

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die  
Sitzung des Marktgemeinderates**

---

---

**TOP 7 öffentlich**

**Vollzug der Baugesetze;  
Bebauungsplan Nummer 80 "Zwischen Füssener Straße und Tirolerweg";  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

In der Sitzung vom 17.07.2012 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Zwischen Füssener Straße und Tirolerweg“ beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 26.06.2015 mit 27.07.2015 durchgeführt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.06.2015 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.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Kreishandwerkschaft Oberland, das Planungsbüro WipflerPlanKöpf, die EVA GmbH, die Deutsche Post Bauen GmbH, die Gemeinden Hohenpeißenberg, Apfeldorf, Rott, Wessobrunn und Kinsau gaben keine Stellungnahme dazu ab.

Der Bayerische Bauernverband, das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, der Planungsverband Region Oberland, die Regierung von Oberbayern, das Straßenbauamt Weilheim, das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, die Deutsche Bahn, das Eisenbahn Bundesamt, die Gemeinden Rottenbuch, Hohenfurch, Böbing, Steingaden, Altenstadt, Burggen und die Stadt Schongau brachten keine Bedenken hervor.

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

**Schwaben Netz:**

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf geben zu können, bittet Schwaben Netz um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

**1. Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Eine Änderung in der Planung erfolgt nicht.

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

---

---

**Deutsche Telekom Technik GmbH:**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Die Telekom weist darauf hin, dass die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur in- und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten bleibt.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, bitten sie um frühzeitige Kontaktaufnahme mit folgendem Ansprechpartner:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
TI NL Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D- 86368 Gersthofen

**2. Beschluss:**

Der Hinweis der Deutschen Telekom GmbH wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Eine Änderung in der Planung erfolgt nicht.

**Abst.Ergebnis:**      **23 für**  
                                 **0 gegen den Beschluss**

---

**LEW Verteilernetz GmbH:**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände, sofern der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Punkte berücksichtigt werden.

**Bestehende 1-kV-Freileitungen/Kabelleitungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen. Diese sind im Ortsnetzplan „Niederspannung“ M = 1:1000 dargestellt. Der Schutzabstand von einer 1-kV-Freileitung beträgt nach DIN VDE 0105 mindestens 1,00 m.

Des Weiteren verlaufen im Geltungsbereich diverse 1-kV-Kabelleitungen. Diese sind ebenfalls im Ortsnetzplan „Niederspannung“ M = 1:1000 dargestellt. Der Schutzbereich der 1 kV-Kabelleitung beträgt 1,00 m beiderseits der Kabeltrasse.

**Bestehende 20-kV-Kabelleitung mit Transformatorenstation**

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die 20-kV- Kabelleitung PT113 unserer Gesellschaft. Auf dem Grundstück FINr. 363/5 steht die Transformatorenstation Nr. 632N2 „Tirolerweg“. Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt 1 m beiderseits der Trasse.



---

#### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:**

Inwieweit die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude später zu Wohnraum umgenutzt werden können, ist aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich. Der Nichtausbau von Wirtschaftsgebäuden stellt nach unserer Einschätzung möglicherweise eine Einschränkung dar. Aus Sicht des Bereiches Forsten bestehen keine Einwände. Wald ist weder direkt noch indirekt im Zusammenhang mit den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen betroffen. Sollte nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.

#### **4. Beschluss:**

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

**Abst.Ergebnis:     23 für**  
                          **0 gegen den Beschluss**

---

#### **IHK:**

Es wird hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung angeregt, die Abgrenzung der Baugebiete in der Planzeichnung zu ergänzen. Insbesondere bei Mischgebieten ist die Ausweisung einzelner Baufelder als Mischgebiet nur wenig zielführend, da sich gerade dieser Baugebietstyp über den städtebaulichen Zusammenhang definiert.

#### **5. Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sachgebiet Städtebau, verwiesen.

**Abst.Ergebnis:     23 für**  
                          **0 gegen den Beschluss**

---

#### **Handwerkskammer für München und Oberbayern:**

Es wird gebeten, das geplante Dorfgebiet gemäß der Zweckbestimmung in der BauNVO in seinem Charakter als „Ländliches Mischgebiet“ zu entwickeln. Dieser ist grundsätzlich über die Einhaltung eines Gleichgewichts von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Wohnnutzung sowie (nicht wesentlich störenden) Handwerks- und Gewerbebetrieben definiert.



Bei der Ausweisung von Mischbauflächen sollte berücksichtigt werden, dass der vorgesehene Planungsumgriff des MI nicht nur planerisch sondern auch in der praktischen Umsetzung entsprechend seiner typischen Eigenart für das Wohnen und das nichtstörende Gewerbe gleichermaßen im Sinne einer Gleichwertigkeit und einer Gleichgewichtigkeit beider Nutzungsarten entwickelt wird und Gewerbenutzung – insbesondere kleine und mittelständische Handwerksbetriebe – nicht zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen müssen. In diesem Zusammenhang gilt entsprechend des Gebietscharakters das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme; der Störgrad im Mischgebiet richtet sich nach beiden gleichrangigen sowie gleichberechtigten Nutzungsarten.

