

(Anlage 1)

1 Eingegangene Stellungnahmen gemäß Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.12.2021 bzw. per eMail (Ausgang vom 03.12.2021, 13:49 Uhr) insgesamt 45 Stellen am Verfahren beteiligt. Sie wurden gebeten, bis zum 14.01.2022 zum Entwurf Stellung zu nehmen. Es wurden insgesamt 33 Stellungnahmen abgegeben.

1.1 Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange und folgende Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 1.1.1 *Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern*
- 1.1.2 *Bund Naturschutz in Bayern e.V.*
- 1.1.3 *Kreishandwerkerschaft Oberland*
- 1.1.4 *LEW Kundencenter Schongau*
- 1.1.5 *LEW TelNet GmbH*
- 1.1.6 *M-net*
- 1.1.7 *Oberfinanzdirektion Landesbauabteilung*
- 1.1.8 *EVA - Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH*
- 1.1.9 *Regionalverkehr Oberbayern GmbH (RVO), Niederlassung West*
- 1.1.10 *Gemeinde Denklingen*
- 1.1.11 *Gemeinde Ingenried*
- 1.1.12 *Markt Peiting*

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass von den vorgenannten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von den Nachbargemeinden keine Stellungnahmen eingegangen sind. Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen (einstimmig)

1.2 Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben ihr Einverständnis mit der Planung angezeigt bzw. keine Äußerung abgegeben:

- 1.2.1 *Staatliches Bauamt Weilheim, Formblatt 20.01.2022 (verspätet)*
2.1 keine Äußerung – Mit den Festlegungen im Bebauungsplan besteht seitens der Straßenbauverwaltung Einverständnis
- 1.2.2 *Immobilien Freistaat Bayern, Bergrechteverwaltung eMail 06.12.2021 (10:51)*
vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme an der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „An der Niederhofener Straße“.
Das Plangebiet liegt außerhalb staatseigener Bergwerksfelder. Von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind keine staatseigenen Bergrechte betroffen.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
- 1.2.3 *Polizeiinspektion Schongau, Formblatt 07.12.2021*
2.1 keine Äußerung
- 1.2.4 *Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben 07.12.2021*
vom Gewerbeaufsichtsamt wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben aufgeführter Planung nicht berührt. Es bestehen daher gegen o.g. Vorhaben keine Einwände.
- 1.2.5 *Bayerischer Bauernverband, Formblatt 15.12.2021*
2.1 keine Äußerung
- 1.2.6 *Bayernwerk AG, eMail 17.12.2021 (08:35)*
sind als Netzbetreiber nicht für Ihr Gemeindegebiet zuständig.
- 1.2.7 *Kreisheimatpfleger, Dr. des. Jürgen Erhard, Formblatt 20.12.2021*
2.1 keine Äußerung

1.2.8 IHK für München und Oberbayern, eMail 23.12.2021 (08:55)

aus Sicht der IHK für München und Oberbayern ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegten Planungen.

1.2.9 Landratsamt Weilheim-Schongau, Dienststelle Weilheim, Städtebau

Hierzu äußert sich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Dienststelle Weilheim, Bauleitplanung (SB 40.1) eMail 18.01.2022 (07:30) (verspätet):

Im Übrigen wurden folgende Fachstellen beteiligt, haben sich zu der Planung jedoch nicht geäußert:

Gesundheitsamt, Sachbereich Städtebau, Hr. Mühlegger, Kreisbaumeister, SG 21 (Amt für Jugend und Familie)

1.2.10 Stadt Schongau, Formblatt vom 16.12.2021

2.1 keine Äußerung

1.2.11 Gemeinde Hohenfurch, Formblatt 16.12.2021

2.1 keine Einwendungen und Anregungen

1.2.12 Gemeinde Schwabbruck, Formblatt 16.12.2021

2.1 keine Einwendungen und Anregungen

1.2.13 Gemeinde Schwabsoien, Formblatt 16.12.2021

2.1 keine Einwendungen und Anregungen

1.2.14 Gemeinde Burggen, Formblatt 20.12.2021

2.1 keine Äußerung

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen (einstimmig)

1.3 Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Hinweise und Anregungen vorgetragen bzw. Forderungen erhoben, die in einem nachfolgenden Verfahren (Erschließungsplanung, bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbauplanung etc.) berücksichtigt werden:

1.3.1 Bayer. Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 10.01.2022

mit E-Mail vom 03.12.2021 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geofahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissions-schutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sowohl die entsprechenden Sachgebiete des Landratsamtes Weilheim-Schongau als auch das Wasserwirtschaftsamt wurden beteiligt.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

1.3.2 Schwaben Netz GmbH, Zweigstelle Kaufbeuren, Scheiben vom 08.12.2021

in Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens weisen wir darauf hin, dass die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich bei entsprechender Wirtschaftlichkeit möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keinen Einwand.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführung zur Versorgungsmöglichkeit wird redaktionell in die Begründung aufgenommen. Dem Bauherrn und dem Entwurfsverfasser des geplanten Boarding-Hauses wird die Stellungnahme zur Beachtung weitergeleitet.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

1.3.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 17.12.2021

zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Wie bereits in Ihrer Begründung erwähnt, sind ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind [sic] in jedem Fall zu dulden.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind nicht betroffen, es bestehen daher keine Einwände.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

1.3.4 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, Schreiben 17.12.2021

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln In dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-8131-0091 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Pfarrkirche St. Lorenz in Altenstadt mit aufgelassenem Friedhof“. Vermutlich gab es an der Stelle bereits im 8. Jh. einen fränkischen Meierhof mit Eigenkapelle und Friedhof. Etwa 120 m nordwestlich des Planungsgebiets existierte zudem ein Burgstall des hohen Mittelalters ("Burglaberg"), dessen Erstnennung ins 11. Jh. fällt. Möglicherweise gab es einen Vorläufer in Form einer spätrömischen Höhenbefestigung. Der Burgstall wurde 1938 zerstört, als der vordere Bergabschnitt im Zuge des Baus von Kasernen um 15-20 m abgetragen wurde. Im Umfeld und somit im Planungsgebiet können mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde (Siedlung, Gräber) erhalten sein.

D-1-8131-0076 „Brandgräber der Urnenfelderzeit sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung und der späten römischen Kaiserzeit“

D-1-8131-0059 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit“

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In

Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bavern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept Konservierung und Verbleib der Funde).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bavern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bavern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)

sowie unserer Homepage

(https://www.blfd.bavern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_Grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris/NVwZ 2008, 1234-1236 (bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.)) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist unabhängig der Regelung eines Bebauungsplanes, auf Ebene einer nachfolgenden Ausführungs- ggf. Erschließungsplanung vom Entwurfsverfasser, Bauherrn, Bauunternehmer etc. zu berücksichtigen. Die nachrichtliche Übernahme kann redaktionell in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

1.3.5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB, Schreiben vom 20.12.2021

die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBV) wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

Das ADBV bittet im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004, Az.: 73-Vm 3511-002-1954/04).

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist unabhängig der Regelung eines Bebauungsplanes durch die Bauverwaltung der VG Altenstadt in deren Zuständigkeit zu berücksichtigen bzw. durchzuführen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

1.3.6 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3, Schreiben vom 05.01.2022

bei Einhaltung der beantragten Parameter bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine, für die Bundeswehr störenden, Immissionsereignisse erwartet.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass von diesen militärischen Anlagen Emissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können.

Ca. 190 m nordwestlich vom Plangebiet befinden sich Franz-Josef-Strauß-Kaserne mit Wirtschaftseinheiten sowie diversen militärisch- technischen Anlagen.

Nach Nr. 381 ZDv A-2031/1 gilt folgendes: Bei der Ermittlung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit nach DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung" ist bei Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) von 65 dB(A) tags und nachts auszuge(n.)

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Bei Änderung der Bauhöhe, des Bautyps oder der Standortkoordinaten ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der das Gebiet als „Gewerbegebiet“ darstellt; daraus ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen in der Nutzung. Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine militärische Anlage handelt, deren Emissionen der Notwendigkeit der militärischen Ausbildung dienen, also im legitimen Verteidigungsinteresse der Bundesrepublik liegen, die betroffenen Anwohner ein erhöhtes Maß an Akzeptanz dulden müssen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

1.3.7 Landratsamt Weilheim-Schongau, Dienststelle Weilheim, Bauamt/Brandschutzdienststelle, Formblatt 19.01.2022 (verspätet) mit Beiblatt

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

Es ergeben sich keine weiteren Hinweise.

Um Beachtung des Beiblattes wird gebeten.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

(§ 4 Baugesetzbuch)

Die nachstehenden Hinweise sind allgemeingültig für alle Bauleitverfahren.

