

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

TOP 4 öffentlich

**Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 „Saliterhof Peiting“
- Abwägung und Billigungsbeschluss -**

Wie bereits in TOP 3 beschlossen, nimmt Marktgemeinderat Sellmaier aufgrund von persönlicher Beteiligung auch in TOP 4 nicht an der Beratung und Abstimmung teil.

In der Sitzung vom 24.01.2023 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 „Saliterhof Peiting“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses, verbunden mit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte am 01.12.2023.

Mit Schreiben vom 08.12.2023 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die Gemeinde Burggen, der Deutsche Wetterdienst, der Kreisheimatpfleger, das Staatliche Bauamt Weilheim, die IHK, das Eisenbahnbundesamt, die Gemeinde Hohenfurch, die Gemeinde Altstadt, die Gemeinde Böbing, die Handwerkskammer München, die baynets GmbH und die Schwaben Netz GmbH brachten weder Anregungen noch Bedenken hervor.

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

1. Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauleitplanung

Entsprechend des Nutzungszwecks unter Nr. 1.1 sind neben Ferienwohnungen auch Betriebswohnungen zulässig. In den Aufzählungen unter Nr. 1.2 werden in den Bauräumen 1 und 2 jedoch nur „Wohnungen“ genannt, ein betrieblicher Bezug fehlt insoweit. Wir empfehlen, auch in den Aufzählungen unter Nr. 1.2 den Zusatz „betriebsbezogene“ Wohnungen mitaufzunehmen.

Abwägung:

„Fremd“ genutzte Wohnungen könnten schalltechnisch problematisch werden, so dass in Ziff. 1.2 das Wort „betriebsbezogene“ vor „Wohnungen“ ergänzt wird.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert und ergänzt.

**Abst.Ergebnis: 19 für
0 gegen den Beschluss**

2. Landratsamt Weilheim-Schongau, Technischer Umweltschutz

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

Einwendungen

Die mit den Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgelegte schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner bedarf der Änderung / Ergänzung:

- Es wurden deutlich mehr Wohnmobilstellplätze angesetzt und
- die PKW-Stellplätze wurden mit einem größeren Abstand zum nächstgelegenen Immissionsort angesetzt als der Bebauungsplan vorsieht.
- Die im „Nutzungs- und Betreiberkonzept“ genannten Aktivitäten (insbesondere die Einzelveranstaltungen) wurden nur zum Teil berücksichtigt.
- Durch die westlich vorbeiführende Bundesstraße kommt es zu teilweise erheblichen Verkehrslärmimmissionen, die – je nach Abstand – sogar die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überschreiten. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Wohnräumen wurden nicht ermittelt und in den B-Plan aufgenommen.
- südlich des Geltungsbereichs befinden sich weitere Wohngebäude (z.B. Kurzenried 4), die derzeit in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt werden.

Rechtsgrundlagen

§ 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 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988).

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Die Schalltechnische Untersuchung wird an den aktuellen Planungsstand angepasst, dabei sind auch Immissionsorte im Süden zu berücksichtigen. Die sich aus den Berechnungen ergebenden Maßnahmen und Nutzungs-beschränkungen sind unmittelbar in den Bebauungsplan aufzunehmen (nicht nur indirekt über einen Verweis auf das Gutachten). Erforderlichenfalls ist das Nutzungskonzept entsprechend anzupassen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Aus den Berechnungsansätzen der o.g. schalltechnischen Untersuchung ergibt sich, dass die Immissionssituation deutlich verbessert werden könnte:

- Die Zufahrten zu den Parkplätzen sind als Kiesflächen ausgeführt, die beim Befahren erheblich höhere Lärmemissionen abstrahlen, als Asphaltbeläge.
- Die Schallabstrahlung in Richtung der westlich gelegenen Immissionsorte könnte durch eine Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wand-/Wallokombination) zwischen den Parkplätzen und der Bundesstraße deutlich reduziert werden.
- Die Halle wurde als landwirtschaftlich zu nutzendes Gebäude geplant und errichtet, dementsprechend haben die Fassadenbauteile zum Teil relativ geringe Schalldämmmasse. Durch Verbesserungen in diesem Bereich könnten die Geräuscheinwirkungen an den umgebenden Immissionsorten spürbar gemindert werden.
-

Es wird empfohlen, entsprechende Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abwägung:

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223076 / 3 vom 30.06.2023, auf welche sich die Einwendungen beziehen, wurde durch den Bericht 223076 / 4n vom 14.02.2024 aktualisiert. Letzterer wird Grundlage der weiteren Planung, so dass in der Bebauungsplanung die unten benannten Festsetzungen getroffen werden.

Im Einzelnen zu den o.g. Einwendungen:

Die Lage und die Anzahl der Pkw- und Wohnmobil Stellplätze wurde mit der aktualisierten Untersuchung an den Bebauungsplanentwurf angepasst.

Weitere geplante Veranstaltungen wie ein Adventsmarkt im Freien wurden gemäß dem aktualisierten Nutzungs- und Betreiberkonzept vom 11.11.2023 geprüft (vgl. Seite 17 der aktualisierten Untersuchung) und führen zu keinen maßgebenden Schallimmissionen an den Immissionsorten.

Die Straßenverkehrsgeräusche wurden in der aktualisierten Untersuchung berücksichtigt und beurteilt. Hierzu ergeben sich erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 für Wohnräume und Büros (vgl. Punkt 5.4 der aktualisierten Untersuchung).

Das Anwesen Kurzenried 4 wurde als weiterer Immissionsort in der aktualisierten Untersuchung als IO 6 aufgenommen. Des Weiteren wurden auch innerhalb des Bebauungsplangebietes Immissionsorte (IO 3 – IO 5) aufgenommen und die schalltechnische Situation beurteilt.

An allen Immissionsorten kann die schalltechnische Konformität aufgrund des Schallemissionsansatzes nachgewiesen werden.

Gemäß dem Bericht 223076 / 4n vom 14.02.2024 werden die im Folgenden genannten baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in die Bebauungsplanung aufgenommen:

„Im Bauraum 1 ist eine Begrenzung des Innenpegels auf $LI = 80 \text{ dB(A)}$ während des Regelbetriebs und $LI = 90 \text{ dB(A)}$ während des Veranstaltungsbetriebes in der Halle vorzunehmen und zu gewährleisten.

Die Außenbauteile des Gebäudes im Bauraum 1 müssen im Bereich der Halle mindestens folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ (in am Bau funktionstüchtig eingebauten Zustand) erreichen:

Außenwände (Mauerwerk) $R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$

Außenwände (Holz) $R'_{w,ges} \geq 15 \text{ dB}$

Dach (ohne Lichtband) $R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$

Lichtband $R'_{w,ges} \geq 20 \text{ dB}$

Giebelfenster (Doppelstegplatten) $R'_{w,ges} \geq 15 \text{ dB}$

Tor (Nordfassade) $R'_{w,ges} \geq 10 \text{ dB}$

Der Schalleistungspegel L_{WA} der haustechnischen Anlagen (z.B. Lüftungsanlage auf dem Dach über der Küche) ist auf jeweils 80 dB(A) zu begrenzen. Eine Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit bei Vorliegen der konkreten Planung der Haustechnik wird empfohlen.

