Markt Peiting **Sitzungstag: 01.03.2016**

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates

---

TOP 4 öffentlich

Vollzug der Baugesetze; Bebauungsplan Nr. 76 "Östlich der St.-Florian-Straße / 3. Bauabschnitt"; Billigungsbeschluss

In der Sitzung vom 20.01.2015 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 76 „Östlich der St.-Florian-Straße / 3. Bauabschnitt" beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 02.10.2015 bis 02.11.2015 durchgeführt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.09.2015 um Stellungnahme zu dieser Bauleitplanung ersucht. Für die Rückantwort wurde eine Frist von einem Monat gesetzt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind vom Marktgemeinderat zur Kenntnis zu nehmen und beschlussmäßig zu behandeln.

Der Bayerische Bauernverband, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Handwerkskammer, die Kreishandwerkschaft Oberland, das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Wipfler PlanKöpf, EVA, die Gemeinden Rottenbuch, Hohenpeißenberg, Apfeldorf, Rott, Wessobrunn und Kinsau, die Deutsche Post Bauen GmbH, der Regionalverkehr Oberbayern GmbH und der Bund Naturschutz e.V. gaben keine Stellungnahme dazu ab.

Das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, die IHK, die Kreisbrandinspektion, der Planungsverband Region Oberland, die Regierung von Oberbayern, das Straßenbauamt Weilheim, Erdgas Schwaben, die Stadt Schongau, die Gemeinden Hohenfurch, Böbing, Steingaden, Altenstadt und Burggen brachten keine Bedenken hervor.

Von folgenden Behörden/Träger öffentlicher Belange wurden Einwende bzw. fachliche Informationen und Empfehlungen vorgebracht:

Landratsamt Weilheim – Schongau, Hinweise:

Es wird empfohlen den Namen des Bebauungsplanes zu ändern.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
1.2 Maß der baulichen Nutzung
(2) Höhe der baulichen Anlagen

Die Festlegung der Bezugspunkte für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist möglich über die Bestimmung der erforderlichen Höhenpunkte mit Maßangaben über Normallnull (NN) oder durch die Bezugnahme der Höhenlage bestimmter Bauteile oder anderer Punkte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung „bzw. der von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante" ist daher nicht ersichtlich.

(3) Grundstückgröße

Für die Festsetzung der Grundstücksgrößen der einzelnen Bauparzellen mit festgesetzten Grundstücksgrenzen und den ausgewiesenen Flächengrößen besteht keine Rechtsgrundlage.

Stattdessen empfehlen wir die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Das Planzeichen der Grundstücksgrenzen ist unter Hinweise zu erklären, da für eine Festsetzung keine Rechtsgrundlage ersichtlich ist.

1.4 Abstandsflächen

Hier sollte die Formulierung „Die Regelung des Abstandsflächenrechts gemäß Bayerischer Bauordnung ist anzuwenden."

Stellungnahme:
Der Titel wird wie folgt geändert: „Östlich der St.-Florian-Straße / 3. Bauabschnitt".

Die Ziffer 1.2 Absatz 2 (Höhe der baulichen Anlagen) wird angepasst.

Die Festsetzung B 1.2 (2) wird ersetzt durch:
„Die Wandhöhe (WH) bemisst sich von der Oberkante der Dachdeckung am geometrischen Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand bis zur Oberkante des bestehenden und im Teil A mittels Höhenlinien dargestellten Geländes, bezogen auf den jeweils höchsten („bergseits") und niedrigsten („talseits") Geländeanschnitt an das geplante Gebäude."
Die im Plan Teil A dargestellten Höhenlinien sind mit Angaben zu ihren jeweiligen Höhen über Normalnull zu ergänzen, sodass sie die geforderte Grundlage zur Definition der bestehenden Geländeoberkante liefern.

