D) Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schwabsoien hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 10.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der Schongauer Straße“ beschlossen. Es soll die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien bereits dargestellte gewerbliche Baufläche (G) durch den gegenständlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet zur Rechtskraft gebracht werden.
Das Gewerbegebiet wird für einen dringenden örtlichen Bedarf benötigt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Erschließung durchgeführt und die Aufteilung und Vergabe der baureifen Grundstücke erfolgen kann. Die Maßnahme dient insbesondere der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rande von Schwabsoien am Ortsausgang nach Altenstadt nördlich der Staatsstraße St. 2014.
Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Osten von dem Grundstück Fl. Nr. 598 einschließlich,
- im Westen von dem Wanderparkplatz mit Anschluss der Feldwege Fl. Nr. 633/2 und 193/2 TF Weg,
- im Süden von der Schongauer Straße bzw. Staatsstraße St 2014,
- im Norden von dem Feldweg Fl. Nr. 634/2 einschließlich.

Der Geltungsbereich umfasst somit die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 193/2 Feldweg TF, 565/2 St 2014 TF, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 608/1, 609, 609/1, 610, 610/1, 611, 611/1, 628/1, 628/2, 629/1, 629/2, 630/1, 633/2 Parkplatz, 633/3 TF Schongauerstrasse, 634/5 und 644/2 Schongauer Straße TF, Gemarkung Schwabsoien. Das Plangebiet weist eine Größe von 3,28 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung und dem hier festgesetzten Geltungsbereich.
Dem Bebauungsplan ist eine externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1241 Gemarkung Schwabsoien mit einer Größe von 1.906 ha zugeordnet, innerhalb der die Ausgleichsmaßnahme mit 1,152 ha sichergestellt werden kann.

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten durch die Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll.mbH, Illerstraße 12, 87452 Altusried (Allgäu) Gutachten Nr. 140104 vom 13.02.2014 erstellt. Hiernach kann davon ausgegangen werden, dass Baumaßnahmen oberhalb des Grundwasserspiegels stattfinden werden. Diese erste Begutachtung, die durch das Ingenieurbüro A&B, Börwang im Auftrag der Gemeinde Schwabsoien insbesondere für die Erschließungsplanung veranlasst wurde, hat gezeigt, dass noch einige Ergänzungsuntersuchungen erforderlich werden, deren Ergebnisse nachgetragen werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Bestehendes Planungsrecht – Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien

Die Gemeinde Schwabsoien verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt ist.
Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau Az: 610-2; Sg 40 Nr. 25 vom 09.08.2011 genehmigt und durch seine Bekanntmachung verbindlich.
Das Plangebiet des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes.
Der Entwicklungsgrundsatz nach § 8 Abs. 3 BauGB ist damit gewahrt.

3.2 Übergeordnete Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2012) und im Regionalplan der Region

Oberland (17) dargelegt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der gewerblichen Baufläche in diesem Verfahren die Ziele der Raumordnung beachtet wurden.
Die Hinweise auf eine gute landschaftliche Einbindung des Plangebietes werden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beachtet. Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.
Die Regierung von Oberbayern, München, hat zum frühzeitigen Verfahren mit Schreiben vom 17.03.2014, Az: 24.1-8291-WM folgendes mitgeteilt:

„Die o. g. Planung war bereits Gegenstand des Flächennutzungsplanes für den Bereich dieses Gewerbegebietes, zuletzt mit Stellungnahme vom 02.08.2011. Dabei wurde nach ursprünglich kritischer Bewertung seitens der Landesplanung, nach erfolgter Standortalternativenprüfung durch die Gemeinde, konkret und nachvollziehbar dargestellt, dass im Gemeindegebiet kein, an eine geeignete Siedlungseinheit angebundener Standort vorhanden ist.
Damit konnte die Planung sowohl aus städtebaulicher Sicht als geeignet bewertet als auch mit den Erfordernissen der Raumordnung noch in Einklang gebracht werden.
Bewertung:
Die nunmehr vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes steht somit nach entsprechender Berücksichtigung der von uns geäußerten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen."