Im Rahmen der Planungen sollte auch sichergestellt werden, dass angrenzende und im Plangebiet bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Wir bitten Sie, besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften.

#### **6. Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sachgebiet Städtebau, verwiesen.

**Abst.Ergebnis:    23 für**  
                              **0 gegen den Beschluss**

---

#### **Polizeiinspektion:**

Es sind aus polizeilicher Sicht nur verkehrsrechtliche Punkte tangiert.

Wie bereits aufgeführt, werden die Grundstücke im betroffenen Gebiet bereits mittels asphaltierten Anliegerstraßen erschlossen. Diese enden jeweils als Sackgasse ohne entsprechenden Wendehammer oder –möglichkeit und weisen größtenteils keine entsprechende Breite für einen Begegnungsverkehr auf. Laut Auskunft des Marktbauamtes ist der Verkehrsbereich „Obere Straße 22 - 26“ im privaten Besitz, jedoch offensichtlich im öffentlichen Nutzen und somit tatsächlich öffentlicher Verkehrsgrund.

Z. 357 befinden sich jeweils an der Einmündung Tiroler Weg und Im Joch, fehlen jedoch am Grottenweg und Obere Straße 22 - 26.

Seitens der Polizei wird empfohlen, sämtliche Anliegerstraßen mittels Z. 357 und Zusatz „keine Wendemöglichkeit“ zu beschildern. Außerdem wäre im Bereich Tirolerweg, Im Joch und Grottenweg die evtl. Parksituation i.V.m. Feuerwehrezufahrt zu klären.

**7. Beschluss:**

Die Stellungnahme ist bauplanungsrechtlich nicht zu regulieren. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an das Ordnungsamt zur weiteren Prüfung weitergeleitet.

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

**Kreisheimatpfleger Helmut Schmidbauer:**

Es bestehen keine Einwände. Trotzdem kann, weil ringsum frühmittelalterliche Gräber gefunden wurden, nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Geltungsbereich Bodenfunde zutage treten. Deshalb wäre im Teil A, Abs. D (Hinweise durch Text) wünschenswert, den ersten Absatz im Sinne des folgenden Vorschlages konkreter zu fassen, um den Bauherrn mehr Klarheit bezüglich der Vorgehensweise zu geben.

„Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau anzuzeigen. Zur Anzeige gemäß Art. 8 DSchG verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Im zweiten Absatz sollte nach Zeile 3 in Fortsetzung des Satzes eingefügt werden:  
„insbesondere vorgeschichtliche, bronzezeitliche, frühmittelalterliche Gräberfunde und solche aus der röm. Kaiserzeit.“

**8. Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung in der Planung erfolgt nicht, da die Meldepflicht bereits ausreichend unter den Hinweisen erläutert wird.

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

**Kreisbrandinspektion:**

Gemäß Art. 5 BayBO sind für Gebäudeteile, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, Feuerwehzufahrten erforderlich. Feuerwehzufahrten müssen mind. nach Feuerwehrlinienrichtlinien erstellt werden. Für das Gebäude Nr. 26 erscheint das als nicht umsetzbar.

Für den Tirolerweg und den Grottenweg ist eine geeignete Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge notwendig.

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz.

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten.

Die öff. Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird, muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gem. Feuerwehrflächenrichtlinien jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass ein sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepplatzdurchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen anzuordnen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenzen kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m ist dies eine genormte Steckleiter, von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist. Bei Aufenthaltsräumen im DG müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen:

In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Es ist immer anzustreben, ausschließlich Oberflurhydranten anzulegen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

**Stellungnahme:**

Aufgrund der Stellungnahme fand ein Gespräch zwischen dem Kreisbrandrat, Dr. Sobotta, und Herrn Marktbaumeister Rohrmoser statt. Demnach kann die abgegebene Stellungnahme wie folgt abgewogen werden:

Es ist mit der örtlichen Feuerwehr eine Ortsbesichtigung durchzuführen, in der die kritischen Gebäude festgehalten werden müssen. Diese Gebäude sind im Bebauungsplan zu markieren und mit der Auflage zu versehen, dass diese bei Um-, Aus-, und Anbauten mit einem zweiten baulichen Rettungsweg in den oberen Etagen auszuführen sind.

Diese Ortsbesichtigung fand mit dem Feuerwehrkommandanten, Herrn Schropp, statt. Als problematische Gebäude wurden die Anwesen Grottenweg 1 und 2 sowie das dahinterliegende neu vorgesehene Baufenster auf dem Anwesen Grottenweg 2, Obere Straße 26, das neu vorgesehene Baufenster auf dem Anwesen FINr. 249, die Anwesen Tirolerweg 8, 8a und das neu vorgesehene Baufenster auf dem Flurstück 254/5 errichtet.

**9. Beschluss:**

Die betroffenen Gebäude werden im Planteil markiert und mit der entsprechenden Auflage versehen.