Die Festsetzung B 1.5 wird ersetzt durch:
„Zur Anpassung für hausnahe Terrassen und Hauszugänge darf das bestehende Gelände an maximal zwei Hausfassaden verändert, nämlich um maximal 0,8 m abgegraben oder um maximal 0,5 m angeschüttet werden. Diese Geländeveränderungen müssen einen Abstand von der Nachbargrenze von mindestens 0,5 m bei Abgrabungen und mindestens 1,0 m bei Aufschüttungen einhalten. Die dadurch entstehenden neuen Geländeoberkanten werden für die unter B 1.2 (2) genannte Bemessung der Wandhöhen maßgeblich."

Die Festsetzung B 1.2 (3) wird ersetzt durch:
Für den Bauraum 1 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m² festgesetzt. Für den Bauraum 2 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m² festgesetzt.

Das Planzeichen für vorgeschlagene Grenzen der Baugrundstücke ist unter Hinweise 8.6 aufzunehmen.

Die Formulierung unter B 1.4 wird ersetzt durch
„Die Regelung des Abstandsflächenrechts gemäß Bayerischer Bauordnung ist anzuwenden."

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.

Abst.Ergebnis: 22 für
0 gegen den Beschluss

Landratsamt Weilheim – Schongau, Sachbereich Städtebau, Einwand:

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der südöstliche Teilbereich ragt beachtlich über das in der 11. Flächennutzungsplanänderung dargestellte „Wohngebiet" hinaus (§ 8 (2) BauGB).

Möglichkeit der Überwindung:
Angleichung des Flächennutzungsplanes oder des Bebauungsplanes.

Stellungnahme:
Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde ist derzeit mit seiner Gesamtplanung im Verfahren. Der vorliegende Bebauungsplan ist planinhaltlich im neuen Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Der maßgebliche Ausschnitt aus dem Vorentwurf des FNP liegt diesem Verfahren bei.

Hinweise:

Zur Planzeichnung:
Wir regen an, die Bauweise „Einzelhaus" in den Nutzungsschablonen aufzunehmen.

Stellungnahme:
Der Anregung wird gefolgt.

Zu den Festsetzungen:

1.1 GR. Die GR sollte im Hinblick auf die textliche Festsetzung 1.2 (1) erklärt werden als „Maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude je Baugrundstück in m².

Stellungnahme:
Die Formulierung ist bis auf den aufzunehmenden Singular bereits vorhanden. „in m²" wird ergänzt.

3.2 Bei der „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung privater befahrbarer Wohnweg" handelt es sich vermutlich um eine „mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche" (PlanzV 15.5) um die Erschließung für das neu geschaffene Baurecht zu sichern.

Stellungnahme:
Das (vorgeschlagene) Grundstück Nr. 7 grenzt nicht direkt an die Dekan-Schmölz-Str. an und soll daher über einen Privatweg erschlossen werden. Der Parzellierungsvorschlag sieht hierbei das Grundstück Nr. 7 sowie den zugehörigen Erschließungsweg als ein Grundstück vor. Flächen Dritter sind für die Erschließung des Grundstücks nicht notwendig. Eine Ausweisung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 „Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten" ist daher nicht notwendig.

An der bestehenden Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche wird festgehalten. Zur Verdeutlichung wird die Erläuterung des Planzeichens 3.2 wie folgt ergänzt: „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater befahrbarer Wohnweg zur Erschließung der Parzelle Nr. 7"

Zu 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB:

1.2 (1) erster Absatz: Wir empfehlen bestimmter zu formulieren: „...Die Grundfläche je Hauptgebäude darf insgesamt um bis zu 15% überschritten werden von:..."

Stellungnahme:
Der Anregung wird gefolgt.

1.2 (1) zweiter Absatz: Wir empfehlen, für die Beschreibung der überschreitenden Anlagen den § 19 (4) BauNVO zu nennen, da auch die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit zur Überschreitungsfläche gezählt werden müssen.

Stellungnahme:
Der Anregung wird gefolgt.