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz (die Belange der Feuerwehr).

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gem. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

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

Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

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

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

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

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist, unabhängig der Regelung eines Bebauungsplanes, auf Ebene einer nachfolgenden Vorhabenzulassung (Bauordnungsrechtliches Verfahren, Bauvorhaben, Ausführungs- bzw. Erschließungsplanung) zu berücksichtigen.

Wie in der Begründung ausgeführt, weisen die umgebenden Straßen Fahrbahnbreiten von 6,0 m und 6,5 m auf, wobei der vorhandene Bestand der Welfengasse (ca. 6,4 m Fahrbahnbreite) als „Verkehrsfläche“ festgesetzt wird. Damit ist eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke gegeben. Eine Wendeplatte ist aufgrund der Bestandssituation nicht vorgesehen, es besteht wie bisher eine Rangiermöglichkeit. Ferner stehen auf den Grundstücken ausreichend Flächen für den Objektschutz zur Verfügung.

Die Gebäude sind teilweise mehr als 50 m von der Verkehrsfläche entfernt, sodass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis erbracht werden muss.

Die Stellungnahme zu den Aufenthaltsräumen ist, unabhängig der Regelung eines Bebauungsplanes, auf Ebene einer nachfolgenden Vorhabenzulassung (Bauordnungsrechtliches Verfahren, Bauvorhaben, Ausführungs- bzw. Erschließungsplanung) zu berücksichtigen.

Die Grundversorgung mit Löschwasserversorgung kann, wie in der Begründung ausgeführt, neben der Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung auch durch die in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich fließende Schönach erfolgen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

1.3.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Schreiben vom 18.01.2022 (verspätet)

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

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

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

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

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

mit eMail vom 18.01.2022 (16:21) mit Formblatt zur Datenerfassung Neubaugebiet

Damit das Baugebiet mit moderner Telekommunikationstechnik erschlossen werden kann, benötigen wir von Ihnen zunächst einige wenige Angaben zur vorgesehenen Bebauung.

Bitte beachten Sie:

Wir benötigen die Daten auch im Falle der Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, da der Ausbau des erweiterten Bereichs in Glasfasertechnik erfolgen könnte auch wenn der vorhandene Bereich in herkömmlicher Kupfertechnik ausgebaut ist.

Zu Ihrer Information:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH entscheidet an zentraler Stelle ob und wie die Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebiets errichtet wird. Die Entscheidung erfolgt anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, deren Grundlage Angaben zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten sowie zu eventuellen Ausbauabschnitten sind.

Die benötigten Daten können Sie uns einfach anhand des beiliegenden Datenerfassungsbelegs für Neubaugebiete zukommen lassen. Ohne Angabe dieser Daten kann die Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom nicht erfolgen.

Wir bieten Ihnen auch eine optimierte Abwicklung der Erschließung an. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten hierzu der beigelegten Information zum Weilheimer Modell.

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete:

Die Daten werden von uns benötigt um entscheiden zu können, ob das Baugebiet von der Deutschen Telekom

- nicht erschlossen wird (weil ein anderer Provider die Universaldienstleistungsverpflichtung übernimmt)
- in herkömmlicher Kupfertechnik gebaut wird
- in Glasfasertechnik (FTTH) gebaut wird

Sollten die Daten bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht vorliegen und verarbeitet sein, so tritt folgende Situation ein:

- das Baugebiet ist uns praktisch unbekannt, da der Prozess zur Bearbeitung der Ausbauentscheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte
- es erfolgt keine Teilnahme an Spartenterminen, da über die Art des Ausbaus nicht entschieden wurde und somit Aussagen über Trassen und Standorte von Gehäusen nicht möglich sind
- der Beginn unserer Baumaßnahme verzögert sich
- die Bewohner sind zum Zeitpunkt des Einzugs eventuell nicht mit Telefon / Internet versorgt

Wir bitten Sie deshalb, uns die Daten so bald wie möglich zukommen zu lassen.

Wichtig: Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur optimierten Erschließung des Baugebiets im Rahmen unseres Weilheimer Modells.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahmen sind, unabhängig der Regelung eines Bebauungsplanes, auf Ebene einer nachfolgenden Ausführungs- ggf. Erschließungsplanung vom Bauherrn, Bauunternehmer etc. zu berücksichtigen. Die Anlage zur Datenerfassung Neubaugebiete kann auf dem Verwaltungsweg bzw. durch zukünftige Bauherren oder Entwurfsverfasser ausgefüllt werden.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

1.3.9 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Behördenengineering, eMail 22.12.2021 (15:07) mit zwei Digitalen Orthophotos (DOP20) der Bayerischen Vermessungsverwaltung

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind.

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahmen sind, unabhängig der Regelung eines Bebauungsplanes, auf Ebene einer nachfolgenden Ausführungs- ggf. Erschließungsplanung vom Bauherrn, Bauunternehmer etc. zu berücksichtigen. Die Stellungnahme kann an den zukünftigen Bauherren oder Entwurfsverfasser weitergegeben werden.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

1.3.10 LEW Verteilnetz GmbH, eMail vom 04.01.2022 (11:28) mit Kabellageplan M: 1/2000 vom 04.01.2022 (11:11) und Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel

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 verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen S0126, S0147 und S0161 sowie die Transformatorstationen 665G und 665G1 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 DG UV (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 Werner Weiß, Tel. 08341/9527-55, E-Mail: werner.weiss@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter

<https://Reoport.lvn.de/apak/>

abgerufen werden.

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

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Der Kabellageplan zeigt im Bereich der Erschließungsanlagen vorhandene unterirdische Kabelleitungen. Diese befinden sich innerhalb der festgesetzten „öffentlichen Verkehrsfläche“. Die Stellungnahme ist, unabhängig der Regelung eines Bebauungsplanes, auf Ebene einer nachfolgenden Planung (Ausführungs- ggf. Erschließungsplanung) vom Bauherrn, Bauunternehmer etc. zu berücksichtigen. Die Stellungnahme kann an den zukünftigen Bauherren oder Entwurfsverfasser weitergegeben werden.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

1.3.11 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, eMail 10.01.2022 (16:16)

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

eMail 10.01.2022 (16:17)

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme ist, unabhängig der Regelung eines Bebauungsplanes, auf Ebene einer nachfolgenden Ausführungs- ggf. Erschließungsplanung vom Bauherrn, Bauunternehmer etc. zu berücksichtigen. Die Stellungnahme kann an den zukünftigen Bauherren oder Entwurfsverfasser weitergegeben werden.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

1.3.12 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben 14.01.2022

im Rahmen des o.a. Bebauungsplanneuaufstellungsverfahrens südöstlich der Niederhofener Straße am nördlichen Ortsrand in direktem Anschluss an die Franz-Josef-Strauß-Kaserne beabsichtigt die Gemeinde Altenstadt die Schaffung der planerischen Grundlage für die Neuerrichtung eines dreigeschossigen Boardinghouses (mit ca. 57 Zimmern) mit Tagungsräumen und einem Tagescafé/Bäckereicafé sowie mit Tiefgarage, zudem soll das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet städtebaulich geordnet und überplant werden. Der Planentwurf sieht die Festsetzung eines „Sondergebiets Beherbergung/Läden“ (ca. 3.635 m²) südlich an das bestehende ca. 1,2 ha große Gewerbegebiet anschließend vor.

Das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde ist von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern positiv hervorzuheben. Die differenzierten Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet sind zu befürworten, der Ausschluss des Einzelhandels auch mit Hinweis auf die Stärkung der Ortsmitte Altenstadts als Versorgungsschwerpunkt sehr zu begrüßen. Bezüglich der zwar in der textlichen Erläuterung etwas konkreter formulierten, jedoch bisher nicht in den textlichen Festsetzungen 1.2.1 zur Art der baulichen Nutzung im neuen Sondergebiet nicht konkretisierten Zulässigkeit von „Läden“,

bitten wir darum, die Planunterlagen hinsichtlich Dimensionierung/Betriebsform/Art des Einzelhandels für die vorgesehene Ladeneinheit zu ergänzen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für bauplanungsrechtliche Festsetzungen besteht ein Typenzwang. Der hier verwendete städtebauliche Anlagenbegriff des „Laden“, wie in § 2, § 4, § 4a BauNVO verwendet, stellt eine Nutzungsart dar. Eine Spezifizierung durch Beschränkung der Dimensionierung z.B. durch die Größe der Verkaufsfläche oder der Betriebsform z.B. Verkaufsstelle/Art der Branche wird städtebaulich nicht für erforderlich und rechtlich problematisch gesehen, da der Plangeber durch den Bebauungsplan Inhalt und Schranken des Eigentums der im Planbereich gelegenen Grundstücke bestimmt. Hierfür bedarf es gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG einer gesetzlichen Grundlage. Solche finden sich in § 9 BauGB, in Art. 81 BayBO sowie in den Vorschriften der in Ergänzung zu § 9 BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dort sind die planerischen Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan jeweils abschließend geregelt. Ein darüberhinausgehendes Festsetzungsfindungsrecht steht dem Plangeber - abgesehen vom hier nicht einschlägigen Fall des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB - nicht zu.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die vorgenannten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird entsprechend der vorgenannten Behandlungsvorschläge redaktionell (Satzungsteil: Grabungserlaubnis; Begründungsteil: Erdgasversorgung, Denkmalrecht) ergänzt bzw. geändert.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen (einstimmig)

1.4 Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgetragen bzw. Forderungen erhoben, die einer näheren Behandlung bedürfen:

1.4.1 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben 28.12.2021

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zur Aufstellung des Bebauungsplans „An der Niedernhofener Straße“ wie folgt Stellung.

