Gemeinde Schwabsoien

Landkreis Weilheim-Schongau

Bebauungsplan
2. Änderung und Erweiterung
„Am Punzenberg“

Textteil mit

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

i.d. Endfassung vom 08.04.2013

Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinde Schwabsoien

Landkreis Weilheim-Schongau

Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet „Am Punzenberg“

Inhalt

A) Satzung

B) Planzeichnung des Bebauungsplanes „Am Punzenberg - 2. Änderung und Erweiterung“ mit Zeichenerklärung

C) Verfahrensvermerke

D) Begründung

Gemeinde Schwabsoien
Schongauer Straße 1
86987 Schwabsoien

Planung Städtebaulicher Teil:
Ingenieurbüro Achmüller
Lindenplatz 7
86956 Schongau

Erschließungsplanung:
Ingenieurbüro Ammann & Bäumler GmbH & Co. KG
Am Prinzenbuckel 28
87490 Börwang

Gemeinde Schwabsoien **Landkreis Weilheim Schongau**

A) Satzung der Gemeinde Schwabsoien für den Bebauungsplan „Am Punzenberg - 2. Änderung und Erweiterung“

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bayer. Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Schwabsoien folgende Satzung:

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Am Punzenberg - 2. Änderung und Erweiterung“ umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 922, 923, 924 der Gemarkung Schwabsoien. Der Geltungsbereich weist eine Größe von 0,53 ha auf und umfasst die Grundstücke mit der Flur Nummer 922, 923, 924. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab 1:1000.

§2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachfolgenden Festsetzungen, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Endfassung vom 08.04.2013 sowie dem zeichnerischen Teil mit Planzeichen durch Festsetzungen und Hinweisen, den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.04.2007 und 12.10.2009.

§3
Textliche und zeichnerische Änderungen

1. In § 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO) wird Ziffer 1 folgendermaßen ergänzt.

Für die Gebietsteile WA-4 und WA-5 werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet-steil	GR max.	Wandhöhe max	Dach -neigung	Bauweise	Giebelbreite max	Anzahl der Vollgeschosse
WA-4	150 m²	4,80 m	28°-36°	E, O	11,50 m	II
WA-5	150 m² bei E 100 m² bei DHH	4,80 m	28°-36°	E bzw.DH O	11,50 m	II
Bei WA-4 gilt folgende Alternative						
	150 m²	5,60 m	18°-24°	E, O	10,50 m	II

Erklärungen:
E = Einzelhausbebauung, DH = Doppelhausbebauung, DHH = Doppelhaushälfte
O = Offene Bauweise: Wandhöhe max. z.B. 4,80 = senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die Höhenlage des Rohfußbodens Erdgeschoss ist aus den Schnitten der Anlage 3 der Satzung zu entnehmen
II = Zweigeschossige Bauweise, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

2. In § 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser wird Ziff. 3 folgendermaßen ergänzt.

   „Veränderungen des Geländes entlang von Nachbarbebauungen sind zur Angleichung und Befestigung von Garagenzufahrten bis zu 1,25 m Höhe zulässig. Erfolgt der Geländeausgleich durch eine Mauer, ist diese naturnah, z.B. mit Natursteinen verkleidet oder aus Natursteinen auszuführen.“

3. In § 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser wird Ziff. 6 folgendermaßen hinzugefügt.

   „Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken (offenporige Oberfläche) auszuführen.“

§4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Am Punzenberg“ 2. Änderung und Erweiterung tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schwabsoien, - 9. AUG. 2013