Zur nicht festgesetzten GRZ: Die sich aus den zulässigen Grundflächen inklusive aller Überschreitungsmöglichkeiten ergebende GRZ ist für den gesamten Geltungsbereich zu ermitteln und zumindest in der Begründung als Grundlage für die Abwägung zu nennen.

Stellungnahme:
Die gesamt sich errechnende GRZ incl. aller Überschreitungsmöglichkeiten wir in der Begründung aufgeführt.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen: Ist eine Aufschüttung für Terrassen als „Anpassung der Zugänge" zu verstehen? Wir bitten, die Festsetzung bestimmter zu formulieren.
Zudem regen wir an, für Aufschüttungen einen Abstand zur Nachbargrenze festzusetzen, damit Streit vermieden wird.

Stellungnahme:
Die Festsetzung B 1.5 wird ersetzt durch: (s.o.)
„Zur Anpassung für hausnahe Terrassen und Hauszugänge darf das bestehende Gelände an maximal zwei Hausfassaden verändert, nämlich um maximal 0,8 m abgegraben oder um maximal 0,5 m angeschüttet werden. Diese Geländeveränderungen müssen einen Abstand von der Nachbargrenze von mindestens 0,5 m bei Abgrabungen und mindestens 1,0 m bei Aufschüttungen einhalten. Die dadurch entstehenden neuen Geländeoberkanten werden für die unter B 1.2 (2) genannte Bemessung der Wandhöhen maßgeblich."

Zu 2. Örtliche Bauvorschriften:

2.1(1) Dacheindeckung: wir empfehlen von „ziegelrot" zu sprechen, da Betondachsteine nicht naturrot sind.

Stellungnahme:
Der Anregung wird gefolgt.

„Dachgauben, Quer- oder Zwerchgiebel sind zulässig.": Wir empfehlen für Quergiebel (Zwerchgiebel, Standgiebel, Wiederkehren) einen höchstzulässigen Anteil an der betroffenen Fassadenlänge des Hauptbaukörpers festzusetzen. Auch der Anteil der Gauben an der jeweiligen Dachseite könnte bestimmt werden.

Stellungnahme:
Die Breite von Quergiebeln (Zwerchgiebel, Standgiebel, Wiederkehren) darf maximal 1/4 der Gesamtlänge eines Baukörpers betragen. Pro Gebäude ist maximal 1 Quergiebel (Zwerchgiebel, Standgiebel, Wiederkehren) zulässig. Dessen Firsthöhe muss mindestens 0,5 m unter der des Hauptdaches bleiben. Pro Traufseite ist maximal eine Gaube mit einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig.

Ebenso könnte erwogen werden, die maximalen Hausproportionen Breite zu Länge festzulegen.

Stellungnahme:
Weiterhin ist unter 2.1 aufzunehmen: „Die Hausproportionen (Breite zu Länge) der Hauptgebäude müssen Rechtecke darstellen, die eindeutig vom Quadrat abweichen, mindestens im Verhältnis 1 : 0.80."

Beschluss:

Die Planung wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.

Abst.Ergebnis: 22 für
0 gegen den Beschluss

Landratsamt Weilheim – Schongau, Sachgebiet Naturschutz, Hinweise:

Naturschutz

Eine Erweiterung des vorhandenen Baugebietes ist aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes unkritisch. Das von den Planungsbüros entwickeltete Planungskonzept mit einer im Osten und Süden durchgängigen Ortsrandeingrünung (OREG) wird von uns begrüßt. Es sollte allerdings darauf geachtet werden, das dort auch tatsächlich ein bepflanzbarer Geländestreifen mit wenigstens 8 m Breite zur Verfügung steht, damit die OREG später auch wirklich dauerhaft raumwirksam wie ökologische Funktionen erfüllen kann. Die Möglichkeit einer Grenzbepflanzung sollte deshalb möglich und auch rechtlich gesichert sein. Ist dies nicht der Fall, müssen bei der Bepflanzung die nach dem Nachbarrecht gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände gemäß AGBGB eingehalten werden. Dieser Grenzabstand beträgt bei Verschattung und einem nachweisbaren Ertragsverlust von 15 % und mehr zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen 4 m, zu anderen Nachbarflächen 2 m.

