

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

TOP 3.2 öffentlich

Vollzug der Baugesetze;

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Zwischen Eiselenweg und Peitnachtal“

- Abwägung und erneute Auslage -

In der Sitzung vom 18.06.2024 hat der Bau- und Umweltausschuss die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 48 „Zwischen Eiselenweg und Peitnachtal“ beschlossen. Der ausgearbeitete Entwurf wurde in der Zeit vom 30.09.2024 – 31.10.2024 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2024 um Stellungnahme zu dieser Bauleitplanung ersucht. Für die Rückantwort wurde eine Frist bis einschließlich 31.10.2024 gesetzt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind vom Marktgemeinderat zur Kenntnis zu nehmen und beschlussmäßig zu behandeln.

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

1. Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauleitplanung

Die Aufzählung der Maßbestimmungsfaktoren in § 16 BauNVO ist abschließend. Es gilt ein Verbot von Zusätzen, d. h. mit einer Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) darf nicht geregelt werden, dass einzelne Geschosse in bestimmter Weise – bspw. als Dachgeschoss – gestaltet werden müssen (König in: König/Roeser/Stocker, Kommentar zur BauNVO, Rn. 22 zu § 16, 3. Auflage).

Der Zusatz „max. Unter-/Hanggeschoss“ ist daher nicht erforderlich. Der Klarstellung halber könnte darauf hingewiesen werden, dass das Unter-/Hanggeschoss kein Vollgeschoss sein darf.

Werden Festsetzungen getroffen, die eine Überschreitung der Baugrenzen zulassen (hier durch Terrassen und Terrassenüberdachungen), sollte auch das Maß (Breite/Tiefe) der Überschreitung geregelt werden.

In den Hinweisen heißt es: „Nach Art. 10 Abs. 2 BayBO muss die Höhenlage der Gebäude in Absprache mit dem Marktbauamt festgelegt werden.“ Dieser Hinweis ist irreführend und sollte daher entfallen. Werden Festsetzungen zur Höhenentwicklung getroffen sind die erforderlichen (bestimmten oder bestimmbaren) Bezugspunkte im Bebauungsplan festzusetzen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Ggf. kann ein gewisser Spielraum im Bebauungsplan vorgesehen werden. Für eine Abstimmung der Höhenlage im nachgelagerten Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Marktgemeinde bleibt kein Raum.

Abwägung:

Der Zusatz „U“ wird ersatzlos gestrichen. Es werden demnach maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wobei sich die Höhe der baulichen Anlagen straßenseitig an den festgesetzten Wandhöhen richtet. Straßenseitig sind demnach max. 2 Vollgeschosse sichtbar. Bezüglich der Überschreitung der Baugrenze für Terrassen und Terrassenüberdachung wird eine Regelung im Bebauungsplan festgelegt.

Die Höhenentwicklung ist im Planteil mittels vorgeschriebenen Höhenbezugspunkten (und Schemaschnitten) festgelegt. Der Zusatz das die Höhenlage mit dem Marktbauamt abgesprochen werden muss, entfällt demnach.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden wie in der Abwägung dargestellt angepasst und ergänzt.

Abst. Ergebnis: **9 für**
 0 gegen den Beschluss

2. Landratsamt Weilheim-Schongau, Städtebau

Zur Planzeichnung:

Es ist geplant, Aufschüttungen nun weiträumiger zu ermöglichen. Wir empfehlen, dieses Vorhaben insbesondere im Hinblick auf den vorhandenen reichen Bewuchs sorgfältig zu überdenken. Ermöglichte Aufschüttungen von ca. 1 m Höhe, wie in Systemschnitt A dargestellt, werden umfangreiche Abholzungen mit sich bringen.

Entlang der Schnittführungslinie des Systemschnittes C ist eine rote Strichlierung eingetragen, die in der Legende nicht aufgeführt ist.