Planung

Der Eigentümer der Fl. St. 1272/7: /8, /10. und /11 möchte auf seinen Flächen ein dreigeschossiges Boardinghouse (ca. 57 Zimmer) errichten, das neben Tagungsteilnehmerinnen auch Urlaubsgästen über einen längeren Zeitraum als hotelähnliche Übernachtungsmöglichkeit dienen soll. Zusätzlich sollen Tagungsräume und ein Tagescafe/Bäckereicafe entstehen. Die Gemeinde Altenstadt nimmt diese Planung zum Anlass ein untergenutztes Grundstück (Stellplatzanlage) in diesem Bereich einer passenderen Bebauung zuzuführen. Der nördliche Bereich des insg. rund 1,8 ha großen Geltungsbereiches soll wie im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Für den südwestlichen Bereich ist ein Sondergebiet (Beherbergung / Läden) geplant (bisher gewerbliche Baufläche laut FNP). Der Bebauungsplan wird, bis auf eine rund 0,1 ha große Teilfläche im Nord-Osten des Plangebietes, komplett aus dem FNP heraus entwickelt. Ein Großteil der Flächen ist bereits bebaut.

Berührte Belange

Natur und Landschaft

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 G sowie RP 17 B II 1.4 Z ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 17 B X 3.1 G). Daher sollte geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen (z.B. gem.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) bzw. vertraglich zu regeln. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung.

Ergebnis

Die Planung steht bei Berücksichtigung der genannten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; die entsprechenden Sachgebiete des Landratsamtes Weilheim-Schongau wurden beteiligt.

Natur und Landschaft

Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan einerseits das Ziel der Bestandssicherung (Gewerbegebietsteil mit geringfügiger Erweiterung) und der Neuansiedlung eines gewerblichen Boardinghouse (Sondergebiet). Festzustellen ist, dass hierdurch überwiegend bereits versiegelte und baulich genutzte Flächen herangezogen werden. Wie in der Begründung unter Ziffer 8.4.2 ausgeführt, werden Pflanzbindungen und Pflanzmaßnahmen getroffen um die Lebensgrundlage und den Erholungsraum des Menschen zu erhalten.

Da der genehmigte Flächennutzungsplan bereits die Darstellung als „Gewerbegebiet“ enthält und in der Natur bereits Gebäude und bauliche Nutzungen vorhanden sind ist eine Zersiedlung der Landschaft oder eine bandartige Siedlungsentwicklung nicht erkennbar.

Erneuerbare Energien

Unter Ziffer B 6.2 der Satzung sind „*Flächen für Sonnenenergieanlagen bzw. Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche zulässig.*“ Diesbezüglich wird auf die Begründung Ziffer 8.3 Belange des Klimaschutzes verwiesen. „*Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird im Übrigen abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG¹) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden.*“ Ferner sieht die Gemeinde eine Solarpflicht auf Dachflächen oder Dachteilflächen eher im Bauordnungsrecht (Art. 44a Solaranlagen BayBO²) ausreichend aufgehoben.

Eine über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzung erscheint der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung und zur baulichen Gestaltung sieht die Gemeinde die berührten Belange ausreichend gewürdigt.

In der Begründung wird die zitierte Ziffer 6.2.1 (Z) LEP und die Ziffer B II 1.4 (Z) RP redaktionell ergänzt. Die Satzung des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen (einstimmig)

1.4.2 Planungsverband Region Oberland, Geschäftsstelle Region 17, Schreiben 14.01.2022
auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 28.12.2021 an.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; auf die Sachlage und den Behandlungsvorschlag sowie die Beschlusslage zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wird verwiesen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung und zur baulichen Gestaltung sieht die Gemeinde die berührten Belange ausreichend gewürdigt.

In der Begründung wird die zitierte Ziffer 6.2.1 (Z) LEP und die Ziffer B II 1.4 (Z) RP redaktionell ergänzt. Die Satzung des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen (einstimmig)

¹ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier Energieeinspargesetz – EnEG, Energieeinsparverordnung – EnEV und Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz - EEWärmeG

² Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften (Entwurf vom 15.11.2021)

1.4.3 Landratsamt Weilheim-Schongau, Dienststelle Weilheim, Bauleitplanung (SB 40.1) eMail 18.01.2022 (07:30) (verspätet)

Von meiner Seite noch folgender Hinweis:

zu B.1 - Art der Nutzung

Es wurde von der Feinsteuerungsmöglichkeit des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht, indem einzelne Nutzungsarten (bzw. Unternutzungsarten), die grundsätzlich allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen wurden.

Der Klarheit halber sollte geregelt werden, wie die übrigen in § 8 BauNVO genannten Nutzungsarten (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen etc.) einzustufen sind, wie etwa „Im Übrigen gelten die Regelungen des § 8 BauNVO“.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; kann jedoch nicht nachvollzogen werden.

Mit der Festsetzung Ziffer B 1.1 „Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO“ wird die Art der baulichen Nutzung explizit festgesetzt. Mit den folgende Ziffern B 1.1.1 erfolgte zunächst eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO, danach mit B 1.1.2 nach § 1 Abs. 5 BauNVO und mit B 1.1.3 die Gegen Ausnahme bzw. Fremdkörperfestsetzung des § 1 Abs. 10 BauNVO.

Für bauliche Nutzungen bzw. Nutzungsarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB stellt die BauNVO aufgrund der Ermächtigung in § 9a BauGB einen abschließenden Katalog von Baugebieten auf. Die BauNVO stellt ein „technisches“ Regelwerk, ein Ordnungsgerüst dar, auf das die Gemeinde lediglich inhaltlich zugreift, wenn sie durch planerische Entscheidung eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB trifft. Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die in § 1 Abs. 2 i.V. mit § 1 Abs. 3 BauNVO angeführten Kurzbezeichnungen (mit Verweis auf § 8 BauNVO), die gleichzeitig Planzeichen darstellen, festgesetzt.

Eine nochmalige Wiederholung des Gesetzesverweises auf § 8 BauNVO wird städtebaulich und im Hinblick auf die Normklarheit nicht für erforderlich gesehen. Der Argumentation der Stellungnahme folgend müsste diese Zitierung des Gesetzestextes der BauNVO in der Konsequenz auch für die weiteren Regelungen der BauNVO übernommen werden (z.B. Nebenanlagen, Räume für freie Berufe, Stellplätze, Garagen, Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, etc.).

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen (einstimmig)

1.4.4 Landratsamt Weilheim-Schongau, Dienststelle Weilheim, Techn. Umweltschutz, Formblatt 11.01.2022

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

Einwendung:

Im Hinweis (Fußnote auf Seite 3 der Satzung) hinsichtlich der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) wird nur auf die Überprüfung der Einhaltung der Emissionskontingente verwiesen. Es muss jedoch auch überprüft werden, ob die sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionsrichtwertanteile an den jeweiligen Immissionsorten außerhalb des Gebietes durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Dies kann regelmäßig der Fall sein, wenn sich eine sehr laute Emissionsquelle am Rande einer mit einem Emissionskontingent belegten Fläche befindet. Zusätzlich muss geprüft werden, ob die Richtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten innerhalb des Bebauungsplangebietes durch das Vorhaben ebenfalls nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) 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)

Für o. g. Hinweis zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Anhand einer schalltechnischen Untersuchung ist im Rahmen von Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren für anzusiedelnde Gewerbebetriebe nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente sowie die sich daraus ergebenden

Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden. An den nächstgelegenen Immissionsorten innerhalb des Gebietes muss nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Summe aller Betriebe eingehalten werden, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm ist."