Stellungnahme:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Ortsrandeingrünung ist unter Berücksichtigung der Grenzabstände möglich.

Nur wenn auch ein pflanzbarer Geländestreifen mit wenigstens 8 m (besser wären 12 m) zur Verfügung steht und damit die Möglichkeit einer raumwirksamen und ökologischen Funktion im Naturhaushalt und Landschaftsbild gegeben ist, kann die OREG von uns auch als Ausgleichs- bzw. Minimierungsmaßnahme anerkannt werden. In diesem Zusammenhang möchten wir außerdem anregen, die geplante Eingrünung ostseitig auch nach Norden hin im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 375/54 fortzusetzten.

Stellungnahme:
Die geplante Ortsrandeingrünung hat eine Breite von 8,5 m und kann daher als Ausgleichsfläche anerkannt werden. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches Richtung Norden würde in den Geltungsbereich des BPlan Nr. 57 „östlich der St. Florianstraße" eingreifen und wird daher nicht weiter verfolgt. Zudem ist diese Fläche bereits als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In diesem Zusammenhang bleibt unklar, ob die unter Nr. 5.1 als OREG festgesetzte Fläche „für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" öffentlich oder private Grünflächen werden soll. Wir empfehlen, die OREG als öffentliches Grün festzusetzen, damit ihre tatsächliche Realisierung sichergestellt ist. Bleibt sie privates Grün, liegt es an der Gemeinde, die Eigentümer durch Bescheide zur Befolgung des Pflanzgebots zu verpflichten (§ 178 BauGB).

Stellungnahme:
Der Empfehlung zur Darstellung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der Ortsrandeingrünung wird entsprochen. Die Planzeichnung wird angepasst. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die geplante Ortsrandeingrünung zugleich als Ausgleichsfläche festgesetzt ist.

Der Umweltbericht und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem BauGB sind in Ordnung. Was den ermittelten Kompensationsbedarf angeht, besteht allerdings noch Klärungsbedarf; und zwar insofern als wir bei einem Planungsumgriff mit 9188 m² Fläche gemäß Leitfaden von einem Kompensationsfaktor von wenigstens 0,2 ausgehen und somit auf einen Ausgleichsbedarf in Größenordnung von 1837 m² kommen, während das Büro NRT Ausgleichsbedarf für lediglich 1550 m² ermittelt hat. Aus unserer Sicht ist unverständlich und fachlich auch nicht begründet, warum der Flächenanteil der geplanten OREG bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs vom Planungsbüro nicht in Ansatz gebracht wurde.

Stellungnahme:
Der Gesamt-Planungsumgriff hat eine Fläche von 9.292 m². Dies schließt auch die geplante Ortsrandeingrünung im Umfang von 1.550 m² ein. Die Ortsrandeingrünung stellt zugleich die geplante Ausgleichsmaßnahme dar. Vorgesehen ist eine extensive Grünlandnutzung mit Ansaat einer standortgerechten artenreichen Wildkräutermischung und der Pflanzung einzelner standortgerechter Gehölz- und Strauchpflanzungen. Naturschutzfachlich kommt es zu einer ökologischen Aufwertung der bislang intensiv genutzten Grünlandflächen. Folglich ist für diese Bereiche kein zusätzlicher Ausgleich zu leisten. Als eingriffsrelevante Fläche wird somit nur die übrige Fläche des Geltungsbereiches mit rund 7.740 m² berücksichtigt. In Hinblick auf den Kompensationsfaktor von 0,2 wird daher an den 1.550 m² Ausgleichserfordernis festgehalten.

Grünordnung

Um die Durchlässigkeit bei Einfriedung für Kleinsäuger (z.B. Igel) zu gewährleisten, empfehlen wir – neben der bereits festgesetzten sockellosen Ausführung – einen Mindestabstand von 10 cm über dem Boden einzuhalten.

