

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.03.2022 bzw. per eMail (Ausgang vom 23.03.2022, 15:39 Uhr) insgesamt 37 Stellen am Verfahren beteiligt. Sie wurden gebeten, bis zum 27.04.2022 zum Vorentwurf i.d.F. vom 27.07.2021 Stellung zu nehmen.

Es wurden insgesamt 22 Stellungnahmen abgegeben.

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

- 1.1.1 *Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 40.1 Städtebau*
- 1.1.2 *Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 41, Natur-/Umweltschutzverwaltung*
- 1.1.3 *Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB*
- 1.1.4 *Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern*
- 1.1.5 *Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q*
- 1.1.6 *Bayerischer Bauernverband*
- 1.1.7 *Bayernwerk AG*
- 1.1.8 *Bund Naturschutz in Bayern e.V.*
- 1.1.9 *Kreishandwerkerschaft Oberland*
- 1.1.10 *LEW Kundencenter Schongau*
- 1.1.11 *LEW TelNet GmbH*
- 1.1.12 *Gemeinde Altstadt*
- 1.1.13 *Gemeinde Denklingen*
- 1.1.14 *Markt Peiting*
- 1.1.15 *Gemeinde Kinsau*

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange und von obigen Nachbargemeinden keine Stellungnahmen eingegangen sind. Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)

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

- 1.2.1 *Polizeiinspektion Schongau, Formblatt vom 14.04.2022
keine Äußerung*
- 1.2.2 *Kreisheimatpfleger, Jürgen Erhard, Formblatt vom 11.04.2022
keine Äußerung*
- 1.2.3 *Stadt Schongau, Formblatt vom 06.04.2022
keine Äußerung*
- 1.2.4 *Handwerkskammer für München und Oberbayern Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr, Schreiben vom 27.04.2022
die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bebauungsplanaufstellungsverfahren in Verbindung mit einem für die östlichen Teilbereiche parallel verfolgten Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Gemeinde Hohenfurch südlich des Hauptorts beidseitig der Holzgasse und östlich der Bundesstraße B 17 um die an ihre Kapazitätsgrenzen stoßenden dispersen Standorte des gemeindlichen Bau- und Wertstoffhofs zusammenzuführen sowie einem im westlichen Geltungsbereich auf dem Gelände des bestehenden Aussiedlerhofs bereits tätigen Unternehmen eine gewisse Weiterentwicklungsmöglichkeit einzuräumen. Konkret beinhaltet das letztgenannte Erweiterungsvorhaben die Errichtung einer zusätzlichen Fahrzeughalle, eine Umnutzung des ehemaligen Stallgebäude und die Sicherung des Freibereich für Pferdekoppel*

im Sinne einer nicht -gewerblichen Tierhaltung gesichert. Zudem soll der Bestand des Betriebswohnhauses und der Maschinenstadel (mit Garage, Abstellraum und Werkstatt) erhalten bleiben.

Zu diesem Zweck wird für den 2,6 ha umfassenden Bebauungplangeltungsbereich auf den Fl.Nrn. 950 und Nrn. 940 TF, 942 und 947TF östlich eine „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung, Bau- und Wertstoffhof und der westlich der Holzgasse gelegene Teil als „Sonstiges Sondergebiet - Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ festgesetzt bzw. dargestellt, zudem eine Ausgleichsfläche und private Grünfläche. Die wirtschaftsfreundlichen planerischen Bemühungen der Gemeinde werden von unserer Seite befürwortet.

1.2.5 Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 30.03.2022

vom Gewerbeaufsichtsamt wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben aufgeführter Planung nicht berührt. Es bestehen daher gegen o.g. Vorhaben keine Einwände

1.2.6 Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 24.03.2022 (14:38)

mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände.

1.2.7 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, eMail vom 13.04.2022 (16:03)

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 (Bebauungsplan & Flächennutzungsplan).

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahmen beinhalten keine Äußerungen, keine Einwände oder befürworten die Planung. Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass von den vorgenannten Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinde mit der Planung Einverständnis besteht bzw. keine Äußerungen, Einwendungen oder Anregungen erfolgten.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 10:0 (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 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.04.2022

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:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

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 78877701

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, PTI23 Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

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

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme ist, unabhängig der Regelung eines Bebauungsplanes, auf Ebene einer nachfolgenden Vorhabenzulassung (Erschließungs-, Ausführungsplanung, Bauvorhaben usw.) von den Beteiligten zu berücksichtigen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

1.3.2 Vodafone Kabel Deutschland, eMail vom 25.04.2022 (15:11)

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.

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 Bauherrn oder Entwurfsverfasser weitergegeben werden.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

1.3.3 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, eMail 13.04.2022 (15:01)

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefonica 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 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 Bauherrn oder Entwurfsverfasser weitergegeben werden.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

1.3.4 LEW Verteilnetz GmbH, eMail vom 21.04.2022 (16:05) mit Kabellageplan M: 1/2000 vom 21.04.2022 (15:51) 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 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.

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

Allgemeiner Hinweis

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

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

Betriebsstelle Schongau Burggener Straße 15 86956 Schongau

Ansprechpartner: Herr Werner Weiß, Tel. 08341/9527-55 E-Mail: werner.weiss@lew-verteilnetz.de

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

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

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme ist, unabhängig der Regelung eines Bebauungsplanes, auf Ebene einer nachfolgenden Planung (Erschließungs-, Ausführungsplanung, Bauvorhaben, usw.) von den Beteiligten zu berücksichtigen.