GEMEINDE SCHWABSOIEN

Neumann, Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE SCHWABSOIEN

Hinweise und Empfehlungen

1. Flächennutzungsplan
   Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes angepasst.

2. Erschließung
   Die Erschließung erfolgt durch einen Erschließungsvertrag mit Grundabtretung.

3. Sicherung
   Die Sicherung erfolgt über den unter 2. genannten Erschließungsvertrag und regelt u.a.

   - Rechte und Pflichten des Investors;
   - Lage und Umfang des Vorhabens;
   - Vorhabensträgerschaft und Zusammenarbeit zwischen Kommune und Investor;
   - Übernahme der Kosten der Bauleitplanung, der Bauausführung der Erschließungsanlage und Erschließungsplanung durch den Investor;
   - Rücktrittsrecht des Investors
   - Benutzung von Wegen und öffentlichen Grundstücken, Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte;
   - Benutzung der gemeindlichen Infrastruktur durch den Investor (Betretungsrechte, Wegerechte, Leitungsrecht und andere Erschließungsrechte),
   - Betretungsrecht der Kommune für die Erschließungsanlage,
   - Wirksamwerden des Vertrages.

4. Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht
   In der Parzelle 30 ist ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht für einen Regenwasserkanal DN 1000 vorhanden (siehe Planzeichnung). In der Parzelle 36 Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht für einen Regenwasserkanal DN 300 (siehe Planzeichnung).

5. Ein- und Ausfahrtsverbot
   In den Parzellen 33 und 36 sind teilweise Ein- und Ausfahrtsverbote in den Punzenbergweg vorhanden (siehe Planzeichnung).

6. Es wird auf den Viehtrieb und die vorliegende landwirtschaftliche Situation hingewiesen.

B) Es folgt die Bebauungsplanzeichnung der Gemeinde Schwabsoien für den Bebauungsplan „Am Punzenberg - 2. Änderung und Erweiterung" mit Zeichenerklärung in der Endfassung vom 08.04.2013

C) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Schwabsoien hat seiner Sitzung am 17.09.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Punzenberg" auf den Flnrn. 922, 923 und 924, Gemarkung Schwabsoien, gefasst und den Vorentwurf in der Fassung vom 12.09.2012 zur Kenntnis genommen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Gemeinderat Schwabsoien hat seiner Sitzung am 05.11.2012 den Entwurf in der Fassung vom 05.11.2012 unter Berücksichtigung der Einarbeitung der Beschlusslage gebilligt und das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB sowie die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf der vorgenannten Bebauungsplanänderung und –erweiterung, bestehend aus einer Planzeichnung, Satzung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.11.2012 wurde gemäß § 3

Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2013 bis einschließlich 20.03.2013 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB für den Entwurf der vorgenannten Bebauungsplanänderung und –erweiterung, bestehend aus einer Planzeichnung, Satzung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.11.2012, fand mit Schreiben vom 20.03.2013 und Fristsetzung bis einschließlich 03.04.2013 statt.

Die zum Verfahren vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Schwabsoien am 08.04.2013 abwägend behandelt. Der Gemeinderat Schwabsoien hat in seiner Sitzung am 08.04.2013 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Punzenberg – 2. Änderung und Erweiterung" in der Endfassung vom 08.04.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Punzenberg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12.08.2013 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan „Am Punzenberg – 2. Änderung und Erweiterung" wurde teilweise aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien (mit Bescheid vom 09.08.2011 genehmigt) entwickelt und bedarf daher keiner Genehmigung. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Schwabsoien, 13. AUG. 2013

GEMEINDE SCHWABSOIEN

BAYERN · GEMEINDE SCHWABSOIEN

Neumann, Bürgermeister

D) Begründung

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Am Punzenberg" hier 2. Änderung und Ergänzung, liegt am westlichen Rande von Schwabsoien und wird im Westen vom ursprünglichen Bebauungsplan „Am Punzenberg" begrenzt. Im Süden vom „Punzenbergweg" begrenzt und schließt unmittelbar nördlich an die bestehende Ortslage von Schwabsoien an. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes am Punzenberg schließt somit die Lücke zwischen ursprünglichem Bebauungsplan und Ortsrand. Der Geltungsbereich weist eine Größe von 0,53 ha auf und umfasst die Grundstücke mit der Flur Nummer 922, 923, 924.