Im Regelbetrieb sind folgende organisatorische Maßnahmen zu treffen:

- Bei geräuschintensiver Nutzung in der Halle bis 22:00 Uhr sind Fenster und Türen geschlossen zu halten.

- Die Nutzung des Wirtsgarten ist während der Tageszeit bis 22:00 Uhr zulässig.

- Der Betrieb des Hofladens inklusive Kunden- und Lieferverkehr ist nur während der Tageszeit zulässig.

- Die Nutzungen müssen bis spätestens 22:00 Uhr beendet sein. Die anschließende Nutzung des Parkplatzes zur Abfahrt ist auch nach 22:00 Uhr zulässig.

Für den Veranstaltungsbetrieb sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Veranstaltungen, die erst deutlich nach 22.00 Uhr enden, sind im Rahmen der Regelungen der TA Lärm für „seltene Ereignisse“ zulässig. Hierfür stehen bis zu 10 Tage im Jahr zu Verfügung.

- Bei geräuschintensiver Nutzung in den Räumlichkeiten (z.B. Hochzeiten, Theateraufführungen, Konzerte, Musikbeschallungen) sind Fenster und Türen geschlossen zu halten. Beim Tor auf der Nordseite sind die Fugen abzudichten.

- Die Nutzung der Halle und des Wirtsgartens ist auch nach 22:00 Uhr gemäß Emissionsansatz zulässig.“

Zusätzlich sind in der Planzeichnung folgende Schallschutzmaßnahmen zu kennzeichnen:

Aufnahme von Planzeichen an Fassaden mit rot eingefärbten Pegeln für bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm entsprechend der Abbildung im Anhang A, Seite 4.

Zum Planzeichen werden folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

„Aufgrund der Straßenverkehrsgeräuschbelastung sind an den mit Planzeichen markierten Fassaden bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023, sind einzuhalten.

Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 223076 / 4n vom 14.02.2024 des Ingenieurbüros Greiner die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

Zudem ist der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen oder alternativ verglasten Loggien bzw. Vorbauten o.Ä. für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 49 dB(A) (Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete) vorzusehen. Die nächtlichen Beurteilungspegel sind in der Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner Bericht Nr. 223076 / 4n vom 14.02.2024 dargestellt.“

Des Weiteren werden folgende Hinweise in die Planung übernommen:

„Die schalltechnische Verträglichkeit des Betriebs des Saliterhofs in Bezug auf die umliegende Bebauung wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 223076 / 4n vom 14.02.2024 des Ingenieurbüros Greiner entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die in der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.“

- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

- Aufgrund der Verkehrsgeräuschsituation wird zusätzlich zu den Festsetzungen (Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm) der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen oder alternativ verglasten Loggien bzw. Vorbauten o.Ä. für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 49 dB(A) (Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete) empfohlen.“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert und ergänzt.

Abst.Ergebnis: **12 für**
 7 gegen den Beschluss

3. Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachlicher Naturschutz

Naturschutz:

Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen

Wir empfehlen die Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen (Festsetzung 2.4) mit der Referenzliste des Landratsamts für gebietseigene Gehölze im Landkreis Weilheim-Schongau abzugleichen und entsprechend anzupassen. Die Referenzliste kann auf der Website des Landratsamts unter Bürgerservice -> Formulare und Merkblätter -> „Naturschutz: Liste heimischer Gehölzarten Stand: April 2023“ heruntergeladen werden. Für die Ausgleichs-/Ersatzfläche sollte festgelegt werden, dass nur gebietseigene Gehölze mit zertifizierter Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 – Alpenvorland bzw. gemäß FoVHgV gepflanzt werden dürfen.

Grünordnung:

Keine weiteren Empfehlungen. Hinsichtlich der Obstsorten kann durch die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege eine Beratung erfolgen.

Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:

Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.

Abwägung:

Die Vorschlagsliste wird mit der Referenzliste in Einklang gebracht. Ebenfalls wird ergänzt, dass ausschließlich gebietseigene Gehölze mit zertifizierter Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 – Alpenvorland bzw. gemäß FoVHgV zur Pflanzung zulässig sind.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert und ergänzt.

**Abst.Ergebnis: 19 für
 0 gegen den Beschluss**

4. Landratsamt Weilheim-Schongau, Städtebau

Zur Planzeichnung:

Wir weisen darauf hin, dass es sich unseres Erachtens bei den Flächen der Zeichen A 3.1, 3.3, 3.4 und 3.5 um Hauptnutzung des Betriebes handelt.

Der Begriff „Bauraum“ mit Ziffer ist nicht eindeutig definiert.

Die Zuordnungslinie führt jeweils in die überbaubare Grundstücksfläche, unter C 1 Art der Nutzung, „1.2 Zulässig sind:“ werden aber auch außerhalb der Baugrenzen vorgesehene Nutzungen genannt.

Bei Bauraum 2 sollte auf Grund der Angabe zweier Höhenbezugspunkte klargestellt werden, welcher für die Firsthöhenbemessung heranzuziehen ist.

Die Durchgrünung der KFZ-Stellplätze als auch der Wohnmobil-Stellplätze sollte in der Planzeichnung der Eindeutigkeit halber auch als Festsetzung geführt werden.

Zu C. Textliche Festsetzungen:

5. Landratsamt Weilheim-Schongau, Umweltschutzverwaltung

Die Gemeinde Peiting plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Saliterhof Peiting“ dessen Umgriff die Flurnummern 5761 und 5761/2 der Gemarkung Peiting umfasst.

Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 13.12.2023, eingetragen.

Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im o.g. Bebauungsplan aufzunehmen:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu

informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Abwägung:

Der Hinweis ist grundsätzlich bereits in Hinweis Ziff. D.3.3 enthalten. Der Hinweis wird entsprechend angepasst. Allerdings kann der Verweis auf die gesetzlich geregelte Mitteilungspflicht entfallen. Eine eigene Rubrik „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ erscheint nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert und ergänzt.

**Abst.Ergebnis: 19 für
 0 gegen den Beschluss**

6. Landratsamt Weilheim-Schongau, Gesundheitsamt

Soweit die folgenden Punkte eingehalten werden, besteht Einverständnis mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 „Saliterhof“ sowie der damit verbundenen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peiting.

