



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 11.03.2024, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:35 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.
Herr Matthias Bichlmayr
Herr Jürgen Forstner
Herr Hubert Mach
Frau Patricia Punzet
Herr Bernd Schewe
Herr Dr. Philipp Schwarz

Vertreter

Herr Maximilian Maar
Herr Rudi Mach
Frau Cornelia Wutz

Vertretung für Frau Ursula Einberger
Vertretung für Herrn Anton Höck
Vertretung für Herrn Stefan Rießenberger

Personal

Frau Johanna Thalhammer
Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse: Hr. Jepsen / WM-Tagblatt

Besucher: 2

Gäste/Fachleute: Herr Körner, Herr Narr, Frau Lebedicker (Planungsbüro NRT)

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Frau Ursula Einberger
Herr Anton Höck
Herr Stefan Rießenberger

TAGESORDNUNG

Öffentlich

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 19.02.2024 ö.T.
Beschließender Teil
 - 2 Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Schreinerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 3138/2 der Gemarkung Peißenberg (Hochreuther Straße 21)
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Trafo- und Übergabestation auf dem Grundstück Fl.Nr. 1535 der Gemarkung Peißenberg ("Grießer"/Nähe Weilheimer Straße)
 - 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 3.1 Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch eines landwirtschaftlichen Gebäudeteiles und Ersatzneubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 2191 der Gemarkung Peißenberg (Weilheimer Straße 21)
 - 4 Anträge auf Erteilung isolierter Befreiungen/Ausnahmen/Abweichungen
 - 4.1 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zum Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1000/223 der Gemarkung Peißenberg (Bürgermeister-Leibold-Straße 51)
 - 4.2 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zum Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1000/30 der Gemarkung Peißenberg (Bürgermeister-Leibold-Straße 24)
- Vorberatender Teil
- 5 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße", Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigung der geänderten Entwurfsplanung und erneute Auslegung
 - 6 Vollzug des BauGB; 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo-Parkplatz", Billigung des Vorentwurfes und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB
 - 7 Vollzug des BauGB; Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz"; Billigung des Vorentwurfes
 - 8 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Wörther Straße"
 - 9 Vollzug des BauGB; Antrag auf 8. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Wörther Straße"; Aufstellungsbeschluss; Billigung der Entwurfsplanung
 - 10 Vollzug des BauGB; Antragstellung auf Änderung des Bebauungsplanes "Am Bahnhof"
 - 11 Kenntnisgaben

Erster Bürgermeister Frank Zellner eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses fest.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Öffentlich

1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 19.02.2024 ö.T.

Die Sitzungsniederschrift vom 19.02.2024 ö.T wurde einstimmig genehmigt.

Beschließender Teil

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Schreinerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 3138/2 der Gemarkung Peißenberg (Hochreuther Straße 21)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3138/2 der Gemarkung Peißenberg (Hochreuther Straße 21) die Errichtung einer Schreinerei beabsichtigt. Der zweigeschossige Neubau ist im nördlichen Grundstücksbereich vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Teilgebiet an der Hochreuther Straße“ (1. Änderung) an einer öffentlichen Verkehrsfläche (Hochreuther Straße). Zwischen der Fahrbahn der Hochreuther Straße und dem Baugrundstück verläuft ein Geh- und Radweg sowie ein begleitender Grünstreifen. Die weitere Erschließung ist gesichert.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens sind gemäß den beigefügten Unterlagen verschiedene Abweichungen vom genannten Bebauungsplan vorgesehen:

„1. Abweichung zum Bebauungsplan Teilgebiet an der Hochreuther Straße Punkt A, 3.1: Maß der baulichen Nutzung:

Die maximale Grundflächenzahl von 0,35 wird überschritten. Es ergibt sich eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,57 und eine GRZ 1 von 0,37.

2. Abweichung zur BayBO Art. 6, Abs. 3:

Die südliche Abstandsfläche der Schreinerei überdeckt sich an zwei Stellen mit den Abstandsflächen der Garagen.

3. Abweichung zur Stellplatzsatzung des Marktes Peißenberg Anlage zu § 2, Abs. 1:

Laut Stellplatzsatzung wären für die Büros 3 Stellplätze, die Werkstatt 7 Stellplätze und das Lager, bei Berechnung nach Fläche, 3 Stellplätze notwendig, also insgesamt 10 Stellplätze.

Begründung:

1. Abweichung zum Bebauungsplan Teilgebiet an der Hochreuther Straße Punkt A, 3.1: Maß der baulichen Nutzung:

Die vorgegebene Grundflächenzahl von 0,35 ist für Gewerbegrundstücke sehr niedrig angesetzt. Auch aufgrund der ungünstigen Grundstücksform und Hanglage ist eine optimale Ausnutzung des Grundstückes nicht möglich. Um eine einigermaßen akzeptable und wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes mit den erforderlichen innerbetrieblichen Abläufen zu erreichen, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl notwendig.

Durch einen regionalen und unaufdringlichen Baustil wirkt das Betriebsgebäude nicht überdimensioniert und durch die noch reichlich vorhandenen Grünflächen (839 m²) ist das Grundstück nicht zu stark bebaut.

Stellplätze werden mit sickerfähigem Ökopflaster ausgeführt.

2. Abweichung zur BayBO Art. 6, Abs. 3:

Garagen nach Abs. 7 Pkt. 1 sind in Abstandsflächen zulässig. Die vorhandene Garage ist 2 m länger als die nach Abs. 7 Pkt. 1 vorgegebene Länge.

Da die Garage in Massivbauweise mit harter Bedachung ausgeführt ist, ebenso wie die Schreinerei, wird die Brandgefahr gemindert.

Nachbarinteressen werden nicht berührt.

Die Abstandsflächenüberschreitung ist daher vertretbar.

