

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

TOP 9 öffentlich

**Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 55 b "Gewerbegebiet Zeißlerweg III";
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

In der Sitzung vom 25.09.2012 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 55 b „Gewerbegebiet Zeißlerweg III“ beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 08.11.2012 bis 10.12.2012 durchgeführt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2012 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, das Forstamt, die Handwerkskammer für Oberbayern, die Kreishandwerkschaft Oberland, der Kreisheimatpfleger, WipflerPlanKöpf, die Gemeinde Hohenpeißenberg, Hohenfurch, Apfeldorf, Rott, Wessobrunn, Altstadt, Kinsau und die Polizeiinspektion Schongau gaben keine Stellungnahme dazu ab.

Das Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, Planungsverband Oberbayern, die Regierung von Oberbayern, das Vermessungsamt E.ON GmbH, Deutsche Bahn, das Eisenbahn Bundesamt, EVA, Gemeinde Rottenbuch, Stadt Schongau, die Gemeinde Böbing, Steingaden und Burggen brachten keine Bedenken hervor.

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

Flächennutzungsplan

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachbereich Städtebau:

Zur Begründung:

Die Begründung sollte einen auf die Flächennutzungsplanänderung bezogenen vollständigen Umweltbericht enthalten.

Insbesondere auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sollten bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes die Planungsalternativen dargelegt, erörtert und die getroffene Wahl begründet werden.

Stellungnahme:

Der Umweltbericht wird in zwei Teile aufgeteilt. Ein Teil wird dem Flächennutzungsplan, der andere dem Bebauungsplan zugeteilt.

I. Beschluss:

Der Umweltbericht wird in zwei Teile aufgeteilt.

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

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachbereich Fachlicher Naturschutz:Grundsätzliches:

Gegen die vom Markt Peiting geplante Erweiterung des Gewerbegebiets am Zeißlerweg bestehen von Seiten des fachlichen Naturschutzes grundsätzlich keine Bedenken. Es sind weder ökologisch hochwertige noch vom Orts- und Landschaftsbild her besonders sensible Bereiche betroffen. Die Planung war im Vorfeld mit der UNB dem Grundsatz nach abgesprochen worden. Die vorgesehene Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und zur Ortsrandeingrünung im Süden des Baugebiets ist zu begrüßen. Im Übrigen dürfen wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf verweisen.

Inhaltlich-redaktionelle Hinweise:

Der Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung zum FNP fehlt in der uns vorliegenden Fassung. Dafür beinhaltet die Begründung selbst auszugsweise einen Teil des Umweltberichts aus dem Bebauungsplan mit detaillierter Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, was aber auf FNP-Ebene so gar nicht notwendig ist. Auch wenn Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Parallelverfahren erstellt bzw. geändert werden, empfiehlt es sich, zwei getrennte Umweltberichte zu erstellen, da die unterschiedliche Zielrichtung der beiden Planungsebenen zu einer unterschiedlichen Gewichtung der einzelnen Belange führt. Während auf der FNP-Ebene eine großräumigere Betrachtungsweise und die Untersuchung von Standortalternativen im Vordergrund stehen, enthält der Umweltbericht zum BP dann weitergehende und genauere Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern. Während also auf der FNP-Ebene die geprüften und diskutierten Standortalternativen im Vordergrund stehen, liegt der Schwerpunkt auf der BP-Ebene bei unterschiedlichen gestalterischen Lösungen innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Gemeinde hat in der Begründung Standortalternativen zu prüfen, zu diskutieren und zu dokumentieren. Sie hat also darzulegen, inwieweit die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle mit Natur und Landschaft in Einklang steht und die Baulandausweisung ist hinsichtlich evtl. verträglicherer Alternativen zu begründen (Vermeidungsgebot). Eine erklärende Zusammenfassung ist in den Umweltbericht einzuarbeiten. Dies ist im vorliegenden Fall bislang leider nicht geschehen.

Auf F-Plan-Ebene ist lediglich zu ermitteln, ob und in welche Schutzgüter eingegriffen wird und wie sich der Eingriff sachgemäß bewältigen lässt, eine detaillierte Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt aber erst im Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Der Umweltbericht wird in zwei Teile aufgeteilt und ergänzt.