**Abst.Ergebnis:**     **23 für**  
                              **0 gegen den Beschluss**

**Wasserwirtschaftsamt Weilheim:**

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

**EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT:**

Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung

Schmutzwasser:

Eine ordnungsgemäße Erschließung kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht erst bestätigt werden, wenn die Auflagen der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 08.11.2011 hinsichtlich der Fremdwasserreduzierung im Kanalnetz dauerhaft erfüllt wurden. Es ist daher u.a. auch besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Abwasseranlagen vor Inbetriebnahme und die lage- und höhenmäßige Anordnung von Schächten in Verbindung mit dem umgebenden Gelände (Schächte nicht in Senken oder in Tiefpunkten) zu beachten, um den Zulauf von Oberflächenwasser über die Schachtabdeckung zu minimieren.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser. Zur gesicherten Erschließung des Gebietes gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist die Gemeinde verpflichtet.



Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicherstellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

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

Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs und bei Einleitung in das Grundwasser die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.

Das vorgelegte Konzept sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickerstest nach anliegendem Merkblatt oder nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Weitere Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand. Bei Sickerschächten muss dieser Abstand ab Unterkante der Filterschicht mindestens einen Meter betragen.

#### **FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN:**

##### 1. 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.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

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.

Im Planungsgebiet muss mit Schichtenwasser gerechnet werden.

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 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

##### 2. Lage zu den Gewässern:

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

### 3. 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 erfragen.

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 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### 4. 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.

### 5. Niederschlagswasserbeseitigung:

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 ausdrücklich begrüßt.

Wenig frequentierte Verkehrsflächen, wie Spiel- oder Anliegerstraßen, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, sind in unversiegelter Form z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rasenfuge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundsteinpflaster, auszuführen.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP)

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht aus objektiven Gründen nicht möglich, so ist eine linienhafte/linienförmige Versickerung z.B. mittels Rigolen herzustellen.

Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende und gering verschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern.

Der dazu notwendige Flächenbedarf sowie Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, (oberirdische Zuleitungstrassen bei zentralen Mulden und Sickerbecken) sind bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Einzelheiten zu Bemessung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen, sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen.

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. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim LRA Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Die Regelungen zum erlaubnisfreien Einleiten von Niederschlagswasser wurden zum 01.10.2008 geändert. Wenn vorgesehen ist, Niederschlagswasser nicht über die öffentliche Abwasseranlage sondern vor Ort zu beseitigen, ist von den einzelnen Bauwerbern zu prüfen, ob diese Bestimmungen eingehalten werden oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Zur Beurteilung, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN empfohlen. Dieses ist im Internet-Angebot des LfU zu finden. Entsprechende Informationen sind auch auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Mischsystem. Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Zur Entlastung von Kanal, Kläranlage und Gewässer ist das Niederschlagswasser von gering belasteten Flächen zurückzuhalten und möglichst an Ort und Stelle zu versickern.

Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung einer naturnah gestalteten Versickerungsmulde oder einem – becken zuzuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den Richtlinien zu entnehmen.

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.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.

Es wird gebeten, dem Wasserwirtschaftsamt nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu übermitteln.

### Stellungnahme:

Im Rahmen des Verfahrens wurden auf der Flurnummer 239 der Gemarkung Peiting, gemäß der Anweisungen des Wasserwirtschaftsamtes zwei Sickertest durchgeführt. Beim ersten Test wurde die Schürfgrube auf 80 cm und beim zweiten Test auf 100 cm Tiefe Wasser aufgefüllt.



Das Ergebnis der Berechnung ergibt, dass der Boden im versickerungsfähigen Bereich liegt. Nach Rücksprache mit der zuständigen Sachbearbeiterin wird dem Wasserwirtschaftsamt im Rahmen der zweiten Beteiligung eine Kopie der zwei Berechnungen beigelegt.

### **10. Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entsprechende Hinweise sind bereits unter den Hinweisen durch Text enthalten.

**Abst.Ergebnis:**      **23 für**  
                                 **0 gegen den Beschluss**

### **Landratsamt Weilheim Schongau, Sachgebiet Technischer Umweltschutz:**

**Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit, Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB und § 50 BImSchG i.V.m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987:**

Der Planentwurf enthält u.a. eine schalltechnische Untersuchung des Büros TECUM. Obwohl die dem Gutachten zugrundeliegenden Verkehrszahlen gegenüber bisherigen Prognosen deutlich nach unten abweichen, stellt der Sachverständige fest, dass es entlang der Füssener Straße zu erheblichen Lärmimmissionen kommt. Insbesondere nachts werden an den der Füssener Straße zugewandten Fassaden nicht nur die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Misch-/Dorfgebiete vorgegebenen schalltechnischen Orientierungswerte sondern auch die Lärmgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG überschritten. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz berücksichtigen dies nur unzureichend. Gerade beim Neubau oder einer weitgehenden Änderung eines bestehenden Wohnhauses kann durch Grundrissorientierung erreicht werden, dass zumindest die Kinder- und Schlafzimmerfenster an der von der Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Die Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text vorgeschlagene Alternative, Wohn- und Schlafräume nur durch Schallschutzfenster und Belüftungseinrichtungen vor Lärmimmissionen zu schützen, schafft keine mit einer Grundrissorientierung vergleichbare Wohnqualität.