Stellungnahme:
Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung 2.1 (3) um den durchlässigen Bodenabstand von mindestens ca. 10 cm ergänzt.

Zum Verbot der Pflanzung von Thujen und Fichten ist eine Begründung zu ergänzen, damit eine Durchsetzung möglich ist.

Stellungnahme:
Dem Hinweis wird entsprochen. Das Pflanzverbot von Thujen und Fichten wird in der Begründung in Kap. 3.8 in Hinblick auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild entsprechend erläutert.

Für die öffentliche Grünfläche – Festsetzung Ziffer 4.1 wurde keine Nutzung oder Funktion festgelegt; als was soll sie genutzt werden?

Stellungnahme:
Hintergrund für die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist ein bestehender Kanal. Um die Zugänglichkeit des Kanals bei Reparaturen und Wartungsarbeiten gewährleisten zu können, soll an der Festsetzung „öffentliche Grünfläche" für diesen Bereich festgehalten werden.

Beschluss:

Die Planung wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.

Abst.Ergebnis: 22 für
0 gegen den Beschluss

Wasserwirtschaftsamt

BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.

Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Allerdings liegen im Baugebiet laut Baugrundgutachten ungünstige Bedingungen für eine Versickerung vor. Nicht in allen Bohrungen wurden wasserdurchlässige Schichten angetroffen. Die z.T. vorliegenden Moränenkiese weisen mit einem kf-Wert von ca. 1x10-6 m/s nur eine eingeschränkte Wasserdurchlässigkeit auf. Auch sind diese Kiese nicht im gesamten Baugebiet anzutreffen und wechseln sich mit bindigeren Bodenschichten ab. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die vorliegenden Kiesschichten nicht ausreichend sind, um versickerndes Niederschlagswasser auf Dauer aufzunehmen bzw. das Niederschlagswasser aufgrund stauender Schichten nicht abführen können. Bei Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Kieslinsen umgeben von stauenden Böden kann es zur eigenen und zur Beeinträchtigung Dritter durch sich erhöhende Grundwasserstände kommen. Erschwerend kommt das teilweise hängige Gelände hinzu, welches bei einer gezielten Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser evtl. zu Problemen bei den Unterliegern führen könnte.

Auch das Baugrundgutachten sieht eine Versickerung kritisch und empfiehlt andere Ableitungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser vorzusehen. Das derzeitige Niederschlagswasserbeseitigungskonzept mittels Versickerung ist nicht ausreichend und ist zu überarbeiten.

Eine gesicherte Erschließung kann daher nicht bestätigt werden.

FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Laut Baugrundgutachten wurde in keiner der Aufschlussbohrungen (Tiefe bis 4,9 m) Grundwasser aufgeschlossen. Im Planungsgebiet muss jedoch mit Schichtwasser gerechnet werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu er- fragen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Das festgesetzte Wasserschutzgebiet für die Quelle Birkland entspricht nicht mehr den heute zu stellenden Anforderungen. Zur langfristigen Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung hat der Wasserversorger deshalb das Einzugsgebiet ihrer Quelle ermitteln zu lassen, um das Wasserschutzgebiet und den § 3 der Schutzgebietsverordnung anpassen zu können. Vorausgesetzt der Wasserversorger verfolgt zielstrebig die Umsetzung eines wirksamen Trinkwasserschutzgebietes, bestehen gegen eine weitere Bebauung keine Bedenken.

Abwasserentsorgung

Häusliches Schmutzwasser
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. Die nicht an die gemeindliche Kanalisation angeschlossenen Anwesen sind mit einer biologischen Abwasserbehandlungsstufe nachzurüsten.
Kläranlage – Stand der Technik

Die Kläranlage entspricht nicht mehr den heute zu stellenden Anforderungen (Stand der Technik). Mit der beantragten Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans wird die Kapazität der Kläranlage überschritten. Eine Erweiterung/Anpassung der Kläranlage ist daher Voraussetzung für eine wasserwirtschaftlich positive Stellungnahme.