- Die im Nutzungskonzept aufgeführte Quellwasser- sowie Regenwassernutzung ist ausschließlich für Brauchwasserzwecke zulässig (z.B. Viehtränke, bewässern von landwirtschaftlichen Flächen,...). Das Wasser ist keinesfalls zum menschlichen Gebrauch zu verwenden (z.B. an Handwaschbecken oder nicht abgesperrten Außenwasserhähnen die öffentlich zugänglich sind).
- Für die Wohnmobilstellplätze ist zwingend die beschriebene Ver- und Entsorgungsstation einzurichten. Dies ist insbesondere für Frischwasserversorgung (Trinkwasser), als auch für Grau- und Abwasserentsorgung einzurichten um einerseits die Versorgung mit unbedenklichem Trinkwasser zu gewährleisten und andererseits zu verhindern, dass Grau- und Abwasser in der umgebenden Natur entsorgt werden.

Abwägung:

Die Information zum Quellwasser wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Der Passus zu den Wohnmobilstellplätzen wird als Hinweis D.3.4 in die Planung aufgenommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert und ergänzt.

**Abst.Ergebnis: 19 für
 0 gegen den Beschluss**

7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1.1 Lage im wassersensiblen Bereich

Das geplante Gebiet liegt teilweise im wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier

beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Sätze 1, 2 WHG).

1.1.2 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Der Peitinger Mühlbach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieses Gewässers.

Vorschlag zur Änderung des Plans: Die 60 m Linie ist im Plan darzustellen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Peitinger Mühlbach (einem Gewässer dritter Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig (ggf.: nach Rechtsverordnung der Regierung vom Mai 2014 nach Art. 20 Abs. 2 BayWG für Gewässer dritter Ordnung). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.“

1.1.3 Gewässerunterhaltung

Entlang Plangebietes verläuft das Gewässer Peitinger Mühlbach. Die Unterhaltung obliegt dem Markt Peiting.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Es sind daher 5 Meter breite Uferstreifen entlang des Peitinger Mühlbaches auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Peitinger Mühlbaches dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

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

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

Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

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

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.3 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor.

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

Für Informationen bezüglich (weiterer) Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.

1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen.

Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen oder die Funktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzfläche (natürliche Ertragsfähigkeit) in besonderer Weise erfüllen, sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Im Sinne des Grundsatzes 1.3.1 des Landesentwicklungsplans 2020 („Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und anderer Treibhausgase“) ist bei humusreichen Böden (insb. Moorböden) auch die Speicherfunktion für Kohlendioxid zu berücksichtigen.

1.5 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die öffentliche 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. Insofern besteht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

1.6 Häusliches Schmutzwasser

Das Bauvorhaben sollte vor Bezug vorzugsweise an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem angeschlossen werden. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Die nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Anwesen sind entsprechend dem gemeindlichen Abwasserbeseitigungskonzept zu entwässern. Häusliche Abwässer von Anwesen der Gebietsklasse 3 sind über Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261) zu beseitigen. Insbesondere ist auf eine ausreichende Anlagenbemessung zu achten. Übersteigt der zu erwartende Abwasseranfall die zugelassene Ausbaugröße einer bestehenden Kleinkläranlage, so muss diese erweitert bzw. erneuert und wieder bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde zugelassen werden.

1.6.1 Niederschlagswasser

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung:

Zu 1.1.1: Kenntnisnahme, die Hochwassergefahrenfläche, die in diesem Gebiet dem wassersensiblen Bereich entspricht, ist bereits im Plan dargestellt.

Zu 1.1.2: Der Hinweis wird als Ziff. D.3.5 folgendermaßen in die Planung aufgenommen: „Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Peitnach als Gewässer dritter Ordnung oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den

Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind Anlagen nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz. Ein entsprechender Antrag ist mit dem Bauantrag, für verfahrensfreie Anlagen bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt einzureichen.“

Zu 1.1.3: Mit Festsetzung Ziff. C.3.7 und C.3.8 sind Aufschüttungen nur im Bereich der Hauptgebäude bzw. außerhalb des Überschwemmungsgebiets zulässig. Zur Klarstellung wird in Ziff. C.3.7 noch ergänzt: „*nicht jedoch in der Hochwassergefahrenfläche gem. Planzeichen B.2.1.*“ Ansonsten sind die Gewässerrandstreifen mit 5 m Breite ohnehin gem. § 38 WHG zu schützen und gem. § 38 Abs. 4 Nr. 4 WHG sind Ablagerungen verboten. Somit ist eine Festsetzung entbehrlich, der Vorhabenträger wird auf die Regelung hingewiesen.

Zu 1.2: Die meisten der Gebäude und die gesamten Außenanlagen sind bereits im Bestand vorhanden. Somit erscheint eine Festsetzung zu Fließwegen und Abflussflächen entbehrlich, zumal das Gelände ohnehin Richtung Peitnach abfällt. Mit dem Hinweis D.3.2 ist bereits auf den Schutz der Gebäude hingewiesen. Empfehlungen zum Abschluss von Versicherungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Änderung der Planung ist in diesem Punkt nicht veranlasst. Eine Tiefgarage ist nicht geplant, ebenso wenig ein Neubau von Gebäuden: Die Gebäude bestehen bereits, so dass eine Festsetzung, dass der Rohfußboden 25 cm über das Gelände hinaus zu heben ist, letztlich ins Leere läuft.

Zu 1.3, 1.4 und 1.5: Kenntnisnahme, Verweis auf den vorliegenden Umweltbericht, der Angaben zu den Böden enthält. Ebenfalls sind die vorhandenen Gebäude bereits an die Trinkwasserversorgung angeschlossen, das neue Gebäude wird ebenfalls im Eigeninteresse der Eigentümer an die Versorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung ist gemäß interner Auskunft des zuständigen Mitarbeiters der Marktgemeinde ausreichend dimensioniert, um neben der regulären Versorgung auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall zu gewährleisten.

Zu 1.6: Mit Festsetzung Ziff. C.5.6 sind bereits wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Diese haben allesamt einen Abflussbeiwert von $< 0,7$, selbst wenn sie Fugenanteile von nur 10 % aufweisen. Ebenfalls ist die Niederschlagswasserversickerung bereits im Bestand gegeben und mutmaßlich genehmigt, da der Grenzwert der NWFreiV bereits durch die bestehenden und baurechtlich genehmigten Gebäude überschritten wird. Eine zusätzliche Festsetzung ist daher entbehrlich. In diesem Zusammenhang wird auf Hinweis D.3.1 verwiesen. Eine Änderung der Planung ist in diesem Punkt nicht veranlasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert und ergänzt.

**Abst.Ergebnis: 19 für
 0 gegen den Beschluss**

8. Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur Aufstellung des Bebauungsplans „Saliterhof Peiting“ und der 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren folgende Stellungnahme ab.

