsrands als Übergang zur freien Landschaft.

Durch die Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Einfamilienhauses und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses geschaffen werden. Dies dient dazu, den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnraum zu decken, um dem Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum entgegenzuwirken

Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt den dargestellten Sachverhalt zur Kenntnis.

Der Ausschuss empfiehlt die Billigung des Vorentwurfes in der Fassung vom 30.11.2023 bzgl. der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der „Äußeren Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ mit dem dargestellten Geltungsbereich.

Das Verwaltungsverfahren soll mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fortgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis: _____ 11:0

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat Peißenberg nimmt den dargestellten Sachverhalt zur Kenntnis.

Der Marktgemeinderat beschließt die Billigung des Vorentwurfes in der Fassung vom 30.11.2023 bzgl. der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der „Äußeren Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ mit dem dargestellten Geltungsbereich.

Das Verwaltungsverfahren soll mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fortgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis: _____ 23:0

3.2 Vollzug des BauGB: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rigistraße": Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Billigung der Entwurfsplanung

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg fasste in seiner Sitzung vom 26.07.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rigistraße“ für die Flurstücke 3156/2, 3156/19, 3156/18 und einen Teilbereich des Flurstücks 3156/20 (Auerbergstraße) in der Gemarkung Peißenberg.

Im Laufe der Detailplanung stellten sich allerdings Schwierigkeiten bzgl. der gemeinsamen Änderung der drei Flurstücke 3156/2, 3156/19, 3156/18 heraus. Ein durchgehendes Baufenster für eine 2. Reihe ist aus topografischen Gründen nicht ohne weiteres möglich.

Das Grundstück mit der Flurnummer 3156/2 ist nicht vergleichbar, da eine Bebauung im hinteren Teil des Grundstücks bereits vorliegt. Eine weitere Bebauung des Grundstücks wäre aus räumlichen Gründen städtebaulich problematisch.

Das Grundstück mit der Flurnummer 3156/18 liegt zum einem teilweise im Hochwasserbereich HQextrem.

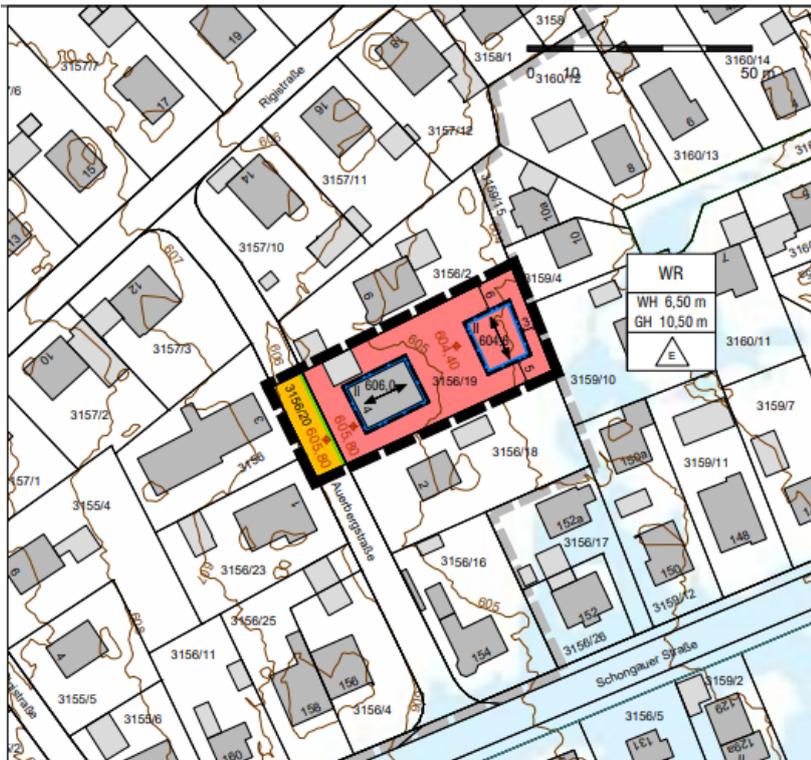
Darüber hinaus wurden die Grundstückseigentümer schriftlich über die geplante Änderung des Bebauungsplanes informiert. Die Eigentümer beide Grundstücke teilten jedoch telefonisch mit, dass von ihrer Seite kein Interesse an einem weiteren Baufenster besteht.

Dementsprechend wird vorgeschlagen den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu reduzieren um das Verfahren weiterführen zu können.

Der geänderte Umgriff bezieht sich damit nur noch auf die Flurnummern 3156/19 und einen Teil der Flurnummer 3156/20 (Auerbergstraße), Gemarkung Peißenberg.

Der Verwaltung liegt jetzt eine Entwurfsplanung in der Fassung vom 15.01.2024 vor. Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus der unten folgenden Darstellung.

Die dargestellte Entwurfsplanung sieht ein weiteres Baufenster im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vor. Die Festsetzungen orientieren sich am bereits bestehenden Bebauungsplan „Rigistraße“. Die Höhenentwicklung des geplanten Bauvorhabens wurde jedoch separat für das Grundstück festgesetzt, da das Grundstück ein erhebliches Gefälle aufweist. Dies soll sicherstellen, dass sich das rückwärtige Gebäude mit dem bereits bestehenden Gebäude einfügt.



Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 z. B. 606,0 max. Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss Meter über Normalhöhennull maximal zulässige Vollgeschosse

II WH maximal zulässige Wandhöhe
 GH maximal zulässige Gesamthöhe
 Einzelhäuser

Baugrenzen Baugrenze

Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rigistraße“
 vorgeschriebene Firstrichtung

Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Flurgrenze mit Flurnummer
- Umgrenzung des Bebauungsplanes „Rigistraße“
- Höhenlinien mit Höhenmetern über NNH
- Hochwassergefahrentfläche HQextrem
- Bemaßung
- bestehende Geländehöhen

Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt den dargestellten Sachverhalt zur Kenntnis.

Der Ausschuss empfiehlt die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.07.2023 und die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rigistraße“ mit dargestelltem Geltungsbereich.

Darüber hinaus empfiehlt der Ausschuss die Billigung der vorgelegten Entwurfsplanung mit den dargestellten Festsetzungen in der Fassung vom 15.01.2024.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat Peißenberg nimmt den dargestellten Sachverhalt zur Kenntnis.

Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.07.2023 und die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rigistraße“ mit dargestelltem Geltungsbereich.

Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat die Billigung der vorgelegten Entwurfsplanung mit den dargestellten Festsetzungen in der Fassung vom 15.01.2024.

Abstimmungsergebnis:

23:0

4 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des B-Plan "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens

Sachverhalt:

Bis zur Sitzungseinladung konnte noch keine Sitzungsvorlage mit den erforderlichen Sitzungsunterlagen erarbeitet werden. Die Unterlagen werden nachgereicht. Die Verwaltung bittet dazu um Verständnis.

Folgender Sachverhalt wird ergänzend nachgereicht:

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ wurde in der Sitzung vom 29.03.2023 gefasst und vom 04.04.2023 bis 16.05.2023 bekannt gemacht.

Der Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB wurde in der gleichen Sitzung zugestimmt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Gewerbehalle geschaffen werden. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 05.07.2023 wurde die vorgelegte Entwurfsplanung für die 2. Änderung gebilligt. Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 20.07.2023 bis 11.09.2023. Die Beteiligungsfrist lief vom 31.07.2023 bis 08.09.2023 (Wasserwirtschaftsamt Weilheim: Fristverlängerung von 2 Wochen (Telefonat, E-Mail v. 31.08.2023)).