### **Möglichkeiten zur Überwindung:**

Bei der Neuerrichtung oder wesentlichen Veränderung bestehender Gebäude sind bei einem Abstand von weniger als 25 m zur Straßenmitte Kinderzimmer und Schlafzimmer stets so anzuordnen, dass sie über mind. eine stehendes Fenster an der von der Straße abgewandten Gebäudefassade (nach Westen/ Nordwesten) gelüftet werden können. Alternativ können die Fenster der o.g. Wohnräume durch bauliche Maßnahmen (z.B. Gebäuderücksprünge, vollverglaste und belüftete Wintergärten) vor Lärmimmissionen geschützt werden.

### **Hinweise:**

Im Geltungsbereich befinden sich auch zwei Gaststätten. Der Sachverständige stellt fest, dass es durch die Gaststätten nachts zu Überschreitungen der TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte kommen kann. Als Abhilfemaßnahme werden die an anderer Stelle vorgeschlagenen Schallschutzfenster genannt.



Dieser Beurteilung wird aus immissionschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt: Zwar sollten die Emissionen / Immissionen der Gaststätte wegen des Bestandsschutzes derzeit nicht geregelt werden, dennoch ist darauf hinzuweisen, dass im Beschwerdefall gem. Ziff. A. 1.3 Abschnitt a) im Anhang der TA Lärm der maßgebliche Immissionswert 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters liegt. Schallschutzfenster könne daher nur berücksichtigt werden, wenn sie feststehend ausgeführt werden. Dies wurde aber so nicht empfohlen.

### **Stellungnahme:**

#### Zum Verkehrslärm

Die Immissionsschutzbehörde führt zum Thema Verkehrslärm aus, dass insbesondere nachts nicht nur die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 für Misch- und Dorfgebiete (tags/nachts 60/50 dB(A)), sondern auch die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden. Diese Aussage ist für die in erster Reihe zur Füssener Straße/Obere Straße gelegenen Gebäude zutreffend.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes diese Überschreitungen nur unzureichend berücksichtigen würden. Gerade beim Neubau oder einer weitgehenden Änderung eines bestehenden Wohnhauses könne durch Grundrissorientierung erreicht werden, dass zumindest die Kinder- und Schlafzimmer an der von der Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Die in Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text vorgeschlagene Alternative, Wohn- und Schlafräume nur durch Schallschutzfenster und Belüftungseinrichtungen vor Lärmimmissionen zu schützen, schaffe keine vergleichbare Wohnqualität.

Als Möglichkeiten zur Überwindung werden genannt:

„Bei der Neuerrichtung oder der wesentlichen Veränderung bestehender Gebäude sind bei einem Abstand von weniger als 25 m zur Straßenmitte Kinderzimmer und Schlafzimmer stets so anzuordnen, dass sie über mind. ein stehendes Fenster an der von der Straße abgewandten Gebäudefassade (nach Westen/Nordwesten) gelüftet werden können. Alternativ können die Fenster der o.g. Wohnräume durch bauliche Maßnahmen (z.B. Gebäuderücksprünge, vollverglaste und belüftete Wintergärten) vor Lärmimmissionen geschützt werden.“

#### Hierzu ist Folgendes anzumerken:

Die Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text fordert beim Neubau von Gebäuden in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung in der Form, dass an den vom Lärm am stärksten betroffenen, zur Obere- und Füssener Straße gerichteten Gebäudeseiten bzw. Dachflächen keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmerfenstern angeordnet werden dürfen (zulässig sind hier somit zum Lüften erforderliche Fenster an den Nord-, West- und Südseiten bzw. den hier gelegenen Dachflächen; nach den o.g. „Möglichkeiten zur Überwindung“ sind entsprechende Fenster stets an den West-/Nordwestseiten anzuordnen, wobei noch eine Alternative eröffnet wird).

Die Forderung der Immissionsschutzbehörde, nach der Kinderzimmer und Schlafzimmer stets so anzuordnen sind, dass sie über ein zu den Straßen abgewandtes Fenster (West- bzw. Nordwestseite) gelüftet werden können, geht hier weiter. Wirksam wird diese Forderung ab einem Abstand von weniger als 25 m zur Straßenmitte, wobei u.E. nicht klar definiert ist, ob dieser Mindestabstand auf das Gebäude, das zu schützende Zimmer oder das Fenster bezogen ist. Für den u.E. maßgeblichen Fall, dass der Mindestabstand auf das Gebäude bezogen ist, betrifft die behördliche Anforderung (Neubausituation) u.a. das Grundstück Fl.-Nrn. 238 (nördlicher Bereich des Plangebietes, neues Baufenster).