Planung:

Der Saliterhof ist ein bestehender Erlebnishof im Ortsteil Kurzenried, rund 800 Meter südlich des Siedlungsgebietes des Hauptortes Peiting, direkt an der B17 gelegen. Er zeichnet sich vor allem durch Kleintierhaltung aus. In den vergangenen Jahren hat sich der Betriebsschwerpunkt von der Landwirtschaft weg in die Bereiche Tourismus und Gastronomie verschoben. Ein auf dem Gelände zentral gelegenes Wirtschaftsgebäude beheimatet einen Hofladen, Büros, eine Wollmühle sowie ein Restaurant mit angeschlossenem Biergarten. Die gastronomischen Räumlichkeiten werden u.a. für Hochzeiten, Konzerte und Ausstellungen genutzt. Ein weiteres Bestandsgebäude im westlichen Bereich des Hofes wird von den Eigentümern bewohnt. Des Weiteren befinden sich Tierställe und ein großer Parkplatz auf dem Gelände.

Die Eigentümer möchten den touristischen und gastronomischen Charakter des Hofes weiter ausbauen. In diesem Zusammenhang sollen max. 5 Ferienappartements im bisherigen Wohnhaus entstehen. Eine bestehende Garage soll für Wohn- oder Ferienwohnzwecke umgebaut werden. Darüber hinaus ist die Erweiterung der Gaststätte geplant sowie der Umzug des Hofladens in andere Räumlichkeiten des zentralen Wirtschaftsgebäudes. Die Gastwirtschaft soll für bis zu 10 Veranstaltungen im Jahr mit max. 300 Gästen genutzt werden können. Nördlich des bestehenden Parkplatzes sind 10 Wohnmobilstellplätze vorgesehen. Außerdem sollen die Rahmenbedingungen für eine mögliche Verlagerung der Tierställe vom Nord-, in den Südbereich des Hofes geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die beschriebenen Maßnahmen ermöglicht und baurechtlich gesichert werden. Abgesehen von der möglichen Verlagerung der Tierställe sind keine Neubauten geplant. Die Vorhaben beziehen sich auf Umbaumaßnahmen im Bestand. Von der Planung betroffen sind die Fl.Nr. 5761 und 5761/1 die eine Fläche von rund 2,4 ha umfassen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Markt Peiting ist der geplante Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ist die Darstellung als Sondergebiet „Tourismus und Tierhaltung“ geplant.

Berührte Belange

Anbindung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 G soll die Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Der geplante Umgriff liegt im planungsrechtlichen Außenbereich (gem. § 35 BauGB).

Der Ortsteil Kurzenried verfügt insgesamt betrachtet über ein nicht zu vernachlässigendes bauliches Gewicht, das neben Wohnnutzung vor allem durch einen landwirtschaftlichen Charakter geprägt ist. Der geplante Geltungsbereich „Saliterhof Peiting“ fügt sich raumstrukturell ein und kann auf Grund seiner speziellen Nutzungsart sowie der Fokussierung auf Bestandsentwicklungen als noch angebunden bezeichnet werden.

Für eine weitere bauliche Entwicklung, die über den vorhandenen Bestand bzw. Geltungsbereich hinausragt, erscheint der Standort im Ortsteil Kurzenried jedoch siedlungsstrukturell grundsätzlich nicht geeignet.

Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet grenzt am westlichen Rand an einen wassersensiblen Bereich sowie eine Hochwassergefahrenfläche HQ100 an (vgl. Umweltatlas Bayern). Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen (vgl. LEP 7.2.5 G).

Ergebnis

Die Planung kann bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere, über die Sicherung der weiteren Nutzung des Bestands hinausgehende Planung ist weder vonseiten des Vorhabenträgers noch vonseiten des Marktes Peiting vorgesehen. Die Belange des Hochwasserschutzes sind mit dem Planzeichen D.2.1 und neu D.2.2 sowie der Festsetzung C.3.7 und 3.8 sowie den Hinweisen D.3.5 hinreichend berücksichtigt. Das Wasserwirtschaftsamt wurde in der frühzeitigen Beteiligung gehört und dessen Belange gem. obiger Abwägung berücksichtigt.

Beschluss:

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

**Abst.Ergebnis: 19 für
 0 gegen den Beschluss**

9. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben muss auch künftig die Erweiterung Ihrer Betriebe/ Ihrer Viehhaltung möglich sein. Diesbezüglich sollte mit den angrenzenden Landwirten Kontakt aufgenommen werden.

Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.

Abwägung:

Kennntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst: Nachdem das Gebiet selbst als Sondergebiet für (Tourismus und) Tierhaltung festgesetzt wird, entstehen bereits im Gebiet entsprechende Emissionen. Durch die Planung werden benachbarte landwirtschaftliche Betriebe weder in der Nutzung noch in den ihnen zustehenden Erweiterungen beeinträchtigt.

Beschluss:

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

**Abst.Ergebnis: 19 für
 0 gegen den Beschluss**

10. Brandschutzdienststelle

Ein Löschwassernachweis über 96m³/2h also 192m³ insgesamt ist zu erbringen.
Um Beachtung des Beiblattes wird gebeten.

Abwägung:

Die Löschwasserversorgung ist über die Wasserversorgung der Marktgemeinde Peiting gesichert. Die vorhandene Wasserversorgung hat ausreichend dimensionierte Leitungen und einen Betriebsdruck von 5 bar. Im Umkreis von 300 m sind drei Hydranten gegeben, die die Löschwasserversorgung in ausreichender Menge sicherstellen.

Beschluss:

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

**Abst.Ergebnis: 19 für
 0 gegen den Beschluss**

11. Immobilien Freistaat Bayern, Bergrechteverwaltung

gerne nehmen wir Stellung zur 7. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Saliterhof Peiting. Die Fläche liegt im staatseigenen, auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Peißenberg“. Wir haben keine Anhaltspunkte, dass Bergbau in dieser Fläche stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Falls hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt sind, bitten wir Sie, uns darüber zu informieren.

Abwägung:

Sofern hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, wird die Bergrechteverwaltung zeitnah darüber informiert.

Beschluss:

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

**Abst.Ergebnis: 19 für
 0 gegen den Beschluss**

13. Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Namens und im Auftrag unseres Mandanten erheben wir im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung betreffend den Bebauungsplan Nr. 95 „Saliterhof Peiting“ bereits vorsorglich folgende Einwendungen:

1.

Zweifelhaft ist bereits der Anlass und das Ziel der Planung. Der Saliterhof wurde in den letzten Jahren in erheblichem Umfang außerhalb des genehmigten Umfanges betrieben. Eigentlich gab es hier nur Genehmigungen für eine landwirtschaftliche Tätigkeit, daraus hat sich eine Gaststätte sowie ein über den üblichen Umfang hinausgehender touristischer Betrieb entwickelt. Die Gemeinde versucht nun, diese in großem Umfang illegalen Tätigkeiten mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu legitimieren. Es stellt sich hier bereits die Frage, ob es sich dabei um einen ordnungsgemäßen Antrieb für eine Bauleitplanung handeln kann oder ob hier nicht bereits an der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gezweifelt werden darf.

2.