In dieser Zeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Stellungnahmen wurden angefordert von:

1. Regierung von Oberbayern
2. Planungsverband Region Oberland
3. Regierung von Oberbayern/Bergamt von Südbayern
4. Handwerkskammer für München und Oberbayern
5. IHK für München und Oberbayern

6. LRA Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle
7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim
8. LRA Weilheim-Schongau/technischer Umweltschutz
9. LRA Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege
10. Staatliches Bauamt Weilheim
11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
12. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern
13. Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
14. Bergrechteverwaltung
15. Gemeinde Polling
16. Gemeinde Böbing
17. Gemeinde Oberhausen
18. Gemeinde Hohenpeißenberg
19. Gemeinde Wessobrunn
20. Eisenbahn-Bundesamt
21. Peissenberger Kraftwerks GmbH
22. Gemeindewerke Peißenberg
23. DB Netz AG

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

- | | |
|--|------------|
| 6. LRA Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle | 05.09.2023 |
| 10. Staatliches Bauamt Weilheim | 26.07.2023 |
| 16. Gemeinde Böbing | 20.07.2023 |
| 19. Gemeinde Wessobrunn | 24.07.2023 |
| 17. Gemeinde Oberhausen | 03.08.2023 |

Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen haben vorgebracht:

- | | |
|--|------------|
| 2. Planungsverband Region Oberland | 11.09.2023 |
| 3. Regierung von Oberbayern/Bergamt von Südbayern | 25.08.2023 |
| 4. Handwerkskammer für München und Oberbayern | 08.09.2023 |
| 5. IHK für München und Oberbayern | 24.08.2023 |
| 7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim | 19.09.2023 |
| 8. LRA Weilheim-Schongau/technischer Umweltschutz | 07.08.2023 |
| 9. LRA Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege | 29.08.2023 |
| 12. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern | 08.09.2023 |
| 13. Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege | 23.08.2023 |
| 14. Bergrechteverwaltung | 24.07.2023 |
| 20. Eisenbahn Bundesamt | 01.08.2023 |
| 21. Peißenberger Kraftwerksgesellschaft mbH | 02.08.2023 |
| 22. Gemeindewerke Peißenberg | 26.08.2023 |
| LRA Weilheim-Schongau/Bauverwaltung | 08.09.2023 |
| LRA Weilheim-Schongau/Wasserrecht | 04.09.2023 |
| LRA Weilheim-Schongau/Städtebau | 05.09.2023 |

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

1. Regierung von Oberbayern
11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
15. Gemeinde Polling
18. Gemeinde Hohenpeißenberg
23. DB Netz AG

2. Planungsverband Region Oberland vom 11.09.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
---------------	------------------------------

(...) schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 06.09.2023 an.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Abwägung siehe Stellungnahme Nummer 12 <i>Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern.</i>
--	---

3.Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern vom 25.08.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
Aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine Einwendungen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans für das „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“. Bergrechtliche Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.

4. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 08.09.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<u>Soweit die Planung zur Neustrukturierung des Geländes in Abstimmung mit den durch die Bebauungsplanänderung unmittelbar betroffenen Parteien geplant und ein Einvernehmen auch mit den Betreibern der im Gebiet sowie angrenzend vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe gefunden wurde,</u> kann das Planvorhaben von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern nur ausdrücklich lobend hervorgehoben werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Einige angrenzende Gewerbe- und Handelsbetriebe wurden bereits frühzeitig über die Planungen informiert. Darüber hinaus bietet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit jedem Betroffenen die Möglichkeit eine Stellungnahme zu den Planungen abzugeben. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.

5. IHK für München und Oberbayern vom 24.08.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
(...) aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es <u>ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten,</u> dass mit diesem Planvorhaben zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen nach § 8 BauNVO geschaffen werden um einem bereits ortsansässigen Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße" <u>können wir zustimmen.</u> <u>Rein vorsorglich weisen wir darauf</u> hin, dass - insbesondere durch den Bau einer Kindertagesstätte - <u>keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der im Umkreis des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzungen entstehen dürfen,</u> die in der Folge zu Einschränkungen für die ansässigen Betriebe führen könnten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Es handelt sich um einen reinen Betriebskindergarten für den Gewerbebetrieb und somit um einen Teil der gewerblichen Nutzung. Dieser ist bewusst auf der Westseite der Bebauung situiert. Seine Immissionen richten sich daher nach Westen zum Regenrückhaltebecken. <u>Immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf bestehende Gewerbebetriebe sind daher nicht zu erwarten.</u>

7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 19.09.2023 mit Ergänzung vom 15.11.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p><u>1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen</u> 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.</p> <p>1.1 Oberirdische Gewässer</p> <p>Zu Punkt 1.1.1: Das Vorhaben liegt weiterhin in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Durch die Fertigstellung des HRB Stadelbach ändert sich jedoch die Überflutungssituation. Das HRB Stadelbach ist zwar noch nichtoffiziell in Betrieb, kann aber bei einem Hochwasser die Rückhaltefunktion bereits erfüllen. Das bedeutet, dass Überflutungen im Bereich des Bebauungsplanes bei einem HQ100 nicht mehr auftreten. Daher kann auf Auflagen nach den §§ 78 und 78a verzichtet werden. Dennoch bleibt das Überflutungsrisiko bei einem Extrem-Hochwasser bestehen. Hier springt die Hochwasserentlastungsanlage des HRB an und es werden sich ähnliche Wasserstände wie bisher einstellen.</p> <p>Daher ist der Punkt 1.1.1 wie folgt zu ersetzen:</p> <p>1.1.1 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. 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.</p> <p>Hinweis zur Änderung des Plans:</p> <p>Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.</p>	<p>Abklärung zu Umgang mit HQextrem muss noch erfolgen.</p> <p>Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten wird nach Vorliegen einer Grundlage nachrichtlich in den Plan übernommen. Derzeit ist in öffentlich zugänglichen Portalen (Bayernatlas) noch das Gebiet HQextrem vor Bau des Rückhaltebeckens ersichtlich.</p>

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt (Dazu sollte der Planer möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewichtbeizumessen). Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Kellerwasserdicht 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 bis 1,0m auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“

„Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.“

„Durch verschiedene Hochwasserschutzanlagen im Gewässersystem des Stadelbachs (Hochwasserrückhaltebecken Stadelbach im Oberlauf und Deiche im Bereich der Ortslage) 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: Hochwasserschutzfibel des Bundes). 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

Aufnahme dieser Festsetzung (Höhenlage) nach Freigabe Bauherr / Architekt

Folgende Festsetzung wird bereits unter Punkt 12 der textlichen Festsetzungen geregelt: Abweichend von Absatz 2 darf aus Hochwasserschutzgründen an der Westseite ein Zaun mit einem durchgängigen massiven Sockel von 0,50 m Höhe errichtet werden. Die Gesamthöhe von 3,0 m ist einzuhalten. Ergänzend werden die Hinweise aufgenommen.

Die Hinweise werden redaktionell aufgenommen:

Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen. Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen

- „Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“
- „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).
- „Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“
- „Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“
- „Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“
- „In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“
- „In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

- „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.“
- „Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu

Die Vorschläge für Festsetzungen werden nicht aufgenommen, da sie in diesem Vorhaben nicht oder nicht mehr relevant sind.