Im angehängten Kabellageplan wird auf Fl.-Nr. 942 (Holzgasse Nr. 22) ein Niederspannungskabel als Hausanschluss dargestellt; dies ist im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung vom Bauherrn, Bauunternehmer etc. zu berücksichtigen.
Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

1.3.5 Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauamt/Brandschutzdienststelle, Formblatt 22.04.2022) mit Beiblatt

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

Das Beiblatt ist zu beachten

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

Wie in der Begründung zum vorsorgenden Brandschutz ausgeführt, weist die vorhandene Straße eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke auf. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der Straßenraum durch eine öffentliche Verkehrsfläche gesichert, die auf Ebene der Straßendetailplanung eine versiegelte Straßenbreite von 5,90 m bis 6,35 m ermöglicht. Da auf Fl.-Nr. 942 im sonstigen Sondergebiet ein Gebäude vorgesehen ist, das in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist, müssen, unter Anwendung des Art. 5 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren Aufstell- oder Bewegungsflächen hergestellt werden, die aufgrund der Größe des Baugrundstückes problemlos angelegt werden können.

Damit ist eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke gegeben. Eine Wendepflanzung ist aufgrund der Bestandssituation nicht vorgesehen, da wie bisher eine Rangiermöglichkeit besteht. Ferner stehen auf den Grundstücken ausreichend Flächen für den Objektschutz zur Verfügung.

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 Löschwasser kann, wie in der Begründung ausgeführt, neben der Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (Bauhof) und über den Umbau einer Güllegrube (sonstiges Sondergebiet) durch einen 200 m³ großen Löschbehälter gesichert werden. Bezüglich des vorzuhaltenden Löschwasserbehälters soll mit dem Eigentümer der Fl.-Nr. 942 ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) geschlossen werden, der ihn dazu verpflichtet, den Grundschutz von 192 m³ Löschwasser zur Verfügung zu stellen.

Ein Löschwasserbezug durch die Feuerwehreinsetzungskräfte kann auch durch die in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich fließende Schönach erfolgen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Hinweis:

Der städtebauliche Vertrag ist vor dem Satzungsbeschluss, möglichst noch vor der formellen Auslegung abzuschließen.

1.3.6 Bayer. Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 20.04.2022

mit zwei E-Mails vom 23.03.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderungen.

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, Geogefahren).

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 Immissionsschutzbehörde).

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 (Ziffern 1.4.4 Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, 1.4.5 technischer Umweltschutz), als auch das Wasserwirtschaftsamt (Ziffer 1.4.6 WWA Weilheim) wurden beteiligt.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

1.3.7 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3, Schreiben vom 24.03.2022

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass sich das Vorhabengebiet in der Nähe einer Bundeswehrliegenschaft (Sprunggelände Altstadt) befindet. Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass ggf. noch (je nach Windrichtung) Emissionen vom militärischen Übungsgelände der Bundeswehr im Plangebiet wahrgenommen werden können. Ich bitte diesen Hinweis in Bezug auf die geplante Tierhaltung zur Kenntnis zu nehmen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Pferdehaltung ist bereits seit Jahren vorhanden. Der Bebauungsplan schafft nur die materielle Zulässigkeit. Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die vorgenannten Stellungnahmen (Ziffern 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4, 1.3.5, 1.3.6, 1.3.7) werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 10:0 (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 Sachgebiet 24.1 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung höheren Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 13.04.2022**

die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Hohenfurch möchte südlich des Hauptortes auf den Fl. St. 950 und 942 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Standort des gemeindlichen Bau- und Wertstoffhofes schaffen. Außerdem soll der im Außenbereich vorhandene ehemalige Aussiedlerhof, der als Gewerbebetrieb für ein Spezialtransportunternehmen und private Pferdehaltung genutzt wird, um eine zusätzliche Fahrzeughalle ergänzt und das ehemalige Stallgebäude umgenutzt werden.

Der geplante Geltungsbereich umfasst insgesamt knapp 2 ha und soll, im Bereich der östlich der Holzgasse gelegen ist, als Gemeinbedarfsfläche und westlich der Holzgasse als Sondergebiet „Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan, in dem der gesamte Bereich bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, soll im Parallelverfahren angepasst werden

Berührte BelangeSiedlungsstruktur/Anbindung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 G sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden (vgl. auch Regionalplan Oberland (RP 17) BII 1.3 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Gemäß unserer Stellungnahme vom 05.03.2018 zur entsprechenden Voranfrage bzgl. der geplanten Flächenausweisungen kamen wir zu dem Ergebnis, dass der Bereich noch als angebunden angesehen werden kann. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich die Flächen nicht als Ansatzpunkt für weitere Siedlungsentwicklungen südlich des Hauptortes eignen.