Zweifelhaft ist auch die Festsetzung eines Sondergebietes Tourismus und Tierhaltung. Die Festsetzung erscheint in sich widersprüchlich, da touristische Einrichtungen grundsätzlich vor den Immissionen der Tierhaltung geschützt werden müssen. Es ist hier so, dass prinzipiell unverträgliche Nutzungen miteinander kombiniert werden sollen, was auf Anhieb so erscheint, als ob es sich um einen Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz handelt, der in § 50 BImSchG seinen Niederschlag gefunden hat. Danach sind unverträgliche Nutzungen nicht nebeneinander zu planen, dieses Verbot muss erst recht gelten im Rahmen ein und desselben Bebauungsplans.

3.

Eine weitere Widersprüchlichkeit zeigt sich in Ziffer 3.1 der Begründung des Planentwurfes. Es wird dort Bezug genommen auf den Regionalplan 17, Oberland. Danach soll nach VI, 3.3 besonderes Augenmerk auf die Entwicklung eines nachhaltigen Tourismus und auf naturverträgliche Formen des Tourismus gelegt werden. Die hier vorgelegte Planung hat mit diesen Zielen allerdings wenig zu tun. Kern der jetzigen Planung ist eine überdimensionierte Gaststätte, in deren großen Saal vor allem sehr große Hochzeitsgesellschaften untergebracht werden können, die keinerlei Bezug zur Umgebung oder zu den Ortschaften ringsum haben müssen. Es wird sich hier ein reiner Eventtourismus entwickeln, die große Gaststätte wird zu einem Anziehungspunkt werden für Hochzeitspaare aus allen möglichen Gegenden, die einfach nur auf der Suche nach einer großen Gaststätte sind. Ein irgendwie gearteter regionaler Bezug lässt sich hier nicht feststellen.

Die Überdimensionierung zeigt sich vor allem daran, dass die bestehende Gaststätte auf 90 Sitzplätze innen und 120 Sitzplätze im Biergarten erweitert werden soll, dazu kommt noch der Veranstaltungssaal mit bis zu 300 Gästen. Dies bedeutet, dass es an schönen Sommertagen zu einem Besucherandrang in der Größe von 500 Personen kommen kann. Dies hat mit einem nachhaltigen Tourismus nichts zu tun.

4.

Problematisch ist vor allem die Erschließung des neuen Vorhabens. Bislang war die Erschließung lediglich ausgerichtet auf ein landwirtschaftliches Gebäude mit einer landwirtschaftlichen Betätigung in einem nicht allzu großen Umfang. Insbesondere das Wasserbenutzungsrecht aus der vorhandenen Quelle bezieht sich lediglich auf eine landwirtschaftliche Nutzung. Es ist hier fraglich, ob eine neue wasserrechtliche Genehmigung für einen derartigen Massenbetrieb überhaupt erteilt werden kann. Ein Anschluss an eine Wasserleitung für den gewünschten gesteigerten Betrieb ist noch nicht vorhanden.

Auch die Abwasserentsorgung erscheint derzeit nicht gesichert. Die bestehende 3-Kammer-Klärgrube ist nur so dimensioniert, dass sie das bisherige Abwasser auffangen kann. Grundsätzlich sollen schon aus wasserhaushaltsrechtlichen Gründen derartige Klärgruben vermieden werden, weil dort immer Probleme mit der Entsorgung entstehen können. Ein Anschluss an das gemeindliche Kanalisationssystem ist jedoch weder vorhanden noch kostenmäßig darstellbar. Von daher erscheint die Abwasserentsorgung als ungesichert.

5.

Weiterhin ist zu beachten, dass der Außenbereich nach der Wertung des § 35 BauGB grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden soll. Die Gemeinde sorgt nun für eine eigene Planung einer Splittersiedlung, dem Außenbereich grundsätzlich unerwünscht ist. Hier kommt es zu einer Verdichtung der Bebauung an einer Stelle fernab der Ortsgrenze, die zu einer Zersiedelung der Landschaft führt. Eine Anbindung an den Ort ist gerade nicht vorhanden.

6.

Eine Rücksichtnahme auf die Anlieger ist der Bauleitplanung nicht zu entnehmen. Es stellt sich schon die Frage, wie die schalltechnische Verträglichkeit gemessen wurde. Es ist hier zu beachten, dass es sich bislang um eine ruhige Gegend handelte, die vor allem von landwirtschaftlichen Bewegungen geprägt ist. Wenn nunmehr an schönen Sommerwochenenden bis zu 500 Personen das Gelände besuchen wollen, kommt es zu einer erheblichen Verkehrsbelastung und damit zu einer erheblichen Lärmsteigerung. In diesem Zusammenhang erscheint auch die Stellplatzfrage nicht ordnungsgemäß gelöst. Es werden hier viel zu wenig Stellplätze ausgewiesen. Durch die erhebliche Anzahl der notwendigen Stellplätze kommt es aber zu einer unerwünschten Versiegelung im Außenbereich. Es ist nicht möglich, dem Antragsteller mehr oder weniger dauerhaft zu gestatten, seine landwirtschaftlichen Flächen als Notparkplätze zur Verfügung zu stellen. Dies würde zu einer Nutzungsänderung führen betreffend die landwirtschaftlichen Flächen, die im Außenbereich aber so nicht genehmigungsfähig ist.

7.

Bezogen auf den Betrieb der Gaststätte müsste festgelegt werden, dass die Schließungszeiten so gewählt werden, dass es zu keinen nachbarlichen Beeinträchtigungen kommt. Gerade bei großen Hochzeitsgesellschaften ist die Lärmbelastung durch die feiernden Gäste erheblich, dies wurde bis jetzt nicht in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Außerdem wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keinerlei Regelung getroffen für Außenveranstaltungen. Lediglich die Anzahl der Veranstaltungen in dem großen Saal wird auf 10 im Jahr beschränkt. Es ist aber bereits jetzt so, dass der Antragsteller Veranstaltungen durchführt wie etwa Alpaka-Ausführungen oder im Dezember einen Adventsmarkt, der sich über vier Wochen erstreckt. Dies bedeutet, dass das Gelände in einem deutlich größeren Umfang jetzt schon für allgemeine Freizeit Zwecke benutzt wird, als es in dem Bebauungsplanentwurf bis jetzt geregelt ist. Es muss hier unbedingt noch eine Regelung aufgenommen werden dahingehend, dass die Außenveranstaltungen zeitlich begrenzt werden. Ansonsten besteht hier die Gefahr, dass

wochenlange Sommerveranstaltungen oder ähnliches das Freigelände in Beschlag nehmen. Hier ist bislang noch keinerlei Rücksicht auf die Nachbarschaft erkennbar.

8.

Insgesamt erscheint es eher unverständlich, warum die Gemeinde hier mit einem derartigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan den wirtschaftlichen Interessen einer einzigen Person nachkommen will. Die positiven Auswirkungen für die Allgemeinheit halten sich hier absolut in Grenzen, insbesondere wird es zu einem vor allem überregionalen Besucherverkehr kommen, eine unmittelbare positive Auswirkung auf die Gemeindeeinwohner ist hier nicht festzustellen. Von daher sind keine Gemeinwohlbelange erkennbar, die eine derartige Planung notwendig erscheinen lassen.