Dies hat auch der Planungsverband der Region Oberbayern, Olympiastr. 10, 82467 Garmisch-Partenkirchen, mit Schreiben vom 21.03.2014 bestätigt:

„Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 17.03.2014 an.
Mit freundlichen Grüßen, gez. Kamp, Geschäftsführer."

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern hat mit Schreiben vom 19.05.2014 mitgeteilt:

„Sehr geehrter Herr Seidl,
die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren.
Die in unserer Stellungnahme vom 25. März 2014 vorgebrachten Äußerungen werden aufrecht erhalten und sind als nochmals angeführt zu betrachten. Insbesondere empfehlen wir nochmals, im Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen auszuschließen, um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels in den Ortskernen entgegenzuwirken. Es sollte darauf geachtet werden, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz/festgesetzten Immissionskontingente so dimensioniert werden, dass sie für künftige Nutzungen die vor Ort notwendige Flexibilität ermöglichen."

Die Stellungnahme lautete:

„Die Handwerkskammer für München und Oberbayern befürwortet und begrüßt die Festsetzung weiterer Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Schwabsoien, um diese dem produzierendem und verarbeitendem Gewerbe zur Verfügung stellen zu können.
Es wäre wünschenswert, auf den neu entstehenden Gewerbeflächen vor allem auch kleinen und mittelständischen Betrieben durch bedarfsgerechte bzw. kleinteilige Parzellierung eine Ansiedlung zu ermöglichen.
Im Gewerbegebiet sollte der Einzelhandel ausgeschlossen werden, um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels im Ortskern entgegenzuwirken.
Wir bitten um weitere Beteiligung an o.a. Verfahren.
Mit freundlichen Grüßen, gez. Anne Bschorer Referentin."

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwabsoien hat die vorgenannte Stellungnahme zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Die Gemeinde ist darum bemüht, auch kleinen und mittelständischen Betrieben eine Ansiedlung zu ermöglichen. Dies ergibt sich auch aus den bisher im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen, die noch nicht verbindlich sind.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche als Gewerbegebiet entwickelt werden und zwar in dem Umfang, der durch Verträge mit den Grundstückseigentümern derzeit zur Verfügung steht. Die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen werden im gegenständlichen Bebauungsplan entsprechend gesichert und so vorbereitet, dass zu einem späteren Bedarf eine Erweiterung nach Norden und Nordosten möglich sein wird. Für die übergeordnete Erschließung des Plangebietes, hier die Anbindung an die Staatsstraße St 2014, wurde mit dem Staatlichen Bauamt, Bereich Straßen, Weilheim-Schongau, grundsätzlich abgestimmt. Weitere Einzelheiten erfolgen im Laufe des gegenständlichen Verfahrens.

4.2 Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) mit den Teilgebieten GE-1, GE-2 und GE-3 festgesetzt.

In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Hierunter sind alle Betriebe zu subsumieren, die gewerblich – also zum Zweck der Gewinnerzielung – betrieben werden und die in den Katalogen zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen (§ 8 Absätze 2 und 3 BauNVO) nicht näher bezeichnet werden. Die Gemeinde hat die in § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung der Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Hierzu werden auch

Spielhallen und ähnliche Betriebe, die keine Vergnügungsstätten sind, gezählt. Ausgeschlossen sind auch Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen einschließlich zugehörigen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Diese Einrichtungen zählen zu Gewerbebetrieben aller Art.