Zum Vorspann:

Auch die Hinweise sind überarbeitet und sollen vermutlich durch die Änderungsfassung ersetzt werden. Dies sollte im Vorspann genannt werden.

Zu A. Festsetzungen zum Bebauungsplan:

2. Maß der baulichen Nutzung: Das Wort „Hauptbaukörper“ sollte durch das Wort „Hauptgebäude“ ersetzt werden. Zugleich sollte die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß §19(4) BauNVO festgehalten werden. Auch für die Terrassen und Balkone, die ihrerseits zur Hauptnutzung zählen, sollte, falls nicht ohnehin bereits in die zulässige GR eingerechnet, eine Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt werden. Falls die Terrassen und Balkone die in der vorgelegten Änderungsplanung vom 10.09.2024 festgesetzte zulässige GR nicht überschreiten dürfen, sollte dies klargestellt werden. Die inklusive der Überschreitung ermöglichte GRZ sollte offengelegt werden.

Wir weisen darauf hin, dass auf Grund der Erweiterung der Baugrenze nach Westen die Möglichkeit eröffnet wird, je vorgeschlagenem Grundstück mehr als ein Hauptgebäude zu errichten. In der Begründung findet sich hierzu keine Aussage. Die Höhenlage wäre zudem auch für solche Gebäude mit dem Bezugspunkt max. 30 cm über OK Straße festgelegt.

Zur Vermeidung zusätzlicher Bebauung in zweiter Reihe mit Hauptgebäuden empfehlen wir einesteils eine GRZ festzusetzen nebst Angabe der Überschreitungsmöglichkeit. Zur genaueren Lagebestimmung sollte darüber hinaus die überbaubare Grundstücksfläche wieder reduziert werden.

5. Gestaltung baulicher Anlagen: Die Ermöglichung unterschiedlicher Dachneigungen bei versetzten Pultdächern erscheint in gestalterischer Hinsicht fragwürdig. Sollte die Festsetzung dennoch beibehalten werden wäre eindeutig klarzustellen, dass sie sich nur auf versetzte Pultdächer bezieht. Auch in der Begründung sollte der Text hierzu eindeutiger gefasst werden.

Zu B. Hinweise zum Bebauungsplan:

Die Nennung des Art.10 BayBO im Zusammenhang mit der Höhenlage ist veraltet.

Abwägung:

Zur Planzeichnung:

Die Baugrenze sowie die Linie für Aufschüttungen wird wieder etwas nach Osten verschoben und das Baufeld sowie die Möglichkeit für Aufschüttungen verkleinert. Anmerkung: Der Bewuchs auf dem Grundstück wurde bereits im Jahr 2023 großflächig entfernt.

Zum Vorspann:

Der Vorspann wird um die Hinweise ergänzt.

Zu A. Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Wort Hauptbaukörper wird durch das Wort Hauptgebäude ersetzt. Für eine einheitliche und rechtlich richtige Festsetzung wird die bis dato festgelegt GR durch eine GRZ ersetzt. Die Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung.

Wie in der vorherigen Abwägung aufgeführt, wird die Baugrenze wieder weiter nach Osten verschoben, sodass planerisch sichergestellt wird, dass nur ein Hauptgebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann und eine Bebauung in zweiter Reihe nicht mehr möglich ist.

Im Bebauungsplan ist bereits ausdrücklich festgesetzt, dass die unterschiedliche Dachneigung ausschließlich auf versetzte Pultdächer bezieht.

Zu B. Hinweise zum Bebauungsplan:

Die Rechtsgrundlagen werden auf den aktuellen Rechtsstand korrigiert.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden wie in der Abwägung dargestellt geändert und ergänzt.

Abst. Ergebnis: **9 für**
 0 gegen den Beschluss

3. Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachlicher Naturschutz

Naturschutz:

Die gegenständlichen Änderungen des Bebauungsplans betreffen im Wesentlichen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung baulicher Anlagen. Naturschutzfachliche Belange sind von diesen Änderungen nicht bzw. nicht negativ betroffen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB entfällt zwar die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sowie die Kompensationspflicht bzw. die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung; dennoch verbleibt die zwingende Beachtung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der Abwägung.