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das mit der Bearbeitung des Schallschutzes beauftragte Ingenieurbüro wurde um eine fachliche Stellungnahme gebeten. Dieses führt in seiner Stellungnahme vom 21.02.2022 (Nr. 219082/4) Folgendes aus:

„Es liegt offensichtlich ein Missverständnis vor. Die Systematik der DIN 45691 sieht die Festlegung von Emissionskontingenten vor. Basierend auf den Emissionskontingenten (L_{EK}) werden an außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Immissionsorten Immissionskontingente (L_{IK}) berechnet (entspricht den früheren Immissionsrichtwert-Anteilen). Anschließend ist beim Genehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionskontingente (L_{IK}) durch den konkreten Betrieb eingehalten werden können.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind innerhalb des Bebauungsplangebietes grundsätzlich einzuhalten. Eine gesonderte Festsetzung hierzu ist unseres Erachtens nicht erforderlich. Es liegt im Ermessen der Behörde im Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende Prüfung zu fordern.“

Diese Ausführungen macht sich die Gemeinde zu Eigen und hält an der Planung fest.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes.

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

1. Da es sich bei den Betriebsleiterwohnungen, die im Sondergebiet „SO B/L“ ausnahmsweise zugelassen werden sollen, um dauerhafte Nutzungen handelt, sollte zum Schutz der Bewohner vor Verkehrslärm festgesetzt werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer im Bereich der in der Nebenzeichnung im Farbton magenta markierten Flächen ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von Gebäuden/Gebäudeteilen zur Staatsstraße 2014 und Kreisstraße WM 6 besitzen müssen.
2. Es wird empfohlen, den Hinweis Ziffer 2.8 zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten als Festsetzung unter Ziffer 5 aufzunehmen, da die Übernachtungsdauer insbesondere in einem Boardinghaus durchaus Wochen oder Monate betragen kann. Die Festsetzung zum Schallschutz (Ziffer 5) kann dann beispielsweise folgendermaßen ergänzt werden:
„Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten mit Außenfassaden, die sich ausschließlich im Bereich der in der Nebenzeichnung im Farbton magenta markierten Flächen befinden, sind mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten, sofern diese Räume nicht über schallabgewandte Fassadenseiten belüftet werden können.“
3. Es wird empfohlen, in den Festsetzungen zu den Tiefgaragen als Ziffer 3.6.4 noch folgende Formulierung aufzunehmen:
„Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.“
4. In der Begründung Ziffer 7.3.1 (Auswirkungen auf die Schutzgüter - Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)) ist im zweiten Absatz ein Satz unvollständig, der entsprechend ergänzt werden muss.
5. In der Begründung Ziffer 8.4.1 (Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung - Schutzgut Mensch (Immissionsschutz Wohnen)) wird ausgesagt, dass innerhalb des Sondergebietes dauerhaftes Wohnen ausgeschlossen sei. Da hier jedoch ausnahmsweise auch Betriebsleiterwohnungen möglich sind, sollte dies entsprechend formuliert werden; z. B.:
„Zudem wird innerhalb des Sondergebietes dauerhaftes Wohnen mit Ausnahme von ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen.“

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das mit der Bearbeitung des Schallschutzes beauftragte Ingenieurbüro wurde um eine fachliche Stellungnahme zu den Ziffern 1. bis 3. gebeten. Dieses führt in seiner Stellungnahme vom 21.02.2022 (Nr. 219082/4) Folgendes aus:

zu 1:

„Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Empfehlung des Landratsamtes, allerdings liegt gemäß unserer Untersuchung (Bericht Nr. 219082 / vom 26.04.2021) folgende Situation vor:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) werden im Sondergebiet tags und nachts um mindestens ca. 3 bzw. 2 dB(A) unterschritten. Sofern für das Sondergebiet der Schutzanspruch eines MI-Gebietes herangezogen wird, können auch hier im Wesentlichen (mit Ausnahme der Südwestecke des Bauraumes) die Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) eingehalten werden.

In der Südwestecke des Bauraumes können zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) eingehalten werden. Es liegt somit keine schädliche Umwelteinwirkung vor.

Die empfohlene Festsetzung einer Grundrissorientierung halten wir daher für nicht notwendig.“

zu 2:

„Unseres Erachtens ist es ausreichend, auf die mögliche Erforderlichkeit von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen hinzuweisen, sofern die Übernachtungsräume nicht an den schallabgewandten Fassaden situiert werden können.“

zu 3:

„Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Umbauung von Tiefgaragenrampen als Schallschutzmaßnahmen, insbesondere in Wohngebieten. Im vorliegenden Fall einer gewerblich genutzten Fläche halten wir eine Festsetzung dieser Maßnahme für nicht erforderlich.“

Diese Ausführungen macht sich die Gemeinde zu Eigen und hält an der Planung fest.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes.

In Bezug zu den Ziffern 4 und 5 wird der redaktionellen Streichung bzw. Ergänzung gefolgt.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes, die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Beschluss:

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde schließt sich den Ausführungen des mit der Bearbeitung des Schallschutzes beauftragten Ingenieurbüros an und hält an der Planung fest.

Die Begründung wird entsprechend der vorgenannten Behandlungsvorschläge redaktionell ergänzt bzw. geändert. Die Satzung zum Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen (einstimmig)

1.4.5 Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Formblatt vom 21.12.2021

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

Von Seiten des fachlichen Naturschutzes gibt es keine Einwände gegen die von der Gemeinde Altenstadt beabsichtigte Nachverdichtung und Änderung der Gebietskategorie entsprechend der Baunutzungsverordnung in ein Sondergebiet für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben und Läden/Tagescafé.

Im Hinblick auf den im Geltungsbereich derzeit vorhandenen Gehölzbestand sollte ausgehend von einem exakten Baumbestandsplan mit Bewertung der Schutzbedürftigkeit und Erhaltungswürdigkeit das Bebauungs- und Freiflächengestaltungskonzept darauf ausgerichtet werden, dass die Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung aber auch einer ökologisch wie raumwirksamen Grünkulisse konsequent genutzt werden. Dazu gehören auch Maßnahmen der Eingriffsminimierung in Form von Fassaden- und Dachbegrünungen.

Die erhaltenswerten Gehölzbestände sollten konsequent gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB mit Bußgeld bewehrt als zu erhaltend festgesetzt werden. Wer gegen diese Festsetzung zuwiderhandelt, kann nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB mit einem Bußgeld belegt werden. Der Verlust an nicht erhaltbaren Gehölzbeständen sollte durch entsprechende Neupflanzungen mit standortheimischen Arten ersetzt werden.

Ergänzend zu einer entsprechenden Festsetzung könnte unter Hinweise in den BPlan aufgenommen werden:

Die Beschreibung der erhaltenswerten Bäume (Art, Größe, Kronendurchmesser und Stammdurchmesser) kann der Begründung entnommen werden.

Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.

Belange des Artenschutzes unterliegen nicht der Abwägungsentscheidung des Stadt- oder Gemeinderats. Ihre Beachtung liegt auch nicht im Ermessen des Bauherrn/Bauträgers, sondern sie sind insbesondere im Rahmen anstehender Abbruch- u./o. Umbauarbeiten sowie von Arbeiten zur Baufeld-Freimachung grundsätzlich immer zu beachten. Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und alle heimischen Wildvogelarten gehören nach § 44 BNatSchG zu den streng geschützten bzw. besonders geschützten Arten.

Nicht nur die Tiere selbst, sondern auch ihre Nist- und Zufluchtsstätten auf Freiflächen, aber auch an und in Gebäuden sind geschützt. Die Beschädigung oder gar Zerstörung der Quartiere oder Veränderungen daran sind zu jeder Jahreszeit untersagt. Ist ein jahreszeitliches

Ausweichen in nicht störungsempfindliche Zeitfenster nicht möglich und sind derlei Maßnahmen unvermeidbar, bedarf es einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung der Höheren Naturschutzbehörde. Diese ist dann rechtzeitig im Voraus bei der Reg.v.Obb. zu beantragen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten empfehlen wir zur Beleuchtung der Außenbereiche „insekten-freundliche“ Lampen mit gelbem Licht oder UV freie warm-weiße LEDs festzusetzen, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkungen auf Insekten haben. Es ist auf eine dichte und langlebige Ausführung der Gehäuse zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampen gelangen können.

Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot) ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass keine signifikante Risikoerhöhung für Vogelschlag aufgrund von großen Glasflächen, stark spiegelnden Glasflächen, Eckfenstern (transparente Gebäudeecken) und der Nähe zu Vogelräumen besteht. Die Glasflächen sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird.

Greifvogel-Silhouetten und UV-Licht reflektierendes Glas bieten keinen Schutz vor Vogelschlag. Grünordnung:

Insgesamt kann die Bebauung und Versiegelung mit einer max. GRZ von 0,6 - 0,89 sehr intensiv ausfallen. Für die Bepflanzung bzw. für eine orts- und landschaftswirksame Eingrünung und für die Niederschlagswasserbeseitigung verbleiben nur ca. 20% der Fläche.

Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen die festgesetzten Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.

Sollte in diesem Planungsstadium erkannt werden, dass eine gute Durchgrünung und die notwendige Niederschlagswasserbeseitigung auf den Flächen zugleich nicht sinnvoll umzusetzen sind, empfehlen wir die GRZ entsprechend zu beschränken.

In Bereichen der Tiefgarage, die mit Gehölzen begrünt werden sollen, ist eine Überdeckung mit 40 cm Pflanzsubstrat in der Regel nicht ausreichend und ist entsprechend in diesen Bereichen zu erhöhen. Hier ist es notwendig, einen gut differenzierten Freiflächengestaltungsplan auszuarbeiten.

Es sind 2 Meter hohe Einfriedungen in Teilbereich zulässig, die durchsichtig gestaltet werden. Hier empfehlen wir die Höhe zu überdenken und die Materialauswahl genauer zu beschreiben. Die Hinterpflanzung ist nur eine Empfehlung. Somit sind Maschendrahtzäune mit 2 Meter Höhe möglich oder auch verschiedene andere durchsichtige Materialien. Wir empfehlen, die Empfehlung 5.2 zur Sockelfreiheit als Festsetzung aufzunehmen.

Redaktioneller Hinweis:

bei der Begründung unter 6.9.5 wird die begrünte Überdeckung der Tiefgarage mit 0,4 cm angegeben. Es wird davon ausgegangen, dass 0,4 m gemeint sind.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geforderte Dachbegrünung mit entsprechenden Festsetzungen ist bereits umgesetzt (Ziffer B 7.5.1), ebenso ist die geforderte Fassadenbegrünung bereits verbindlich festgesetzt (Ziffer B 7.5.1). Des Weiteren sind die erhaltenswerten Gehölzbestände in Ziffer B 7.3 der textlichen Festsetzungen und gemäß Planzeichnung bereits verbindlich festgesetzt, ebenso wie die Erforderlichkeit der Ersatzpflanzung bei Abgang.

Der Ersatz nicht erhaltbarer Gehölzbestände erfolgt zum einen durch Neupflanzungen in Ziffer B 7.2 der textlichen Festsetzungen und gemäß Planzeichnung, darüber hinaus auch durch die in Ziffer B 7.5.1 festgesetzte Mindestdurchgrünung bezogen auf die Grundstücksfläche. Die genannte Wahl standortheimischer Arten wird in Ziffer B 7 der textlichen Festsetzungen in Verbindung mit Ziffer B 4 der textlichen Hinweise ebenfalls bereits umgesetzt.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Bereits in Ziffer 2.10 der textlichen Hinweise ist der genannte Hinweis auf die DIN 18920 bei Baumaßnahmen enthalten. Darüber hinaus enthält Ziffer C 3.11 der textlichen Hinweise bereits entsprechende Hinweise auf artenschutzrechtliche Belange und die Beachtung einschlägiger Vorschriften einschließlich zusätzlich erforderlicher Untersuchungen im Zuge der Bauausführung.

Die Begründung wird redaktionell um die Beschreibung der zu erhaltenden Einzelbäume ergänzt. Im Bereich der flächigen Pflanzbindung wird aufgrund der Vielzahl der betreffenden Bäume und der klaren räumlichen Abgrenzung auf eine nähere Auflistung verzichtet.

Die empfohlene Verwendung insektenfreundlicher Lampen - somit zur Außenbeleuchtung - wird nachrichtlich im Hinblick auf die zukünftigen Regelungen des § 44a BNatSchG bzw. die vorhandene Regelung des Art. 9 Abs. 2 BayImSchG aufgenommen. Für die Gestaltung von Glasflächen zum Schutz vor Vogelschlag erfolgt eine Ergänzung der Empfehlungen.

Zum Punkt Entwässerungsanlagen: Der geforderte Ausschluss von Beeinträchtigungen der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung erfolgt durch eine redaktionelle Ergänzung der textlichen Hinweise.

Der Bebauungsplan wird redaktionell ergänzt.

Gemäß der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen ist eine Begrünung mit Großsträuchern oder Bäumen im Bereich der Tiefgarage, die eine höhere Substratstärke als die angegebene Mindeststärke erfordern, im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die festgesetzte Höhe der Überdeckung mit Pflanzsubstrat ist als Mindestmaß angegeben. Falls im Zuge der Freiflächengestaltung eine Pflanzung von Großsträuchern oder Bäumen im Bereich der Tiefgarage vorgesehen ist, ist dementsprechend eine höhere Substratstärke zu wählen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen, so dass eine Bebauungsplanänderung nicht erforderlich ist.

In der Begründung wird die offensichtliche Unrichtigkeit der Maßeinheit (0,4 cm statt 0,4 m) redaktionell berichtigt.

Die Gemeinden sind weder aufgrund der Ermächtigung zum Erlass örtlicher Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO noch aufgrund anderer landesgesetzlicher Regelungen (vgl. Art. 64, Art. 80 Abs. 4 BayBO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauVorV) berechtigt, Vorschriften über im Baugenehmigungsverfahren vorzulegende Unterlagen wie die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes zu erlassen. Gleichermaßen ist eine Ermächtigung nach § 9 BauGB nicht gegeben. Nach § 7 Abs. 3 Nr. 15 der seit 01.01.2008 geltenden BauVorV vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792 zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes 23.12.2020 GVBl. 663) besteht nur noch die Pflicht, im Lageplan den geschützten Baumbestand einzuzichnen (im Gegensatz der zuvor geltenden Regelung in § 7 Abs. 2 Satz 2 Nr. 11 BauVorV vom 08.12.1997). Ein Freiflächengestaltungsplan kann nur von der Bauaufsichtsbehörde als weiterer Nachweis angefordert werden (§ 1 Abs. 4 BauVorV) soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist.

Aufgrund der Stellungnahme des Sachgebiets Fachlicher Naturschutz im Landratsamt WM-SOG wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Beurteilung des Bauvorhabens von der Bauaufsichtsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gefordert werden wird. Um das Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen, wird empfohlen mit dem Bauantrag bzw. den Bauunterlagen zugleich einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes. Die Empfehlung wird ergänzt.

Im Bebauungsplan werden, wie bisher im Bereich von § 34 BauGB bereits zulässig, die Einfriedungen auf eine Höhe von 2,0 m festgesetzt. Im Gegensatz zu den bisherigen Regelungen zu den verfahrensfreien Vorhaben wird dies auf offene Einfriedungen eingeschränkt. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist. Damit wird nach Ansicht der Gemeinde ein Kompromiss zwischen dem Sicherheitsbedürfnis in einem Gewerbegebiet und dem Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild geschaffen. In Ziffer B 6.4.4 der textlichen Festsetzungen ist die Sockelfreiheit zumindest in den straßenabgewandten Teilbereichen im Randbereich der flächigen Pflanzbindungen, die als Lebensräume für Kleintiere relevant sind, bereits festgesetzt

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde verkennt nicht die naturschutzfachlichen Belange und die des Orts- und Landschaftsbildes, hält aber aufgrund des Eigentums und des Belangs des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an der Planung fest und verfolgt damit die Zielsetzungen der Fortentwicklung bzw. des Umbaus vorhandener Ortsteile bei gleichzeitiger maßvoller Nachverdichtung. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung insbesondere der Erhaltungsfestsetzungen und der baulichen Gestaltung wird ein Kompromiss geschaffen.

Die Satzung und Begründung wird entsprechend des vorgenannten Behandlungsvorschlages redaktionell ergänzt bzw. geändert.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen (einstimmig)

1.4.6 Landratsamt Weilheim-Schongau, Dienststelle Weilheim, Natur-/Umweltschutzverwaltung, eMail vom 21.12.2021 (10:13)

zum oben genannten Bauleitplanverfahren wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde Altenstadt plant die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Niederhofener Straße“ dessen Umgriff die Flurnummern 1272/7, 1272/8, 1272/10 und 1272/11 der Gemarkung Altenstadt umfasst.

Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 13.12.2021, eingetragen.

Allerdings befindet sich in der Nähe (nur durch die Niederhofener Straße getrennt) die Flurnummer 1275, welche unter der Katasternummer 19000878 mit der Bezeichnung „Kaserne Altenstadt“ im Altlastenkataster eingetragen ist.

Auf Grundlage des Bodengutachtens der Firma Blasy + Mader GmbH vom 11.12.2020 haben wir das Wasserwirtschaftsamt Weilheim bezüglich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser um eine Gefährdungsabschätzung gebeten, ob hinsichtlich des geplanten Bebauungsplanes und dem damit verbundenen Neubau eines Boardinghouse mit Tiefgarage Bedenken bestehen. Das Wasserwirtschaftsamt hat hierzu mit E-Mail vom 10.12.2021 Stellung genommen (siehe Anhang !)