Aufnahme dieser Festsetzung (Höhenlage) nach Freigabe Bauherr / Architekt

Die Hinweise werden redaktionell aufgenommen, soweit sie sich nicht den vorgeschlagenen Hinweisen unter 1.1 decken.

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

- „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.3 Grundwasser

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten der Firma GHB Consult GmbH vom 07.10.2022 wird das Grundwasser bei ca. 5,50 m unter Geländeoberkante (ca. 587,5 m ü. NHN) beschrieben. Da die Bohrungen eine Momentaufnahme darstellen, ist durchaus auch mit höheren Grundwasserständen zu rechnen. Der Gutachter gibt an, dass bei Hochwasserereignissen der angrenzende Stadelbach in das Grundwasser infiltriert wird.

Ob durch die hier geplanten Bauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt wird, ist nicht abschließend ersichtlich, sofern dies der Fall ist, stellt dies einen Benutzungstatbestand nach §9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar, welcher in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln ist. Wird im Rahmen des Bauvorhabens eine Bauwasserhaltung nötig, ist hierfür vorab ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

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.“

1.4 Altlasten und Bodenschutz

Der Bereich des geplanten Baugebietes befindet sich im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) mit der Katasternummer 19.000.770, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Nach Durchsicht der Unterlagen (Ingenieurgeologisches Gutachten der GHB Consult vom 07.10.2022) kann mitgeteilt werden, dass im Erläuterungsbericht keine gutachterliche Gefährdungsabschätzung gemäß LfU-Altlastenmerkblatt 3.8/1 aufgefunden wurde. Daher laufen derzeit noch ergänzende Altlastenuntersuchungen, um das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf die relevanten

Zu 1.3 Sollte durch Bauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt werden, wird ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Wird im Rahmen des Bauvorhabens eine Bauwasserhaltung nötig, wird hierfür vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau beantragt.

Beide Hinweise werden zum Entwurf aufgenommen.

Zu 1.4) Aufgrund der Stellungnahme wurde ein erneutes Gutachten zu Bodenuntersuchung erstellt und das Ergebnis mit dem WWA Weilheim abgestimmt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der gutachterlichen Gefährdungsabschätzung (bestehend aus Emissionsabschätzung, Transportprognose und Frachtaberschätzung) Einverständnis.

Gemäß gutachterlicher Frachtaberschätzung wird aus dem schadstoffauffälligen kleinräumigen Bereich allenfalls nur zeitweise eine geringe Fracht erwartet, die eine weiterführende technische Erkundung bzw. die Einleitung von Sicherungs- oder

<p>Wirkungspfade abzuschätzen und geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann noch keine abschließende Aussage im Hinblick auf die Altlastensituation des Bebauungsplanumgriffs getroffen werden. Konkrete Auflagen werden unsererseits dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.</p> <p>Zudem sind die Belange des Schutzgutes Boden zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.</p> <p>Vorschlag zur Änderung des Plans: Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB</p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Bei Aushubarbeiten ist damit zu rechnen, dass nicht nur Bodenmaterial angetroffen wird, welches uneingeschränkt verwertbar ist. Die einschlägigen Anforderungen des Abfallrechts (Aushubüberwachung, Separation der Böden nach organoleptischen Kriterien, Beprobung, Deklarationsanalytik, Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der Deklaration in einer entsprechend zugelassenen Verwertungsanlage bzw. Deponie) sind zu beachten.“ „Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“</p> <p>1.5 Abwasserentsorgung 1.5.1 Häusliches Schmutzwasser</p> <p>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. Wir weisen an dieser Stelle auf den hohen Fremdwasseranfall innerhalb der Entwässerungsanlage und den daran geknüpften Handlungsbedarf hin.</p> <p>1.5.2 Gewerbliches Schmutzwasser</p> <p>Dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf zufolge ist anzunehmen, dass mit den einzelnen Vorhaben (metallverarbeitende Produktion, Energiezentrale, BHKWs) der Anfall von gewerblichem Abwasser verbunden sein wird. Wir empfehlen in diesen Fällen jeweils die frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt, um die einzuhaltenden Anforderungen und ggf. erforderliche Maßnahmen abzuklären.</p>	<p>Sanierungsmaßnahmen nach Einschätzung des Sachverständigen nicht erforderlich macht.</p> <p>Die Altlastenverdachtsfläche auf den Flurnummern 3190/130 und 3190/131 kann daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser aus dem Altlastenverdacht (Kat. Nr. 19000770) entlassen werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte die Fläche aufgrund der abfallrechtlich relevanten Restbelastung jedoch in ABuDIS verbleiben (zur Dokumentation).</p> <p>Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Aufgrund der Höhenlage des öffentlichen Kanals ist auf dem privaten Grundstück eine Schmutzwasserfreispiegelentwässerung, die über eine Hebeanlage an das Kanalnetz des Marktes angeschlossen wird, geplant. <i>Ein Fremdwassereintrag durch Oberflächen- bzw. Drainagewasserwasser findet nicht statt.</i></p> <p>Die Prüfung, ob für Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht und die ggf. notwendigen Genehmigungsverfahren werden im Rahmen des dem B-Plan</p>
---	---

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 Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

1.5.3 Niederschlagswasser

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser hauptsächlich in Rohrrigolen auf dem Grundstück zu versickern. Diesem Konzept stehen wir kritisch gegenüber, da flächendeckend schädliche Bodenveränderungen oder Auffüllungen vorliegen. Eine Versickerung über schädliche Auffüllungen entspricht nicht dem Stand der Technik und ist somit nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ wäre ein Bodenaustausch im hydraulischen Einflussbereich der Sickeranlage bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont möglich. Da die Auffüllungen in diesem Gebiet sehr tief und fast flächendeckend vorliegen, sind vorab weitere Bodenuntersuchungen im Bereich der geplanten Sickeranlagen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim notwendig. Sofern sich durch die weiteren Untersuchungen herausstellt, dass eine Versickerung aufgrund der Altlasten nicht möglich ist, muss ein neues Konzept aufgestellt werden. Ggf. kann dann gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dieses Konzept ist vorab zwingend mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen. Grundsätzlich ist für das Versickern von Niederschlagswasser im Bereich von Altlastenverdachtsflächen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung, belasteten Auffüllung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch im hydraulischen Einflussbereich der Sickeranlage bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“ „Grundsätzlich ist für das Versickern von Niederschlagswasser im Bereich von Altlastenverdachtsflächen eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.“ „Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig.“ „Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten. Diese Maßnahmen

nachgeschalteten Genehmigungsverfahren abgearbeitet.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser hauptsächlich in Rohrrigolen auf dem Grundstück zu versickern. Dieses Konzept wurde vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abgestimmt und es besteht damit Einverständnis. *Hierzu wird im Zuge der weiteren Planungen ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.*

Der gesamte Geltungsbereich ist als Altlastenverdachtsfläche hinweislich zu kennzeichnen.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abgestimmt und es besteht damit Einverständnis. Die hier vorgeschlagenen Festsetzungen sind daher nicht notwendig.