Da der Bereich der künftigen Baufelder im Bestand mit großflächigem (Sukzessions- Gehölz-) Bewuchs bewachsen ist sollte zumindest in die Hinweise mit aufgenommen werden, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG die Baufeldfreimachung nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeit nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG erfolgen darf.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass der Geltungsbereich grundsätzlich auch als Habitat der Zauneidechse geeignet erscheint. Da sich artenschutzrechtliche Konflikte auf Ebene der Einzelbaugenehmigung erfahrungsgemäß allenfalls erschwert lösen lassen, empfehlen wir der Gemeinde, diese durch entsprechende Fachgutachten bereits auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend zu berücksichtigen – auch wenn der Urplan bereits rechtskräftig ist und der Geltungsbereich bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans mit Gehölzen bestanden war.

Insbesondere nachdem den artenschutzrechtlichen Belangen nach der jüngsten Rechtsprechung des EuGHs inzwischen eine erhebliche Bedeutung zukommt und die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. die Darlegung des Vorliegens der Ausnahmevoraussetzungen eine Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans darstellt, sollte die Gemeinde im Interesse der Planungs- und Rechtssicherheit auf diesen Punkt besonders achten.

Grünordnung:

Wir empfehlen in Bezug auf die zu erhaltenden Bäume (Grünordnung) folgende Vorgehensweise:

- zu erhaltende Bäume im Plan mit tatsächlichem Kronendurchmesser darstellen (die Planzeichen erscheinen z.T. extrem klein im Abgleich der Bäume im Luftbild)
- Textliche Festsetzung beim Planzeichen unter C. Festsetzungen zur Grünordnung: „Baum zu erhalten, darf weder beseitigt noch beschädigt werden und ist bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung zu ersetzen.“
- Festsetzung im Textteil: „Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen. Die zu erhaltenden Bäume werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltend festgesetzt.“
- Hinweis mitaufnehmen „Wer gegen diese Festsetzung zuwiderhandelt, kann nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit einem Bußgeld belegt werden.“
- Um möglichst flexibel reagieren zu können, empfehlen wir, grundsätzliche Pflanzgebote und Pflanzgrößen unter Festsetzungen zu belassen, die genaue Artenauswahl (z.B. die Pflanzliste) jedoch unter Hinweisen aufzuführen.

Für Privatgärten empfehlen wir eine Baumpflanzung je angefangene 300 qm Grundstücksfläche festzusetzen: „Auf Baugrundstücken ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum II. oder III. Wuchsordnung oder ein Obstbaum als Hochstamm/Halbstamm auf Sämlingsunterlage zu pflanzen. Auf Baugrundstücken mit einer Größe von mehr als 600 m² Grundstücksfläche ist davon mindestens ein Baum als standortgerechter Baum I. Ordnung (Endwuchshöhe > 20 m) zu pflanzen. Bei Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, einheimische Gehölzarten zu verwenden. Bei Obstbäumen sind standortgerechte, robuste Sorten und Arten zulässig.“

Es wird des Weiteren empfohlen, in den Festsetzungen eine Mindestpflanzqualität für Gehölzneupflanzungen (z. B. Hochstamm, Stammumfang StU 12-14 cm oder 14-16 cm, bei Obstbäumen min. StU 6-8 cm, besser 8-10 cm) festzusetzen.