Kanalisation
Die Dichtheit der Kanalisation und deren ordnungsgemäßer Betrieb sind wegen Fehlens eines Kanalkatasters (Art. 54 BayWG) und von Jahresberichten über die Eigenüberwachung der Kanalisation und Sonderbauwerke nicht nachgewiesen. Deshalb kann die ordnungsgemäße Erschließung nicht bestätigt werden.

Industrieabwasser
Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Niederschlagswasserbeseitigung
Es ist ein überarbeitetes Konzept für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachzureichen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung (unter Pkt. 1.3) ausdrücklich begrüßt. Eine Versickerung setzt eine ausreichende Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes vor Ort voraus, die hier nach unserem Kenntnisstand aufgrund des bindigen, wenig durchlässigen Bodens sehr eingeschränkt ist. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TRENOG- in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird. Im hängigen Gelände entsprechen Versickerungsanlagen nur dann den Regeln der Technik, wenn der Nachweis erbracht wird, dass weder Dritte noch das Wohl der Allgemeinheit durch die Anlage negativ beeinflusst werden. Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gera- de bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

ZUSAMMENFASSUNG

Wir bitten die Gemeinde, uns ein überarbeitetes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu übermitteln.

Stellungnahme:
Aufgrund der Stellungnahme wurde an das Wasserwirtschaftsamt folgendes Schreiben gerichtet:
„Im Zuge des Bauleitverfahrens zum B-Plan Nr. 76 „Östlich der St.-Florian-Straße, 3. Bauabschnitt" ging die fachliche Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim fristgerecht bei uns ein.

Nach sorgfältiger Durchsicht Ihrer Hinweise, sind wir der Ansicht, vor fachgerechter Abwägung Ihrer Stellungnahme, einige von Ihnen aufgeworfene Themen mit Ihnen im Vorfeld zu klären.

In Ihrer Stellungnahme weisen Sie unter Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit unter anderem darauf hin, dass für Sie das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept nicht ausreichend ist und daher eine gesicherte Erschließung nicht bestätigt werden kann.

Die Abwasserbeseitigung des Ortsteils Birkland wurde auf Grundlage des Abwasserbescheides vom 31.07.2003 (gültig bis 2023) vom Ingenieurbüro Bernhard Heller aus Gilching mit dem Abnahmeprotokoll gem. Art. 69 Bay WG vom 26.07.2006 überprüft. Dieses Protokoll liegt dem WWA Weilheim laut Schreiben vom 26.07.2006 vor.

Hierbei ist der nötige Mischwasserkanal mit aufgeführt. Auf die Möglichkeit einer Niederschlagswasserversickerung wird im Textteil des B-Planes hingewiesen. Bezüglich der Wasserversorgung verweisen Sie auf das Wasserschutzgebiet der Quelle Birkland. Ein Zusammenhang zum betreffenden Geltungsbereich konnte von uns nicht festgestellt werden.

Weiter weisen Sie uns darauf hin, dass aus Ihren Unterlagen hervorgeht, dass mit Ausbau des Plangebietes die Einwohnerwerte der Kläranlage Birkland überschritten werden.
Die Kläranlage Birkland ist für 650 Einwohnerwerte ausgelegt. Aktuell sind 535 Einwohnerwerte an die zentrale Entwässerung Birkland angeschlossen. Das neue Plangebiet umfasst 8 Baugrundstücke mit max. je 2 Wohneinheiten, eine Überlastung der Kläranlage ist für uns nicht ersichtlich.

Des Weiteren bemängeln Sie den Nachweis der Eigenüberwachung des Kanalnetzes und der Sonderbauwerke.

Die vom Markt Peiting veranlassten Dichtheitsüberprüfungen der Kanäle und Schachtbauwerke sind Bestandteil der Abnahme des Ingenieurbüros Heller, dass Ihnen vorliegen müsste. Die Kanäle wurden letztmalig 2009-2010 im Rahmen der Eigenüberwachung geprüft.