<p>sind vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen.“</p> <p>2. Zusammenfassung</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden. Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist derzeit wasserrechtlich, aufgrund der vorliegenden Altlasten, nicht genehmigungsfähig. Die Erschließung wäre dennoch gesichert, da es Möglichkeiten gibt, das Niederschlagswasser anderweitig zu beseitigen. Es ist ein neues Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim auszuarbeiten, dies kann unser Ansicht nach im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach Art. 15 BayWG zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgen.</p>	
--	--

8. LRA Weilheim-Schongau/technischer Umweltschutz 07.08.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>Gegen die immissionsschutzfachlichen Änderungen des Bebauungsplanes werden keine Einwände erhoben.</p> <p>Die an der südöstlichen Grenze geplanten „temporären Unterkünfte“ entsprechen nicht den Vorgaben im § 8 der BauNVO, weil Mitarbeiterwohnungen in Gewerbegebieten nicht privilegiert sind. Laut Plan handelt es sich um 8 Einzimmer-Appartements, die nicht im Gewerbegebiet, sondern in einem Wohn- oder Mischgebiet errichtet werden sollten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Thematik der Wohnnutzung ist noch abschließend mit dem LRA zu klären</p>

9. LRA Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege 29.08.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>Grünordnung:</p> <p>(1) Im Gebäude ist eine Kinderkrippe geplant. Der Garten ist in einem sehr schmalen Reststreifen u.a. auf der Feuerwehrezufahrt geplant. Wir empfehlen detailliert zu prüfen, ob die Gartenfläche ausreichend und geeignet ist und sie evtl. zu erweitern, insbesondere da in der Begründung von einer Kindertagesstätte bzw. Kindergarten gesprochen wird.</p> <p>(2) Insgesamt darf die GRZ auf 0,95 laut der vorliegenden Planung erhöht werden. Es bestehen Zweifel, dass dann noch genügend Flächen für Bäume, Garten der Kinderkrippe, evtl. Freisitz für die Mitarbeiter, Versickerungsmulden (laut Begründung sind begrünte Mulden geplant) und eine Bepflanzung vorhanden ist. In der Begründung ist aufgeführt, dass als Kompensation für die hohe GRZ Stellplätze wasserdurchlässig ausgeführt werden. Dies ist keine zusätzliche Leistung, sondern eine Selbstverständlichkeit. Auf der Südwestansicht ist eine attraktive Fassadenbegrünung dargestellt, die auch als Kompensationsmaßnahme aufgeführt wird. Diese ist in dieser Form aber nicht festgesetzt. Bitte entsprechend ergänzen.</p>	<p>Zu 1)</p> <p>Die Außenfläche des Kindergartens hat ca. 218 m². Bei einer geplanten Anzahl von 20 Kindern liegt der Gartenanteil über 10 m² pro Kind und entspricht so den gängigen Empfehlungen von 8-10 m². Da die Fahrspuren der Feuerwehrumfahrt den Außenbereich des Kindergartens nicht verkleinern soll, können diese z.B. durch Ökopflaster-Ausführung als Fahrbahn für Spielfahrzeuge (Bobbycars, Tretbulldog, etc.) genutzt werden. Hierfür können auch Querverbindungen der Fahrspuren angelegt werden und z.B. durch Markierungen und Verkehrszeichen auch für Verkehrserziehung verwendet werden (siehe beiliegenden Planauszug).</p> <p>Zu 2) Für die Vorliegende Planung ist nicht eine GRZ von 0,95, sondern eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese GRZ von 0,8 darf jedoch durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO insgesamt bis zu</p>

<p>(3) Baumpflanzungen sind nur mit einem Planzeichen als Hinweis aufgenommen. Es sind lediglich 16 Bäume aufgeführt. Bitte verbindlich mit Planzeichen festsetzen oder mit einer geeigneten Formulierung. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan fällt eine Eingrünung in einer Breite von 15 m weg. Strauchpflanzungen wie in der Begründung erwähnt, sind bisher keine festgesetzt – bitte entsprechend ergänzen.</p> <p>(4) Fazit: Die Erhöhung der GRZ auf 0,95 wird sehr kritisch gesehen. Wie diese Erhöhung wirkungsvoll kompensiert werden soll, ist in der Begründung ein wenig beschrieben, aber nicht ausreichend verpflichtend festgesetzt. Hier sind bei der Beibehaltung dieser Planung Nachbesserungen notwendig. Die maximale GRZ von 0,8 hat sich bewährt und sollte möglichst auch so umgesetzt werden. Bitte entsprechend prüfen, ob dies durch Hinzunahme von Flächen nicht möglich ist.</p>	<p>einer Grundflächenzahl - GRZ – von höchstens 0,95 überschritten werden. Der Wert von 0,95 stellt den maximal zulässigen Versiegelungsgrad dar - die sog. GRZ (2) - nicht die GRZ (1).</p> <p>Statt unbebautes Grünland neu zu versiegeln soll zunächst der bereits bebaute Bestand nachverdichtet werden, auch wenn das in diesem Bereich eine höhere GRZ bedeutet.</p> <p>Die Stellplätze werden bei der Ermittlung der GRZ als vollständig versiegelt berechnet. Durch die Ausbildung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen haben diese Flächen keine 100 % Versiegelung und eine geringfügigere Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens.</p> <p>Die Fassadenbegrünung wird in den Ansichten des den Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und ist somit festgesetzt. Eine zusätzliche Festsetzung ist nicht erforderlich.</p> <p>Als zusätzliche Kompensation werden die Dächer des Bürotrakts zum Entwurf als begrünte Flachdächer ausgebildet.</p> <p>Die Lage der Flächen für Bäume, der Garten der Kinderkrippe, sowie die Lage der geplanten Versickerungsmulde ist im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich.</p> <p>Die noch verfügbaren Gewerbeflächen in Markt Peißenberg sind sehr begrenzt, durch die Gewährung dieser Erweiterungsmöglichkeit innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes soll die Abwanderung eines ortsansässigen Betriebes auf neu auszuweisende Gewerbegebiete anderer Gemeinden verhindert werden. Insofern haben die Belange der Wirtschaft und Sicherung von Arbeitsplätzen §1 Abs. 6 Nr. 8a und 8c BauGB bei der Abwägung ein hohes Gewicht.</p> <p>Zu 3) Die Bäume und Sträucher sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und somit festgesetzt und damit rechtlich abgesichert. Eine zusätzliche Festsetzung ist nicht erforderlich.</p> <p>Zu 4) Für die Vorliegende Planung ist nicht eine GRZ von 0,95, sondern eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese GRZ von 0,8 darf jedoch durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO insgesamt bis zu</p>
---	---

	<p>einer Grundflächenzahl - GRZ – von höchstens 0,95 überschritten werden - siehe zu 2).</p> <p>Als zusätzliche Kompensation werden die Dächer des Bürotrakts zum Entwurf als begrünte Flachdächer ausgebildet. Alle genannten Kompensationen sind ausreichend festgesetzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.</p>
--	--

12. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern vom 08.09.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>Bewertung</p> <p><u>(1) Flächeneffizienz</u> Gem. dem Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 16. Mai 2023 (LEP) 3.2.1 G sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Zudem sollen beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden. Ferner sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch LEP 6.2.1 Z). Auf dem Betriebsgelände sowie perspektivisch auf einer zusätzlichen Parkplatzfläche westlich des Änderungsbereichs sollen bis zum Jahr 2026 ca. 220 Parkplätze geschaffen werden (vgl. Mobilitätskonzept S. 13). Um die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu reduzieren bzw. die Flächen effizienter zu nutzen und einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten, regen wir an, Alternativen zu ebenerdigen Stellplätzen (Parkhaus, Tiefgarage oder Parkdeck) oder eine multifunktionale Nutzung (bspw. mit einer Photovoltaikanlage überdachte Stellplätze) inkl. einer ausreichenden Ladeinfrastruktur und Fahrradabstellmöglichkeiten in den weiteren planerischen Überlegungen zu forcieren.</p> <p><u>(2) Hochwasserschutz</u> Das Plangebiet liegt innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets HQ 100 des Wörthersbachs und des Fendter Bachs in Peißenberg, Polling und Weilheim. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. LEP 7.2.5 G). Den Belangen des Hochwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen.</p> <p><u>Ergebnis</u> Bei Berücksichtigung der o.g. Belange stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit</p>	<p>Zu 1) Die Planunterlagen werden zum Entwurf angepasst. In den geänderten Plänen sind 8 Ladesäulen eingezeichnet. Fahrradabstellplätze sind 32 Stück eingezeichnet. Mit den Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept wird davon ausgegangen, dass für das Jahr 2025 28 Autos und für das Jahr 2027 43 Autos eingespart werden können. Da die Mitarbeiter, die auf ein Auto verzichten, entweder zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Arbeit kommen, ist davon auszugehen, dass 32 Fahrradstellplätze zunächst ausreichend sind. Insbesondere um zusätzliche bzw. nicht zwingend notwendige Versiegelungen zu vermeiden, sollen keine zu großzügigen Flächen für Fahrräder vorgesehen werden.</p> <p>Zu 2) Das Vorhaben liegt weiterhin in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Durch die Fertigstellung des HRB Stadelbach ändert sich jedoch die Überflutungssituation. Das HRB Stadelbach ist zwar noch nicht offiziell in Betrieb, kann aber bei einem Hochwasser die Rückhaltefunktion bereits erfüllen. Das bedeutet, dass Überflutungen im Bereich des Bebauungsplanes bei einem HQ100 nicht mehr auftreten. Daher kann auf Auflagen nach den §§ 78 und 78a verzichtet werden.</p>

<p>ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).</p>	<p>Das WWA Weilheim wurde beteiligt - sh. eigene Stellungnahme Nr 7.</p> <p>zu Hinweis: nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird dieser wie gewünscht übermittelt.</p>
---	--

13. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 23.08.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. 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 sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in Teil C - textliche Festsetzungen und Hinweise. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.</p>

14. Bergrechteverwaltung vom 24.07.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>(...) Nach den uns vorliegenden Unterlagen liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine altbergbauliche Tagesöffnung auf den Flurstücken 3190/130, 3190/131, 3190/128 und teilweise 3190/89. Auch wurde unter dieser Fläche kein oberflächennaher Bergbau, d. h. bis 100 m Tiefe, betrieben. Zwischen 1933 und 1936 wurde unterhalb der Planfläche zwischen 750 m und 770 m (± 20 m) unter Geländeoberkante Kohle gewonnen. Abgebaut wurden die Flöze 10/11 und 14 mit einer Gesamtmächtigkeit von ca. 2,7 m. Etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften nach hiesiger Einschätzung auf Grund der über 80 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein.</p>	<p>Die Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.</p>
<p>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, diese Tatsache bei der Planung der Baumaßnahme zu berücksichtigen. Sollten Auffälligkeiten auf der Planfläche bemerkbar sein, sind das Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde oder die Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer 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. (...)</p>	<p>Zum Vorentwurf lag den Unterlagen bereits ein Ingenieurgeologisches Gutachten. Zum Entwurf wurde ein weitere detaillierte Bodenuntersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: Im Rahmen der Bodenuntersuchungen waren im Bereich des Auffüllkörpers zumeist keine mobilen Schadstoffanteile nachweisbar. Lediglich eine Bodenprobe wies geringfügig erhöhte Eluatwerte für PAK15 und Benzo(a)pyren auf. Die hier festgestellten Prüfwertüberschreitungen konnten vertikal abgegrenzt werden und beschränkten sind</p>

	<p>auf den Verfüllkörper. Gemäß Frachtaberschätzung ist aus diesem kleinräumigen Bereich nur zeitweise eine lediglich geringe Fracht zu erwarten. Nach Auswertung der Ergebnisse aus der Voruntersuchung sowie den gewonnenen Erkenntnissen der vorliegenden Bodenuntersuchung ist somit eine weiterführende technische Erkundung bzw. die Einleitung von Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen nach Einschätzung des Gutachters nicht zwingend erforderlich. Sollte sich im Rahmen der Bauausführung ein Aushub der betroffenen Schicht ergeben, so wäre dies begrüßenswert, jedoch aus Sicht des Gutachters nicht zwingend erforderlich. Zudem wird folgender Hinweis aufgenommen: Sollten Erkundungsbohrungen oder Sondierungen auf der Vorhabenfläche vorgesehen sein, ist die Bergrechtsverwaltung vorab darüber zu informieren.</p>
--	--

20. Eisenbahn-Bundesamt vom 01.08.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>(...) Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ im Markt Peißenberg <u>nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</u> Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. <u>Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen.</u> Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Die DB Netz AG wurde ebenfalls beteiligt. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.</p>

21. Peißenberger Kraftwerksgesellschaft mbH vom 02.08.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p><u>(...), haben wir bedenken im Bereich der oberirdischen Fernwärmeleitung auf den Fl.Nr. 3174, 3190/21 sowie 3190/127.</u> Diese Grundstücke müssten im Besitz der Gemeinde Peißenberg sein. Da im Mobilitätskonzept -V4 Seite 5 „Betrachtung Neubau -Zwischenschritt bis Mitte 2024“ im Bild ein Weg zu sehen ist, der zum <u>Hochwasserschutzbecken führt, macht es für uns den Anschein, dass dieser genau im Bereich unserer „Oberirdischen Fernwärmeleitung“ liegt.</u> Dies muss unbedingt noch abgeklärt werden. <u>Auf keinem Fall kann diese Leitung umverlegt werden.</u> Im Bereich der oben angegebenen Flurnummern, muss die Fernwärmeleitung durch eine Dienstbarkeit gesichert werden. <u>Für den Rest des Bebauungsplans gibt es unsererseits keine Bedenken.</u></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Weg und die Fernwärmeleitung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, sodass aktuell keine Planung die bestehende Leitung berührt. Der im Mobilitätskonzept - V4 Seite 5 dargestellte Weg führt die Wegeführung zum Regenrückhaltebecken fort. Entgegen der Darstellung wird dieser Weg, sollte er realisiert werden, komplett im öffentlichen Grundstück liegen. Sollten sich bei der Planung des öffentlichen Weges Konflikte mit der Fernwärmeleitung ergeben, wird der Markt Peißenberg mit der Kraftwerksgesellschaft abstimmen. Aktuell gibt es zu diesem Weg keine Planungen.</p>

	Eine Änderung der Planung des Bebauungsplans ergibt sich daraus nicht
--	---

22. Gemeindewerke Peißenberg vom 26.08.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>Die Grundstücke mit Fl. Nr.: 3190/130 und 3190/131, können über Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen <u>erst nach Erstellung der Hauptversorgungsleitungen in der Erschließungsstraße angeschlossen werden.</u></p> <p>Am Ende der Erschließungsstraße (Fl. Nr. 3190/128) ist ein <u>Hydrant</u> zur Löschwasserbereitstellung vorzusehen.</p> <p>Ein Anschluss des Regenwassers an das Kanalnetz <u>ist in diesem Bereich nicht zulässig.</u> Das Regenwasser könnte in <u>Versickerungsanlagen</u> abgeleitet werden.</p> <p>Bei weniger günstigen Rahmenbedingungen können auch Versickerungsanlagen mit Zwischenspeicher oder Sickermulden mit unterirdischem Zusatzspeicher eingesetzt werden. Ebenfalls könnte eine Regenwassernutzung in Betracht gezogen werden.</p> <p>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass durch den Grundstücken mit Fl. Nr.: 3190/130, /131 und /128 <u>alte Regenwasserkanäle verlaufen. Diese sind auf Kosten des Bauherren umzulegen.</u></p>	<p>Ein Hydrant wurde entsprechend in die Planung aufgenommen.</p> <p>Der bestehende Regenwasserkanal wird auf Fremdgrund verlegt (Grundstück Markt Peißenberg mit Regenrückhaltebecken) und befindet sich dann nicht mehr im Planungsumgriff des B-Plans)</p>