Natur und Landschaft

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 (G) sowie RP 17 BII 1.6 (Z) ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine schonende Einbindung in die Landschaft zu achten. Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Sachgebiete des Landratsamtes Weilheim - Schongau wurden beteiligt. Auf die Sachlage, den Behandlungsvorschlag und die Beschlusslage zur Stellungnahme unter Ziffer 1.4.3 Bauamt, Bauleitplanung, Ziffer 1.4.4 Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Ziffer 1.4.5 technischer Umweltschutz und Ziffer 1.4.6 WWA Weilheim wird verwiesen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)

1.4.2 Planungsverband Region Oberland, Geschäftsstelle Region 17, Schreiben vom 27.04.2022

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 13.04.2022 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 (Ziffer 1.4.1) wird verwiesen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)

1.4.3 Landratsamt Weilheim-Schongau, SG 40 Bauamt/Bauleitplanung, Schreiben vom 27.04.2022

Westlich des geplanten Sondergebiets werden die Bestandsgebäude mit Baugrenzen versehen. Im Übrigen werden die Gebäude durch eine Nutzungstrennungslinie vom Sondergebiet abgegrenzt, d.h. die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gelten dort nicht. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dieser Bereich dem Außenbereich zuzuordnen; die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach nach § 35 BauGB.

Nach Fertigstellung der Bauvorhaben, für die der Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen soll, könnte es sein, dass die Fläche dem Innenbereich zuzurechnen sein wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich dann hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nach der näheren Umgebung richten.

Wir empfehlen, die Nutzungsart und das Nutzungsmaß der Bestandsgebäude westlich des Sondergebiets ebenfalls zu regeln, um eventuell nicht gewollte künftige Nutzung verhindern zu können. Der derzeitige Bestand ist ohnehin geschützt.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In dem oben beschriebenen westlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes befindet sich das ehemalige Betriebs-Wohngebäude mit anschließendem Maschinenstadel. Für diesen einfachen Bebauungsplan werden nur die überbaubaren Grundstücksflächen durch die erweiterte Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen bestimmt. Eine Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurde nicht vorgesehen. Damit ist die Fläche dem Außenbereich (§ 35 BauGB i.V. mit § 30 Abs. 3 BauGB) zuzuordnen. Hier können durch die Änderung des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 nun bis zu 5 Wohnungen errichtet werden. Sollte nach der Bebauung des westlichen Teils des Sondergebietes der östliche Teil dem Innenbereich (§ 34 BauGB i.V. mit § 30 Abs. 3 BauGB) zuzuordnen sein, so wären Vorhaben zulässig, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Die Art der baulichen Nutzung stellt dabei auf einen größeren Umgriff ab. Dieser besteht aus Transportunternehmen/nicht gewerblicher Tierhaltung bzw. dem Bau- und Wertstoffhof. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der näheren Umgebung der dann vorhandenen östlichen Bebauung und damit dem Rahmen der vorhandenen Bebauung. Die Grundfläche ist durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sollte folgender Hinweis aufgenommen werden:

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.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist, unabhängig der Regelung eines Bebauungsplanes, auf Ebene einer nachfolgenden Planung (Erschließungs-, Ausführungsplanung, Bauvorhaben, usw.) von den Beteiligten zu berücksichtigen.
Gegen die nachrichtliche Aufnahme der Formulierung unter den Punkt „Bodenschutz“ auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken

Beschluss:

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird um den Punkt „Bodenschutz“ ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)

1.4.4 Landratsamt Weilheim-Schongau, SG Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landschaftspflege, Formblatt vom 12.04.2022

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

Naturschutz:

Belange des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes stehen der geplanten Baulandausweisung im Süden von Hohenfurch östlich der B 17 nicht entgegen, insbesondere nachdem das Gelände westlich der Holzgasse bereits mit Gebäulichkeiten eines ehemaligen Aussiedlerhofs und dessen Betriebsflächen sozusagen vorbelastet ist. Auch der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hohenfurch steht der Überplanung nicht entgegen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ordnungsgemäß abgearbeitet. Umweltbericht und auch das Ausgleichsflächen- und Maßnahmenkonzept sind in Ordnung und fachlich mit uns abgestimmt. Allerdings ist im Gebietsanteil östlich des Holzweges (Gemeinbedarfsfläche Bauhof) bei der Bestandsaufnahme und Überprüfung der aktuellen Vegetationsbestände in den steileren Hangbereichen anteilig ein Vorkommen arten- und strukturreichen Dauergrünlands festgestellt worden, das seit der letzten Fortschreibung des BayNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen gemäß Art. 23 BayNatSchG zählt und deshalb grundsätzlich zu schützen und zu erhalten ist.

Im Zuge der vorzeitigen fachlichen Abstimmung wurde dieses Problem zwischen dem beauftragten Landschaftsplanungsbüro und der UNB aber besprochen und einer Lösung zugeführt. Für die Inanspruchnahme der Biotop-Flächenanteile wurde von der Gemeinde eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei gleichzeitigem Ersatz bei der UNB beantragt und auch nachfolgend genehmigt. Die betreffenden Ersatz- u. Ausgleichsflächen werden auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.-Nr. 2105 bereitgestellt und rechtlich gesichert. Zu klären sind spätestens bis zum Satzungsbeschluss allerdings noch die Verantwortlichkeiten bezüglich der konkreten Umsetzung der Maßnahmen.

Für die Ausgleichsfläche A1 innerhalb des Geltungsbereichs (Feldhecke am Nordrand des Bauhofgeländes) ist gemäß § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG standort-heimische Pflanzen, die aus Samen wildwachsender Stammpflanzen der Region stammen und an den Standort und dessen Wuchsbedingungen genetisch angepasst und eine regionaltypische genetische Ausstattung aufweisen.