3. Abweichung zur Stellplatzsatzung des Marktes Peißenberg Anlage zu § 2, Abs. 1:

Da es für das Lager keine extra Mitarbeiter gibt, könnten diese 3 Stellplätze entfallen. Außerdem wird der Betrieb ca. 5 – 6 Mitarbeiter haben, von denen einige mit dem Fahrrad kommen und einige mit dem Betriebslieferwagen heimfahren und von dort teilweise direkt auf die Baustelle. Auch aus Platzgründen sind die 10 Stellplätze nicht möglich.

Mit den Betriebslieferwagenstellplätzen in der Halle (jeweils beim Sektionaltor) und den Außenstellplätzen, wären 8 Stellplätze realisierbar, welche bei der geplanten Mitarbeiterzahl auch ausreichend sind.

Eine Abweichung ist daher vertretbar.“

Anmerkungen der Bauverwaltung:

Zu 1.: Da die festgesetzte Grundflächenzahl Bestandteil des gemäß Bebauungsplanes beabsichtigten Maßes der baulichen Nutzung ist, wird die Zulassung einer entsprechenden Überschreitung kritisch gesehen, insbesondere da diesbezüglich wohl auch die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes berührt werden könnten. Zudem wurde im Jahr 2022 mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes bereits eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,29 auf 0,35 und eine Erweiterung der Baugrenzen zugelassen.

Zu 2.: Die weitere Prüfung zur beschriebenen Überdeckung der erforderlichen Abstandsflächen erfolgt durch das Landratsamt Weilheim-Schongau.

Zu 3.: Bezüglich der geplanten Reduzierung der erforderlichen Stellplätze erfolgte vorab eine Rücksprache mit dem beauftragten Planungsbüro, da sich aus Sicht der Verwaltung eine Diskrepanz hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze zwischen der „Beschreibung“ und der „Begründung“ der beabsichtigten Abweichung ergab:

In der Beschreibung der Abweichung werden 13 Stellplätze genannt (Werkstatt: 7 Stellplätze/Büroflächen: 3 Stellplätze/Lagerflächen: 3 Stellplätze), die allerdings direkt auf 10 Stellplätze reduziert wurden.

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg sieht für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze für Lagerflächen folgende Formulierung vor:

„1 Stpl. je 100 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte“

Da lt. Auskunft des beauftragten Planungsbüros im Betrieb keine Lagermitarbeiter tätig sind, soll der Stellplatzbedarf für die Lagerflächen vollständig entfallen.

Damit würde sich eine erste Reduzierung von 13 auf 10 Stellplätze ergeben, gemäß der weiteren Begründung zur Abweichung (z. B. Anzahl der Mitarbeiter/fehlende Flächen auf dem

Baugrundstück) soll die Stellplatzanzahl dann allerdings erneut von 10 Stellplätzen auf 8 Stellplätze reduziert werden.

Es würden insgesamt 5 Außenstellplätze und 3 Stellplätze innerhalb des geplanten Betriebsgebäudes entstehen, die im Grundrissplan allerdings gleichzeitig als Lager- bzw. Anlieferflächen bezeichnet werden.

Darüber hinaus wird auch die geplante Länge der Aufstellfläche für Fahrzeuge zwischen dem Gebäude (Anlieferzone) und den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen der Hochreuther Straße kritisch gesehen.

Beschlussvorschlag:

Variante 1:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 09.02.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden.

Der Erteilung von Befreiungen hinsichtlich der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl bzw. bezüglich der erforderlichen Stellplätze kann nicht zugestimmt werden. Da bereits im Jahr 2022 mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,29 auf 0,35 und eine Erweiterung der Baugrenzen zugelassen wurde, kann eine erneute Überschreitung auf 0,37 bzw. 0,57 nicht befürwortet werden.

Des Weiteren kann einer Stellplatzreduzierung der grundsätzlich erforderlichen 13 Stellplätze auf 8 Stellplätze nicht zugestimmt werden, außerdem wird die Ausweisung von Stellplätzen innerhalb des Betriebsgebäudes, die gleichzeitig als Lagerflächen bzw. Anlieferzone genutzt werden sollen sowie die geplante Länge der Aufstellfläche für Fahrzeuge zwischen dem Gebäude (Anlieferzone) und den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen der Hochreuther Straße kritisch gesehen.

Variante 2:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 09.02.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Außerdem kann der Erteilung von Befreiungen zu den gemäß Sachverhalt beschriebenen Abweichungen bezüglich der gemäß Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl und der erforderlichen Stellplätze zugestimmt werden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung im Rahmen der Variante 1 und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 09.02.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden.

Der Erteilung von Befreiungen hinsichtlich der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl bzw. bezüglich der erforderlichen Stellplätze kann nicht zugestimmt werden. Da bereits im Jahr 2022 mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,29 auf 0,35 und eine Erweiterung der Baugrenzen zugelassen wurde, kann eine erneute Überschreitung auf 0,37 bzw. 0,57 nicht befürwortet werden.

Des Weiteren kann einer Stellplatzreduzierung der grundsätzlich erforderlichen 13 Stellplätze auf 8 Stellplätze nicht zugestimmt werden, außerdem wird die Ausweisung von Stellplätzen innerhalb des Betriebsgebäudes, die gleichzeitig als Lagerflächen bzw. Anlieferzone genutzt werden sollen sowie die geplante Länge der Aufstellfläche für Fahrzeuge zwischen dem Gebäude (Anlieferzone) und den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen der Hochreuther Straße kritisch gesehen.

2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Trafo- und Übergabestation auf dem Grundstück Fl.Nr. 1535 der Gemarkung Peißenberg ("Grießer"/Nähe Weilheimer Straße)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1535 der Gemarkung Peißenberg („Grießer“/Nähe Weilheimer Straße) die Errichtung einer Trafo- sowie einer Übergabestation beabsichtigt.