LRA Weilheim-Schongau/Bauverwaltung vom 08.09.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Grundsätzlich soll in Gewerbegebieten nicht gewohnt werden, da die Immissionsbelastung im Gewerbegebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) nicht immer gerecht wird.</p> <p>Um den Belangen der Wirtschaft Rechnung zu tragen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Gewerbegebiet zulässig, jedoch grundsätzlich nur ausnahmsweise.</p> <p>Die Aufzählung, welcher Personenkreis im Gewerbegebiet ausnahmsweise wohnen darf, ist abschließend. Wohnnutzungen sind für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter zulässig, jedoch nur unter gewissen Voraussetzungen: Hierfür ist ein funktionaler Zusammenhang zwischen dem Betrieb und den betriebsbezogenen Wohnungen erforderlich; die unmittelbare Nähe zu dem Betrieb muss zwar nicht zwingend erforderlich, aber mindestens objektiv sinnvoll sein. Unterkünfte für Arbeitnehmer sind wegen ihrer jedenfalls wohnähnlichen Nutzung in Gewerbegebieten auch nicht ausnahmsweise zulässig. (Decker in: Jäde/Dirnberger, Kommentar zum BauGB und zur BauNVO, Rn. 14 f., 10. Auflage)</p> <p>Die (allgemeine) Zulassung von Mitarbeiterwohnungen ist rechtswidrig. Wir empfehlen die entsprechende Festsetzung unter der Art der baulichen Nutzung zu streichen.</p>	<p>Zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Thematik der Wohnnutzung ist noch abschließend mit dem LRA zu klären</p>

LRA Weilheim-Schongau/Wasserrecht vom 04.09.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
---------------	------------------------------

(1) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ besteht Einverständnis, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden. Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten. Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Jedoch wird das Plangebiet derzeit noch vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet für ein HQ100 des Gewässers III. Ordnung Wörthersbach sowie von einem Risikogebiet für ein HQextrem betroffen. Dies betrifft das gesamte Plangebiet inkl. der neu geplanten Gebäude.

Innerhalb der Planung wird die Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nur im Baugrundgutachten des Ing.-Büros GHB Consult GmbH erwähnt, ansonsten erfährt es keine Würdigung.

Aufgrund der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Wörthersbaches wären im Rahmen der Bauleitplanung in einem Gebiet nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB normalerweise die Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG zwingend zu beachten. Demnach hätte der Markt Peißenberg in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere folgendes zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Vorliegend befindet sich im Einwirkungsbereich der Plangebietes derzeit die technische Hochwasserschutzmaßnahme für den Bereich Peißenberg-Süd in der Bauausführung. Hierbei erfolgt an mehreren Stellen des Risikogewässers Wörthersbach ein technischer Gewässerausbau sowie als zentrales Element die Errichtung eines Hochwasserrückhaltebeckens (HRB), das ca. 70 Meter westlich des Plangebietes zum liegen kommt. Das HRB steht unmittelbar vor Inbetriebnahme (geplant September 2023). Durch die Inbetriebnahme des HRB wird das gegenständliche Plangebiet nach derzeitiger Planung hochwasserfrei für ein HQ100 (hundertjähriges Hochwasser und gleichzeitig Bemessungshochwasser).

Die oben beschriebenen Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG werden deshalb im Rahmen der Bauleitplanung vorbehaltliche der fachlichen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im gegenständlichen Bauleitplanverfahren in materieller Weise nicht mehr zur Umsetzung gefordert.

(2) Unbekannt ist derzeit noch, wie sich die Inbetriebnahme des HRB auf die Hochwassergefahrenflächen für ein HQextrem (1000-jährliches Hochwasserereignis) im Planbereich auswirken. Nachdem davon ausgegangen werden muss, dass der Planbereich bei einem HQextrem nach wie vor betroffen ist, wird auf folgendes hingewiesen:

Nachdem der Wörthersbach als Risikogewässer nach § 73 Abs. 5 WHG eingestuft ist und eine entsprechende Gefahrenkarte erstellt wurde, hat der Markt Peißenberg gem. den Vorgaben aus § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG und § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes und hier den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung von erheblichen Sachschäden zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG zum Schutz vor Hochwasser hingewiesen. Gefährdungen können

Zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben liegt weiterhin in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Durch die Fertigstellung des HRB Stadelbach ändert sich jedoch die Überflutungssituation. Das HRB Stadelbach ist zwar noch nicht offiziell in Betrieb, kann aber bei einem Hochwasser die Rückhaltefunktion bereits erfüllen.

Das bedeutet, dass Überflutungen im Bereich des Bebauungsplanes bei einem HQ100 nicht mehr auftreten. Daher kann auf Auflagen nach den §§ 78 und 78a verzichtet werden.

Das WWA Weilheim wurde beteiligt - sh. eigene Stellungnahme Nr 7.

Zu 2) Aufgrund der Stellungnahme des WWA Weilheim (Nr. 7) werden umfangreiche Hinweise zum Thema Hochwasser aufgenommen. Zusätzlich wird noch folgender Hinweis aufgenommen: „Aufgrund der Einstufung des Wörthersbach als Risikogewässer nach § 73 Abs. 5 WHG empfiehlt es sich in diesen Fällen die Untergeschosse wasserdicht auszubilden und wasserdichte Kellerlichtschächte zu installieren“.

Abklärung zu Umgang mit HQextrem muss noch erfolgen.

insbesondere auch durch korrespondierendes Grundwasser entstehen. Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen. Insbesondere empfiehlt es sich in diesen Fällen die Untergeschosse wasserdicht auszubilden und wasserdichte Kellerlichtschächte zu installieren.

(3) Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem sog. wassersensiblen Bereich in dem in besonderer Weise auf den Wasserhaushalt Rücksicht genommen werden muss.

Auf der einen Seite können Vorhaben durch Wasser beeinflusst werden. Dies muss bei der Ausführung gem. § 5 Abs. 1 WHG entsprechend eigenverantwortlich berücksichtigt werden. Auf der anderen Seite kann es durch die Vorhaben auch zur Beeinflussung des Wasserhaushaltes, sowohl Grundwasser als auch oberirdische Gewässer kommen.

Hiernach sind insb. nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Wir weisen darauf hin, dass unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben die einzelnen baulichen Anlagen gem. § 78 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 WHG einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Errichtung im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet bedürfen.