Nach Art. 9 Satz 4 BayNatSchG muss die Gemeinde unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die erforderlichen Angaben zur Erfassung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im landesweiten Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt (LfU) melden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. § 40 BNatSchG regelt das Ausbringen von Tieren und Pflanzen in der „freien Natur“. Der Begriff „freie Natur“ an sich ist im BNatSchG nicht definiert. Definitionen finden sich in verschiedenen Publikationen des BMU und des BfN - Abgrenzung „freie Natur“ als Gegenstück zu „besiedeltem Bereich“. Es können jedoch auch naturnahe Freiflächen innerhalb von Ortschaften „freie Natur“ sein, z. B. Flussauen. Nachdem sich die Fläche für den Gemeinbedarf und das Sondergebiet in den Außenbereich ausdehnen, wird für die Ausgleichsmaßnahme die Verwendung gebietseigener Gehölze festgesetzt (Ziffer B 10.1.1 – bisher: „heimische Laubgehölze“). Darüber hinaus werden die Artenlisten 4.1, 4.2 und 4.3 in den Textlichen Hinweisen jeweils wie folgt ergänzt: „Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes „6.1 Alpenvorland“ zu verwenden.“

Die Meldung der Ausgleichsfläche an das bayerische Ökoflächenkataster ist unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplanes durch Art. 9 BayNatSchG (Kompensationsverzeichnis) geregelt und wird von der Verwaltung nach Abschluss des Verfahrens eigenständig durchgeführt.

Grünordnung:

Auf den Hinweis, den erhaltenswerten Baumbestand durch einen Baumbestandsplan zu sichern, wird in diesem Fall verzichtet, da es sich um öffentliche Grünflächen mit Altbestand handelt.

Bitte noch als Hinweis aufnehmen: „Bepflanzung und Niederschlagswasserbeseitigung“

Durch die Errichtung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen 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

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Thematik Entwässerungsanlagen wird der geforderte Ausschluss von Beeinträchtigungen der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung durch eine redaktionelle Ergänzung der textlichen Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung wie folgt sichergestellt:

„Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der 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.“

Ferner sollte unter den Empfehlungen ergänzt werden:

„Aufgrund der Stellungnahme des Sachgebietes Fachlicher Naturschutz im Landratsamt Weilheim-Schongau wird davon ausgegangen, dass ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, als weiterer Nachweis (§ 1 Abs. 4 BauVorV) zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist. Um das Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen, wird empfohlen bereits mit dem Bauantrag bzw. Bauvorlagen einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan einzureichen.“

Die Stellungnahme ist, unabhängig der Regelung eines Bebauungsplanes, auf Ebene einer nachfolgenden Planung (Erschließungs-, Ausführungsplanung, Bauvorhaben, usw.) von den Beteiligten zu berücksichtigen.

Gegen die nachrichtliche Aufnahme der Formulierung unter den Punkt „Niederschlagswasserbeseitigung“ auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken

Beschluss:

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird um die Festsetzung (autochthone Gehölze) und die Hinweise (Niederschlagswasser, Freiflächengestaltungsplan) ergänzt.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss des Verfahrens, die Ausgleichsflächen an das Kompensationsverzeichnis zu melden.

Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)**1.4.5 Landratsamt Weilheim-Schongau, SG 41.2 Technischer Umweltschutz, Formblatt vom 25.04.2022**

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

Einwendungen

Um eine immissionsschutzfachliche Stellungnahme abgeben zu können, ist eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen i.S. von § 29b BImSchG erforderlich.

Im Gutachten ist nachzuweisen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte (DIN 18005-Teil 1) an vorhandener und ggf. geplanter schützenswerter Bebauung eingehalten werden. Hierfür ist die Ermittlung der

- Verkehrslärmimmissionen (B 17, Holzgasse)
- Vorbelastung durch ggf. umliegende Gewerbebetriebe (z.B. bestehende gewerbliche Tätigkeiten auf der Hofstelle im geplanten Sondergebiet) Zusatzbelastung durch geplantes Transportgewerbe und durch die Gemeinbedarfsfläche (Bauhof)

erforderlich.

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)

Die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden erforderliche Maßnahmen sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Ingenieurbüro Greiner wurde mit der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) beauftragt. Dieses kommt in seiner Stellungnahme¹ zu folgendem Untersuchungsergebnis.

„Untersuchungsergebnisse

Aufgrund des Betriebs des Bau- und Wertstoffhofes sowie der Firma Mayrock während der Tages- und Nachtzeit ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten 10 1 und 10 2 der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung Beurteilungspegel von höchstens 57 dB(A) während der Tageszeit und 39 dB(A) während der Nachtzeit.

Der Vergleich der Beurteilungspegel mit dem einzuhaltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm für MI-Gebiete zeigt eine Unterschreitung von mindestens ca. 3 dB(A) während der Tageszeit und 6 dB(A) während der Nachtzeit

Die schalltechnische Situation während der Tages- und Nachtzeit ist als unkritisch einzustufen. Den Berechnungen wurde in Bezug auf die Betriebsintensität ein „worst case Szenario“ zugrundegelegt.