II. Beschluss:

Es werden zwei getrennte Umweltberichte erstellt und ergänzt.

Abst.Ergebnis: 23 für
 0 gegen den Beschluss

Landratsamt Weilheim Schongau, Sachgebiet Städtebau:

Zur Planzeichnung:

Die von Norden nach Süden eingetragene Maßkette ist nicht ausreichend bestimmt. Wir empfehlen, eindeutig identifizierbare Ausgangspunkte zu wählen, bzw. diese durch weitere Vermaßung zu schaffen.

Zu C) Text für die Festsetzungen:

Ziffer 2. Maß der baulichen Nutzung: Statt des anderweitig belegten Begriffs „Sonderbauten“ wird das Wort „Sonderbauteile“ verwendet.

Ziffer 5. Dächer: Aus gestalterischer Sicht könnte für Gebäude mit quadratischer Grundform auch ein Flachdach als zulässig festgesetzt werden.

Für Blecheindeckungen empfehlen wir ebenfalls ziegelrote Farbtöne oder die jeweils dem Material eigene Farbe festzusetzen.

Ziffer 11. Grundstücksmindestgröße: s. unten zur Begründung.

Ziffer 12. Abstandsflächen und Bauverbotszonen: Der zweite Satz (Bauverbotszone) erscheint auf Grund der Lage der Baugrenze und der Ausgleichsfläche überflüssig.

Zur Begründung:

Wir empfehlen, die folgenden sich widersprechenden Aussagen aufeinander abzustimmen:

Die Begründung 1. Anlass der Planung und 2.1.1 Notwendigkeit der Neuausweisung legt dar, dass das Plangebiet der Ansiedlung großflächiger Gewerbeunternehmen dienen soll, da im Gemeindegebiet sonst nur noch kleinflächige Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

Auch die Begründung zum Flächennutzungsplan nennt als Planungsanlass den Bedarf an großflächigen Gewerbegrundstücken.

Dem widerspricht u.U. die Festsetzung durch Text Ziffer C 11 Grundstücksmindestgröße von nur 1500 m².

Der Umweltbericht 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes erläutert nur, dass weitere „kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt“ werden sollen.

Stellungnahme:

Die Maßkette wird eindeutig bestimmt und in den Plan übernommen.

Anstelle des Wortes „Sonderbauten“ wird das Wort „Sonderbauteile“ im Satzungstext übernommen.

Es werden Flachdächer als zulässig erklärt.

Der Entwurfsverfasser würde nicht empfehlen rote Blechdächer festzusetzen, da die Farbe rot auf Blechdächern nicht unbedingt dauerhaft ist und nur die Illusion einer ziegelroten Materialität herstellt. Vielmehr sollte nach Ansicht des Planers Blech wie Metall aussehen.

Um das Fehlen von Vorratsflächen für großflächige Gewerbenutzungen zu unterstreichen, sollte die Festsetzung zur Mindestgröße entfallen. Der Flächennutzungsplan und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen.

Es wird dem Hinweis des Landratsamtes gefolgt. Die Bauverbotszone wird aufgrund der Lage gestrichen.

III. Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planungsunterlagen werden wie ausgeführt angepasst.

Abst.Ergebnis: 23 für
 0 gegen den Beschluss

Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachlicher Umweltschutz:

Grundsätzliches:

Gegen die vom Markt Peiting geplante Erweiterung des Gewerbegebiets am Zeisslerweg bestehen von Seiten des fachlichen Naturschutzes grundsätzlich keine Bedenken. Es sind weder ökologisch hochwertige noch vom Orts- und Landschaftsbild her besonders sensible Bereiche betroffen. Die Planung war im Vorfeld mit der UNB dem Grundsatz nach abgesprochen worden. Die vorgesehene Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und zur Ortsrandeingrünung im Süden des Baugebiets ist zu begrüßen.

Naturschutz:

Der Umweltbericht und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind grundsätzlich in Ordnung. Auch mit den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen besteht grundsätzlich Einverständnis. Sowohl der Umweltbericht wie auch der Plan-Entwurf bedürfen an mehreren Stellen allerdings noch einiger Ergänzungen.