Die beiden Gebäude sind im westlichen Grundstücksbereich mit Grundflächen von 11,61 m² (Trafostation: 4,30 m x 2,70 m) bzw. 7,176 m² (Übergabestation: 2,99 m x 2,40 m) geplant. Der Abstand zwischen den beiden Anlagen beträgt 1 m. Aufgrund der vorgesehenen Lage der Übergabestation wurde den Antragsunterlagen eine Zustimmung zur Abstandsflächen-übernahme für das südöstlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 1534 der Gemarkung Peißenberg beigefügt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB an einem öffentlichen Feld- und Waldweg.

Es handelt sich um ein Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB:

„Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

...

3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient.“

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 26.02.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch eines landwirtschaftlichen Gebäudeteiles und Ersatzneubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 2191 der Gemarkung Peißenberg (Weilheimer Straße 21)

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 2191 der Gemarkung Peißenberg (Weilheimer Straße 21) einem Teilabbruch eines landwirtschaftlichen Gebäudeteiles und einem Ersatzneubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten zugestimmt werden kann.

Es handelt sich um den westlichen Gebäudebereich mit einer Länge von ca. 16 m, der betroffene Gebäudeteil wurde nach den beim Markt Peißenberg vorliegenden Unterlagen bisher im Zuge des landwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Im östlichen Gebäudebereich soll lt. Antragsunterlagen die bereits vorhandene Wohnnutzung mit Stall und Tenne bestehen bleiben. Der Ersatzneubau soll bezüglich der beabsichtigten Größe dem bereits bestehenden Gebäudebereich entsprechen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, die Zufahrt erfolgt über einen öffentlichen Feld- und Waldweg von der Weilheimer Straße (Staatsstraße) aus. Die weitere Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist eine Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen (Wohneinheiten im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes) höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereiches zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 14.02.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

In wie weit jedoch die Voraussetzungen für einen Ersatzneubau vorliegen, ist im weiteren Verfahren durch das Landratsamt Weilheim-Schongau und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abschließend zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 11:0

4 Anträge auf Erteilung isolierter Befreiungen/Ausnahmen/Abweichungen

4.1 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zum Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1000/223 der Gemarkung Peißenberg (Bürgermeister-Leibold-Straße 51)

Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Nördlich der Wörther Straße“ ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1000/223 der Gemarkung Peißenberg (Bürgermeister-Leibold-Straße 51) der Anbau einer Terrassenüberdachung an der Südwestseite der bestehenden Doppelhaushälfte beabsichtigt. Die vorgesehene Überdachung umfasst eine Tiefe von 3 m und eine Fläche von ca. 15 m² und soll in Metall-/Glasbauweise ausgeführt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes an einer Gemeindestraße (Bürgermeister-Leibold-Straße).

Die Errichtung der Terrassenüberdachung wäre mit der vorgesehenen Größe gemäß Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 g) BayBO zunächst verfahrensfrei möglich.

Aufgrund der bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes befindet sich die geplante Überdachung allerdings vollständig außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, außerdem ist gemäß Bebauungsplan grundsätzlich die Ausführung von Satteldachkonstruktionen mit roter Dachziegeleindeckung vorgesehen. Hierfür wird die Erteilung entsprechender Befreiungen beantragt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit bereits einige ähnliche Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenzen einschließlich Änderung der Dachform bzw. des Dachmaterials – insbesondere zur Ausführung erdgeschossiger Anbauten – zugelassen.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung aufgrund der Unterlagen vom 14.02.2024. Der Erteilung von Befreiungen bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen bzw. zur Ausführung einer Pultdachkonstruktion mit Glaseindeckung kann zugestimmt werden, die Abweichungen sind aus Sicht des Marktes Peißenberg städtebaulich vertretbar.

Abstimmungsergebnis:

11:0

4.2 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zum Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1000/30 der Gemarkung Peißenberg (Bürgermeister-Leibold-Straße 24)

Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Nördlich der Wörther Straße“ ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1000/30 der Gemarkung Peißenberg (Bürgermeister-Leibold-Straße 24) der Anbau einer Terrassenüberdachung an der Südostseite des bestehenden Mehrfamilienhauses beabsichtigt. Die vorgesehene Überdachung umfasst eine Tiefe von 3 m und eine Fläche von ca. 15 m² und soll in Holz-/Glasbauweise ausgeführt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes an einer Gemeindestraße (Bürgermeister-Leibold-Straße).

Die Errichtung der Terrassenüberdachung wäre mit der vorgesehenen Größe gemäß Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 g) BayBO zunächst verfahrensfrei möglich.

Aufgrund der bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes befindet sich die geplante Überdachung allerdings vollständig außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, außerdem ist gemäß Bebauungsplan grundsätzlich die Ausführung von Satteldachkonstruktionen mit roter Dachziegeleindeckung vorgesehen. Hierfür wird die Erteilung entsprechender Befreiungen beantragt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit bereits einige ähnliche Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenzen einschließlich Änderung der Dachform bzw. des Dachmaterials – insbesondere zur Ausführung erdgeschossiger Anbauten – zugelassen.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung aufgrund der Unterlagen vom 15.02.2024. Der Erteilung von Befreiungen bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen bzw. zur Ausführung einer Pultdachkonstruktion mit Glaseindeckung kann zugestimmt werden, die Abweichungen sind aus Sicht des Marktes Peißenberg städtebaulich vertretbar.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorberatender Teil

5 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße", Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigung der geänderten Entwurfsplanung und erneute Auslegung

Sachverhalt:

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 öffentlich bekannt gemacht.

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

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 05.07.2023 wurde die vorgelegte Entwurfsplanung gebilligt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 20.07.2023 bis 11.09.2023.

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 24.01.2024 erfolgte die Vorstellung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge durch das Planungsbüro NRT. Zu den vorgestellten Abwägungspunkten fasste der Marktgemeinderat in dieser Sitzung die entsprechenden Billigungsbeschlüsse.