Die geplanten Nutzungen sind ohne weitere Schallschutzmaßnahmen möglich.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet Transport / nicht gewerbliche Tierhaltung“ in Hohenfurch.“ Diesen Ausführungen schließt sich die Gemeinde an und hält an der Planung fest.

Bei der vorhandenen Verkehrslärmsituation handelt es sich um eine atypische Fallkonstellation die im Schreiben „Lärmschutz in der Bauleitplanung“² nicht behandelt wird: Eine bestehende, baulich nicht veränderte Straße und eine bestehende, schutzwürdige Bebauung im Außenbereich ist vorhanden (status quo).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrsgerausche überschlägig vom Planfertiger ermittelt. Hierbei wurde eine Verkehrslärmabschätzung nach RLS 90 durchgeführt. Dabei wurden die DTV₂₀₁₉ 17.071 Kfz/24 h und 1.383 Lkw/24 h angesetzt. Dadurch ergibt sich für die westliche Außenwand des erdgeschossigen Anbaus an das ehemalige Betriebs-Wohnhaus (Fl.-Nr. 942) - bei freier Schallausbreitung - ein Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts (Tempo 70 km/h für LKW bzw. 100 km/h für PKW). Ohne Berücksichtigung des vorhandenen Schallschutzwalles werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Misch- bzw. Dorfgebiet um bis zu 4 dB(A) tags und um bis zu 7 dB(A) nachts überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Misch- bzw. Dorfgebiet können tags und nachts eingehalten werden.

Die Gemeinde Hohenfurch ist sich bei der Ausweisung eines Misch-/Dorfgebietes der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bewusst. Durch den einfachen Teil des Bebauungsplanes erfolgt nur die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die den vorhandenen Bestand umfasst.

Im Rahmen des zu berücksichtigenden Belangs der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, ist die Gemeinde der Auffassung, dass aufgrund des Abstands zur Bundesstraße und der bauordnungsrechtlichen Einführung der DIN 4109-1³ als technische Baubestimmung, bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen grundsätzlich durch den Bauherrn Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind. Im vorliegenden Fall ist die Vorbelastung bereits vorhanden, das ehemalige Betriebs-Wohnhaus dem Außenbereich zuzuordnen und der einfache Bebauungsplan sieht weder die Art der Nutzung noch ein Heranrücken an die Lärmquelle vor.

Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde auf die weitere/vertiefende Untersuchung des Verkehrslärmes.

Beschluss:

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde schließt sich den Ausführungen des mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragten Ingenieurbüros an.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird um den Hinweis zum „Schallschutz“ ergänzt.

¹ Ingenieurbüro Greiner, Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche – Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 220099/2 vom 19.05.2022

² Bayerisches Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr, IIB5-4641-002/10 vom 25.07.2014

³ DIN 4109-1: **Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Ausgabe:2018-01**, Beuth Verlag Berlin, i.V. mit Punkt A 5.2 der Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe April 2021, kanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 26.02.2021, Az. 28-4130-3-6, BayMBL. 2021 Nr. 235, S. 1ff

Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)

1.4.6 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 21.04.2022

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 nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens

1.1 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Aufgrund der Grundwassermessstellen im Umgriff der nahegelegenen Kiesgruben, kann von einem Grundwasserflurabstand im Plangebietes von ca. 25 bis 30 m unter Geländeoberkannte ausgegangen werden. Mit Schichtenwasser ist jedoch auch in Höheren Lagen zu rechnen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen ist unter Ziffer C 2.9 folgender Passus enthalten:

„Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.“

Dieser wird durch Hinweis Ziffer C 2.10 wie folgt ergänzt:

„Gegen auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern; so sind die Keller wasserdicht auszuführen und die Lichtschächte auf die Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens hochzuziehen.“

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes.

1.2 Altlasten und Bodenschutz

1.2.1 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.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

1.2.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Es sind daher 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.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

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 BBodSchV zu verwerten.“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„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 SG 40 Bauamt/Bauleitplanung (Ziffer 1.4.3) wird verwiesen.

Der Bebauungsplan wird unter den Vermerken um einen Hinweis auf den vorsorgenden Bodenschutz redaktionell wie folgt ergänzt: „Auf § 202 BauGB, die DIN 18915⁴, die DIN 19639⁵ und die DIN 19731⁶ wird hingewiesen.“

1.3 Abwasserentsorgung

Dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf zufolge soll die Fläche für **Gemeinbedarf** (Bauhof, Wertstoffhof) an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem angeschlossen werden. Dies ist aufgrund der dort anfallenden gewerblichen Abwässer auch zu fordern. 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.

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

Stark verschmutztes Niederschlagswasser sollte nur im jeweils begründeten Einzelfall (z.B. Versickerung ist nicht erlaubnisfähig oder unverhältnismäßig) über den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Demgegenüber ist offenbar geplant die bestehenden Gebäude und auch die neuen Bauvorhaben im Bereich des **Sondergebietes** (Aussiedlerhof, Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung) weiterhin über eine bestehende Kleinkläranlage zu entwässern. Auf die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261) wird hingewiesen. Insbesondere ist auf eine ausreichende Anlagenbemessung zu achten.