Für die nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige eine Wohnung pro Betrieb sind in der Satzung die Ausnahmetatbestände näher erklärt. Dies soll dazu dienen, dass die gewerbliche Nutzung auch tatsächlich Vorrang haben soll. Die sogenannte Betriebsleiterwohnung hat sich mit den das Wohnen möglicherweise einschränkenden Emissionen eines Gewerbebetriebes – auch in der Nachbarschaft – zu arrangieren. Es muss sichergestellt sein, dass zwischen der vorgenannten einen Betriebsleiterwohnung und dem Betrieb ein funktionaler Zusammenhang besteht; dies bedeutet auch, dass eine geringere Schutzwürdigkeit einer solchen Wohnung gegenüber Immissionen besteht. Ein solcher Zusammenhang muss mindestens objektiv sinnvoll sein. Betriebsbezogene Wohnungen sind in Gewerbegebieten nicht generell vorgesehen.

Im Plangebiet können somit nur ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die städtebaulichen Festsetzungen gilt es, das Erscheinungsbild des Plangebietes am östlichen Ortsrand und am Übergang in die freie Landschaft anzupassen. Dies wird erreicht durch die Anordnung des Erschließungskonzeptes, die Festsetzung der überbaubaren Flächen sowie der Grundflächenzahl mit Angabe der Anzahl der Vollgeschosse sowie die am östlichen und südöstlichen Rande des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche.

Die Gemeinde hat sich für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, die maximale Geschoßflächenzahl, die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen entschieden.

Im Gewerbegebiet GE-1 gilt maximal:

GRZ = 0,6, GFZ = 1,0, zwei Vollgeschosse mit einer max. WH von 6,80 m;

Im Teilgebiet GE-2a und GE-2b gilt maximal:

GRZ = 0,6, GFZ = 1,0, zwei Vollgeschosse mit einer max. WH von 7,80 m;

Im Teilgebiet GE-3 gilt maximal:

GRZ 0,6, GFZ = 1,2, drei Vollgeschosse mit einer max. WH von 9,90 m.

In Anlehnung der Definition der Wandhöhe gemäß BayBO wird festgelegt:

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, jeweils gemessen in der Verlängerung der Außenwand, siehe Art. 6 Abs. 4 BayBO.

Hinweis: die untere Bezugslinie ist die mittlere natürliche Geländeoberfläche bezogen auf das geplante Gebäude innerhalb des Baugrundstücks entlang der Wand. Die in der Bebauungsplanzeichnung in der Mitte der Wendeschleife und im anschließenden GE-2a und GE-2b Gebiet mit 737 müNN sowie im Teilgebiet GE-3 mit 736 müNN angegebenen Geländehöhen stellen eine Orientierungsgrenze zur Einhaltung für die Oberkante Erdgeschoss dar.

Für besondere und untergeordnete Bauteile, wie Aufzugsschacht, Spänebunker u. dgl. kann die Wandhöhe im Einzelfall um bis zu 3 m überschritten werden.

4.4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen und Gestaltung

Es gilt im gesamten Gebiet die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO, in der die Gebäude im Sinne einer offenen Bauweise errichtet werden können aber eine Länge von über 50 m aufweisen dürfen.
Für die Lage der Gebäude innerhalb des Grundstücks wird die Ausrichtung des Hauptgebäudes durch eine Pfeilrichtung vorgeschlagen. In der Satzung ist festgelegt, dass hiervon abgewichen werden kann. Dies soll auch unter dem Aspekt der Nutzung solarer Energie offen gehalten werden.
Innerhalb des Gewerbegebietes sind als Dachformen Satteldach und Flachdach zugelassen, wobei für untergeordnete Bauteile und besondere Gebäude auch andere Dachformen und angelehnte Pult- und Walmdächer zulässig sind.

Die Dachneigung ist für die Satteldächer mit 12° bis 30°, für Gebäude breiter als 20 m Flachdach mit bis maximal 12° zugelassen. Für die Flachdächer ist eine Dachneigung bis 7° erlaubt. Die Wandhöhen sind dabei entsprechend abgestuft, siehe Tabelle § 8 Ziffer 1 der Satzung. Solaranlagen dürfen nur auf der Dach- oder Fassadenfläche integriert bzw. bündig mit diesen Flächen montiert werden. Die Gemeinde ist aber in Ausnahmefällen bereit, eine Ausnahme nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zuzulassen, sofern das geplante Gebäude mit den aufgeständerten Anlagen ein harmonisches Gesamtbild ergeben.

Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung.
Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze definiert. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Dachvorsprung, Vordach, Treppenhaus u. dgl. ist bis zu 1,50 m zulässig.

Höhenentwicklung des Gebietes:

Für das Gelände wurde eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst. Die Höhenlinien sind in der Bebauungsplanzeichnung übertragen worden. Die Höhe über NN schwankt von 734 im Südosten bis 742,50 m im Westen.

4.5 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV), siehe Anlage 1 der BayBO. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die am 02.03.2009 erlassene Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Schwabsoien gemäß § 1 hier nicht anzuwenden ist, wo es heißt: „Die Satzung gilt für das Gemeindegebiet der Gemeinde Schwabsoien mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten."

4.6 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Die Oberflächenwasser sollen möglichst an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.
Die Stellplatzflächen und Wege sowie Lagerflächen sollen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.) ausgebildet werden.
Die Vorhaben sind mit möglichst unmittelbar mit der Höhe des EG Fußbodens auf dem natürlichen Gelände zu errichten und Keller – soweit dies bei den gewerblichen Gebäuden erforderlich wird - mit wasserdichtem Beton (sog. Weiße Wanne) auszuführen.

4.7 Flächenverteilung:

Gewerbegebiet, davon 338 m² für Versorgungsfläche		25.307 m²
Verkehrsflächen, Planstraße mit Begleitgrün	3.149 m²	
Feldwege mit Begleitgrün	1.396 m²	
Anteil Staatsstraße /Schongauer Straße Anbindung	590 m²	5.135 m²
Öffentliche Grünflächen Wanderparkplatz =		1.422 m²
Gesamtfläche des Plangebietes =		**31.864 m²**

Somit weist das Plangebiet eine Größe von 3,2 ha auf.

5. Grünordnung

5.1 Natürliche Grundlagen und Grünkonzept

Für das Gemeindegebiet Schwabsoien liegt der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor.
Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche. Aufgrund der Lage unmittelbar nördlich der Staatsstraße St 2014 und der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet „Südlich der Schongauer Straße" kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Artenvorkommen konnten keine festgestellt werden.

Der Bebauungsplan sieht vor, den östlichen und südöstlichen neuen Ortsrand mit einem mindestens 7 m Pflanzstreifen mit Bepflanzungsauflagen mit insgesamt 2.732 m² als private Ortsrandeingrünung aufzubauen.

Für die Durchgrünung des Straßenraumes werden in der Bebauungsplanzeichnung Baumstandorte auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Die genaue Lage ist erst über den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan verbindlich. Hierbei kann der einzelne Bauwerber den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandort auf die betrieblichen Belange bezüglich Ein- und Ausfahrt, Stellung der Gebäude und Lage der Stellplätze verschieben. Die Anzahl der Bäume (mit festgesetzten Standorten und mit frei wählbaren Standorten) ist jedoch einzuhalten.

Stellplätze und Lagerplatzflächen sollen durch wasserdurchlässige Bodenbeläge, sandgebundene Decken, Schotterrasen und dergleichen Materialien ein gesundes Kleinklima und einen möglichst ausgeglichenen Wasserhaushalt des einzelnen Grundstücks gewährleisten. Durch diese wasserrückhaltenden Maßnahmen werden auch die Kanalisation und die Kläranlage entlastet.