Hinsichtlich der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim bitten wir in dem Bebauungsplan unbedingt folgende Hinweise aufzunehmen:

1. Im Umgriff des Bebauungsplans sind sämtliche Bauarbeiten durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu überwachen.
2. Von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ist eine Beweissicherungsuntersuchung (Wand- und Sohlbeprobung) zum Nachweis der Schadstofffreiheit durchzuführen.
3. Sofern Restbelastungen auf dem Gelände verbleiben, sind diese von einem Gutachter nach § 18 BBodSchG hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser zu bewerten (Gefährdungsabschätzung).
4. Ausgekoffertes Bodenmaterial ist entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen auszubauen, in Haufwerken zu lagern, zu beproben, anhand der Beprobungsergebnisse in eine Einbauklasse einzustufen und entsprechend der abfallrechtlichen Einstufung bzw. der Beprobungsergebnisse ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Dabei hat die Verwertung grundsätzlich Vorrang vor der Beseitigung des Materials vgl. §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG).
5. 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.

Für etwaige Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer C 3.8 waren bereits Vermerke bzw. nachrichtliche Übernahmen zu einer möglichen Bodenbelastung vorgesehen. Diese können durch die vorgeschlagenen Text Nrn. 1. bis 5. redaktionell ersetzt werden.

Beschluss:

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Satzung und Begründung wird entsprechend des vorgenannten Behandlungsvorschlages redaktionell ergänzt bzw. geändert.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen (einstimmig)

1.4.7 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben 05.01.2022

zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

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

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nachdem die Hochbauplanung für das Sondergebiet bereits einen hohen Detaillierungsgrad aufweist, kann von Seiten der Fachplaner des Bauherren die

geplanten Versickerungsorte bestimmt und die tatsächliche Versickerungsmöglichkeit durch einen Sickerversuch bestätigt werden. Der zukünftige Bauherr bzw. dessen Entwurfsverfasser wurde mit eMail vom 07.03.2022 (17:49) gebeten, einen Sickertest erstellen zu lassen, dieser wurde am 29.03.2022 beauftragt. Nach Aussage des Auftragnehmers ist die Durchführung des Sickerversuches für den 20./21.04.2022 vorgesehen, sodass die Auswertung in der 17. Kalenderwoche vorgelegt werden könnte.

Zur gesicherten Erschließung eines Baugebietes nach § 30 BauGB gehört auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers, so muss beim Erlass des Satzungsbeschlusses die Gemeinde sicher davon ausgehen, dass für das Baugebiet – hier sonstiges Sondergebiet (SO_{B/L}) – das notwendige Entwässerungssystem tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird. Aus diesem Grund sollte der Satzungsbeschluss vorbehaltlich des positiven Ergebnisses des Sickertests sein. Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes. In der Begründung wird das Ergebnis des Sickerversuches eingearbeitet.

Stellungnahme

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 Starkregenisiken 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.bayem.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde führt zu der obigen Arbeitshilfe folgendes aus:

- Verpflichtung zum Ausbau der Gewässer (z.B. Herstellung eines technischen Hochwasserschutzes); Die Gemeinde Altenstadt ist mit weiteren Anliegergemeinden der Schönach bereits seit längerer Zeit mit diesem Thema beschäftigt. So wurde bereits im Jahr 2009 eine Studie „Dezentraler Hochwasserschutz für die Regionale Landentwicklung Auerbergland – Modul II – Einzugsgebiet Schönach“ vom Institut Dr. Blasy – Dr. Øverland konzipiert.
- Verpflichtungen im Hochwasserfall (z.B. Einrichtung von Deichwehren, Vorhalten von Geräten usw.); so verfügt die Freiwillige Feuerwehr Altenstadt über eine entsprechende Ausstattung und Schulungen.

Nach Auskunft des Bürgermeisters³ verfügt die Freiwillige Feuerwehr über verschiedene Gerätschaften zur Abwehr von Hochwasserlagen. „Dazu gehören:

- mehrere Tauchpumpen in verschiedenen Größen,
- zwei mobile TS 8-Pumpen, die auch für den Lenzbetrieb geeignet sind,
- zwei fest eingebaute Fahrzeugpumpen (LF 8 und LF 20),
- es werden dauerhaft eine größere Menge Sandsäcke vorgehalten, die sofort einsatzbereit sind,
- die Feuerwehr betreibt eine Sandsackabfüllanlage mit einer sehr hohen Stundenleistung,
- ein Katastrophenlager des Landkreises mit umfangreicher Ausstattung befindet sich im Gebiet der Gemeinde Altenstadt, das von der Feuerwehr betreut wird,
- Zugriff auf verschiedene landwirtschaftliche Pumpfässer mit sehr hoher Pump- und Transportleistung im Besitz von Feuerwehrangehörigen,
- Weiteres technisches Gerät ist im Kieswerk der Fa. Lang & Haberstock vorhanden,
- Feuerwehrangehörige sind durch regelmäßige Übungen geschult,
- einige Feuerwehrleute verfügen durch die Mitgliedschaft im Kompetenzteam Hochwasser des Landkreises Weilheim-Schongau über besonderes know-how in diesem Fachbereich,

In der Vergangenheit hat die Feuerwehr bereits mehrmals unter Beweis gestellt, dass sie durch eigene Ausstattung in der Lage ist, Hochwasserlagen entsprechend zu begegnen. Das Hinzuziehen von weiteren Gerätschaften, die im Ort vorhanden sind (aus der Landwirtschaft und dem angrenzenden Kieswerk) steigert die Schlagkraft der örtlichen Feuerwehr noch erheblich.“

- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden in der Bauleitplanung, so wurde unter Ziffer 8.2 der Begründung auf das Thema Hochwasservorsorge eingegangen.

Die Gemeinde geht bei ihrer Planung vom Grundsatz der Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. dessen Entwurfsverfassers und dem Gebot der Schadensreduktion aus, die in § 5 Absatz 2 WHG

³ eMail vom 23.03.2022, 20:45 Uhr

verankert sind. Der Bauherr als Privatperson ist grundsätzlich für die Sicherheit der auf seinem Grund und Boden befindlichen Güter verantwortlich. Bei Gebäuden trägt der Bauherr die Verantwortung für die angepasste Ausführung und den sachgerechten Unterhalt weitergehender Objektschutzmaßnahmen bzw. die finanzielle Vorsorge. Für die fachgerechte Planung und Ausführung sind der Entwurfsverfasser und Unternehmer im Rahmen ihrer beruflichen Sorgfaltspflicht verantwortlich. Dazu geben Merkblätter, Regelwerke und Baunormen Anhaltspunkte.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich nach Erkenntnissen des WWA (teilweise) im faktischen Überschwemmungsgebiet der Schönach, ein Gewässer dritter Ordnung. 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).

Eine von der Schönach ausgehende Überflutungsgefahr kann in gewässernahen Bereichen nicht ausgeschlossen werden. Aus früheren Hochwasserereignissen liegen folgende Erkenntnisse vor:

Beim Pfingsthochwasser 1999 wurde die nordöstliche Ecke des Grundstückes 1273/2 überflutet.

Zur Klärung der Überschwemmungsrisiken empfehlen wir vor Aufstellung des Bebauungsplans hydraulische Berechnungen (für das gesamte Gemeindegebiet bzw. in Kooperation mit den Schönachgemeinden für die gesamte Schönach) für ein Hochwasser häufiger, mittlerer und extremer Wahrscheinlichkeit ($HQ_{häufig}$, HQ_{100} , HQ_{extrem}) durchzuführen. Auf Grundlage der Ergebnisse sind die Hochwasserrisiken zu beurteilen und der Bebauungsplan ggf. entsprechend zu überarbeiten.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Vorbemerkung:

§ 76 Abs. 1 WHG stellt die Ausgangsdefinition des Überschwemmungsgebietes dar. So handelt es sich bei allen Gebieten, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden, um Überschwemmungsgebiete. Gemäß § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten. Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich, in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Damit ist festzustellen, dass für faktische Überschwemmungsgebiete die Bauverbote des § 78 WHG nicht gelten, wohl aber die allgemeine Sorgfaltspflicht (§ 5 Abs. 2 WHG⁴) und das Erhaltungsgebot für Rückhalteflächen (§ 77 WHG⁵).

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim stellt fest, dass der Geltungsbereich sich teilweise im faktischen Überschwemmungsgebiet der Schönach befindet und ein Teil der nordöstlichen Ecke der Fl.-Nr. 1273/2 beim Pfingsthochwasser 1999 bereits überflutet war.