2. Veranlassung

Die Fa. WBM - Wohnbau Meusel GmbH plant zur Verfügungsstellung weiterer Wohnbauflächen die Erschließung der Grundstücke Fl. Nr. 922, 923 und 924 in der Gemeinde Schwabsoien. Um dies zu erreichen soll am vorhandenen Bebauungsplan „Am Punzenberg" eine 2. Änderung und Erweiterung vorgenommen werden. Mit der Erschließung der Baumaßnahme ist das Ingenieurbüro Ammann und

Bäumler GmbH & Co. KG, 87490 Börwang beauftragt. Das Ingenieurbüro Achmüller, 86956 Schongau ist für die städtebauliche Planung zuständig.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Oberland (17) dargelegt. Da der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Wohnbaufläche auch bei der Erweiterung die Ziele der Raumordnung beachtet wurden.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schwabsoien verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das geplante Wohngebiet ist hierin als Bestand mittig getrennt - im westlichen Bereich als Wohnbaufläche, sowie im östlichen Bereich als gemischte Baufläche - dargestellt. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau Az: 610-2; Sg 40 Nr. 25 vom 09.08.2011 genehmigt und durch seine Bekanntmachung verbindlich. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rande der Ortslage Schwabsoien. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten-und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

Im Plangebiet selbst befinden sich somit keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Biotopflächen, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale. Auf die Meldepflicht bei Bodenfunden wird in der Satzung unter Ziffer 2. Hinweise und Empfehlungen hingewiesen.

4.2 Bodenverhältnisse

Für das Plangebiet wurde eine Geländeaufnahme veranlasst. Die Höhenlinien sind in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen. Der geplante Geltungsbereich besitzt im Wesentlichen eine Südhanglange. Der „Punzenbergweg" steigt nach Westen, am Beginn des Plangebietes von ca. 742 m üNN bis zum westlichen Rande auf ca. 745 m üNN. Das Plangebiet selbst steigt von 742 n NN bis auf 755 m an und schließt mit an den ursprünglichen Geltungsbereich an.

Geologisch liegt die Gemeinde Schwabsoien im Randbereich der Jungmoränenlandschaft und wird im Norden von den hochgelegenen würmeiszeitlichen Endmoränenwällen des Lechvorlandgletschers umgeben. Die Endmoränenwälle bestehen aus dem Ablagerungsschutt des Lechgletschers.

Im Ur-Plangebiet wurden an markanten Stellen, die vor allem für die Erschließungsplanung von Bedeutung sind, Schürfungen durchgeführt. Teilweise kann hier das Oberflächenwasser gut im Boden versickert werden. Teilweise müssen Rückhaltungen eingerichtet werden. Nach ca. 0,2 m Mutterboden folgen einige Dezimeter Verwitterungslehm (Schluff mit wechselnden Sand- und Kiesanteilen), darunter Kies mit nach unten abnehmendem Schluffanteil. Insofern kann von einem mittleren bis guten Baugrund ausgegangen werden.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Es soll ein allgemeines Wohngebiet für den dringenden Bedarf nach Einfamilienhäusern entstehen. Das Plangebiet schließt nun vollständig die Lücke zwischen ursprünglichem Geltungsbereich und Ortsrand.

a) Verkehr

Das Plangebiet wird im Osten vom „Punzenbergweg" erschlossen sowie im ursprünglichen Geltungsbereich durch die Planstraße B. Für die innere Erschließung wird eine Planstraße vom „Punzenbergweg" in die Planstraße B geführt. Für den Bauplatz Nr. 36 wird ein Ein- und Ausfahrtverbot vom Punzenbergweg festgesetzt. Für den Bauplatz Nr. 33 gilt das Ein- und Ausfahrtverbot wie in der Plandarstellung festgesetzt.