Allerdings konnten zu diesem Zeitpunkt noch nicht alle eingegangenen Stellungnahmen abschließend abgewogen und in der Entwurfsplanung berücksichtigt werden.

Folgende Stellungnahmen konnten zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgewogen werden:

- Nr. 7: Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 19.09.2023 mit Ergänzung vom 15.11.2023
- Nr. 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

- Nr. 22: Gemeindewerke Peißenberg vom 26.08.2023

Nun liegt der Verwaltung die Abwägung der noch offenen Punkte vor.

**2. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“;
vorhabenbezogener Bebauungsplan, Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a
BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)
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.**

Zeitraum: 31.07.2023 – 08.09.2023

**Wasserwirtschaftsamt Weilheim: Fristverlängerung von 2 Wochen (Telefonat, E-Mail v.
31.08.2023)**

**Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben und wurden am
24.01.2024 abgewogen:**

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 und wurden teilweise
am 24.01.2024 abgewogen:**

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

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>1. <u>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 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. 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: Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.</p>	<p>Aufgrund des westlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens hat sich die vom HQextrem betroffene Fläche verändert. Derzeit ist in öffentlich zugänglichen Portalen (Bayernatlas) noch das Gebiet HQextrem vor Bau des Rückhaltebeckens ersichtlich. Es liegen noch keine aktualisierten Datengrundlagen vor, eine nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnung der betroffenen Flächen ist daher nicht möglich. Im Zuge einer konkreten Gebäudeplanung können beim WWA individuelle Auskünfte bzgl. Gefahrenlage HQextrem eingeholt werden.</p> <p>Zum Schutz vor Schäden durch HQextrem werden die Gebäudeöffnungen im Erdgeschoß der Neubauten mit entsprechenden Hochwasserschutz-Elementen verschließbar ausgeführt. Im Außenbereich werden vom Vorhabenträger dem Gefährdungspotenzial des HQextrem angemessene Schutzmaßnahmen umgesetzt.</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

Die bereits im Planwerk enthaltene Festsetzung 11. Abs. 3 würden wir wie folgt umformulieren, um ggf. Schutzwände im ganzen Baugrundstück zu ermöglichen:

Wortlaut bisherige Festsetzung:

"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."

Vorschlag:

"Abweichend von Absatz 2 dürfen aus Hochwasserschutzgründen im gesamten Baugebiet Schutzwände errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedung (Schutzwand plus Zaun) von 3,0 m ist einzuhalten."

Die Festsetzung stellt keinen Zwang dar, sondern soll lediglich die rechtliche Möglichkeit der oben genannten Schutzmaßnahmen sicherstellen. Die Gesamthöhe von 3,0 m bezieht sich ausdrücklich auf die Einfriedung, also notwendige Schutzwand plus Zaun. Es ist nicht davon auszugehen, dass die zulässige Gesamthöhe von 3,0 m für die Schutzwände benötigt wird. Ob bzw. in welchem Umfang eine Schutzwand errichtet werden muss, wird nach eigener Risikoabschätzung des Vorhabenträgers entschieden werden.

Es liegt keine aktualisierte Berechnung für die vom HQextrem betroffenen Flächen vor. Ein Abstand von 25 cm zwischen Rohfußbodenoberkante und Fahrbahnoberkante ist somit eine pauschale Annahme und wird daher nicht als Festsetzung übernommen. Zudem steigt die Straße von Ost nach West an, so dass der genaue Bezugspunkt unklar wäre. Zu Schutzmaßnahmen bei HQextrem sh. oben!

Die Hinweise werden **redaktionell aufgenommen:**

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 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 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/

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

über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

- „Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“
- „Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“
- „Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“
- „In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“
- „In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

1.3 Grundwasser

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.

Die Hinweise werden redaktionell aufgenommen.

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.

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 Bebauungsplanes 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 Wirkungspfade abzuschätzen und geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen.

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.

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.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

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.“

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 Sanierungsmaßnahmen nach Einschätzung des Sachverständigen nicht erforderlich macht.

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).

1.5 Abwasserentsorgung

1.5.1 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. Wir weisen an dieser Stelle auf den hohen Fremdwasseranfall innerhalb der Entwässerungsanlage und den daran geknüpften Handlungsbedarf hin.

1.5.2 Gewerbliches Schmutzwasser

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. 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

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. **Ein Fremdwassereintrag durch Oberflächen- bzw. Drainagewasser findet nicht statt.**

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 nachgeschalteten Genehmigungsverfahrens 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.**

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 sind vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen.“

2. Zusammenfassung

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.

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

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 Planungen wurden zwischenzeitlich mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau abgestimmt und angepasst. Die zulässige Art der Nutzung wird für das Gebäude im Süden zum Entwurf als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ festgesetzt. Hierfür wird ein eigenes Gewerbegebiet GE 2 räumlich abgeteilt. Die Betriebsbeschreibung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend angepasst, sodass die Vorgaben im § 8 BauNVO eingehalten werden.</p>

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 erst nach Erstellung der Hauptversorgungsleitungen in der Erschließungsstraße angeschlossen werden.</p> <p>Am Ende der Erschließungsstraße (Fl. Nr. 3190/128) ist ein Hydrant zur Löschwasserbereitstellung vorzusehen.</p> <p>Ein Anschluss des Regenwassers an das Kanalnetz ist in diesem Bereich nicht zulässig. Das Regenwasser könnte in Versickerungsanlagen abgeleitet werden. 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 alte Regenwasserkanäle verlaufen. Diese sind auf Kosten des Bauherren umzulegen.</p>	<p>Ein Hydrant wurde entsprechend in die Planung aufgenommen (siehe Projekt- und Entwässerungslageplan von ctk-ing. Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau).</p> <p>Der bestehende „alte“ Regenwasserkanal soll verlegt werden.</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 Planungen wurden zwischenzeitlich mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau abgestimmt und angepasst. Die zulässige Art der Nutzung wird für das Gebäude im Süden zum Entwurf als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ festgesetzt. Hierfür wird ein eigenes Gewerbegebiet GE 2 räumlich abgeteilt. Die Betriebsbeschreibung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend angepasst, sodass die Vorgaben im § 8 BauNVO eingehalten werden.</p>

LRA Weilheim-Schongau/Wasserrecht vom 04.09.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>(1) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ besteht Einverständnis, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden. Das geltende</p>	<p>Zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben liegt weiterhin in einem</p>

Wasserrecht ist einzuhalten. Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Jedoch wird das Plangebiet derzeit noch vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet für ein HQ100 des Gewässer 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 isb. 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 insbesondere auch durch korrespondierendes Grundwasser entstehen. Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen. Insbesondere

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“.