Wir weisen darauf hin, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Ü-Gebiet nur unter Beachtung der Vorgaben in § 78c Abs. 2 WHG zulässig ist. Grundsätzlich ist die Errichtung verboten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen gemäß § 50 Abs. 1 AwSV so beschaffen sein, dass wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser weder abgeschwemmt noch freigesetzt werden dürfen. Das vorläufig Überschwemmungsgebiet HQ100 ist gem. den Vorgaben aus § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan darzustellen, was laut Planung bisher nicht erfolgt ist. Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen. Die Niederschlagswasserbeseitigung und Abwasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Entsprechende weitergehende Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich des Starkregenmanagements werden empfohlen um den immer häufiger auftretenden intensiven Regenereignissen gerecht zu werden. Auf die entsprechenden Beratungsangebote des Wasserwirtschaftsamtes wird hingewiesen. Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit bei Einleitung in das Grundwasser nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. NWFreiV und TRENGW sowie bei Einleiten in ein oberirdisches Gewässer nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BayWG i. V. m. TRENNOG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen. Ansonsten soll die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgegebene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim bei Aufstellung dieses Bebauungsplans im Zuge des Bauleitplanverfahrens beachtet werden.

Zu 3) Der Hinweis: *1. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben bedürfen die einzelnen baulichen Anlagen gem. § 78 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 WHG einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Errichtung im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.*

...wird nicht aufgenommen, da der Geltungsbereich nicht mehr im Überschwemmungsgebiet liegt

Folgende Hinweise werden aufgenommen:

2. Die Errichtung neuer

Heizölverbraucheranlagen im Ü-Gebiet ist nur unter Beachtung der Vorgaben in § 78c Abs. 2 WHG zulässig. Grundsätzlich ist die Errichtung verboten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen gemäß § 50 Abs. 1 AwSV so beschaffen sein, dass wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser weder abgeschwemmt noch freigesetzt werden dürfen.

3. Sofern bei den Baumaßnahmen

Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

4. Die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit

bzw. Erlaubnisfreiheit bei Einleitung in das Grundwasser nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. NWFreiV und TRENGW sowie bei Einleiten in ein oberirdisches Gewässer nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BayWG i. V. m. TRENNOG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind zu berücksichtigen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung und Abwasserbeseitigung erfolgt unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

	Das vorläufig Überschwemmungsgebiet HQ100 wird nicht im Bebauungsplan dargestellt, da das gegenständliche Plangebiet durch die Inbetriebnahme des HRB nach derzeitiger Planung hochwasserfrei für ein HQ100 wird.
--	---

LRA Weilheim-Schongau/Städtebau vom 05.09.2023

<p>(1) Teil A - Planzeichnung zeigt einen vorgeschlagenen Baukörper von ca. 57 m Breite und 154 m Länge. Die zu ermöglichen vorgesehene Wandhöhe beträgt 12,30 m ab dem unteren Höhenbezugspunkt. Es handelt sich somit um eine sehr große im Baukörper ungegliederte Halle, die in Verbindung mit der zu ermöglichen beabsichtigten sehr hohen GRZ von 0,95 besonderer Bestrebungen bedarf, um ihre Auswirkungen zu kompensieren. Für die Rahmen gebende festgesetzte GRZ von 0,95 sollten deshalb der Höhe dieser GRZ entsprechende wirksam kompensierende Maßnahmen angeordnet werden, eindeutige und vermehrte Festsetzung der Wandbegrünung, Festsetzung der zu pflanzenden Bäume, Dachbegrünung.</p> <p>(2) Die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen kann nicht als Kompensation anerkannt werden, sie ist gegenwärtig und zukunftsorientiert selbstverständlich. Für die unter § 19(4) BauNVO genannten Anlagen ist zudem kein ausführungsbezogener Unterschied in der Anrechnung vorgesehen. Die Funktionen des Bodens gehen über Versickerung und Verdunstung weit hinaus. Der Begründung ist zu entnehmen, dass das anfallende Niederschlagswasser unterhalb der belasteten Bodenschichten versickert werden soll und somit dem Kleinklima in Form von Verdunstungskühle kaum oder nicht zur Verfügung stehen wird. Somit würde sich das Dach einer Fläche von annähernd 8000 m² ohne Begrünung sehr negativ auf das Kleinklima auswirken. Selbst wenn die Fläche bisher eine Brache war, sollte zukunftsorientiert das Dach begrünt werden. Ein schlechter Zustand sollte nicht für die voraussichtlich lange Lebensdauer des Gebäudes aufrechterhalten werden. Eine begrünte Dachfläche dient dann bereits vor Ort der Regenrückhaltung. Die beabsichtigte Ausstattung mit Photovoltaikanlagen kann in Kombination mit Dachbegrünung stattfinden. Die kühlende Wirkung der Begrünung wirkt sich im Hochsommer positiv</p>	<p>Zu 1) Für die Vorliegende Planung ist nicht eine GRZ von 0,95 sondern eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese GRZ von 0,8 darf jedoch durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ – von höchstens 0,95 überschritten werden. Der Wert von 0,95 stellt den maximal zulässigen Versiegelungsgrad dar - die sog. GRZ (2) - nicht die GRZ (1). Statt unbebautes Grünland neu zu versiegeln soll zunächst der bereits bebaute Bestand nachverdichtet werden, auch wenn das in diesem Bereich eine höhere GRZ bedeutet. Die zu pflanzenden Bäume sowie die Wandbegrünung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich und werden über diesen Plan festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, es ist nicht erforderlich Festsetzungen mehrfach aufzuführen. Darüber hinaus gibt es zur Fassadenbegrünung eine textliche Festsetzung in Teil C – textliche Festsetzungen und Hinweise unter Punkt 10 Die Festsetzung wird zum Entwurf zur Verbesserung der Verständlichkeit angepasst und wird lauten: Die Fassade im Südwesten ist mit einem Anteil von mindestens 20% der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen Als zusätzliche Kompensation werden die Dächer des Bürotraktes zum Entwurf als begrünte Flachdächer ausgebildet.</p> <p>Die Stellplätze werden bei der Ermittlung der GRZ als vollständig mit berechnet. Durch die Ausbildung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen haben diese Flächen keine 100 % Versiegelung und eine geringfügigere Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens. Darüber hinaus ist die Herstellung von wasserdurchlässigen STP nicht gesetzlich vorgeschrieben und kann daher nicht als "zukunftsorientiert selbstverständlich"</p>
--	---

<p>auf die Energiegewinnung aus, welche sonst bei Hitze reduziert ist.</p> <p>(3) Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen werden unter C Textliche Festsetzungen 10. Überschrift zu (4), (5) und (6) zwar in ihrer Höhenentwicklung behandelt und ermöglicht. Da sie gemäß Art. 44a, (2) BayBO verpflichtend sind, empfehlen wir jedoch, einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.</p>	<p>betrachtet werden und als Kompensationsmaßnahme nicht gewertet werden</p> <p>Das Satteldach als vorwiegende Dachform ergibt sich aus den Anforderungen hinsichtlich der Gebäudenutzung und entspricht den Gestaltungsabsichten der blueFLUX Energy AG. Das Satteldach ist im Markt Peißenberg und in der direkten Umgebung die dominierende Dachform und verleiht der Marktgemeinde ein harmonisches Erscheinungsbild. Im Bereich des Bürotrakts im Südwesten und im Norden des Neubaus wird zum Entwurf ein Flachdach mit Dachbegrünung festgesetzt.</p> <p>Zu 3) Folgender Hinweis wird redaktionell aufgenommen: „Gemäß Art. 44a, (2) haben die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. März 2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, (...) eingehen, sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden“.</p>
---	---

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat Peißenberg nimmt den dargestellten Sachverhalt zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag 1)

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

6.	LRA Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle	05.09.2023
10.	Staatliches Bauamt Weilheim	26.07.2023
16.	Gemeinde Böbing	20.07.2023
19.	Gemeinde Wessobrunn	24.07.2023
17.	Gemeinde Oberhausen	03.08.2023

Der Marktgemeinderat nimmt die oben genannten Stellungnahmen der Fachbehörden, die ohne Bedenken oder Anregungen abgegeben wurden, zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis zu 1): 23:0

Beschlussvorschlag 2)

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- 1. Regierung von Oberbayern
- 11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
- 15. Gemeinde Polling

- 18. Gemeinde Hohenpeißenberg
- 23. DB Netz AG

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von folgenden Fachbehörden keine Stellungnahme eingegangen ist.