Die Planstraße wird mit einer Breite von 6,50 m (5,0 m im ursprünglichen Geltungsbereich) vorgesehen, damit ausreichender Straßenraum für Begegnungsverkehr, Fußgänger und im Winter für den Winterdienst zur Verfügung steht. Die Fahrbahn wird mit 5,5 m ausgeführt. Auf der einen Seite mit einem Einzeiler und insgesamt 50 cm Seitenstreifen und auf der anderen Seite mit einem Zweizeiler und einem 0,50 m breiten Seitenstreifen begrenzt. Damit kann der durch die Fahrbahn geschaffene Eingriff schon an Ort und Stelle etwas minimiert werden. Gleichzeitig wird für den Winterdienst ausreichend Raum für die Schneeablage geschaffen.

b) Kanal – Entwässerung --Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

Niederschlagswasser ist nach Art. 41a BayWG Abwasser und die Entsorgungspflicht liegt somit nach Art. 41b BayWG bei der Gemeinde. Eine Versickerung ist aber aufgrund der Bodenverhältnisse problematisch und im größeren Teil des Plangebietes nicht möglich. Insofern wird die Gemeinde im Rahmen der Erschließung pro Bauplatz einen Regenwasserübergabeschacht neben dem Abwasserübergabeschacht einbauen. Hieran sind alle Oberflächenwasser aus den Dachflächen, Wegen und Garagenvorplätzen anzuschließen. Den Bauherren bleibt es überlassen, ob sie eine Regenwasserzisterne mit Brauchwassernutzung einrichten.

Das durch das Baugebiet selbst verursachte Oberflächenwasser darf nicht zu einer Verschärfung der Abflussmenge zur Einleitung in den Vorfluter führen. Die Einzelheiten werden in der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Ammann und Bäumler dargelegt.

5.3 Bauliche Nutzung und Gestaltung

a) Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) **gemäß § 4 BauNVO** mit Einzelhäusern, teilweise auch mit Doppelhäusern geplant. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen sollen nicht zum Bestandteil der Satzung erhoben werden; sie sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen, die hier eher für den dringenden Bedarf an Wohngebäuden vorgehalten werden sollen. Die Rechtsgrundlage für diese Einschränkung der Nutzung ist in § 1 Abs. 6 BauNVO gegeben.

b) Maß der baulichen Nutzung

Bei einem qualifizierten Bebauungsplan müssen mindestens festgesetzt werden:

1 die Art der baulichen Nutzung,

2 das Maß der baulichen Nutzung,

3 die überbaubaren Grundstücksflächen und

4 die örtlichen Verkehrsflächen.

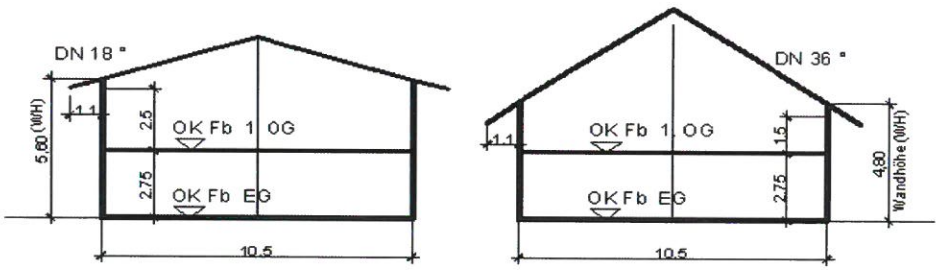
Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts-und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, festzusetzen. Die Gemeinde hat sich im vorliegenden Fall für eine maximale Grundfläche (GR) pro Bauplatz entschieden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird prinzipiell angewendet. Zusätzlich wird die maximale Giebelbreite und Wandhöhen sowie die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Insbesondere die Höhenbegrenzung dient dem Erfordernis, die Gebäude harmonisch in das Gelände und in die Landschaft einzufügen.

Es sollen hier prinzipiell nur Wohnhäuser entstehen. Die Grundstücke werden in unterschiedlichen Größen angeboten. Soweit ein Mehrgenerationenhaus entwickelt werden soll und dabei die zulässige Grundfläche oder die Giebelbreite überschritten wird, behält sich die Gemeinde eine Ausnahmeregelung vor. Bei größeren Grundstücken besteht die Gefahr, dass bei Anwendung der Verhältniszahl zu große Grundflächen oder allgemein zu große Häuser entstehen, die den gewünschten städtebaulichen Rahmen stören könnten. Insofern wird von der Festlegung der Grundfläche Gebrauch gemacht.

c) Gestaltung, generell gilt:

Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Dachgauben / Quergiebel sind nur ab 28° Dachneigung zulässig. Sie sind auf 1/3 der Dachfläche zu begrenzen. Negative Dacheinschnitte und Schleppgauben sind unzulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Pult- und Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptfirstrichtung im Einzelfall zugelassen werden.