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 isb. 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. TREN OG 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. TREN OG 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 festgesetzte 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 ausfuhrungsbezogener 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</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: Mindestens 50% der Süd-Westfassade sind mit Kletter- oder Rankgehölzen zu begrünen. Pro Laufmeter Rankhilfe ist mindestens ein Kletter- oder Rankgehölz zu pflanzen – ausgenommen sind Eingangsbereiche. 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.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>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 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>Darüber hinaus ist die Herstellung von wasserdurchlässigen STP nicht gesetzlich vorgeschrieben und kann daher nicht als "zukunftsorientiert selbstverständlich" 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>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Der Verwaltung liegt nun die geänderte Entwurfsplanung in der Fassung vom 20.03.2024 vor. Die Entwurfsplanung besteht aus den folgenden Teilen:

- Teil A: Planzeichnung
- Teil B: Festsetzungen durch Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- Teil C: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Teil D: Verfahrensvermerke
- Teil E: Begründung
- Teil F: Vorhaben- und Erschließungsplan

In der Sitzung wird die geänderte Planung vom Planungsbüro vorgestellt.

Beschluss:

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

Beschluss 1) zu Stellungnahme Nr. 7

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 19.09.2023 mit Ergänzungen vom 15.11.2023 wird zur Kenntnis genommen. Den vorgeschlagenen Änderungen wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis 1)

Beschluss 2) zu Stellungnahme Nr. 8

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau/technischer Umweltschutz vom 07.08.2023 wird zur Kenntnis genommen. Den vorgeschlagenen Änderungen wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis 2)

Beschluss 3) zu Stellungnahme Nr. 22

Die Stellungnahme der Gemeindewerke Peißenberg vom 26.08.2023 wird zur Kenntnis genommen. Den vorgeschlagenen Änderungen wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis 3)

Beschluss 4)

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau/**Bauverwaltung** vom 08.09.2023 wird zur Kenntnis genommen. Den vorgeschlagenen Änderungen wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis 4)

Beschluss 5)

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau/**Wasserrecht** vom 04.09.2023 wird zur Kenntnis genommen. Den vorgeschlagenen Änderungen wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis 5)

Beschluss 6)

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau/**Städtebau** vom 05.09.2023 wird zur Kenntnis genommen. Den vorgeschlagenen Änderungen wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis 6)

Beschluss 7)

Der Ausschuss empfiehlt die Billigung der Entwurfsplanung in der Fassung vom 20.03.2024. Die Verwaltung wird mit der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Abstimmungsergebnis 7)

Über die Beschlüsse 1 bis 7 stimmte das Gremium einheitlich mit 11:0 ab.

Abstimmungsergebnis:

11:0

6 Vollzug des BauGB; 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo-Parkplatz", Billigung des Vorentwurfes und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates Peißenberg vom 18.10.2023 wurde die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Hochreuther Straße/ ehemaliger Grillo-Parkplatz“ beschlossen.

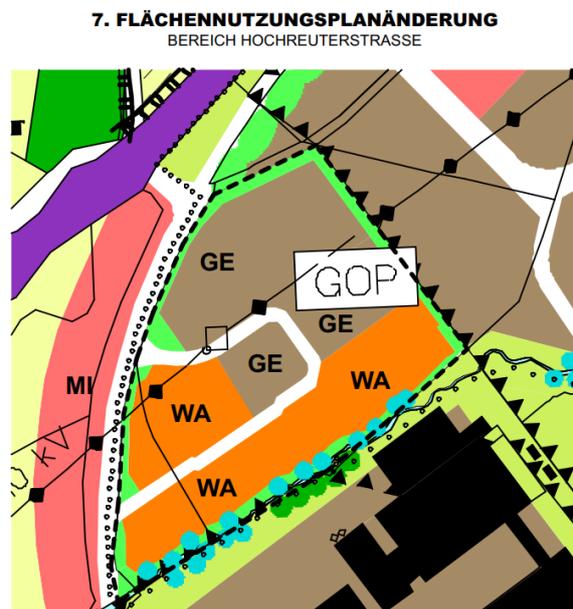
In der Sitzung vom 22.11.2023 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ beschlossen, welcher die Fl. Nr. 3139, 3177/2 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 3161/3 (Hochreuther Straße), alle Gemarkung Peißenberg umfasst.

Planungsziel ist die Schaffung zusätzlicher Flächen für Wohnbauungen und Gewerbe. Das Mischverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe beträgt jeweils 50 % bezogen auf die Gesamtfläche des Baugebiets.

Der Verwaltung liegt nun der Vorentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 20.03.2024 vor.

Legende:

-  Geltungsbereich der Änderung
-  GE Gewerbegebiet
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  Grünordnungsplan erforderlich
-  Pufferzone Gewässer
-  Gebietseingrünung



Der aktuelle Flächennutzungsplan weist die zu überplanende Fläche als Gewerbegebiet aus. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochreuther Straße/ ehemaliger Grillo-Parkplatz“ und die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Angaben zur Grünordnung (Festsetzungen, Umweltbericht etc.) und zum Immissionsschutz können zu diesem Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Diese werden jedoch im Laufe des Verfahrens von den zuständigen Stellen ergänzt.