Zur Verhinderung sogenannter „Schottergärten“ empfehlen wir unter C. Festsetzungen zur Grünordnung zur Begrünung folgenden Satz mitaufzunehmen: „Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder –arme Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien nur auf max. 1% der Grundstückfläche zulässig. Struktur- und Florenreiche Steingartenanlagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.“

Abst. Ergebnis: 9 für
0 gegen den Beschluss

4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

1. Rechtliche und 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 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Der/Die Peiting (bzw. Peitinger Mühlbach) ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60 m – 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 zur Peiting (Peitinger Mühlbach) (einem Gewässer 3. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässer Ausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. 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.“

1.1.2 Gewässerunterhaltung

Knapp außerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer Peiting (Peitinger Mühlbach). Die Unterhaltung obliegt Gemeinde 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 rd. 10 Meter breite Uferstreifen entlang des / der Peiting (Peitinger Mühlbach) auszuweisen und n. B. im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Innerhalb eines Uferstreifens von ca. 10 m Breite beidseitig entlang der / des Peitnach (Peitinger Mühlbachs) 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 Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

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

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.3 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Im Hangbereich ist jedoch in jedem Fall mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Festsetzung Gebäude gegen hohes Grund- und Schichtenwasser zu schützen wird daher begrüßt.

Sofern durch die geplanten Einzelbauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung), stellt dies grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung oder Herstellen von Gründungspfählen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

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.

Der Hinweis im Plan bzgl. Altlasten wird begrüßt.

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. Der Hinweis im Plan zum Bodenschutz wird daher begrüßt.

1.5 Abwasserentsorgung

1.5.1 Häusliches Schmutzwasser

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

Wir weisen an dieser Stelle auf den hohen vermuteten Fremdwasseranfall innerhalb der Entwässerungsanlage und den daran geknüpften Handlungsbedarf hin (Zustandserfassung und Sanierungskonzept). Zusätzliche hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage durch eingeleitetes Niederschlagswasser sollten soweit wie möglich vermieden werden.

Die wasserrechtliche Erlaubnis des Marktes Peiting für das Einleiten von Mischwasser in Oberflächengewässer läuft zum 30.06.2026 aus. Gemäß der E-Mail vom Landratsamt Weilheim-Schongau müssen die vollständigen und brauchbaren Unterlagen (mit den Fachbehörden abgestimmt) bis spätestens 01.06.2025 digital beim Landratsamt vorgelegt werden.

1.5.2 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

Gemäß der georgischen Karte (dGK25) befindet sich das Planungsgebiet genau am Rand zwischen den gut sickerfähigen Schmelzwasserschotter aus Kies und den schlecht sickerfähigen Beckenablagerungen aus Schluff und Ton. Somit ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich vorab nachzuweisen.

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.

Sofern keine Versickerung im Plangebiet möglich ist, ist ein neues Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung aufzustellen.

Vorschlag für weitere Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur wasserdurchlässige Materialien 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.“

Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

2. Zusammenfassung

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

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Sickertest an ausgewählten Stellen, d. h. Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit (kann auch durch ein Baugrundgutachten erfolgen).

Abwägung:

Zu 1.1.1

Die 60 m Linie wird in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Der Vorschlag für Hinweise wird nach Rücksprache mit dem WWA als Festsetzung in die Planung mit aufgenommen.

Zu 1.1.2

Der Vorschlag für die Festsetzung wird in den Textteil übernommen.

Zu 1.2

Die Hinweise werden im Textteil übernommen.

Zu 1.3

Der Vorschlag für Festsetzungen und Hinweise wird im Textteil übernommen.

Zu 1.5.1

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in diesem Gebiet im Mischsystem. Nach Rücksprache mit dem gemeindlichen Tiefbauamt ist der Kanal ausreichend für weiteren Fremdwasseranfall dimensioniert.

Zu 1.5.2 und Zusammenfassung

Der Grundstückseigentümer hat aufgrund der eingegangenen Stellungnahme ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Aus dem Gutachten vom xxx geht hervor, dass für die Versickerungsfähigkeit keine optimalen Verhältnisse vorliegen. Die Kiese sowie die schluffigen Sande weisen nach den Vorgaben der DWA-A 138-1 zu geringe Durchlässigkeitsbeiwerte für eine sinnvolle Versickerung auf.