Variante Dachausbildung bei der sog. ID-Bebauung,



Variante A :
Dachneigung (DN) 18 - 24 °
Kniestock (KN) max. 2,50 m
WH = 5,60 m

Variante B :
DN 28 - 36 °
KN max. 1,50 m
WH = 4,80 m

Zur Bestimmung der Höhenlage der Gebäude wird auf den Höhenplan mit Angabe der EG Höhen üNN verwiesen.

Abbildung 1: Dachausbildung Variante A und Variante B, es gelten bezüglich der maximalen

Wandhöhen, Dachneigung und Zahl der Vollgeschosse die Angaben in § 8 Abs. 1 der Satzung

Es können Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Hierzu gibt es eine Obergrenze mit zwei Vollgeschossen mit der Bezeichnung II. Zur besseren Definition wird die Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Hierfür stehen grundsätzlich zwei Varianten zur Auswahl, wie dies in der Skizze Abbildung 1 aufgezeigt ist. In der linken Skizze ist bei der Variante A eine Lösung dargestellt, bei der eine klare Dachform eines symmetrischen Satteldaches ohne Dachaufbauten entstehen kann. Bei der Variante B, wie sie in der rechten Skizze dargestellt ist, soll ebenfalls einem symmetrischen Satteldach der Vorzug gegeben werden, allerdings mit einer geringeren Wandhöhe und einem steileren Dach. Bei guter Grundrissgestaltung kann auch hier auf alle Dachaufbauten verzichtet werden. Dies ist jedoch bei den meisten Bauwerbern nicht gewollt. Insofern werden hierbei ergänzende Gestaltungsvorgaben angeboten, wie mit der Belichtung im mittleren Teil des Daches umgegangen werden sollte. In jedem Falle sollte eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden.

Die als Systemquerschnitt zu verstehende Abbildung 1 wird durch Geländequerschnitte mit Angaben des Geländes ergänzt. Damit soll eine gute Einfügung der geplanten Häuser in die Landschaft erreicht werden, siehe auch Anlage 3 der Satzung – Quer- und Längsschnitte.

d) Garagen und Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäß Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

-siehe Begründung der Urfassung-.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

-siehe Begründung der Urfassung-.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

-siehe Begründung der Urfassung-.

7. **Immissionsschutz, Umweltgestaltung**

7.1 Immissionsschutz

-siehe Begründung der Urfassung-.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

-siehe Begründung der Urfassung-.

7.3 Altlasten Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

-siehe Begründung der Urfassung-.

7.4 Regenerative Energien

-siehe Begründung der Urfassung-.

8. **Technische Infrastruktur, Erschließung**

8.1 Straßen

Das Baugebiet wird über den „Punzenbergweg" im Osten und die „Planstraße B (An der Linde)" des ursprünglichen Geltungsbereiches im Westen erschlossen.

8.2 Wasserwirtschaft

1.3.4 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Herr Müller vom 28.03.2013

Stellungnahme Behörde

1 BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

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

2 EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

2.1. Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt ist nach § 54 Abs.2 WHG Abwasser. Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Übernahme des Abwassers, in diesem Fall das gesammelte Niederschlagswasser, kann nur dann abgelehnt werden, soweit die Gemeinde nachweislich sicherstellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht. Unabhängig davon müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Wir verweisen auf den Bescheid der gehobenen Erlaubnis der Gemeinde Schwabsoien zur Niederschlagswasserbeseitigung und Rückhaltung im Bereich des Baugebietes „Am Punzenberg" mit Datum vom 10.03.2008. Der Bescheid ist in vollem Umfang zu beachten. Besonders wird auf die unter Punkt 1.3 im Bescheid geregelten Erlaubnisbedingungen und -auflagen hingewiesen.
Sollte die geplante Rückhaltung von 430 m3 eine Drosselung von 15 l/s bei Bemessungsregen nicht bewerkstelligen können, so sind an den Gebäuden weitere Rückhaltungen zur Entlastung des Beckens vorzusehen.
Erlaubnispflichtige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft abzunehmen. Der Sachverständige muss vor Beginn der (Bau-) Maßnahme beauftragt werden, damit die Bestätigung einer ordnungsgemäßen (Bau-) Ausführung inklusive Teil(bau-)abnahme erfolgen kann.