Beschluss:

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

Der Ausschuss empfiehlt, den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Hochreuther Straße/ ehemaliger Grillo-Parkplatz“ in der Fassung vom 20.03.2024 zu billigen.

Das Verfahren ist mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) fortzuführen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

7 Vollzug des BauGB; Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz"; Billigung des Vorentwurfes

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 22.11.2023 hat der Marktgemeinderat Peißenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ beschlossen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für Wohn- und Gewerbeflächen. Geplant ist auch die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses der sozialen Bodennutzung durch die Errichtung von EOF-Gebäuden (einkommensorientierte Förderung).

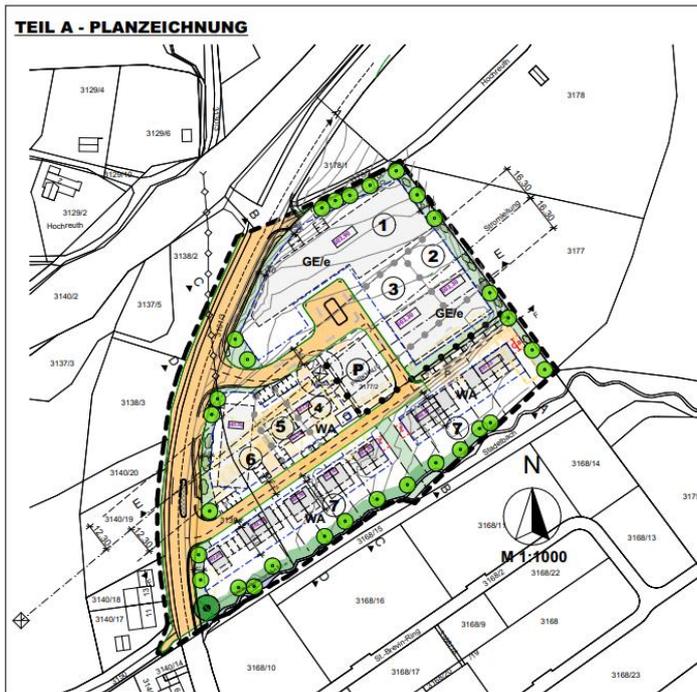
Der Bebauungsplan soll die Flurnummern 3177/2, 3139 und teilweise 3161/3 (Hochreuther Straße), alle Gemarkung Peißenberg umfassen.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes, welcher die Flächen aktuell als Gewerbeflächen ausweist, wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Planungsziel ist die Neuentwicklung der Fläche des ehemaligen Grillo-Parkplatzes. Es sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für Gewerbeflächen, Bauflächen für sozialen Wohnungsbau (vgl. Grundsatzbeschluss) und Wohneinheiten geschaffen werden. Das Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe beträgt dabei 50 % bezogen auf die Gesamtfläche des Baugebiets.

Der Verwaltung liegt nun die Vorentwurfsplanung in der Fassung vom 20.03.2024 vor.

Angaben zur Grünordnung und Naturschutzrecht, sowie Immissionsschutz liegen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor. Diese werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.



Die Planungsziele werden in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom Planungsbüro Hörner + Partner dargestellt. Folgende Punkte wurden u. a. aufgezeigt:

- Darstellung und Erläuterung der Planung anhand der Nutzungsschablonen
- Entwurfsplanung inkl. Grünordnung
- Erforderliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag, welcher die Planung ergänzt
- Versickerung schwierig, wasserrechtliches Verfahren notwendig
- Fließweganalyse vorhanden
- Genauere Ausführungen der Straßenplanung durch städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag
- Mögliche Abweichung der Stellplatzsatzung aufgrund der Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur sozialen Bodennutzung

Beschluss:

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

Der Ausschuss empfiehlt die Billigung des Vorentwurfes des aufzustellenden Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße/ ehemaliger Grillo-Parkplatz“ in der Fassung vom 20.03.2024

Die Verwaltung wird mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

8 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Wörther Straße"

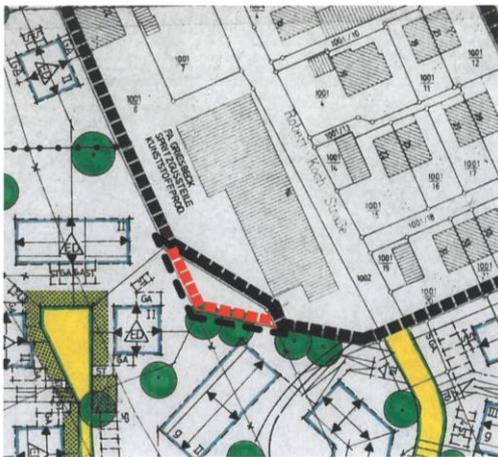
Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.02.2024 wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Wörther Straße“ gestellt.

Die beabsichtigte Änderung bezieht sich auf einen Teilbereich des Grundstücks Fl. Nr. 1001/22, Gemarkung Peißenberg, welcher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden soll.

Grund hierfür ist der geplante Neubau einer Wohnanlage in der Robert-Koch-Straße.

Dem Antrag auf Bebauungsplanänderung geht ein Antrag auf Vorbescheid voraus, welcher in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 15.01.2024 behandelt wurde.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich der Änderung
- ■ ■ Geltungsbereich Alt
- ■ ■ Geltungsbereich Neu

Entwurf vom 12.02.2024

Bebauungsplan „Nördlich der Wörther Straße“,
26.04.1993

Beschluss:

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

Der Ausschuss empfiehlt die Einleitung des Verfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Wörther Straße“.