Übersteigt der zu erwartende Abwasseranfall die zugelassene Ausbaugröße der bestehenden Kleinkläranlage, so muss diese erweitert bzw. erneuert und wieder bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde zugelassen werden. Alternativ wird im vorliegenden Fall allerdings der Anschluss an die öffentliche Kanalisation empfohlen (wegen der Nähe zum Ortskanalnetz).

Es wird darauf hingewiesen, dass einer Kleinkläranlage kein gewerbliches Abwasser zugeleitet werden darf. Welche Abwasserarten im Bereich des Sondergebietes genau anfallen geht aus der Begründung und aus dem Satzungsentwurf samt Planzeichnung nicht eindeutig hervor.

Allgemein bzw. für beide Teilgebiete des Bebauungsplanentwurfes gilt:

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf die öffentliche Kanalisation wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Hohenfurch (Entwässerungssatzung – EWS) vom 27.02.1998 verwiesen, die in § 15 Abs. 2 Nr. 11 entsprechende Regelungen für Abwasser aus Industrie- und Gewerbegebieten enthält, worauf die Satzung hinweist.

Von Seiten der Gemeinde ist ein Anschluss des Sondergebietes an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal vorgesehen. **Hier wird von der Verwaltung geprüft, inwieweit die gewerbliche Abwassereinleitung aus dem Sondergebiet in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt werden kann.**

⁴ **DIN 18915:** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06, Beuth Verlag

⁵ **DIN 19639:** „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09, Beuth Verlag

⁶ **DIN 19731:** „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, Ausgabe 1998-05, Beuth Verlag

1.3.1 Niederschlagswasser

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

Die vorliegenden Untergrundverhältnisse sollten eine oberflächennahe Versickerung grundsätzlich zulassen, es empfiehlt sich dennoch einen entsprechenden Sickertest gemäß DWA-A 138 durchführen zu lassen.

Das vorliegende Konzept sieht vor, anfallendes Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Hierbei ist das LfU-Merkblatt 4.5/5 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen“ zu berücksichtigen. Bei der gezielten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser der gewerblich genutzten Flächen wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die weitere Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung hat in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu erfolgen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

„Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich sind.“

Vorschlag für Festsetzungen

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

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Dabei wurden auch die Versickerungsfähigkeit (K_f -Wert) ermittelt, der eine Versickerung des gesammelten unverschmutzten Niederschlagswassers zulässt. Für das Sondergebiet wird von einer ähnlichen Durchlässigkeit des Bodens ausgegangen, worauf die vorhandene Kleinkläranlage hinweist. **Dennoch wird von der Verwaltung geprüft, inwieweit die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Sondergebiet in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt werden kann.**

Im Bebauungsplan können nach § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB Flächen, die für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, festgesetzt werden. Die Verortung der Flächen wird städtebaulich nicht erforderlich gesehen und im Sinne einer planerischen Zurückhaltung für nicht nötig erachtet. Mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,60, GRZ_{II} 0,80), stehen ausreichende Flächen zur Verfügung. Ebenso wird das Thema Vorreinigung in § 3 Abs. 2 Satz 2 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV i.d.F. vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30) zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) behandelt.

Der Bebauungsplan wird unter dem Hinweis zum Niederschlagswasser wie folgt ergänzt: „Ferner wird auf das Merkblatt „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen“ des LfU verwiesen.“

2. Zusammenfassung

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

Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen. Diese sind u.a.

- Die Erschließung ist nicht gesichert, da im Bebauungsplan der zukünftige Abwasseranfall nicht aufgelistet wurde und die Gemeinde Hohenfurch für die Jahre 2020 und 2021 keine Kanalnetzjahresberichte über DABay abgegeben hat.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Fläche für Gemeinbedarf wird von der Errichtung von zwei WC, zwei Duschen, zwei Waschbecken und einer Waschküche ausgegangen. Im Sondergebiet ist nach Auskunft des zukünftigen Bauherrn von einem Waschbecken auszugehen. Zu klären ist noch, wie mit dem Urin der fünf Pferde umgegangen werden soll. Aufgrund der mündlichen Aussage des mit der Planung der Abwasserbeseitigung befassten Ingenieurbüros ist dieser zusätzlicher Abwasseranfall für das Kanalnetz von Hohenfurch unkritisch.

Von Seiten der Bauverwaltung der VG Altstadt werden die Kanalnetzjahresberichte der Jahre 2020 und 2021 über die digitale Plattform DABay redaktionell nachgereicht bzw. eingestellt.

Beschluss:

Die vorgenannten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird um obige Hinweise (Baugrund, Bodenschutz, Merkblatt) ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)

1.4.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim, Schreiben vom 07.04.2022

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

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.

Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Gemeinde ist nicht erkennbar, welcher landwirtschaftliche Betrieb durch die Fläche für Gemeinbedarf und sonstigem Sondergebiet beeinträchtigt wird. Dies wird auch substantiiert nicht vorgeberacht. Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nicht über die gesetzlichen zulässigen Regelungen des AGBGB (insbesondere des Art. 48 i.V.m. Art. 50 AGBGB) hinaus belastet. Die festgesetzte Breite von 4 m bis 9 m als „Fläche zum Anpflanzen“ mit einem Abstand von 1 m zur landwirtschaftlichen Fläche ermöglicht eine rücksichtsvolle Bepflanzung. Darüber hinaus, wie in der Begründung unter Verschattung landwirtschaftlicher Flächen (Ziffer 8.9) ersichtlich, ist davon auszugehen, dass kein erheblicher Nachteil für die östlichen Flächen entsteht. So wären ca. 5,65 % (ca. 4,42 %) der landwirtschaftlichen Grundstücksfläche von ca. 30.909 m² verschattet was weit unter dem in der Rechtsprechung und Literatur als erheblich angesehenen Nachteil in Höhe von 20 % Ertragsverlust liegt.