Nach unseren schalltechnischen Berechnungen treten hier jedoch nicht über die gesamte Tiefe der südlichen und nördlichen Fassade eines Neubaus Nacht-Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) auf, ab denen Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden sollten. Die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmerfenstern wäre hier z. B. in den westlichen Bereichen der vorgenannten Gebäudeseiten möglich. Weiterhin wird beispielhaft auf das vorhandene Gebäude Füssener Straße 6 (Fl.Nr. 248) verwiesen, welches sich näher als 25 m zur Straßenachse befindet. Schlaf- und Kinderzimmerfenster wären hier nach der behördlichen Forderung ebenfalls an der West- /Nordwestseite anzuordnen. Der Nacht-Orientierungswert von 45 dB(A) wird jedoch im EG an keiner Gebäudeseite überschritten (siehe Beurteilungspegelkarte der Anlage 2 Blatt 2 der o.g. schalltechnischen Untersuchung) bzw. im 1.OG nahezu überall eingehalten (siehe Beurteilungspegelkarte der Anlage 3 Blatt 2 der schalltechnischen Untersuchung). Das neue Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 263 (südlicher Bereich des Plangebietes, Tirolerweg) weist einen größeren Abstand als 25 m zur Straßenachse auf. Ein Neubau wäre hier von der behördlichen Forderung nach einer schalltechnisch günstigen Anordnung von Ruheraumfenstern nicht betroffen. Der Beurteilungspegelkarte der Anlage 3 Blatt 2 der schalltechnischen Untersuchung des Büros Tecum vom 14.01.2014 kann jedoch entnommen werden, dass im Bereich des neuen Baufensters Nacht-Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) zu erwarten sind. Bauliche Schallschutzmaßnahmen in der o.g. Form sind hier geboten.

Die vorgenannten Beispiele zeigen, dass eine Koppelung von baulichen Schallschutzmaßnahmen an einen starren Abstand zur Straßenachse nicht zielführend ist.

Seitens der Immissionsschutzbehörde wird die Alternative eröffnet, Schallschutz z.B. durch Gebäuderücksprünge und vollverglaste und belüftete Wintergärten zu realisieren. Die für diese Maßnahmen geeigneten Gebäudeseiten werden nicht vorgegeben. Zum Lüften erforderliche Schlaf- und Kinderzimmerfenster könnten somit auch an den zur Straße gewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, sofern sie innerhalb eines Gebäuderücksprungs liegen oder ihnen ein belüfteter Wintergarten vorgelagert ist. Durch Gebäuderücksprünge an den der Straße nicht abgewandten Gebäudeseiten wird jedoch eine Minimierung des Nacht-Beurteilungspegels auf Werte von 45 dB(A) und weniger nicht zwangsläufig erreicht. Hierzu verweisen wir beispielhaft auf die Beurteilungspegelkarte der Anlage 2 Blatt 2 der o. g. schalltechnischen Untersuchung, Gebäude Füssener Straße 2, Nordostfassade. Ein Gebäuderücksprung in zur Straße zugewandten Fassaden ist noch weniger geeignet, die Geräuschimmissionen wirksam zu minimieren.

Seitens der Immissionsschutzbehörde werden Schallschutzfenster mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen als nicht adäquate Schallschutzmaßnahmen bei Schlaf- und Kinderzimmern erachtet. Als Alternative werden vollverglaste und belüftete Wintergärten vorgeschlagen. Sofern unter einem „belüfteten Wintergarten“ ein Wintergarten mit zusätzlicher Lüftungseinrichtung zu verstehen ist, stellt diese Maßnahme ebenfalls eine passive Schallschutzmaßnahme dar, welche zuvor als nicht ausreichend beurteilt wurde. Hierzu verweisen wir auf Ausführungen des Bayerischen Landeamtes für Umwelt vom 07.11.1996. Danach haben Wintergärten, soweit sie „als Schallschleusen vorgesehen sind oder als solche wirken, für dahinterliegende Aufenthaltsräume den gleichen Zweck wie andere passive Schallschutzeinrichtungen, insbesondere wie z. B. Schallschutzfenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen.“ Wintergärten sind gegenüber der schalltechnisch günstigen Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, ebenso wie Schallschutzfenster, nachrangige Maßnahmen. Sie können allerdings im Vergleich mit „normalen“ Schallschutzfenstern gewisse Vorteile bieten und sich in ihrer Wirkung gebäudenahen, aktiven Schallschutzeinrichtungen, wie z. B. abgeschirmten Terrassen, annähern.

Die o.g. behördlichen Anforderungen gelten auch für wesentliche Veränderungen bestehender Gebäude mit Abständen von weniger als 25 m zur Straßenachse. Der Begriff „wesentliche Veränderung“ wird nicht definiert. Die Umwandlung einer gewerblichen Nutzung in eine Wohnnutzung wird sicherlich darunter zu subsumieren sein.

Ob jedoch eine Grundrissänderung (z.B. Entfernung von Zwischenwänden), die nachträgliche Wärmedämmung eines Gebäudes oder der Anbau eines Wintergartens als wesentliche Veränderung anzusehen ist, ist nicht geregelt.