Da Ihre vorliegende Stellungnahme eine Rechtskraft des B-Planes aktuell nicht zulässt, bitten wir Sie um ein Abstimmungsgespräch."

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim teilte so dann mit Email vom 17.02.2016 Folgendes mit:
„Zu den Aussagen zum Wasserschutzgebiet kann ich Ihnen mitteilen, dass die Stellungnahme lediglich als Hinweis aufgenommen werden sollte und keine rechtlich verbindliche Einwendung darstellt, so dass bzgl. Wasserversorgung keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. In Bezug auf die Schmutzwasserbeseitigung verhält es sich ähnlich. Es bestehen bzgl. der Schmutzwasserbeseitigung keine Bedenken gegen den Bebauungsplan und die Hinweise zu Kläranlage und Kanalisation können vernachlässigt werden.

In Ihrem Schreiben weisen Sie darauf hin, dass im Bebauungsplangebiet ein Mischwasserkanal vorhanden ist. Soweit dieser Kanal ausreichend dimensioniert wurde, so dass er für die Aufnahme des Niederschlagswassers sämtlicher Grundstücke ausreicht, bestehen auch bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung keine Bedenken unsererseits gegen den Bebauungsplan. Die Bevorzugung der Versickerung wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Dies sollte auch bei der Entwässerung der Straßenflächen berücksichtigt werden. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen."

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Abst.Ergebnis: 22 für
0 gegen den Beschluss

LEW:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Angrenzend an den Geltungsbereich verlaufen 1-kV-Kabelleitung sowie Lehrrohre unserer Gesellschaft. Diese sind im beiliegenden Kabellageplan M 1:1000 dargestellt. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelanlagen beträgt 1 m beidseits der Leitungstrassen.

Bauarbeiten jeder Art in der Nähe unserer beschriebenen Anlagen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A3 der BG Energie Textil Elektro sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen.

Elektrifizierungskonzept

Eine gesicherte Stromversorgung der Neubauten ist durch eine Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert. Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Hierzu sind rechtzeitig weitere Planungen mit uns abzustimmen.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bestandleitungen werden nachrichtlich in die Planung übernommen.

MGR Mödl erachtet es für sinnvoll, dass auch die Lehrrohre für einen Breitbandausbau rechtzeitig verlegt werden sollten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen werden nachrichtlich in die Planung übernommen.

Abst.Ergebnis: 22 für
0 gegen den Beschluss

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Aus landwirtschaftlicher Sicht:
Diese Bauleitplanung darf bestehende landw. Betriebe in ihrer Entwicklung nicht eingrenzen. Gerade der in der Nachbarschaft angrenzende landw. Betrieb ist zwingend bei der Bauleitplanung zu beteiligen, um die Weiterentwicklung des Betriebes zu hinterfragen. Eine Erweiterung des Betriebes ist ggf. nicht realisierbar, wenn die Wohnbebauung zu nah an diesen heranrückt.
Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landw. Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch der landw. Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.

Stellungnahme:
Dem Hinweis wird dahingehend entsprochen, dass im Zuge der erneuten Auslegung der betroffene Landwirt östlich des Geltungsbereiches explizit auf die Auslegung hingewiesen wird.

Grundsätzlich sind für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb östlich des Geltungsbereiches keine wesentlichen veränderten Rahmenbedingungen zu erwarten. Durch die bestehende Wohnbebauung grenzen bereits im Abstand von rund 150 m Wohnhäuser an. Dieser Abstand wird durch die geplante Wohnbebauung nicht weiter reduziert.

Der Bebauungsplan entspricht den Aussagen des bestehenden Flächennutzungsplanes. Bereits auf dieser Ebene der Bauleitplanung ist für diesen Bereich die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen. Die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche befindet sich zudem innerhalb des Geltungsbereiches, so dass keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden. Bei der Bepflanzung der Ortsrandeingrünung bzw. Ausgleichsfläche sind die geltenden Grenzabstände einzuhalten. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

Aus forstwirtschaftlicher Sicht:
Aus Sicht des Bereiches Forsten bestehen keine Einwände gegen o.g. Planungsentwurf. Wald ist weder direkt noch indirekt im Zusammenhang mit den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen betroffen.