In der Begründung wird unter der Agrar- und Bodenschutzklausel (Ziffer 8.2) der Verbrauch von landwirtschaftlicher Fläche ausgeführt. So entscheidet sich die Gemeinde im Konflikt zwischen dem Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche und der Bodenversiegelung für den Belang des Gemeinwohls, der kommunalen Arbeitsplatzsicherung und teilweise des Belangs von Sport, Freizeit und Erholung.

Die Sorge hinsichtlich des hohen Verbrauchs an landwirtschaftlicher Fläche in der Region wird zur Kenntnis genommen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes.

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 der Satzung des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die vorgenannten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der Landwirtschaft und des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, stellt diese aber aufgrund der Belange des Gemeinwohls, der örtlichen Gewerbestruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), der Sicherung vorhandener Arbeitsplätze (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und teilweise dem Belang von Sport, Freizeit bzw. Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) zurück und hält an der Planung fest. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Versiegelung und Eingrünung wird ein Kompromiss geschaffen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)

1.4.8 EVA - Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH, Formblatt vom 26.04.2022

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

Der neue Standort für die Wertstoffcontainer liegt außerhalb der Ortschaft und damit sehr dezentral.

*Insbesondere für die Anwohner*innen Hohenfurchs westlich der Bundesstraße wird die Entsorgung ihres Altglases, der Dosen, der Elektrokleingeräte, Altkleider und Batterien aufwändiger. Das birgt die Gefahr, dass Wertstoffe verloren gehen, weil sie z.B. in der Restmülltonne falsch entsorgt werden.*

Gemessen an der Einwohnerzahl Hohenfurch wäre ein weiterer Containerstandort notwendig. Wir empfehlen daher, dass im westlichen Bereich der Gemeinde ein zweiter Containerstandort errichtet wird.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Landkreis Weilheim-Schongau erfolgt eine Abfalltrennung. Im Holsystem wird regelmäßig der „Hausmüll“ (braune Biotonne, der gelbe Wertstoffsack, graue Restmülltonne) und von den örtlichen Vereinen das Altpapier abgeholt. Im Bringsystem wird der Containerstandort am Bräuweg Nr. 2 (Behälter für Altglas, Dosen, Kleinelektrogeräte und für Altkleider bzw. für Gerätebatterien) und der Wertstoffhof in Ingenried (An der Kreuzstraße Nr. 100) in ca. 11 km Entfernung beliefert. So bestimmt sich die Akzeptanz eines Wertstoffhofes/Containerstandortes in der Praxis durch seine Ausstattungsmerkmale (Art und Menge der einzelnen Fraktionen), die verkehrliche Erreichbarkeit, den Einzugsbereich und die Öffnungszeiten. In der Regel kann für die Sammlung von Altglas und Dosen ein Einzugsgebiet von etwa 800 bis 1200 Einwohnern angenommen werden um eine flächendeckende, fußläufige Erreichbarkeit zu ermöglichen. Bei ca. 1.677 Einwohnern in Hohenfurch dürfte ein weiterer Bedarf für einen Containerstandort bestehen, der aufgrund der räumlichen Trennwirkung der Bundesstraße B17 westlich dieser liegen sollte.

Die Verwaltung sollte hier Gespräche über die Errichtung eines weiteren Containerstandortes mit der Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft führen.

Beschluss:

Die vorgenannten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)

1.4.9 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, Die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplans sollte für Ordnungswidrigkeiten im Rahmen von Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften (Art. 81 Abs. 1 BayBO) hier Ziffer B 6 Bauliche Gestaltung als örtliche Bauvorschrift in Ziffer C logischerweise ergänzt werden.

Der Bebauungsplan wird unter Ziffer C „Planunterlage, Hinweise, 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 vorgenannten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die Satzung wird entsprechend der vorgenannten Behandlungsvorschläge redaktionell ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)

2 Eingegangene Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 23.03.2022 bis 27.04.2022 mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.03.2022 wurden **keine** Stellungnahmen abgegeben. Zusätzlich wurden die berührten Eigentümer des überplanten Bereiches sowie die betroffene unmittelbare Nachbarschaft jeweils mit Schreiben vom 23.03.2022 persönlich angeschrieben bzw. am Verfahren beteiligt. Von diesen wurde **keine** Stellungnahme abgegeben.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)

3 Anregungen der Planfertiger

Sachlage und Behandlungsvorschlag Im Bebauungsplan wurde in Bezug auf die Hauptdachfarbe unter Ziffer B 11.3.2 folgendes festgesetzt:

„Die Hauptdächer sind in ziegelroten oder hellgrauen Farben zulässig.“

Zur Klarstellung sollte der Vorentwurf des Bebauungsplanes um „einheitlich“ ergänzt werden, so dass die Festsetzung wie folgt lautet:

*„Die Hauptdächer sind **einheitlich** in ziegelroten oder hellgrauen Farben zulässig.“*

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Im Bebauungsplan wurde in Bezug auf die Werbeanlagen unter Ziffer B 12.3 folgendes festgesetzt:

„Selbstleuchtende Werbeanlagen/-pylone (Leuchtwerbung), laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind nicht zulässig.“

Aufgrund der peripheren Lage im Außenbereich sollte der Vorentwurf des Bebauungsplanes geändert werden und jegliche beleuchtete Werbeanlagen wie folgt ausgeschlossen werden:

„Beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen(-pylone) sind nicht zulässig.“

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Im Bebauungsplan sollte eine Empfehlung gegen Vogelschlag aufgenommen werden.