So müssen auch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Schlammweihergelände als Festsetzung in den B-Plan – zumindest in der Begründung – aufgenommen sein und dabei durch einen entsprechenden Lageplanausschnitt und eine Beschreibung der Maßnahmen im einzelnen hinreichend bestimmt sein. Dies ist im vorliegenden Fall aber bislang noch nicht geschehen. Der Umweltbericht weist deshalb im Kapitel 4.2 zurecht darauf hin, dass die Details hierzu erst noch zwischen der Marktgemeinde und der UNB abgestimmt werden müssen. Falls von Bevorratungsflächen aus dem Ökokonto nur Teilflächen benötigt werden, und diese ggf. verschiedenen Eingriffsvorhaben bzw. Bebauungsplänen zugeordnet sind, ist dies deutlich zu kennzeichnen.

Falls die Ausgleichsmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, muß die Gemeinde vor Satzungsbeschluß die Verfügungsgewalt über die Flächen haben und gegenüber dem Landratsamt nachweisen. Dies kann entweder durch Eigentum oder durch eine dingliche Sicherung bzw. städtebaulichen Vertrag erfolgen. Gegebenenfalls ist darin auch zu regeln, dass für den Fall der Nichterfüllung die Gemeinde berechtigt ist, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen. Auch muß zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die dauerhafte Funktion zu Ausgleichszwecken gesichert sein. Ersatzzahlungen können im Rahmen der Bauleitplanung übrigens grundsätzlich nicht erhoben werden.

Zu klären sind spätestens bis zum Satzungsbeschluß außerdem die Verantwortlichkeiten bezüglich einer zeitnahen, fachgerechten und vollständigen Umsetzung der auf dem Flurstück 7015 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Es ist also im Einzelnen festzulegen, wer und bis wann beispielsweise Pflanzungen und entsprechende Gestaltungsmaßnahmen durchführt und wer die notwendige Entwicklungspflege (z.B. Mahd oder Wildverbißschutz) übernimmt.

Die Gemeinde muss nach Art. 9 BayNatSchG außerdem die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen (im Bereich des „Ausgleichsbauungsplans“ bzw. auf den vertraglich bereitgestellten Flächen) unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mittels Formblatt zusammen mit einem Lageplan Maßstab 1:5000 an das LfU zur Erfassung im landesweiten Ökoflächenkataster melden.

Kapitel 5 des Umweltberichts beinhaltet Ausführungen zu möglichen alternativen Planungsmöglichkeiten. Dazu dürfen wir anmerken, dass auf der Ebene des Bebauungsplans alternative Standortüberlegungen nicht gefragt sind. Diese gehören thematisch in die Begründung zum FNP (vergl. unsere diesbezügliche Stellungnahme). Auf Ebene des Bebauungsplans sollten stattdessen ggf. Planungsalternativen zu Art und Umfang der Nutzung, zur Grünordnungsplanung und zu Maßnahmen der Eingriffsminimierung bzw. zum notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich diskutiert und begründet werden.

Für die notwendigen Gehölzpflanzungen im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche im Süden des Baugebiets ist autochthones Pflanzgut zu verwenden, also Pflanzen mit standortheimischer Herkunft, die aus wildwachsenden Stammpflanzen gewonnen wurden und eine regionaltypische genetische Ausstattung aufweisen. Der Landtag hatte bereits am 20.10.1999 einen entsprechenden Beschluss gefasst. Deshalb sollte auch bei den Text-Festsetzungen unter Nr. 9 (Grünordnung) noch eine entsprechende Ergänzung hinsichtlich der notwendigen Mindestanforderungen bezüglich der Pflanzqualitäten erfolgen.

Grünordnung:

Wir begrüßen es, dass die Marktgemeinde von den Bauherren zusammen mit den Baugesuchen die Vorlage qualifizierter Freiflächengestaltungspläne verlangt.

Wir empfehlen Flachdächer grundsätzlich mit Begrünung auszuführen. Mittlerweile gibt es Untersuchungen, die darstellen, dass diese Bauweise langfristig keine Mehrkosten verursacht und sich positiv auf das Ortsklima auswirkt.