Nach Rücksprache mit Herrn Müller vom WWA sowie dem gemeindlichen Tiefbauamt, kann anfallendes Niederschlagswasser –sofern es nicht doch auf dem Grundstück versickert werden kann- in den Kanal eingeleitet werden.

Der Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan wird übernommen.

Beschluss:

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

Abst. Ergebnis: **9 für**
 0 gegen den Beschluss

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Durch die Änderungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.

Aus dem Bereich Forsten:

Von den Planungen ist Wald i.S.d. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen. Bei der im Planungsbereich gelegenen „Gehölzinsel“ handelt es sich um Wald.

Nach Art. 3 Abs. 1 der BayBO sind Gebäude so anzuordnen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Die beiden südlichen Gebäude liegen etwa in einem Abstand von rd. 20 - 25 m zum (nord)westlich vorgelagerten Waldbestand.

Aufgrund der Lage des Waldbestands, der noch etwas tiefer liegt als die Bebauung wird der Abstand als ausreichend angesehen. Da die Baugrenze jedoch wesentlich näher an den Waldbestand reicht, empfiehlt sich eine Konkretisierung für Wohnbebauung, die möglichst nah an die östliche Baugrenze rücken sollte.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass insbesondere von den am Waldaufbau beteiligten Eschen und Pappeln eine erhöhte Baumsturzgefahr ausgehen kann.

Zudem bitten wir, die Flächenbezeichnung „Wald“ in den Unterlagen anzupassen. Da der Waldbestand gemäß Planungen erhalten bleibt, bestehen keine weiteren Einwände.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächenbezeichnung „Waldähnlicher Bestand“ wird in der Legende mit aufgenommen.

Beschluss:

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

Abst. Ergebnis: **9 für**
 0 gegen den Beschluss

6. Vermessungsamt Weilheim

Insbesondere die Grenzen der Flurstücke 1004, 1005, 1005/2 und 3307/18 sind im Bereich des Planungsgebietes nicht festgestellt. Mögliche Abweichungen im Grenzverlauf und in den Flächenangaben könnten durch Grenzermittlung bereinigt werden.

Des Weiteren bittet das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBV) im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004, Az.: 73-Vm 3511-002-1954/04).

Abgesehen davon sind die vom ADBV wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die amtliche Vermessung der Grenzen obliegt dem jeweiligen Eigentümer. Sobald Hausnummern vergeben wurden, werden diese unverzüglich an das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung weiterleitet.

Beschluss:

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

Abst. Ergebnis: **9 für**
 0 gegen den Beschluss

7. Bay. Landesamt für Denkmalpflege**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Thema Meldepflicht bei Bodendenkmäler ist im Bebauungsplan aufgeführt.

Beschluss:

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

Abst. Ergebnis: **9 für**
 0 gegen den Beschluss

8. LEW Verteilnetz

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufende 20-kV-Kabelleitung PT147 unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Schongau Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Schongau, Burggener Straße 15, 86956 Schongau
Ansprechpartner: Herr André Schumacher
Tel. 08341/9527 – 55, E-Mail: schongau@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Information wird an den Bauherren weitergegeben, dass vor Baubeginn eine Kabelauskunft aller Sparten eingeholt werden muss.

Beschluss:

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

Abst. Ergebnis: **9 für**
 0 gegen den Beschluss

Beschluss:

Nach Beschlussfassung der eingegangenen Stellungnahmen billigt der Bau- und Umweltausschuss den vom Architekturbüro Bommersbach aus Schongau erstellten Entwurf in der Fassung vom 29.07.2025. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der sich daraus ergebenden Änderungen beschließt der Bau- und Umweltausschuss die erneute (verkürzte) Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Verfahren durchzuführen.

Abst.Ergebnis: **9 für**
 0 gegen den Beschluss

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Peiting, 05.08.2025
Marktverwaltung


Peter Ostenrieder
Erster Bürgermeister