Von daher sollte sich der Gemeinderat überlegen, ob das Vorhaben nicht deutlich abgespeckt werden muss.

Abwägung:

Zu 1.: Auch wenn kein Anspruch auf die Aufstellung des Bebauungsplans besteht, ist es städtebauliches Ziel der Marktgemeinde, die vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen, um das touristische Angebot im Gemeindegebiet zu stärken. Es ist gerade nicht Ziel, baurechtswidrige Nutzungen im Nachhinein zu legitimieren. Ein Widerspruch zu § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht erkennbar.

Zu 2.: Die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets entspricht dem konkreten Nutzungskonzept. Eine Verletzung des Trennungsgrundsatzes, der sich auf miteinander unverträglichen Nutzungen bezieht, ist hier nicht zu erkennen. Die Tierhaltung ist Teil und Grundlage des touristischen Konzepts. Der Argumentation folgend wäre somit das auch erfolgreiche Konzept „Urlaub auf dem Bauernhof“ nicht zulässig. Die derzeitige Nutzung zeigt auf, dass gerade die gehaltenen Tiere eine wesentliche Attraktion des Konzepts der touristischen Verköstigung darstellen. Ein Widerspruch der beiden Nutzungen ist gerade nicht erkennbar.

Zu 3.: Im Normalbetrieb wird die Gaststätte tatsächlich bis zu 90 und der Biergarten bis zu 120 Sitzplätze aufweisen. Dieser Regelbetrieb stärkt den regionalen Tourismus. Im Falle von besonderen Veranstaltungen mit bis zu 300 Gästen stehen keine weiteren Plätze zur Verfügung. Nachdem auch der lokale Ostermarkt und die Hofweihnacht zu diesen Veranstaltungen zählen, ist ein Event-tourismus nicht erkennbar. Die Größe der Gaststätte und des Biergartens entspricht der zu erwartenden Nutzung im Rahmen des Konzepts.

Zu 4.: Lediglich Viehtränken als Nicht-Trinkwasser werden durch die Quellnutzung gespeist. Ansonsten besteht ein Anschluss an die örtliche Wasserversorgung, die ausreichend dimensioniert ist, um die geplanten Nutzungen und auch die Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Abwasserbeseitigung ist derzeit auf 30 Einwohnergleichwerte dimensioniert, die für die bereits aktuell zulässige Wohnnutzung und das Hof-Café ausreichend ist. Für die Erweiterung der Gastronomie ist gemäß Dimensionierungsberechnung des Kläranlagen-Planers Michael Wagner eine Erweiterung auf 50 Einwohnergleichwerte erforderlich. Diese ist durch den Einbau eines zusätzlichen Behälters und eines Pufferbeckens für Spitzenstunden oder -tage zu ertüchtigen. Es handelt sich dann nach wie vor um eine Kleinkläranlage, die in die Peitnach als Vorfluter einleiten darf. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Nutzungsaufnahme erst mit Nachweis der Erweiterung der Kleinkläranlage zulässig ist.

Zu 5.: In diesem Zusammenhang kann auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen werden, gemäß der *„der Ortsteil Kurzenried [...] insgesamt betrachtet über ein nicht zu vernachlässigendes bauliches Gewicht verfügt, das neben Wohnnutzung vor allem durch einen landwirtschaftlichen Charakter geprägt ist. Der geplante Geltungsbereich „Saliterhof*

Peiting“ fügt sich raumstrukturell ein und kann auf Grund seiner speziellen Nutzungsart sowie der Fokussierung auf Bestandsentwicklungen als noch angebunden bezeichnet werden.“ Ein Widerspruch mit den Vorgaben der Raumordnung oder eine Planung in den Außenbereich hinein wird durch die Nutzung vorhandener Gebäude gerade nicht erzeugt. Es entspricht gerade dem Ziel des Marktes, über eine Bauleitplanung das Nutzungskonzept, das nach § 35 BauGB wohl nicht zulässig wäre, planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Markt betreibt hier also aktiv Bauleitplanung, um seine städtebaulichen Ziele zu verwirklichen. Die Planungshoheit steht dem Markt im Rahmen der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben auch im Außenbereich zu.

Zu 6. und 7.: Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223076 / 3 vom 30.06.2023, auf welche sich die Einwendungen beziehen, wurde durch den Bericht 223076 / 4n vom 14.02.2024 aktualisiert. Letzterer wird Grundlage der weiteren Planung, so dass in der Bebauungsplanung wesentliche Festsetzungen getroffen werden (vgl. auch Abwägung zu Landratsamt, Technischer Umweltschutz).

Die dem Gutachten zugrunde liegenden Ausgangspunkte entsprechen den Erkenntnissen aus dem Nutzungs- und Betreiberkonzept sowie der Ortsbesichtigung. Der Schallemissionsansatz wurde auf der sicheren Seite gewählt und stellt eine Maximalabschätzung der auftretenden Schallemissionen auf Basis fundierter Studien und Regelwerke (u.a. Parkplatzlärmstudie mit Zuschlägen für Parkplätze an Gaststätten, Geräusche aus Biergärten mit Ansatz eines lauten Biergartens im Veranstaltungsbetrieb sowie der VDI 3770 mit Emissionskennwerten für Gespräche im Freien zuzüglich der Zuschläge für Ton- und Informationshaltigkeit dar.

Mit der Anpassung und Ergänzung des Gutachtens an die aktualisierte Planung sind auch nach Prüfung der Einwendungen keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Bei Umsetzung der im Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen können an allen maßgebenden Immissionsorten die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Diese werden mit der Übernahme der Maßnahmen und Vorgaben zum Schallschutz als dezidierte Festsetzungen im Bebauungsplan (Ziffer C.7) gesichert. Die Gemeinde berücksichtigt in ihrer Abwägungsentscheidung dabei durchaus das Interesse des Nachbarn an einer Aufrechterhaltung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation mit der damit einhergehenden Immissionsbelastung. Dabei erkennt die Gemeinde auch an, dass sich diese Situation zulasten des Nachbarn verschlechtern kann und möglicherweise auch wird. Im Rahmen ihrer städtebaulichen Ziele hält die Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die nachgewiesene Einhaltung der maßgeblichen Lärmrichtwerte, die Verschlechterung der Situation für den Nachbarn für vertretbar, sodass dessen Belange im Rahmen der Abwägung zurücktreten müssen.