Die Ortsrandeingrünung ist sehr unbestimmt. Es ist gut, dass sie auf einer öffentlichen Grünfläche ausgeführt wird. Es wird empfohlen genauere Angaben zu treffen.

Ich empfehle dringend die Festsetzungen unter 9. zu überarbeiten. Als Bezugsgröße für die Pflanzenanzahl empfehle ich die Grundstücksfläche und nicht die unbebaute Fläche.

Aktuell wird die Grundstücksfläche, die unbebaute Grundstücksfläche und die Grünfläche als Bezugsgröße verwendet. Wird das gesamte Grundstück als Baufläche, Lagerfläche und Stellplatzfläche verwendet, entfällt eine Begrünung.

Inhaltlich-redaktionelle Hinweise:

Die Begründung enthält im Kapitel 2.1 zum überwiegenden Teil Inhalte des Umweltberichts, die sich hier lediglich wiederholen. Dies wäre nicht notwendig, denn der Umweltbericht ist ein wesentlicher aber eigenständiger Teil der Begründung, die sich ohne weiteres auf die im Umweltbericht nicht enthaltenen Inhalte beschränken ließ.

Der im Kapitel 1.2 des Umweltberichts erwähnte kommunale Landschaftsplan der Marktgemeinde Peiting ist datiert bzw. wurde bereits genehmigt im Jahre 1983 (!) und stammt nicht wie angegeben aus dem Jahre 1997. Er ist somit inzwischen rund 30 Jahre alt. Eine Überarbeitung bzw. komplette Neubearbeitung ist von der Sache her bereits seit längerem dringend angeraten.

Stellungnahme:

Es werden die externen Ausgleichsmaßnahmen mit Lageplanausschnitt in die Begründung aufgenommen. Der Markt Peiting ist Eigentümer des Flurstückes 7015. Die Verfügungsgewalt über die genannte Fläche ist vorhanden.

Die Verantwortlichkeit bezüglich einer zeitnahen, fachgerechten und vollständigen Umsetzung obliegt dem Markt Peiting.

Der Markt Peiting beauftragte das Büro NarrRistTürk die Ausgleichsflächen des Marktes Peiting zu erfassen, ein Ökokonto zu erstellen. Die besagten Flächen werden an das LfU zur Erfassung im landesweiten Ökoflächenkataster gemeldet.

In Ziffer 5 des Bebauungsplanes die Dachbegrünung ausdrücklich begrüßt. Aufgrund der unterschiedlich zulässigen Dachformen im Geltungsbereich (SD, PD, WD, FD) wird eine grundsätzliche Ausführung nicht festgesetzt.

Es werden genauere Angaben hinsichtlich der öffentlichen Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Als Bezugszahl für die Pflanzenanzahl wird wie vom Landratsamt empfohlen, die Grundstücksfläche herangezogen.

Die Wiederholungen im Begründungstext werden verkürzt und auf das wesentliche reduziert. Der Markt Peiting beauftragte sowohl die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes, als auch des Landschaftsplanes.

IV. Beschluss:

Es werden genauere Angaben hinsichtlich der öffentlichen Grünfläche aufgenommen. Als Bezugszahl für die Pflanzenanzahl wird die Grundstücksfläche als Bezugszahl herangezogen. Der Text der Ziffer 9 wird entsprechend angepasst.

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

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Technischer Umweltschutz:

Bei der Durchsicht des Bebauungsplanes sind einige Punkte aufgefallen, die einer redaktionellen Überarbeitung bedürfen:

a. in Ziff. 1 der Festsetzungen durch Text wird verwiesen auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verwiesen. Diese Passage lässt die Ausweisung von „Flächen...zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen...“ zu. Da der vorliegende Planentwurf keine entsprechenden Flächen enthält, ist diese Passage entbehrlich.

b. In Ziff. 13.2 der Festsetzungen durch Text sind einige Formulierungen enthalten, die nicht zum vorliegendem Planentwurf passen:

- Die Festsetzungen im Abs. 2 sind nicht mehr zutreffend, weil der Abstand zwischen der Grenze dese Planungsgebietes und der Baugrenze wegen der dazwischenliegenden Ausgleichsfläche mehr als 25 m beträgt.