3 FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

3.1. Grundwasser
Aufgrund der **Erfahrungen** des Amtes bzw. einer Auswertung der geologischen Karte ist mit Grundwasser ab 24 m unter Gelände zu rechnen.

Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

3.2. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.3. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

3.4. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

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

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Schwabsoien) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

3.5. Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu können Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung, wie nachfolgend beispielhaft formuliert, in den Bebauungsplan aufgenommen werden:
„Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplatze sind als befestigte Vegetationsflachen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen."

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP)

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort **versickert** werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht.

Eine Versickerung setzt eine ausreichende Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes vor Ort voraus, die hier nach unserem Kenntnisstand aufgrund des bindigen, wenig durchlässigen Bodens sehr eingeschränkt ist.

Erschwerend kommt das hängige Gelände hinzu, weiches, zusammen mit ungünstigen Untergrundverhältnissen, bei einer gezielten Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser evtl. zu Problemen bei den Unterliegern führen könnte.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein **Oberflächengewässer** eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer —TRENOG- in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Das auf der **Erschließungsstraße** anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalten Versickermulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.
Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplanänderung kann unter Beachtung o.g. Auflagen zugestimmt werden.

8.3 Stromversorgung

1.3.5 LEW Verteilnetz GmbH, Herr Heider vom 26.03.2013

Stellungnahme Behörde

Gegen die Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken, wir bitten jedoch nachstehende Belange zu berücksichtigen.

Bestehende Verhältnisse

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zur Erweiterung verlaufen zurzeit keine Versorgungsanlagen. Die angrenzenden Kabelanlagen sind im beiliegenden Kabellageplan M = 1: 500 zeichnerisch dargestellt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung der Wohnbebauung ist nach entsprechender Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes aus der Transformatorenstation Nr. 647 M „Tannenlaichweg" — welche außerhalb des Geltungsbereiches liegt — gesichert.

Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

Allgemeines

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

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

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

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.
Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit dem vorliegenden Bauleitverfahren einverstanden.

8.4 Telekommunikation

-siehe Begründung der Urfassung-.

8.5 Brandschutz

-siehe Begründung der Urfassung-.

8.6 Bodendenkmalfunde:

-siehe Begründung der Urfassung-.

9. Bodenordnende Maßnahmen

-siehe Begründung der Urfassung-.

10. Kartengrundlage

Im Plangebiet wurden die Grenzen durch das Vermessungsamt Weilheim auf den neuesten Vermessungsstand gebracht.
Auf einen Umweltbericht kann nach Auskunft LRA / Gemeinde Schwabsoien verzichtet werden.

Aufgestellt:

Schongau, 08.04.2013

Schwabsoien, - 9. AUG. 2013

GEMEINDE SCHWABSOIEN

Leo Achmüller
Dipl.Ing. (Univ.)

Neumann
Bürgermeister

Siehe auch folgende Anlagen:

Anlage 1- Liste der Bauplatzgrößen mit Angaben in Meter über NN bezogen auf EG Rohfußoden,
Anlage 2- Quer- und Längsschnitte

Anlage 1:

Größe der einzelnen Bauplätze sowie Höhenangaben in Meter über NN für jeden Bauplatz. Die Höhe gilt als maximale Höhe für die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Hierauf beziehen sich auch die Wandhöhen gemäß § 8 Abs. 1 der Satzung.

Anlage 2:

Quer- und Längsschnitte mit Höhenangaben der geplanten Gebäude, siehe Planpause.