Zu 8.: Es sind gerade nicht die wirtschaftlichen Interessen des Betreibers, die Grundlage der Bauleitplanung sind. Maßgeblich ist vielmehr das städtebauliche Ziel des Marktes, diese Nutzung zur Stärkung des Tourismus in der Gemeinde zu fördern. Der Markt Peiting teilt nicht die Wertung, dass sich vorliegend keine positiven Auswirkungen für die Gemeinde und Gemeindegewohner ergeben. Das entstehende Angebot steht auch den Gemeindegewohnern zur Verfügung. Der regionale Bezug ist gerade bei den Veranstaltungen (Ostermarkt, Hofweihnacht) gegeben. Selbstverständlich werden aufgrund der Lage an der Bundesstraße B17 auch „auswärtige“ Besucher zu den Gästen zählen. Dies entspricht den Vorgaben der Regionalplanung. Ein Massen- oder Eventtourismus ist bei der maßvollen Erweiterung auf 90 Sitzplätze in der Gastronomie nicht erkennbar.

Beschluss:

Die gesamte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Planung wird entsprechend der Abwägung angepasst und ergänzt. Ebenfalls wird die Begründung entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens und den Angaben zur Abwasserbeseitigung ergänzt.

**Abst.Ergebnis: 12 für
7 gegen den Beschluss**

14. Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Marktgemeinderat des Marktes Peiting hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 „Saliterhof Peiting“ beschlossen und die Beschlüsse bekannt gemacht. Die bekannt gemachten Auslegungsunterlagen wurden von uns eingesehen. Hinsichtlich der beabsichtigten Planungen werden für unsere Mandantin hiermit

Einwendungen

erhoben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB dürfen wir zunächst auf folgende Punkte hinweisen, wobei ergänzende Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens vorbehalten bleiben:

Zunächst dürfen wir darauf hinweisen, dass unsere Mandantin als unmittelbare Nachbarin im Hinblick auf die zu erwartenden höheren Immissionen aufgrund der Erweiterung der Gastronomie sowie größerer Veranstaltungen in erheblichem Umfang betroffen wäre. Zwar werden nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 30.06.2023 die angenommenen Grenzwerte der TA-Lärm eingehalten. Es bestehen jedoch Zweifel im Hinblick auf die dem Gutachten zugrunde gelegten Ausgangspunkte im Hinblick auf die Betriebsabläufe und damit auch im Hinblick auf die Ergebnisse des Gutachtens. Es ist bereits jetzt davon auszugehen, dass die beabsichtigte Nutzung zu erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der Nachbarschaft, d. h. insbesondere unserer Mandantin, führen wird und dem im Bauplanungsrecht zu beachtenden Gebot der Konfliktbewältigung damit nicht genüge getan wird. Die insoweit im Rahmen der Planung vorgesehenen Schutzmaßnahmen werden insoweit nicht ausreichend sein. Es ist insoweit auch nicht zumutbar, den bereits absehbaren Konflikt auf die Ebene des späteren Vollzugs der Baugenehmigung zu verlagern.

Zweifel bestehen weiter im Hinblick auf eine ausreichende Erschließung für die vorgesehene neue Nutzung. Dies gilt zum einen für die verkehrliche Anbindung über die B 17, da davon auszugehen ist, dass insbesondere bei den vorgesehenen Großveranstaltungen mit Rückstaus zu rechnen ist und insoweit die Verkehrssicherheit nicht ausreichend gewährleistet wird. Zweifel bestehen darüber hinaus im Hinblick auf die Abwasserversorgung bzw. Entwässerung, die insbesondere im Hinblick auf die vorgesehenen Großveranstaltungen als nicht ausreichend

anzusehen ist. Zweifelhaft erscheint auch, ob bzw. inwieweit die Wasserversorgung (gem. Ziffer 4.3 der Begründung des Bebauungsplans) mit Quellwasser dauerhaft sichergestellt ist.

Weiter ist davon auszugehen, dass entgegen der Begründung des Bebauungsplanes in Ziffer 3.1 ein Verstoß gegen das Anbindegebot nach 3.3 des Landesentwicklungsprogramms vorliegt. Ein im Landesentwicklungsprogramm geregelter Ausnahmetatbestand ist insoweit nicht ersichtlich. Die Tatsache, dass hier lediglich eine Umnutzung einer bereits genehmigten Nutzung und deren dauerhafter Bestand an eine entsprechende Privilegierung im Sinne des § 25 BauGB geknüpft, die beabsichtigte Planung führt hingegen zu einer dauerhaften Zersiedelung bzw. zementiert eine solche und widerspricht damit aus unserer Sicht dem Anbindegebot.

Zusammenfassend bestehen aus unserer Sicht erhebliche Bedenken gegen die beabsichtigte Planung. Wir werden hierzu im weiteren Verlauf bzw. der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals ausführlich Stellung nehmen.

Abwägung:

Zu Immissionen:

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223076 / 3 vom 30.06.2023, auf welche sich die Einwendungen beziehen, wurde durch den Bericht 223076 / 4n vom 14.02.2024 aktualisiert. Letzterer wird Grundlage der weiteren Planung, so dass sich in der Bebauungsplanung wesentliche Festsetzungen getroffen werden (vgl. auch Abwägung zu Landratsamt, Technischer Umweltschutz).

Die Schließungszeit des Biergartens im Regelbetrieb ist auf 22:00 Uhr festgelegt. Hierzu wurde der anschließende unwahrscheinliche Fall einer kompletten Entleerung des Parkplatzes zuzüglich der Zuschläge für Parkplätze an Gaststätten, welche die verhaltensbedingten Geräuschemissionen der Gäste mit abdeckt, untersucht. Dies führt zu keinen Überschreitungen an der umliegenden Wohnbebauung (vgl. Teilpegelliste Regelbetrieb Nacht im Anhang B der aktualisierten Untersuchung).

Ebenso wurde die Situation im Veranstaltungsbetrieb untersucht. Auch dies führt zu keiner Überschreitung der Immissionshöchstwerte.

Die schalltechnische Auswirkung von Außenveranstaltungen (z.B. Adventsmarkt) wird durch den Ansatz des vergleichbaren Außenbiergartens mit abgedeckt (vgl. Ausführungen, Seite 17 der aktualisierten Untersuchung). Die Dauer solcher Veranstaltungen (hier Adventsmarkt über vier Wochen) ist schalltechnisch irrelevant, da solch eine Nutzung (vgl. Schallemissionsansatz Regelbetrieb) theoretisch auch an 365 Tagen im Jahr zulässig ist. Von Alpaka-Ausführungen mit Kindern während der Tageszeit ist von keinen maßgebenden Schallemissionen auszugehen.

Mit der Anpassung und Ergänzung des Gutachtens an die aktualisierte Planung sind auch nach Prüfung der Einwendungen keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Bei Umsetzung der im Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen können an allen maßgebenden Immissionsorten die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Vor diesem Hintergrund macht sich der Marktgemeinderat auch die Abwägungsvorlage zu vorstehender Stellungnahme in Ziff. 6 und 7 zu eigen und auch zur Grundlage der Abwägung dieser Stellungnahme.