- Im Abs. 3 wird das Bauschalldämmmaß für Aufenthaltsräume von Wohnungen geregelt, die aber laut Ziff. 1. der Festsetzung gar nicht zulässig sind.

Es wird empfohlen, die Abs. 2 und 3 durch folgenden Text zu ersetzen:

„Das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Büroräumen in einem Abstand von weniger als 80 m zur Mitte der B23 muss den Anforderungen für Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 vom November 1989 zum Schutz gegen Außenlärm entsprechen.“

Der im Text beschriebene Bereich sollte auch in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung umrandet werden.

Stellungnahme:

Ziffer 1 wird entsprechend des Hinweises angepasst und ersatzlos gestrichen.

Der Entwurfsverfasser empfiehlt aufgrund der Planung die Bauverbotszone zu streichen.

Der letzte Absatz der Ziffer 13.2 erhält folgende Fassung:

„Das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile von Büroräumen in einem Abstand von weniger als 80 m zur Mitte der B472 muss den Anforderungen für Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 vom Nov. 1989 zum Schutz gegen Außenlärm entsprechen.“

Der Verweis auf die Wohnungen ist nicht notwendig, da Wohnungen in diesem Gebiet ausgeschlossen sind.

V. Beschluss:

Die Planung wird entsprechend der Ausführungen angepasst.

Abst.Ergebnis: 23 für
0 gegen den Beschluss

Kreisbrandinspektion Landkreis Weilheim-Schongau:

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Einwände gegen die Planungen wenn nachfolgende Belange berücksichtigt werden:

1. Falls noch nicht vorhanden, ist für eine ausreichende Löschwasserversorgung (nach DVGW Markblatt W 405) zu sorgen. Hydranten sollten in einer Entfernung von nicht mehr als 80 m von den Gebäuden vorhanden sein. (Art. 1 Abs. 2 BayFwG)
2. Die Grundstücke sind ausreichend zu erschließen. Für Gebäude, die zum Teil mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt sind, ist jeweils Feuerwehrezufahrt zu erstellen und ausreichend Bewegungsfläche für die Feuerwehr zu gewährleisten (Art. 3 Abs. 1 und 2 BayBO und Art. 4 BayBO).

Stellungnahme:

Der Hinweis wird in der Begründung berücksichtigt und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

VI. Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung in der Planung erfolgt nicht.

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

Wasserwirtschaftsamt Weilheim:

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

Vom Wasserwirtschaftsamt wurden folgende fachliche Informationen und Empfehlungen vorgebracht.

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.

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 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 31. März 2004 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 zwischen zu lagern 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. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentlichen 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 (Markt Peiting) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden.

Dazu werden Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung wie unter Punkt 10. des Bebauungsplanes formuliert, ausdrücklich begrüßt. Das angesprochene Gutachten des IB Jung liegt uns nicht vor. Es wird aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan davon ausgegangen, dass die anstehenden Böden ausreichend versickerungsfähig sind.

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).

Die für die Versickerung notwendigen Flächen sollten im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENKW- in Verbindung mit dem DWA-Arbeitsblatt 138 zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Dies trifft z. B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m² eingeleitet werden soll. In solchen Fällen sind in aller Regel entsprechende Vorbehandlungsanlagen auf der Grundlage des § 60 WHG erforderlich.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

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 – TRENOW – in Verbindung mit dem DWA-Markblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Das auf der Erschließungsstraße 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 (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalten Versickermulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung" (RAS-Ew) zu entnehmen.

Verschmutzte Straßenabwässer von stark frequentierten Kreisstraßen sowie Staatsstraßen und Bundesstraßen sind vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung dieser Behandlungsanlagen sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerungen (RAS-Ew)" zu entnehmen.

ZUSAMMENFASSUNG

Dem Bebauungsplan kann unter Beachtung o.g. Auflagen zugestimmt werden.

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

Stellungnahme:

Es wird empfohlen, einen Hinweis auf die Genehmigungspflicht für die Entwässerung von großflächig versiegelten Flächen in die Begründung aufzunehmen.