Wird davon ausgegangen, dass unter einer wesentlichen Veränderung eine Umnutzung oder eine Entkernung eines Gebäudes zu verstehen ist, wird eine stete Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmerfenstern zur West-/Nordwestseite nicht immer realisierbar sein. Beispielhaft wird hier auf das Gebäude Füssener Straße 2 (Fl.Nr. 246) verwiesen. Der zur Füssener Straße nahe gelegene Gebäudeteil wird hier momentan gewerblich genutzt. Bei einer Umnutzung in ein Wohngebäude wären Schlaf- und Kinderzimmerfenster an der zur Füssener Straße abgewandten Seite anzuordnen. Hier ist jedoch direkt ein weiteres, ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude angebaut. Beispiele, bei denen eine stete Anordnung von Ruheraumfenstern an den Straßen abgewandten Gebäudeseiten nicht immer umsetzbar sein wird, finden sich auch an anderen Stellen. Hiervon betroffen dürften insbesondere Gebäude mit großen Grundflächen und mehr als einer Wohnung je Wohnebene sein. Die Süd-/Südwest- und Nord-/Nordostfassaden sollten in diesen Fällen für die Anordnung von Ruheraumfenstern zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die aufgezeigten Maßnahmen zur Überwindung der Bedenken des Trägers öffentlicher Belange des Immissionsschutzes der vorhandenen Situation nicht immer gerecht werden. Wir empfehlen daher, die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz des Bebauungsplanentwurfs im Wesentlichen beizubehalten. Zur Berücksichtigung der vom Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen wird vorgeschlagen, Ziffer 9.1 der Festsetzungen durch Text wie folgt neu zu formulieren:

*Beim Neubau von Gebäuden oder der Änderung von Gebäuden, die mit einem wesentlichen Eingriff in den Grundriss (z. B. Entkernung) und/oder einer Nutzungsänderung (z. B. gewerbliche Nutzung in Wohnnutzung) verbunden ist, ist in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung vorzusehen. An den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen, zur Obere Straße und Füssener Straße gerichteten Gebäudeseiten bzw. Dachflächen dürfen hier keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden. Entsprechende Fenster sind an den zu den o. g. Straßen abgewandten Gebäudeseiten bzw. Dachflächen zu situieren. Sofern aus zwingenden Gründen an den Nord-/Nordost- und Süd-/Südwestfassaden zum Lüften erforderliche Fenster angeordnet werden müssen, sind die Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Alternativ hierzu können den vorgenannten Fenstern bzw. Fenstertüren schalltechnisch günstig gestaltete Wintergärten vorgelagert werden, welche über Fenster gelüftet werden können, die zur Füssener- bzw. Obere Straße abgewandt sind und durch Verwendung von absorbierenden Materialien innerhalb des Wintergartens bedämpft sind. Die Wintergärten dürfen nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden.*

*Die Ziffern 9.2 der textlichen Festsetzungen kann u. E. unverändert bleiben.*

#### Zum Gewerbelärm

Unter der Überschrift „Hinweise“ wird vom Träger öffentlicher Belange des Immissionsschutzes mitgeteilt, dass als Abhilfemaßnahme hinsichtlich des Gaststätten-Parkplatzlärms Schallschutzfenster genannt würden. Diese Aussage ist insofern nicht voll zutreffend, da beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden die nachts schutzbedürftigen Räume zusätzlich mit Lüftungseinrichtungen auszustatten sind, welche eine ausreichende Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen (siehe oben). Die Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass im Falle von Lärmbeschwerden die Geräuschsituation 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters überprüft wird.



Schallschutzfenster könnten daher nur berücksichtigt werden, wenn sie feststehend (Anmerkung: nicht offenbar) seien. Diese seien jedoch vom Schallschutzgutachter nicht empfohlen worden.

Hierzu wird festgestellt, dass seitens der Immissionsschutzbehörde die Forderung nach feststehenden Fenstern ebenfalls nicht erhoben wird. Nicht offenbare Fenster können nur dann realisiert werden, wenn gleichzeitig Einrichtungen zur Sicherstellung einer ausreichenden Be- und Entlüftung der Räume zum Einsatz kommen. Aufgrund des Verkehrslärms der Füssener und der Obere Straße wird dies jedoch bereits beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Gebäuden im Falle von Schlaf- und Kinderzimmern gefordert.

Der Hinweis der Behörde, dass durch den nächtlichen Parkplatzlärm der gastronomischen Betriebe 0,5 m vor den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsraumfenstern Überschreitungen des Nacht-Immissionsrichtwertes für Mischgebiete der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm- zu erwarten sind, sollte als Hinweis in den Textteil des Planes übernommen werden.

### **11. Beschluss:**

Die Planung wird gemäß der Stellungnahme des Ingenieurbüros Tecum GmbH angepasst.

**Abst.Ergebnis:     23 für**  
**0 gegen den Beschluss**

---

### **Landratsamt Weilheim Schongau, Sachgebiet Städtebau, fachliche Informationen und Empfehlungen:**

#### A. Festsetzungen durch Planzeichen

Bei Ziff. 2.2 ist die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß C.2.4 gemeint und dahingehend zu ändern.