Abstimmungsergebnis:

11:0

9 Vollzug des BauGB; Antrag auf 8. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Wörther Straße"; Aufstellungsbeschluss; Billigung der Entwurfsplanung

Sachverhalt:

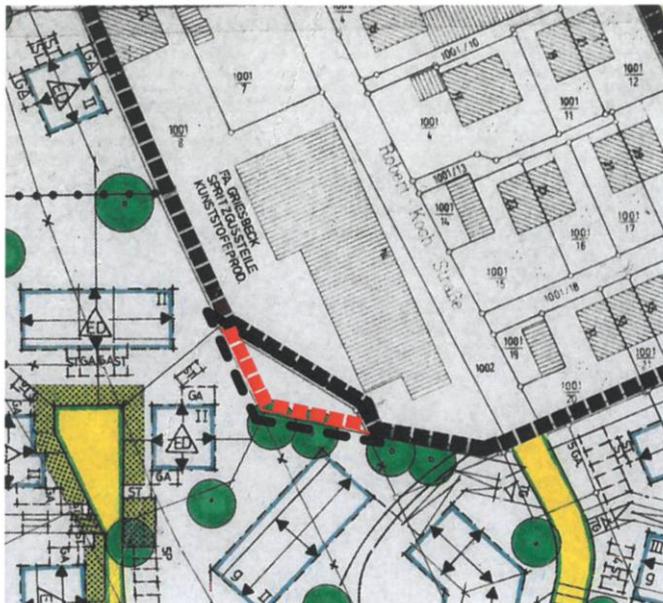
Mit Schreiben vom 14.02.2024 wurde die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Wörther Straße“ beantragt. Grund für die beantragte Änderung ist der geplante Neubau einer Wohnanlage in der Robert-Koch-Straße auf dem Grundstück Fl. Nr. 1001/22 der Gemarkung Peißenberg (Robert-Koch-Straße 14).

In der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Peißenberg am 15.01.2024 wurde das Vorhaben bereits im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid behandelt.

Infolgedessen wurde festgestellt, dass ein Teilbereich des betroffenen Grundstücks innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Nördlich der Wörther Straße“ des Marktes Peißenberg vom 26.04.1993 liegt. Grund hierfür ist eine in der Vergangenheit erfolgte Grundstücksteilung. Da der Bebauungsplan für diesen Teilbereich der Fl. Nr. 1001/22 der Gemarkung Peißenberg keine Festsetzungen aufweist, entstehen durch die beantragte Bebauungsplanänderung keine Nachteile für das Umfeld.

Andernfalls kann das Bauvorhaben nicht im Rahmen des § 34 BauGB behandelt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Geltungsbereich der Änderung
-  Geltungsbereich Alt
-  Geltungsbereich Neu

Entwurf vom 12.02.2024

Beschluss:

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

Der Ausschuss empfiehlt die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Wörther Straße“, § 2 Abs. 1 S. 1, § 1 Abs. 8 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen, § 2 Abs. 1 S. 2, § 1 Abs. 8 BauGB.

Darüber hinaus empfiehlt der Ausschuss, den Entwurf der Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 12.02.2024 zu billigen. Der Entwurf ist öffentlich auszulegen, § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange sind zu beteiligen, § 4 Abs. 2 BauGB.

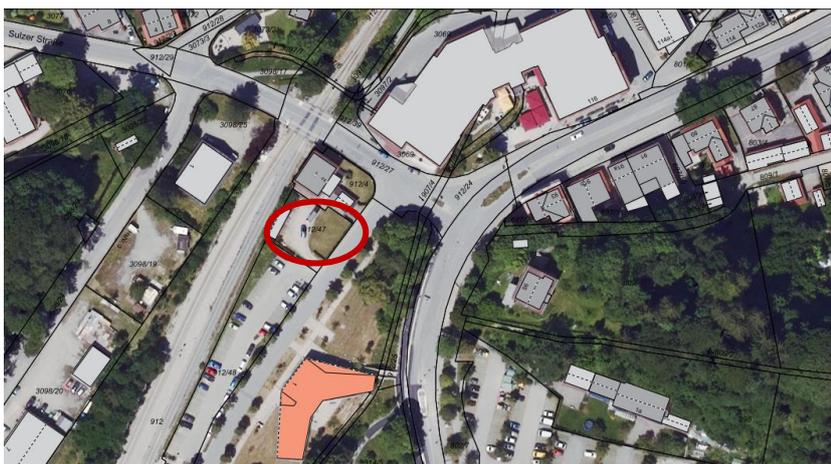
Abstimmungsergebnis:

11:0

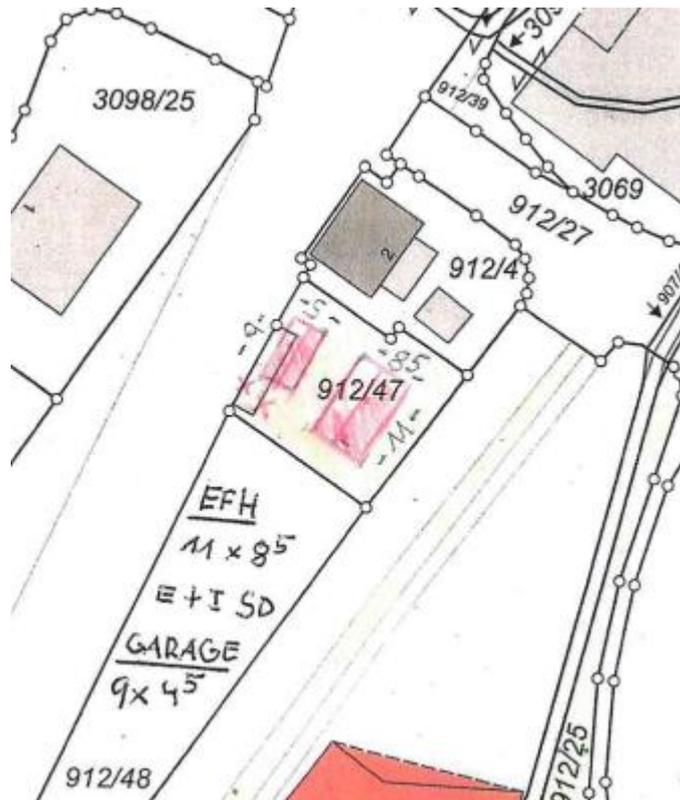
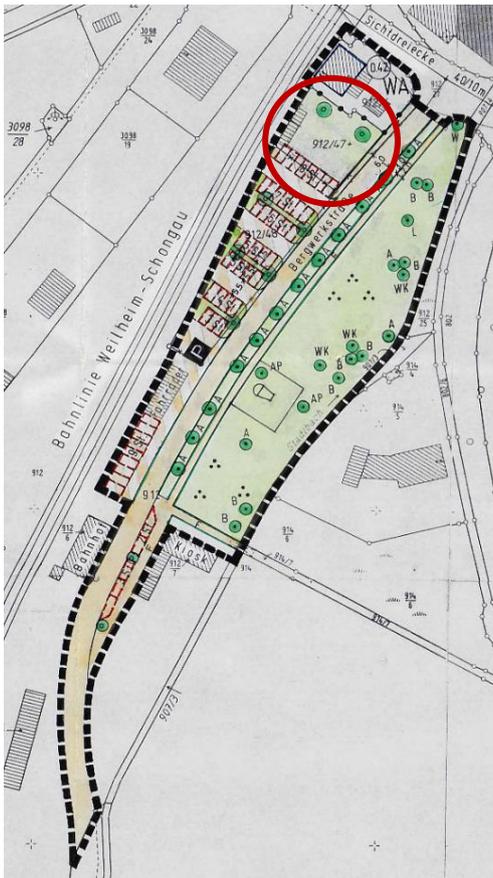
10 Vollzug des BauGB; Antragstellung auf Änderung des Bebauungsplanes "Am Bahnhof"

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 04.09.2023 wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ für das Grundstück mit der Fl. Nr. 912/47, Gemarkung Peißenberg gestellt. Hierfür wurde ein erneuter Lageplan (siehe unten) eingereicht.



Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ vom 03.11.1998. Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Laut Antrag wurde die Immissionen zur Bahn mit positivem Ergebnis berechnet.



Der Antrag wurde bereits in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 26.09.2018 behandelt (siehe Anlage). Geplant war auch damals die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 912/47, Gemarkung Peißenberg. Der Antrag wurde in der Sitzung vom 26.09.2018 durch das Gremium abgelehnt.

Auch im Rahmen des neu gestellten Antrages treffen in dem betroffenen Gebiet verschiedene Qualitäten aufeinander, welche die Grundstücknutzung mit einer Pflicht zur Rücksichtnahme belastet.

Einerseits stehen die Nutzungen der benachbarten Grundstücke von Fl. Nr. 912/47 in Hinblick auf die bestimmt nicht geringen Emissionswerte, die von der Bahnstation-Parkplatzfläche, der Bergwerk-, Sulzer und Schongauer Straße, sowie des BRB-Zugverkehrs ausgehen, in Konflikt mit der mit einem Einfamilienhaus beabsichtigten Nutzung.

Die räumliche Gestaltung der städtebaulichen Situation, insbesondere in Hinblick auf den öffentlichen Raum, der durch die Lage des Bahnhofs und des Areals Bürgertreff mit Jugendzentrum gegeben ist, würde sich bei einer Bebauung durch ein Wohnhaus auf dem angrenzenden Grundstück der Bergwerkstraße 2 keinesfalls verbessern.

Des Weiteren noch Historisches zum sogenannten ehemaligen Wechselwärtler Haus, Bergwerkstraße 2: Das Gebäude wurde, nachdem «die Schienenverbindung zwischen der früheren Station Unterpeißenberg und dem ärarialischen Kohlenwerk in Sulz am Peißenberg in den Jahren 1873-1875 zur Ausführung gelangte»¹, gegen 1880 erbaut, als «die Endstation Sulz in den Jahren 1878-1880 für den allgemeinen Personen- und Güterverkehr eingerichtet wurde.»¹ Das Haus war schon immer ein freistehendes Objekt, ein sogenannter Solitärbau, der als städtebauliche Struktur auch heute noch von allen Seiten sichtbar bleiben sollte.
(¹Anm.: Zitat entnommen dem Heimatlexikon von Max Biller.)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine städtebaulichen Gründe für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 912/47 ersichtlich sind.

Beschluss:

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

Der Ausschuss empfiehlt, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ für die Fl. Nr. 912/47, Gemarkung Peißenberg aufgrund der im Sachverhalt genannten Punkte abzulehnen.

Der Antragsteller erhält einen Abdruck des Beschlussbuchauszuges.

Abstimmungsergebnis: _____ 11:0

11 Kennnisgaben

Kennnisgaben aus dem Gremium

Entwässerungsgraben am Guggenberg

MGR Forstner informiert sich über den Sachstand des Entwässerungsgrabens auf einem Grundstück am Guggenberg (Anfrage in der Sitzung des BPVU vom 19.02.2024).

Frau Thaller informiert das Gremium, dass der Sachstand in Rücksprache mit den Gemeindewerken bearbeitet wird.

MGR Schwarz ergänzt, dass die Entwässerung (Regenwasser von den Dächern) auf dem Grundstück der Eigentümer stattfindet.

Gebäudeansichten EDV

MGR Schwele informiert sich über die Möglichkeit einer verbesserten visuellen Darstellung von Gebäudeansichten, insbesondere bei schwierigen Sichtlinien.

Fahrradständer an Bücherei

MGR Schwele teilt mit, dass an der Bücherei keine Fahrradständer zur Verfügung stehen. Es wird auf dem am Lesegarten bestehenden Fahrradständer hingewiesen. Die Verwaltung soll die Möglichkeit der Aufstellung eines Ständers an der Bücherei prüfen.

Kennnisgaben aus der Verwaltung

Es gab keine öffentlichen Kennnisgaben aus der Verwaltung.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 20:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller
Schriftführung