Hinsichtlich der Versickerung wurde ein Gutachten vom Ingenieurbüro Jung angefertigt.

Es wird empfohlen, den Straßenraum für die Erschließungsstraße um ca. 1,5 m zu verbreitern, um eine zusätzliche Muldenversickerung straßenbegleitend möglich zu machen.

VII. Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde entsprechend angepasst. Ein Hinweis auf die Genehmigungspflicht von großflächig versiegelten Flächen ist in die Begründung aufgenommen worden. Der Straßenraum wurde um 1,5 m vergrößert, um eine zusätzliche Muldenversickerung zu ermöglichen.

Abst.Ergebnis: 23 für
0 gegen den Beschluss

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

1. Landwirtschaftliche Belange:

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanungen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen darf nicht eingeschränkt werden. Der Verbrauch der landw. Flächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf die für die Landwirtschaft notwendigen Verkehrswege ist zu achten.

2. Forstliche Belange:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Wald nach Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG). Forstliche Belange sind daher dort nicht betroffen, so dass gegen die Planung seitens der Bereichs Forsten keiner grundsätzlichen Einwände bestehen.

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich soll jedoch auch auf Teilflächen des Grundstückes FINr. 7015 der Gemeinde und Gemarkung Peiting erbracht werden. Die genauere Festsetzung zu den Maßnahmen ist noch zwischen dem Markt Peiting und der UNB zu vereinbaren. Da Teilbereiche dieser Grundfläche Wald sind, der auch in der Forstbetriebsplanung für den Marktgemeindewald Peiting erfasst ist, ist bei dieser Festsetzung auch der Bereich Forsten zu beteiligen.

Stellungnahme:

Der Flächenverbrauch ist bereits minimiert worden und auf das notwendige Maß beschränkt. An der nördlichen Grenze der FINr. 2531 ließe sich eine Anbindung an einen zukünftigen landwirtschaftlich nutzbaren Weg realisieren. Der Bereich Forsten ist bei der Ausweisung von Ausgleichsflächen zu beteiligen. Der Planer der ökologischen Ausgleichsflächen wird darüber informiert.

VIII. Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung in der Planung erfolgt nicht.

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

Deutsche Telekom:

Durch die Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planänderungen wird um eine wiederholte Beteiligung gebeten. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanlagen im und außerhalb des Plangebietes bleibt der Prüfung vorbehalten. Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationsanlagen festgelegt sein, wird dieser Forderung mit folgender Begründung widersprochen:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationsanlagen sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationslinien sind damit bundesrechtlich geregelt.

Nach dem Rechtsgrundsatz aus Art. 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht.

Ein Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien kann deshalb nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es wäre daher rechtswidrig und müsste zurückgenommen werden.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind die auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen.

Stellungnahme:

Die Anregungen der Deutschen Telekom treffen auf diesen Bebauungsplan nicht zu, es handelt sich um einen bei jedem Bplanverfahren versendeten Serienbrief.

XI. Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

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

Bayerischer Bauernverband:

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen folgende Bedenken:

- Der Abstand und die Auswahl der Bepflanzung sind so auszuwählen, dass es zu keiner Behinderung durch herabhängender Aste, Schatten oder Laub auf den Weg und landwirtschaftlichen Flächen kommt.
- Die Zufahrt für das Gewerbegebiet ist nur über den Zeißlerweg zu genehmigen. Der Grasweg ist nicht für eine größere Verkehrsbelastung, besonders durch gewerblichen Schwerlastverkehr geeignet. Außerdem würde durch einen höheren Verkehr die Bewirtschaftung des landw. Betriebes Bader beeinträchtigt werden.
- Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Flächen darf nicht beeinträchtigt werden. Staub, Lärm und Geruchsbelästigung müssen geduldet werden.
- Die Versickerung der Weidenschorn-Wiesen durch die bestehenden Sickerschächte auf dem geplanten Gewerbegebiet (Baufeld) muss unbedingt in ihrer Funktion erhalten bleiben.