### **12. Beschluss:**

Die Planzeichenerklärung wird in C.2.4 geändert.

**Abst.Ergebnis:     23 für**  
**0 gegen den Beschluss**

#### C. Festsetzungen durch Text

Bei Ziff. 8.4 handelt es sich um einen Hinweis, da sich die Rechtsgrundlage hierfür aus der Bayer. Bauordnung und der Bauvorlageverordnung ergibt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



**13. Beschluss:**

Festsetzung 8.4 wird unter die Hinweise durch Text aufgenommen, der Flächennutzungsplan im Rahmen der Neuaufstellung angepasst.

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

**Zur Art der Nutzung:**

Auf Grund der vorhandenen und der am 17.07.2015 von Herrn Rohrmoser und Frau Niklas geschilderten geplanten Nutzungen wird empfohlen, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Dorfgebiet festzusetzen.

**14. Beschluss:**

Auf eine Festsetzung der Art der Nutzung wird verzichtet.

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

**Zu A Festsetzungen durch Planzeichen:**

Überschreitung bis GRZ 1,0 möglich: Wir geben zu bedenken, dass bestehende versiegelte Flächen zwar Bestandsschutz genießen, jedoch für eine zukunftsorientierte Planung eine GRZ von 1,0 im Dorfgebiet nicht vertretbar sein dürfte. Bei den meisten der betroffenen Flurstücke erscheint eine Kappungsgrenze von 0,8 durchaus erreichbar.

**15. Beschluss:**

Die Überschreitung wird auf eine maximal zulässige GRZ von 0,8 für alle Grundstücke begrenzt.

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

2.3 WH: Es ist beabsichtigt, entlang der Oberen Straße die Höhe der Gebäude am Bestand orientiert festzusetzen, um das Ortsbild an dieser Stelle zu bewahren. Wir empfehlen deshalb, für die betroffenen Gebäude die Wandhöhe zwingend festzusetzen (vgl. PlanzV Ziffer 2.8).



1.2 Überschreitungen der zulässigen GR: Wir empfehlen, die Überschreitungsmöglichkeiten nachvollziehbarer zu formulieren. Für die Überschreitungen durch Terrassen und Balkone oder sonstige Hauptanlagen könnten % -Angaben aufgenommen werden, ebenso für die Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO, soweit sie von den gesetzlichen 50 % abweichen.

### **20. Beschluss:**

Die Überschreitung durch Dachüberstände, Terrassen und Balkone ist bereits prozentual geregelt, es sind max. 65 % der festgesetzten Grundfläche zulässig (C. 1.2).

Die Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wurde aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Nutzungsintensitäten mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzungen bleiben unverändert.

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

2.1 Überschreitung der Baugrenzen: Die Überschreitungen sind als Ausnahme zu formulieren und in ihrer Ausdehnung genauer zu beschreiben. Wir geben zu bedenken, dass eine umlaufende Überschreitung keine Ausnahme mehr darstellt und die Baugrenzen im Grunde gesamt um 1,50 m erweitern würden.

### **21. Beschluss:**

Die Baugrenzen wurden relativ eng gefasst, um die städtebauliche Figur gerade der Nachverdichtung festzuschreiben. Daher ist festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Dachüberstände, Balkon, Terrassen überschritten werden dürfen. Da Dachüberstände häufig die Baugrenzen überschreiten, wird von einer Ausnahmeregelung abgesehen.

Die Festsetzungen bleiben unverändert.

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

4.3 Dachgauben: Wir empfehlen, sich außenwandbündige Gauben bei 18° Dachneigung zu vergegenwärtigen. Die Wirkung ist vermutlich nicht beabsichtigt. Zudem regen wir an, Festsetzungen zu Quergiebeln zu treffen (Fassadenlängenanteil, Dachneigung, Einhaltung der Wandhöhe?, Anteil bei Doppelhaushälften).

### **22. Beschluss:**

Die Festsetzung wird geändert:

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig. Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig.

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

4.5 Wir empfehlen, die Farben für Dacheindeckungen festzusetzen und eventuell das Material der Eindeckung.

### **23. Beschluss:**

Es wird ergänzt:

C.4.5 „Als Dachdeckung sind naturrote oder naturbraune Materialien zulässig. Engobierte Oberflächen sind unzulässig.“

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

Bezüglich der Solaranlagen empfehlen wir, die Begriffe der BayBO Art. 57 (1) 3a zu verwenden.

### **24. Beschluss:**

Der Ausdruck „Solaranlagen“ wird durch „Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren“ ersetzt.

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

6. Geländeänderungen: Wir empfehlen, die Geländeänderungen genauer zu beschreiben und insbesondere anzugeben, ob Stützmauern errichtet werden dürfen. Falls gewünscht, könnte auch die Ausführung z.B. mit Naturstein festgesetzt werden.

Zudem sollte festgesetzt werden, welchen Abstand Anböschungen oder Stützmauern von der Nachbargrenze einzuhalten haben, um Nachbarstreitigkeiten vorzubeugen.