Glasflächen sind durch geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu sichern. Hierzu wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“⁷ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und die Webseite „Maßnahmen gegen den Vogeltod an Glasflächen“⁸ des Naturschutzbundes Deutschland, den „Handlungsleitfaden Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollision“⁹ des NABU und

⁷ www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf, vom 10-2020

⁸ www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/voegel/helfen/01079.htm, Abruf: 02/2022

⁹ www.nabu-dresden.de/wp-content/uploads/2021/03/HandlungsleitfadenGEB%c3%84UDEsanierungt3_kamenzer.pdf, vom 03-2021

den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten *„Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“*¹⁰ verwiesen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Für die Ermittlung des Eingriffs- und des Ausgleichs wurde die ergänzte Fassung des Leitfadens *„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“* aus dem Jahr 2003 verwendet. Im Dezember 2021 wurde eine überarbeitete Fassung des Leitfadens *„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“* veröffentlicht. Dieser wurde u.A. mit dem Ziel Qualität vor Quantität und der Harmonisierung zur BayKomV entwickelt. Gemäß dem Einführungsschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 wird ausgeführt: *„Der Leitfaden ist nicht verbindlich. Es steht den Gemeinden frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden, so etwa auch den Leitfaden aus dem Jahr 2003.“*

Da es sich um ein laufendes Verfahren handelt, das hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung bereits mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt wurde, wird der „alte“ Leitfaden für dieses Verfahren weiterhin angewandt.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die vorgenannten Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechen der Behandlungsvorschläge in den Festsetzungen (beleuchtete Werbeanlagen) und Empfehlungen (Vogelschlag) geändert.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird beibehalten (Leitfaden 2003).

Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)

4 Änderungswünsche durch einen Investor

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Es bestehen die Überlegungen, an der Ostseite der neuen Halle im Sondergebiet eine Hackschnitzelanlage für ein Nahwärmenetz vorzusehen.

Die Art der baulichen Nutzung wird in der Zulässigkeit des Sondergebietes bzw. Fläche für Gemeinbedarf ergänzt:

- Nahwärmeheizzentrale mit einer Feuerungswärmeleistung mit bis 0,50 MW mit der ausschließlichen Verwendung von naturbelassenem Holz (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 der 1. BImSchV), Stroh und ähnlichen pflanzlichen Stoffen (§ 3 Abs. 1 Nr. 8 der 1. BImSchV) und sonstigen nachwachsenden Rohstoffen (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 der 1. BImSchV), als Brennstoff,

Das IB Greiner kommt in seiner schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zu folgendem Hinweis: *„Im östlichen Bereich der geplanten Halle [REDACTED] [im Sondergebiet] ist zukünftig die Situierung einer Hackschnitzelanlage für das örtliche Nahwärmenetz (...) geplant. Die schalltechnische Überprüfung dieser Anlage kann im Genehmigungsverfahren vorgenommen werden. Die Schallemissionen, welche durch diese Anlage ausgehen, sind erfahrungsgemäß schalltechnisch nicht relevant, insofern der Aufstellort wie in diesem Fall ausreichend Abstand zum nächstgelegenen Immissionsort besitzt und die Anlage dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik entspricht.“*

Beschluss:

Der vorgenannte Behandlungsvorschlag wird zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend des Behandlungsvorschlages in den Festsetzungen um die Zulässigkeit einer Nahwärmeheizzentrale im Sondergebiet und um die Flexibilität zu erhöhen auch in der Fläche für Gemeinbedarf ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)

Verfahrensleitender Beschluss:

¹⁰ vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf, vom 19.02.2021, „Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 21/01“

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.06.2022 von den im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen Kenntnis genommen und diese beschlussmäßig behandelt bzw. abgewogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ i.d.F. vom 27.07.2021 ist entsprechend den vorgenannten Beschlüssen zu überarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)

Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat Hohenfurch billigt hiermit die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“, bestehend aus der Satzung mit Planzeichnung und einer Begründung mit Umweltbericht, mit den auf dieser Sitzung beschlossenen Änderungen bzw. redaktionellen Anpassungen und Fortschreibungen. Nach Einarbeitung der Beschlusslage in die Planunterlagen erhalten diese die Bezeichnung „Entwurf“ mit Datum 21.06.2022. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)

Beschluss zur öffentlichen Auslegung:

Der Gemeinderat Hohenfurch beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“, mit den auf dieser Sitzung beschlossenen Änderungen. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Einarbeitung der heutigen Beschlusslage in den Entwurf durch das Planungsbüro Frank Bernhard Reimann, die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)