Stellungnahme:

Die Bäume werden so verschoben, dass der Kronenbereich nicht in den Weg ausragt. Schattenwurf und Laubanfall ist aus Sicht des Planers nicht zu vermeiden und hinzunehmen, wenn die Ortseingrünung gewünscht wird. Diese wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich gefordert. Eine Zufahrt zum Gewerbegebiet ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nur über den Zeißlerweg möglich. Der Grasweg ist durch eine öffentliche Grünfläche vom Gewerbegebiet getrennt. Der Einwand ist somit gegenstandslos.

Die nicht überplanten Flächen sind laut Flächennutzungsplan für landwirtschaftliche Nutzung. An dieser Nutzung ändert sich durch die Neuausweisung nichts. Klagen aus Geruchsbelästigungen sind eher aus neu ausgewiesenen Wohnbauflächen zu erwarten. Wohnnutzung ist in der Erweiterung ausdrücklich nicht zugelassen.

Die Schächte befinden sich in der Ausgleichsfläche.

X. Beschluss:

Die Planung wird angepasst. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bäume werden so verschoben, dass der Kronenbereich nicht in den Weg ausragt. Weitere Änderungen der Planung erfolgen nicht.

Abst.Ergebnis: 23 für
 0 gegen den Beschluss

Staatliches Bauamt:

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

Beim Staatlichen Bauamt Weilheim bestehen für den Bereich keine Ausbauabsichten.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:

Bauverbot:

Entlang der freien Strecke von Bundesstraße gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen. Eine Ausnahmebefreiung von Anbauverbotszonen kann für die geplante Ausgleichsfläche erteilt werden.

Hinweise:

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.

Stellungnahme:

Die Anbauverbotszone im Bereich von 20 m Abstand zur Bundesstraße wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

XI. Beschluss:

Die Planung wird angepasst: Die Anbauverbotszone im Bereich von 20 m Abstand zur Bundesstraße wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Abst.Ergebnis: 23 für
0 gegen den Beschluss

LEW:

Gegen die Verfahren bestehen keine Bedenken, es wird darum gebeten die nachfolgenden Belange zur berücksichtigen.

Stromversorgung:

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen zurzeit keine elektrischen Versorgungsanlagen.

Die elektrische Versorgung des ausgewiesenen Gewerbegebietes ist nach entsprechender Erweiterung des 20-/1-kV-Versorgungsnetzes gesichert. Dazu wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich.

Weitere Einzelheiten zur erforderlichen Transformatorenstation (Eintragung in den Bebauungsplan als Versorgungsfläche „Elektrizität“) können wir zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festlegen. Der elektrische Leistungsbedarf der zukünftigen Betriebe sowie die bauliche Situierung werden dabei von ausschlaggebender Bedeutung sein.

Für die Transformatorenstation ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Gunsten der Gesellschaft erforderlich. Detailplanungen über den Standort der zukünftigen Transformatorenstation werden von uns mit dem zukünftigen Grundstückseigentümer geregelt. Für die Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

Allgemeines

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,
- das Planum der Straße und Gehweg ist erstellt,
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Stellungnahme:

Eine Fläche für eine oberirdische Transformatorenstation wird im Bebauungsplan eingeplant. Der Hinweis wird an den Erschließungsplaner weitergeleitet um eine optimale Koordination zu gewährleisten.

XII. Beschluss:

Die Planung wird entsprechend angepasst. Die genaue Lage der Transformatorenstation wird in Zusammenarbeit von Erschließungsplaner und EVU festgelegt.

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

Bund Naturschutz:

Es sollen die geplanten Ausgleichsflächen und die hierfür geplanten Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Aufwertung genannt werden.

Im Zuge der Ausrichtung und Ausweitung erneuerbare Energien wird gebeten, in den Bebauungsplan als Auflage die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Dächern der zu bauenden Industrieanlagen zu fordern und die Gebäudehülle nach energetischen Dämmauflagen gemäß der gültigen Energievorschrift verpflichtend einzubringen.

Stellungnahme:

Das Verhältnis zwischen Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen und Bauland wurde in Abstimmung mit der HAI des Planungsreferates festgelegt, Maßgabe war dabei ein Mindestabstand von 30 zwischen Bauland und der westlichen sowie der nördlichen Grenze des Planungsgebietes. Die ausgewiesene Größe des Baulands erlaubt die Ausbildung eines eigenständigen Siedlungsgefüges, das mit angemessenem Aufwand erschlossen wird und einen zentralen Quartiersplatz als Identifikationspunkt aufweist.