### **25. Beschluss:**

Es ist bereits enthalten: „Geländeänderungen sind zur Modellierung im Rahmen der Feilächengestaltung innerhalb des Grundstücks zulässig. Zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den angrenzenden Verkehrsflächen muss an das dort vorhandene Geländeniveau ohne Höhenversatz angeschlossen werden.“

Es wird ergänzt: „Stützmauern sind nur ausnahmsweise als Natursteinmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zulässig.“

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**



Zur Begründung:

Als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung sollten die einzelnen zulässigen Grundflächen addiert und in der Begründung die sich im Verhältnis zum Bauland ergebende GRZ inclusive der ermöglichten Überschreitungen genannt werden.

**26. Beschluss:**

Die Begründung wird ergänzt.

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

*Wir weisen darauf hin, dass vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes die entsprechende Darstellung der Art der Nutzung im Flächennutzungsplan rechtswirksam sein muss.*

**27. Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

**Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege:**

Grünordnung:

Zu 8.1: Vorschlag Ergänzung: Erhaltenswürdiger Baumbestand wird auf das Pflanzgebot angerechnet.

**28. Beschluss:**

Die Festsetzung wird ergänzt: „Erhaltenswürdiger Baumbestand wird auf das Pflanzgebot angerechnet.“

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

Zu 5.1: Es wird vorgeschlagen, eine Höhenobergrenze für Mauern und einen Gestaltungsrahmen für die Mauern festzusetzen (keine Betonmauern, Natursteinverkleidung max. 1,5 m).

**29. Beschluss:**

Es ist bereits enthalten: „Geländeänderungen sind zur Modellierung im Rahmen der Freiflächengestaltung innerhalb des Grundstücks zulässig. Zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den angrenzenden Verkehrsflächen muss an das dort vorhandene Geländeniveau ohne Höhenversatz angeschlossen werden.“

Es wird ergänzt: „Stützmauern sind nur ausnahmsweise als Natursteinmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zulässig.“

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

Zu 6.2: Nicht nur die Anzahl der Stellplätze hat sich nach der Stellplatzsatzung zu richten, sondern auch die Gestaltung.

Vorschlag: Unter Hinweise: Die jeweilige Stellplatzsatzung und Einfriedungssatzung der Marktgemeinde Peiting ist zu beachten.

Alternativ können auch weitere Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen werden.

**30. Beschluss:**

In der Festsetzung B 6.2 wird ergänzt: „Anzahl und Gestaltung der zu errichtenden ...“

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

Um den Charakter des Baugebietes zu wahren, ist es in diesem Fall auch möglich Thujenhecken und Scheinzypressenhecken oder sogar grundsätzlich streng geschnittene Hecken als Einfriedung auszuschließen oder ihre Höhe zu begrenzen. Eine städtebauliche Begründung ist dann notwendig.

**31. Beschluss:**

Die Gemeinde hält eine derartige Festsetzung nicht für erforderlich.

Ergänzt wird ein Hinweis auf die Einfriedungssatzung in der jeweils gültigen Fassung.

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

Festsetzung 8.4: Die Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes ist nur unter Hinweisen zulässig.

**32. Beschluss:**

Festsetzung 8.4 wird unter die Hinweise durch Text aufgenommen, der Flächennutzungsplan im Rahmen der Neuaufstellung angepasst.

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

**Naturschutz:**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren entfällt zwar die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts und die Kompensationspflicht bzw. die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung; es bleibt allerdings bei der – uneingeschränkten – Pflicht zur Beachtung der Naturschutzbelange im Rahmen der Abwägung. Die Unterlagen müssen daher Aussagen zur naturschutzfachlichen Ausgangssituation und Bewertung der künftigen Bauflächen enthalten und entsprechend in die Begründung eingearbeitet werden.

Die Belange des Artenschutzes sind separat und unabhängig vom jeweils gewählten Bauleitverfahren zu beachten. Wir empfehlen deshalb der Gemeinde, Fragen des Natur- und Artenschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Insbesondere nachdem den artenschutzrechtlichen Belangen nach der jüngsten Rechtsprechung des EuGH inzwischen eine erhebliche Bedeutung zukommt und die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. die Darlegung des Vorliegens der Ausnahmeveraussetzungen eine Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans darstellt, sollte die Gemeinde im Interesse einer zurecht erwarteten Planungs- und Rechtssicherheit auf diesen Punkt besonders achten.

**33. Beschluss:**

Die Begründung wird dementsprechend ergänzt.

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

**34. Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen und billigt den vom Büro Eberhard von Angerer, Lohensteinstr. 22, 81241 München, gefertigten Entwurf vom 19.05.2016 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:

- Schalltechnische Untersuchung vom 10.01.2014
- Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes vom 20.07.2015
- Stellungnahme des Fachlichen Naturschutzes vom 24.06.2015

**Abst.Ergebnis: 23 für  
0 gegen den Beschluss**

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Peiting, 17.06.2016

Marktverwaltung

  
Asam  
Erster Bürgermeister