Eine hydraulische Berechnung für die gesamte Schönach bzw. in Kooperation mit den Schönachgemeinden wird für nicht zielführend gesehen.

Im Gegensatz zu dem innerhalb des HQ_{100} liegenden unbebauten Bereiches, bei dem es sich um ein faktisches Überschwemmungsgebiet handelt, stellt der bebaute Bereich keinen Retentionsraum mehr dar.

Die Regelung des § 77 WHG greift nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans nur noch eingeschränkt. Sofern die Aspekte des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans sachgerecht behandelt wurden, kann dem Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht neuerlich

⁴ § 5 WHG - Allgemeine Sorgfaltspflichten Abs. 2: „Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

⁵ § 77 WHG – Rückhalteflächen: „Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Frühere Überschwemmungsgebiete, die als Rückhalteflächen geeignet sind, sollen so weit wie möglich wiederhergestellt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.“

das Erhaltungsgebot entgegenstehen. So kommt es auf die Abwägung zwischen den Interessen der Bauleitplanung und den im Erhaltungsgebot zum Ausdruck kommenden Belangen des Hochwasserschutzes an.

Das Interesse des Hochwasserschutzes an der Freihaltung von Überschwemmungsgebieten hat erst dann zurückzustehen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit für die Maßnahme sprechen. In diesem Fall sind Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Durch die historische Recherche des Bürgermeisters in Zusammenarbeit mit der Freiwilligen Feuerwehr Altenstadt stellte sich die Hochwassersituation (20./22.05.1999) entlang des Geltungsbereichs wie folgt dar.



Brücke Staatsstraße Schönach-abwärts

Welfengasse Schönach-aufwärts

Im baurechtlichen Genehmigungsbescheid für die Niederhofener Straße 10 (Fl.-Nr. 1273/2) vom 01.10.1990 (Nr. 602-298/90) wurde unter Auflage Nr. 58 die „Errichtung eines Damm - min. 1,0 m höher als das äußere Schönachufer und einer Kornbreite von mind. 3,0 m“ - beauftragt. Die Auflage Nr. 59 sah für die Lage des Damms „einen Abstand von 10 m zwischen Deichfuß und Schönachufer“ vor. Im Jahre 1992 wurde anstelle des in der Baugenehmigung beauftragten Damms eine Hochwasserschutzmauer (Sperrmauer) gewünscht. Diese wurde aber nicht umgesetzt. Der Damm wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim⁶ in Funktionseinheit mit der Errichtung des Fußweges (Geh- und Radweg entlang der Schönach) als Längsdamm für die Hochwasserschutzanlage für das Werksgelände wohl im Jahr 1997/1998 errichtet.

Wie die Bildaufnahmen der Freiwilligen Feuerwehr Altenstadt zeigen, wurde die Fl.-Nr. 1273/2 nicht überflutet. Mit Baugenehmigung vom 08.02.2021 (Az 6024.02 BS 2016-1906 Sg 40.1 S1) wurden an der der Schönach zugewandten Grundstückfläche 20 Stellplätze und mit Baugenehmigung vom 20.07.2015 (Az 6024.02. BS 2015-0815) eine Freifläche „Außenflächen für Bewohner“ genehmigt.

Auftretendes Flusshochwasser wurde durch den Damm des Geh- und Radweges und eine mobile Sandsacksperrung im Bereich der Zufahrt zurückgehalten.

In Bezug auf das Überschwemmungsrisiko wurde ein mit dem Thema Wasserbau und Hochwasserschutz versiertes Ingenieurbüro beauftragt.

Nach Aussage der Überschwemmungsflächenberechnung des IB Mooser vom 12.04.2022 ist das GE1 (Fl.-Nr. 1273/2) hochwasserfrei, lediglich ein nicht überbaubarer und mit Bindungsfestsetzung zum Erhalt von Bepflanzungen versehener kleiner Teil des GE2 (Fl.-Nr. 1272/14) befindet sich innerhalb des berechneten HQ₁₀₀ (faktisches Überschwemmungsgebiet).

Auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes wird der Hinweis „Grenze des errechneten HQ₁₀₀ – faktischen Überschwemmungsgebietes“ übernommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

1.1.2 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Die Schönach ist ein Gewässer mit Anlagenehmigungspflicht 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 Schönach (einem Gewässer dritter Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine

⁶ Schreiben vom 20.03.1997 Az 2.5-4447/4544

bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG."

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme ist, unabhängig der Regelung eines Bebauungsplanes, auf Ebene einer nachfolgenden Vorhabenzulassung vom Bauherrn und Entwurfsverfasser zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan wird um die 60 m-Linie nachrichtlich ergänzt und in der Begründung erläutert.

1.2 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet 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. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung" von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen

- *„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).*
- *„Tiefgaragezufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann."*
- *„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation In tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen."*
- *„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann."*
- *„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein."*
- *„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein."*

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 wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."*

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Oberhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes befindet sich die Bebauung der Franz-Josef-Strauß-Kaserne. Bei der im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Boardinghaus vom zukünftigen Bauherrn durchgeführten Baugrund- und Schadstofferkundung wurde Zufluss von Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen; hierzu sind unter C 3.17 Hinweise enthalten.

Durch die Städtebaurechtsnovelle 2017 wurde § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 16c BauGB neu eingeführt. Dieser ermöglicht bei der Errichtung baulicher Anlagen, dass bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen.

Zu Spiegelstrich eins und zwei ist anzuführen, dass sich die bestehenden Gebäude im Gewerbegebiet in einer Hangsituation befinden, sodass die Kellergeschosse zur Schönach freistehen. Eine Festsetzung von Rohfußbodenoberkanten erscheint für diesen Bereich nicht zielführend, da der Bestand wohl länger erhalten bleibt. In Bezug auf das Boardinghaus im Sondergebiet werden entsprechende Festsetzungen städtebaulich für nicht notwendig erachtet. Die Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 16c BauGB bezieht sich ausschließlich auf die Errichtung baulicher Anlagen, damit werden bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender baulicher Anlagen nicht erfasst.

Bei den Spiegelstrichen drei bis sechs handelt es sich um bauordnungsrechtliche Maßnahmen (z.B. Art. 3 BayBO mit dem Schutz von Leben und Gesundheit) und der Anwendung der DIN 1986-100 (z.B. Nr.

13.2 Rückstauverschlüsse, Nr. 14.7 Entwässerung von Flächen unterhalb der Rückstauenebene), die keinen Bodenbezug aufweisen. Deswegen ist auch nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 16c BauGB keine Rechtsgrundlage für ein derartiges Handeln erkennbar. Festsetzbar sind jedoch bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen, die die Standfestigkeit und Standsicherheit der Fundamente und bestimmter Bauteile sowie die Größe von Wandöffnungen vorgeben. Festsetzbar ist auch die Verortung von Anlagen oder spezifischer Verschluss- bzw. Abschottungseinrichtungen im Bereich von Wandöffnungen.

Der Bebauungsplan kann in Bezug auf den Hinweis zum Schutz vor Überflutungen redaktionell ergänzt werden.

1.3 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch niedrige Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den uns vorliegenden Erkenntnissen ist mit einem Grundwasserflurabstand von ca. 30 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten, ebenso ist mit Schichtenwasser zu rechnen.

Vorschlag für Festsetzungen:

- „Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“
- Vorschlag für Hinweise zum Plan:
- „Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“
- „Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Bauwasserhaltung oder Herstellen von Gründungspfählen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Boardinghaus wurde vom zukünftigen Bauherrn eine Baugrund- und Schadstofferkundung durchgeführt. Hierzu wird auf die Begründung Ziffern 2.7.3, 2.7.5 und 2.7.6 und die Hinweise C 3.14 und C 3.15 verwiesen. Die Erkundung kommt zu dem Ergebnis, dass „Grundwasser ist an der Baufläche erst in großer Tiefe zu erwarten.“ und mit dem Zufluss von Oberflächenwasser bzw. temporärem Hangwasser zu rechnen ist.

Deshalb wird trotz des baulichen Bestands im Gewerbegebiet der Bebauungsplan um einen Hinweis: „Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.“ redaktionell ergänzt.

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.

Jedoch liegen gemäß dem beiliegenden Bericht des Fachbüros Blasy+Mader GmbH vom 11.12.2020 verbreitet künstliche Auffüllungen vor. Diese weisen lokal Verunreinigungen auf, die auch über dem Zuordnungswert Z2 nach Eckpunktepapier (Verfüll-Leitfaden) liegen können.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

Während der Aushubarbeiten ist eine baubegleitende Überwachung durch einen Sachverständigen nach § 18 (BBodSchG) und die Durchführung einer Beweissicherungsuntersuchung (Wand- und Sohlbeprobung) der Baugruben zum Nachweis der Schadstofffreiheit durchzuführen. Sofern Restbelastungen auf dem Gelände verbleiben, sollten diese durch den Gutachter hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser bewertet werden (Gefährdungsabschätzung).