Somit werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes in einer nachhaltigen städtebaulichen Planung des Gebietes übernommen.

Die Jeweils gültige EnEV, sowie das EEWärmeG sind zwingend einzuhalten. Dies bedarf keiner zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan. Nur wenn weitergehende Dämm- und Energiestandards vorgeschrieben werden sollten, müssen diese in der Satzung zusätzlich als Festsetzung aufgenommen werden. Dies ist aber für Gewerbegebiete äußerst unüblich.

XIII. Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung in der Planung erfolgt nicht.

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

IHK:

Die zur Überplanung anstehenden Geländeteile eignen sich aufgrund ihrer örtlichen Lage in der Nähe zu den bereits bestehenden Gewerbegebieten und ihrer infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe und damit für eine Ausweisung als GE nach § 8 BauNVO. Ortsplanerisch oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen eine solche Nutzung sprächen, können nicht erkannt werden. Dementsprechend besteht diesbezüglich mit den Planinhalten und –ausweisungen grundsätzlich Einverständnis.

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass die hier vorgesehenen Emissionskontingente von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eine unverhältnismäßige Nutzungsbeschränkung für ein GE darstellen und damit die Attraktivität des Standortes für gew. Nutzung nicht unerheblich beeinträchtigt wird.

Die Attraktivität eines GE bemisst sich für Unternehmen nicht nur nach dessen örtlicher Lage, sondern auch nach dessen Nutzungspotential. Gerade in der Zeit, in der immer mehr kleinere und mittlere Betriebe, zumindest teilweise, auch nachts arbeiten müssen, um konkurrenzfähig bleiben zu können, sind die hier vorgesehenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen als nicht ganz unproblematisch zu bewerten, da Nachts- und Schichtarbeit nur sehr eingeschränkt möglich sind.

Es kann kein Grund erkannt werden, der die in den Planungsunterlagen gemachten Einschränkungen erforderlich machen würde. Vielmehr ist das GE nach allen Seiten von Nutzungen umgeben, die eine Emissionskontingentierung keineswegs erfordern.

Dementsprechend wird angeregt, die zulässigen Emissionskontingente von bisher 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wieder zu streichen und das GE als „uneingeschränktes“ GE auszuweisen.

Stellungnahme:

Die Nutzungsbeschränkung resultiert aus dem Schallschutzgutachten von PS Akustik GmbH vom 28.01.2011. Wenn die Festsetzung von höheren Kontingenten oder gar der Verzicht auf Emissionskontingente gefordert wird, ist dies durch ein neues Gutachten zu untersuchen und der Schutz der umliegenden Bebauung nachzuweisen.

XIV. Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung in der Planung erfolgt nicht.

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

Anlieger:

Der Anlieger teilt mit, dass er das Gewerbegrundstück 2531/3 im Jahre 2015 kaufen wird. Weiterhin bittet er um Prüfung und Eintragung eines Vorkaufsrechts für das Gewerbegrundstück 2532/1 bis 2019, jedoch entgegen dem Lageplan mit einer Breite von 50 m und einer Gesamtfläche von ca. 5133 m². Ferner bittet er um die Verlegung des Weges auf Fl.Nr. 2531/2

Stellungnahme und XV. Beschluss:

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese sind nicht im Bauleitverfahren zu regeln.

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

XVI. Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen und billigt den vom Planungsbüro gefertigten Entwurf vom 16.02.2016 mit den beschlossenen Änderungen.

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

Als bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen werden ausgelegt:

- Schallschutzgutachten von MPS Akustik GmbH vom 28.01.2011
- Gutachten über die Sickerfähigkeit des Ingenieurbüros Jung vom 02.04.2012
- Stellungnahme des Fachlichen Naturschutzes vom 29.11.2012
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 29.11.2012

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

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Peiting, 17.06.2016

Marktverwaltung


Asam
Erster Bürgermeister