Zu Erschließung:

Gemäß Stellungnahme des zuständigen staatlichen Bauamts Weilheim, Abt. Straßenbau, wird die Erschließung als ausreichend angesehen. Eine Linksabbiegerspur wird auch aufgrund einer nochmaligen telefonischen Nachfrage nicht erforderlich erachtet.

Lediglich Viehtränken als Nicht-Trinkwasser werden durch die Quellung genutzt gespeist.

Ansonsten besteht ein Anschluss an die örtliche Wasserversorgung, die ausreichend dimensioniert ist, um die geplanten Nutzungen und auch die Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Abwasserbeseitigung ist derzeit auf 30 Einwohnergleichwerte dimensioniert, die für die bereits aktuell zulässige Wohnnutzung und das Hof-Café ausreichend ist. Für die Erweiterung der Gastronomie ist gemäß Dimensionierungsberechnung des Kläranlagen-Planers Michael Wagner eine Erweiterung auf 50 Einwohnergleichwerte erforderlich. Diese ist durch den Einbau eines zusätzlichen Behälters und eines Pufferbeckens für Spitzenstunden oder -tage zu ertüchtigen. Es handelt sich dann nach wie vor um eine Kleinkläranlage, die in die Peitnach als Vorfluter einleiten darf. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Nutzungsaufnahme erst mit Nachweis der Erweiterung der Kleinkläranlage zulässig ist. Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.

Zu Anbindegebot:

In diesem Zusammenhang kann auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen werden, gemäß der *„der Ortsteil Kurzenried [...] insgesamt betrachtet über ein nicht zu vernachlässigendes bauliches Gewicht verfügt, das neben Wohnnutzung vor allem durch einen landwirtschaftlichen Charakter geprägt ist. Der geplante Geltungsbereich „Saliterhof Peiting“ fügt sich raumstrukturell ein und kann auf Grund seiner speziellen Nutzungsart sowie der Fokussierung auf Bestandsentwicklungen als noch angebunden bezeichnet werden.“* Ein Widerspruch mit den Vorgaben der Raumordnung oder eine Planung in den Außenbereich hinein wird durch die Nutzung vorhandener Gebäude gerade nicht erzeugt. Ergänzend ist dazu festzuhalten, dass es sich vorliegend nicht um eine „neue Siedlungseinheit“ im Sinne des Anbindegebots handelt. Es wird vielmehr die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des vorhandenen Bestands geschaffen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert und ergänzt.

**Abst.Ergebnis: 12 für
7 gegen den Beschluss**

Folgende Korrekturen / Ergänzungen werden vom Marktgemeinderat gewünscht:

Abwägung von LEW Verteilnetz:

Bei der Freihaltung des Schutzbereiches der 1-kV-Leitung gem. B.5 von Bebauung werden Stellplätze ausgenommen (ist in der Abwägung bereits berücksichtigt).

Die Speisung der Wollmühle und der WC-Spülungen mit Nicht-Trinkwasser wird gestrichen. Lediglich Viehtränken als Nicht-Trinkwasser werden durch die Quellung genutzt (ist in der Abwägung zu Ziffer 13 und 14 bereits berücksichtigt).

Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

In der Diskussion des Marktgemeinderates haben sich verschiedene Fragen bzw. Sachverhalte ergeben, die größtenteils noch im zu erstellenden städtebaulichen Vertrag zu regeln wären:

Genaue Definition des Regelbetriebs und Veranstaltungsbetriebs:

Lt. Herrn Ufer wird die Halle hauptsächlich nur für den Veranstaltungsbetrieb genutzt. Der Regelbetrieb bezieht sich vorrangig auf die Gaststätte. Im Regelbetrieb wird die Halle überwiegend als Lagerraum bzw. Heulager genutzt.

Definition Anzahl der Veranstaltungen („seltene Ereignisse“):

Sofern bei mehrtägigen Veranstaltungen das Ende der Veranstaltung täglich vor bzw. um 22.00 Uhr ist, kann die mehrtägige (bis 3 Tage) Veranstaltung als eine Veranstaltung gewertet werden; sollte das Ende nach 22.00 Uhr sein, wird jeder Tag als separate Veranstaltung gewertet.

Die Öffnung des Biergartens im Veranstaltungsbetrieb bis nach 22.00 Uhr wäre bei 10 Veranstaltungen im Rahmen der „seltene Ereignisse“ lt. Herrn Ufer grundsätzlich zumutbar. Details hierzu könnten vertraglich geregelt werden.

Die Veranstaltungen im Veranstaltungsbetrieb („seltene Ereignisse“) müssen im Ordnungsamt angemeldet und dort genehmigt werden. Es sind bis zu 10 Veranstaltungen pro Kalenderjahr zulässig.

Die Kleinkläranlage, die in die Peitnach als Vorfluter einleiten darf, muss erweitert werden. Die Nutzungsaufnahme ist erst mit Nachweis der Erweiterung der Kleinkläranlage zulässig.

Marktgemeinderat Kammerer hält die Vorgabe von 90 dB(A) während des Veranstaltungsbetriebes für nicht realistisch. Seiner Meinung nach müssten mindestens 95 dB(A) angesetzt und dementsprechend auch die schallschutztechnischen baulichen Maßnahmen angepasst werden. Der Marktgemeinderat sieht hierfür keine Notwendigkeit.

Eine (mögliche) Bepflanzung entlang der Straße dient lt. Herrn Ufer nicht als Schallschutz und wird daher nicht vorgenommen.

Marktgemeinderätin Gillinger bittet die Verwaltung zu prüfen, ob die Nutzung der gemeindlichen Uferstreifen entlang der Peitnach durch einen Pachtvertrag mit dem Eigentümer des Saliterhofes zu regeln wäre, da dieser die gemeindlichen Flächen nutzt. Da der Uferbereich samt Bewuchs durch den Markt Peiting gepflegt wird, ist eine Prüfung der Thematik durch die Verwaltung notwendig. Ein vorgeschlagener Geh- und Radweg entlang der Peitnach wird nach Meinung der Mehrheit des Marktgemeinderates jedoch nicht ausgeführt.

An das WWA Weilheim sollte der Hinweis auf Änderung der Bezeichnung „Mühlbach“ auf „Peitnach“ in den ausgeführten Unterlagen erfolgen.

Beschluss:

Nach Beschlussfassung der eingegangenen Stellungnahmen billigt der Marktgemeinderat den vom Planungsbüro Terrabiota erstellten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 „Saliterhof Peiting“ samt Begründung und Anlagen in der Fassung vom 30.04.2024 sowie unter Berücksichtigung der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 30.04.2024 und den während der Sitzung beschlossenen Änderungen durchzuführen.

Als bereits vorhandene umweltbezogene Informationen werden ausgelegt:

- Begründung
- Schalltechnische Untersuchung
- Umweltbericht

Abst.Ergebnis: 12 für
7 gegen den Beschluss

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Peiting, 17.05.2024
Marktverwaltung

Peter Ostenrieder
Erster Bürgermeister