Stellungnahme:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Landwirt wird an dem Verfahren beteiligt.

Abst.Ergebnis: 22 für
0 gegen den Beschluss

Polizeiinspektion Schongau:

Das vorhandene Wohngebiet in der Dekan-Schmölz-Straße wird derzeit beidseitig mittels einer Sackgasse erschlossen. Mit Ausweisung der neuen Fläche erfolgt Ringschluss zwischen St 2014 und Hofener Straße, Vorfahrtsregelung zur St 2014 mittels Z.205, sowie an der Hofener Straße mit Rechts vor Links.

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, befindet sich im Bereich der Grundstücke 6 – 8 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – privater Wohnweg. Den Unterlagen kann nicht entnommen werden, ob es sich um Privatgrund im öffentlichen Nutzen oder um eine reine Grundstückszufahrt handelt. Von Bedeutung wäre dies ggf. für den Vorfahrtsbezug zur Dekan-Schmölz-Straße.

Seitens der Polizei wird empfohlen, das Sichtdreieck im Bereich der Rechts vor Links geregelten Einmündung in der Hofener Straße zu prüfen. Beeinträchtigung besteht etwas durch einen ca. 85 – 95 cm hohen Lattenzaun, sowie der Bepflanzung im Eckgrundstück. Zudem schließt die Dekan-Schmölz-Str. mit ansteigendem Fahrbahnverlauf an.

Mit dem Ringschluss entsteht ein durchgängiges Wohngebiet, zugleich Abkürzungsstrecke zwischen St 2014 und Hofener Str.. Zu überdenken wäre ggf. im Vorfeld, ob nicht Beschwerden bezüglich des Geschwindigkeitsniveaus mit dem geplanten Fahrbahnverlauf zu erwarten sind.

Seitens der PI Schongau bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Stellungnahme:
Der Bereich zwischen den Grundstücken 6 – 8 ist eine reine Grundstückszufahrt zu Grundstück Nummer 7.

Das von der PI Schongau genannte Sichtdreieck im Bereich der Einmündung in die Hofener Straße befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Das Sichtdreieck ist jedoch im nördlich angrenzenden Bebauungsplan bereits festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält auch textliche Festsetzungen hierzu.

Verkehrsregelungen sind nicht mittels einer Bauleitplanung zu steuern. Hierzu sind ggf. straßenverkehrsrechtliche Anordnungen separat zu prüfen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der PI Schongau wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung in der Planung erfolgt nicht.

Abst.Ergebnis: 22 für
0 gegen den Beschluss

Deutsche Telekom:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom vorhanden sind. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne benötigt werden, können diese angefordert werden.
Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebietes beliebt einer Prüfung vorbehalten.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns Kontakt aufzunehmen.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit uns in Verbindung.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen. Vor Ausführung der Bauarbeiten, wird rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Kontakt aufgenommen, um eine koordinierte Erschließung zu erhalten.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Abst.Ergebnis: **22 für**
0 gegen den Beschluss

MGR Ostenrieder bittet um die Umbenennung des Bebauungsplanes in „Dekan-Schmölz-Straße". Die Verwaltung wird diesen Vorschlag prüfen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen und billigt den von den Büros Hesselberger und NRT gefertigten Entwurf mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Als bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen werden ausgelegt:
- Baugrundgutachten vom 10.07.2015
- Stellungahme des fachlichen Naturschutzes vom 15.10.2015
- Umweltbericht nach § 2 a BauGB
- Bestandsplan

Abst.Ergebnis: **22 für**
0 gegen den Beschluss

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Peiting, 10.03.2016
Marktverwaltung

Asam
Erster Bürgermeister