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

- „Auf dem Grundstück befinden sich schädliche Bodenveränderungen, die abfallrechtlichen Vorgaben sind bei allen Aushubarbeiten zwingend zu beachten.“
- „Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist

ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen."

- „Aushubarbeiten sind baubegleitend durch einen Sachverständigen nach § 18 (BBodSchG) zu überwachen. Die Durchführung einer Beweissicherungsuntersuchung (Wand- und Sohlbeprobung) der Baugruben zum Nachweis der Schadstofffreiheit wird dringend empfohlen."

1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden umzusetzen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

- „Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSch V zu verwerten."
- „Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen."

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; auf die Sachlage und den Behandlungsvorschlag sowie die Beschlusslage zur Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau Natur-/Umwelt-schutzverwaltung wird verwiesen.

Unter den Vermerken wird der Bebauungsplan um einen Hinweis auf den vorsorgenden Bodenschutz redaktionell wie folgt ergänzt: „Auf § 202 BauGB, die DIN 18915⁷, die DIN 19639⁸ und die DIN 19731⁹ wird hingewiesen."

1.5 Abwasserentsorgung

1.5.1 Kanalnetzjahresbericht in DABay

Über den Zustand und den ordnungsgemäßen Betrieb der Kanalisation liegen dem Wasserwirtschaftsamt für das Jahr 2020 wegen fehlender Jahresberichte über die Eigenüberwachung der Kanalisation und Sonderbauwerke keine Informationen vor.

Der Kanalnetzjahresbericht für das Jahr 2020 sowie für 2021 sind schnellstmöglich über die digitale Plattform DABay abzugeben (Vorlage in DABay bis spätestens 01.03. des Folgejahres). Aussagen über die ordnungsgemäße Erschließung können aufgrund fehlender Jahresberichte nicht getroffen werden.

1.5.2 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.

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.

Das geplante Baugebiet darf nicht im Mischsystem erschlossen werden, da ein sickerfähiger Untergrund vorhanden ist bzw. eine Ableitung über einen Regenwasserkanal ermöglicht werden kann.

Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

1.5.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

⁷ DIN 18915: „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06, Beuth Verlag

⁸ DIN 19639: „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09, Beuth Verlag

⁹ DIN 19731: „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, Ausgabe 1998-05, Beuth Verlag

Gemäß Bodengutachten des Fachbüros Blasy+Mader GmbH vom 11.12.2020 stehen ab Tiefen von 2 m bis 3 m unter Geländeoberkannte (GOK) sickerfähige Kiese an, jedoch reichen die anthropogenen Auffüllungen ebenfalls in Tiefen bis 3,10 m u. GOK. Im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen dürfen sich keine anthropogenen Auffüllungen befinden. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen. Hier sind dann entsprechende Beweissicherungsproben vorzulegen.

Zudem sollte die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

Vorschlag für Festsetzungen

- „Auf dem Grundstück befinden sich schädliche Bodenveränderungen. Eine Versicherung von gesammeltem Niederschlagswasser in diesen Bereichen ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“
- „Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende gering verschmutzte 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-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“
- „Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden.“
- „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.“

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

- „Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, im Bereich von Sickeranlagen grundsätzlich nachgewiesen werden.“

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag zu den Festsetzungen ergibt sich aus der Anwendung des Programms BEN „Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen“ nach dem bei der Beantwortung der Frage: „Liegt die Einleitungs-/Versickerungsstelle in einem Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet oder im Bereich von Altlasten oder Altlastverdachtsflächen?“ mit „ja“ keine erlaubnisfreie Versickerung möglich ist. Folglich ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen, die obigen Festsetzungsvorschlag enthält.

In Bezug auf das Einleitungsverbot von gering verschmutztem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Altenstadt (Entwässerungssatzung – EWS) vom 14.05.1996 verwiesen, die in § 4 Abs. 5 entsprechende Regelungen enthält. Ebenso wird das Thema Vorreinigung in § 3 Abs. 2 Satz 1 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV i.d.F. vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30) zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der V vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) behandelt.

Aufgrund des Mangels an einem bodenrechtlichen Bezug ist keine Rechtsgrundlage für obigen Festsetzungsvorschlag erkennbar, sodass auf eine Festsetzung verzichtet wird. Im Übrigen wird dieser städtebaulich für nicht erforderlich gesehen.

Unter den Vermerken wird der Bebauungsplan um einen Hinweis: „Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, im Bereich von Sickeranlagen grundsätzlich nachgewiesen werden.“ redaktionell ergänzt.

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:

- Kanalnetzjahresberichte der Jahre 2020 sowie 2021 bis zum 01.03.2022 (über die digitale Plattform DABay)

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Bauverwaltung der VG Altenstadt werden die Kanalnetzjahresberichte der Jahre 2020 und 2021 über die digitale Plattform DABay redaktionell nachgereicht bzw. eingestellt.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Satzung und Begründung wird entsprechend der vorgenannten Behandlungsvorschläge redaktionell ergänzt bzw. geändert.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, hält aber aufgrund des Eigentums und des Belangs des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an der Planung fest und verfolgt damit die Zielsetzungen der Fortentwicklung bzw. des Umbaus vorhandener Ortsteile bei gleichzeitiger maßvoller Nachverdichtung. Mit den getroffenen Festsetzungen wie z.B. zur Lage der Baukörper, Hinweisen und Vermerken wird auch ein Kompromiss geschaffen.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen (einstimmig)

1.4.8 LRA WM-SOG, SB 40.1 – Bauleitplanung, allgemeine eMail vom 24.03.2022 (07:51)

werden in Bebauungsplänen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB getroffen (z. B. Erhalt schützenswerter Bäume) ist darauf zu achten, dass die Rechtsgrundlage für die Ahndung der Ordnungswidrigkeit im Bebauungsplan selbst genannt werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB); der Gesetzestext sollte wiedergegeben werden:

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 2 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 4 mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro und in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu tausend Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

Wir bitten um künftige Beachtung.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Empfehlung des Landratsamtes kann gefolgt werden und sollte für Ordnungswidrigkeiten für Zuwiderhandlungen bei Örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 Abs. 1 BayBO) hier Ziffer B 6 Bauliche Gestaltung als örtliche Bauvorschrift logischerweise ergänzt werden.

Der Bebauungsplan wird unter Ziffer C „Planunterlage, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Artenliste, Empfehlungen“ um den Punkt „Ordnungswidrigkeiten“ mit Verweisen auf § 213 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 213 Abs. 3 BauGB und Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO redaktionell ergänzt.

Beschluss:

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Satzung wird entsprechend des vorgenannten Behandlungsvorschlages redaktionell ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen (einstimmig)

2. Eingegangene Stellungnahmen gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs.3 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Ersatzbeteiligung) und Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16.07.2021 bis 06.08.2021 wurden **keine** Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit (Ersatzbeteiligung) vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 wurden **keine** Stellungnahmen abgegeben.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind. Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen (einstimmig)

Beschluss für die Billigung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 12.04.2022 von den aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen Kenntnis genommen und diese beschlussmäßig behandelt bzw. abgewogen.

1. Billigung

Der Gemeinderat Altenstadt billigt hiermit den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ mit Grünordnung, bestehend aus der Satzung mit Planzeichnung sowie einer Begründung, mit den auf dieser Sitzung beschlossenen geringfügigen Änderungen/Ergänzungen bzw. redaktionellen Anpassungen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ i.d.F. vom 23.02.2021 ist entsprechend den vorgenannten Beschlüssen zu überarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage in Abstimmung mit dem Architekten und Stadtplaner Reimann vorzunehmen. Die Entwurfsfassung erhält die Bezeichnung „Satzungsfassung“ sowie das Datum der Gemeinderatssitzung vom 12.04.2022.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen (einstimmig)

2. Satzungsbeschluss

Vorbehaltlich des positiven Ergebnisses des Sickerstests im sonstigen Sondergebiet (SO_{B/L}) beschließt der Gemeinderat Altenstadt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in öffentlicher Sitzung am 12.04.2022 den Bebauungsplan Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ mit Grünordnung, bestehend aus der Satzung mit Planzeichnung sowie einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.04.2022, als Satzung.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen, die Satzungsfassungen der Planunterlagen auszufertigen, den Bebauungsplan Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ nach Vorlage des positiven Ergebnisses des Sickerstests ortsüblich bekannt zu machen sowie den Verfahrensabschluss durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan ist u.a. im Bereich „sonstiges Sondergebiet – Beherbergung/Laden“ im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist dann die 5. Berichtigung.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen (einstimmig)