Abstimmungsergebnis zu 2): 23:0

Die eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag 3)

- 2. Planungsverband Region Oberland vom 11.09.2023**
- 12. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern vom 08.09.2023**

werden zur Kenntnis genommen und der vorgeschlagenen Abwägung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis zu 3): 23:0

Beschlussvorschlag 4)

- 3. Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd vom 25.08.2023**
- 4. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 08.09.2023**
- 13. Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege vom 23.08.2023**
- 14. Bergrechteverwaltung vom 24.07.2023**
- 20. Eisenbahn-Bundesamt vom 01.08.2023**

werden zur Kenntnis genommen und entsprechende Hinweise aufgenommen. Eine Änderung der Planung ergibt sich hieraus nicht.

Abstimmungsergebnis zu 4): 23:0

Beschlussvorschlag 5)

- 5. IHK für München und Oberbayern vom 24.08.2023**

werden zur Kenntnis genommen und der vorgeschlagenen Abwägung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis zu 5): 23:0

Beschlussvorschlag 6)

- 7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 19.09.2023 mit Ergänzung vom 15.11.2023**
- 8. LRA Weilheim-Schongau/technischer Umweltschutz vom 07.08.2023**
 - LRA Weilheim-Schongau/Bauverwaltung vom 08.09.2023**
 - LRA Weilheim-Schongau/Wasserrecht vom 04.09.2023**

- 22. Gemeindewerke Peißenberg vom 26.08.2023**

werden zur Kenntnis genommen. Eine abschließende Abwägung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis zu 6): 23:0

Beschlussvorschlag 7)

9. LRA Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur, Landespflege vom 29.08.2023

werden zur Kenntnis genommen und der vorgeschlagenen Abwägung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis zu 7): 23:0

Beschlussvorschlag 8)

21. Peißenberger Kraftwerksgesellschaft mbH vom 02.08.2023

wird zur Kenntnis genommen und der vorgeschlagenen Abwägung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis zu 8): 23:0

Beschlussvorschlag 9)

LRA Weilheim-Schongau/Städtebau vom 05.09.2023

wird zur Kenntnis genommen und der vorgeschlagenen Abwägung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis zu 9): 23:0

Beschlussvorschlag 10)

Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend der fachlichen Würdigung/Abwägung zu ändern.

Abstimmungsergebnis zu 10): 23:0

Abstimmungsergebnis: 23:0

5 Kennnisgaben

5.1 Verkauf Blumensamen

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass ab sofort wieder Blumensamen für eine Blumenwiese über die Rathausverwaltung bestellt werden kann.

5.2. Bürgerbeteiligung – Klimakonzept

Der Vorsitzende stellt die Möglichkeit vor, Vorschläge und Ideen zum Thema Klimaschutzkonzept einzubringen. Die Ideenkarte ist aufzurufen unter: www.mitmachen-peissenberg.de. Eine breite Akteurs- und Bürgerbeteiligung soll den Weg bzw. die Wege aufzeigen, wie ein klimaneutrales und nachhaltiges Peißenberg erreicht werden kann.

5.3 Ferienprogramm 2024

Der Vorsitzende teilt mit, dass das Ferienprogramm 2024 wieder von der Verwaltung erstellt wird. Veranstalter, die Programmpunkte anbieten können, können sich gerne bei der Rathausverwaltung melden.

5.4 Kindertagesstätten – Tag der offenen Tür / Anmeldung

Der Vorsitzende gibt die Termine für den Tag der offenen Tür und die Anmeldung in den Kindertagesstätten bekannt.

5.5 Brückenbau – Sperrung der Bahnunterführung

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass 2024 die Eisenbahnüberführung über den Schwalbenweg durch die Deutsche Bahn erneuert wird. Der Durchgang wird daher von März bis einschließlich November 2024 gesperrt.

5.6 Grundwassersituation Ortsbereich Scheithauf

Der Vorsitzende gibt auf eine Anfrage von MGR Rießenberger bei der MGR-Sitzung vom 13.12.23 zum Thema Grundwassersituation Ortsbereich Scheithauf folgende Antwort des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim bekannt: „Wir werden vor der diesjährigen Hochwassersituation die Auflandung bewerten und voraussichtlich wieder Geschiebe entnehmen.“

5.7 Rigistraße - Einbahnregelung

MGR Rießenberger bittet um Prüfung, ob die bestehende Einbahnstraßenregelung (gilt auch für Radfahrer) in der Rigistraße von der Hochreuther Str. kommend noch notwendig ist.

5.8 Antrag BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN zur Erhaltung der Biodiversität auf der neuen Bergehalde

MGR Reichhart verleiht im Auftrag von MGRin Daiber einen Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN zur Erhaltung der Biodiversität auf der neuen Bergehalde.

5.9 Anfrage Sachstand Tempo 30-Zone Untere Hauptstraße - Bachstraße

MGR Bichlmayr erkundigt sich nach dem Sachstand beim Thema Tempo 30-Zone im Bereich Untere Hauptstraße / Bachstraße

5.10 Geplanter Hochwasserschutz ausreichend?

MGR Wurzinger beantragt, bei den Planern und beim Wasserwirtschaftsamte eine Stellungnahme zum Thema Hochwasserschutz einzuholen, ob der von uns vorgesehene und geplante Hochwasserschutz tatsächlich ausreichend ist. Er verweist dabei auf die Stellungnahmen zum Thema PKG-Gelände an der Hochreuther Straße, wo nicht nur von HQ100 sondern von HQextrem gesprochen wird. Er gibt zu bedenken, dass der Markt hier Millionen investiert, und dann ist am Schluss der Hochwasserschutz wieder nicht ausreichend. Das wäre für uns aber auch für die Bürger, insbesondere die durch Hochwasser betroffenen Bürger nicht akzeptabel. Wir müssen sicher gehen, dass es den betroffenen Anwohnern wieder möglich ist, durch die vom Markt getroffenen Hochwasserschutzmaßnahmen Elementarversicherungen zu bekommen und auch zu entsprechend annehmbaren Preisen.

5.11 Jugendarbeit- hier Zurückweisung der Kündigung Vereinbarung Personalkostenzuschuss Jugendzentrum

MGR Bichlmayr spricht Lob an den Vorsitzenden aus, dass er das Ansinnen des Landratsamtes, den Personalkostenzuschuss für eine ganze Stelle beim Jugendzentrum zu streichen (die entsprechende Vereinbarung zwischen Landratsamt und Markt wurde vom Landratsamt zum 31.12.2024 gekündigt) zurückgewiesen hat. Dies ist der falsche Weg des Landkreises, hier bei der so wichtigen Jugendarbeit zu sparen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 20:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Ludwig Hanakam
Schriftführung