Der fachliche Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege des Landratsamtes Weilheim-Schongau hat zum frühzeitigen Verfahren mitgeteilt, dass mit der nachfolgend ermittelten Ausgleichsfläche und der ausgewählten externen Fläche auf der Fl. Nr. 1241 Gemarkung Schwabsoien, Einverständnis besteht.
„Der Nachweis des Flächenerwerbs oder der dinglichen Sicherung wie auch die Klärung der Verantwortlichkeiten und der zeitnahen fachgerechten Umsetzung sind aber bis zur öffentlichen Auslegung bzw. zum Satzungsbeschluss zu erledigen."

Zur Grünordnung wurde zum frühzeitigen Verfahren mitgeteilt:

„Wir begrüßen die Festsetzung einer privaten Ortsrandeingrünung. Die Gemeinde sollte aber in jedem Fall die Rahmenpflanzung vornehmen und die Fertigstellungspflege übernehmen. Bei der Bepflanzung sind die nach dem Nachbarrecht gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände nach AGBGB (Art. 47 und 48) zu beachten. Dieser Grenzabstand beträgt zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen 4 m, zu anderen Nachbarflächen 2 m, es sei denn, eine Grenzbepflanzung ist rechtlich gesichert.
Die Esskastanie verlangt „Weinbauklima". Im Landkreis sind nur sehr wenige Esskastanien an sehr geschützten Pflanzstandorten bekannt. Wir würden sie deshalb nicht empfehlen (Punkt 6).
Die Festsetzung in § Nr. 9.1 lässt alle Typen von Einfriedungen einschließlich Mauern, Holzbretter, Gabionen und Kunststoffzäune bis 2,10 m Höhe zu. Wir empfehlen, die Gestaltung einzugrenzen.
Der bestehende Baumbestand im Bereich des Parkplatzes sollte möglichst erhalten bleiben und als solcher auch festgesetzt werden. Eventuelle Versickerungsmulden dürfen nicht die Pflanzungen beeinträchtigen; dies gilt auch für die Nutzung der Erdwärme.
Es gibt keine Festsetzung zur maximalen Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen. Wir empfehlen, die maximale Höhenveränderung einzugrenzen und Stützmauern auszuschließen oder einzugrenzen und ihre Gestaltung festzulegen.
Aufgrund der besonderen Lage am Ortsrand und des bewegten Geländeverlaufs empfehlen wir der Gemeinde, zu den Bauanträgen die Vorlage von qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen zu verlangen und dies auch als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.
Der Grünton des Parkplatzes ist in der Legende nicht aufgeführt, ebenso fehlen die „braunen" Wege."

Die Gemeinde Schwabsoien hat die vorgenannten Informationen folgendermaßen in die Planung eingestellt:
Der Nachweis des Flächenerwerbs oder der dinglichen Sicherung wie auch die Klärung der Verantwortlichkeiten und der zeitnahen fachgerechten Umsetzung wird noch bis zum Satzungsbeschluss erledigt. Die Gemeinde Schwabsoien verfügt über die vorgenannte Fläche. Es wird ein entsprechendes Formblatt für das Ökokonto eingerichtet und in Abstimmung mit der UNB abgestimmt dem LfU gemeldet.
Der Hinweis auf die Abarbeitung der speziellen Artenschutzprüfung (saP) dient der Kenntnisnahme. Sie wurde unter Ziffer 5.3 dieser Begründung ergänzt.

Die Hinweise zur Grünordnung dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Der Hinweis auf die erforderlichen Abstände von Bäumen und Sträuchern ist bereits in der Satzung unter § 7 Ziffer 7 enthalten wobei die konkreten Zahlen der Abstände noch nachgetragen wurden.

Hinsichtlich der angesprochenen Einfriedungen möchte die Gemeinde das Gestaltungsbild möglichst offen belassen, wobei hierzu bei den Kaufverträgen durchaus ein Hinweis auf eine harmonische Gestaltung möglich ist.
Der am Parkplatz am westlichen Rand des Plangebietes vorhandene Baumbestand wurde aufgenommen und nachgetragen, siehe nachfolgende Skizze:

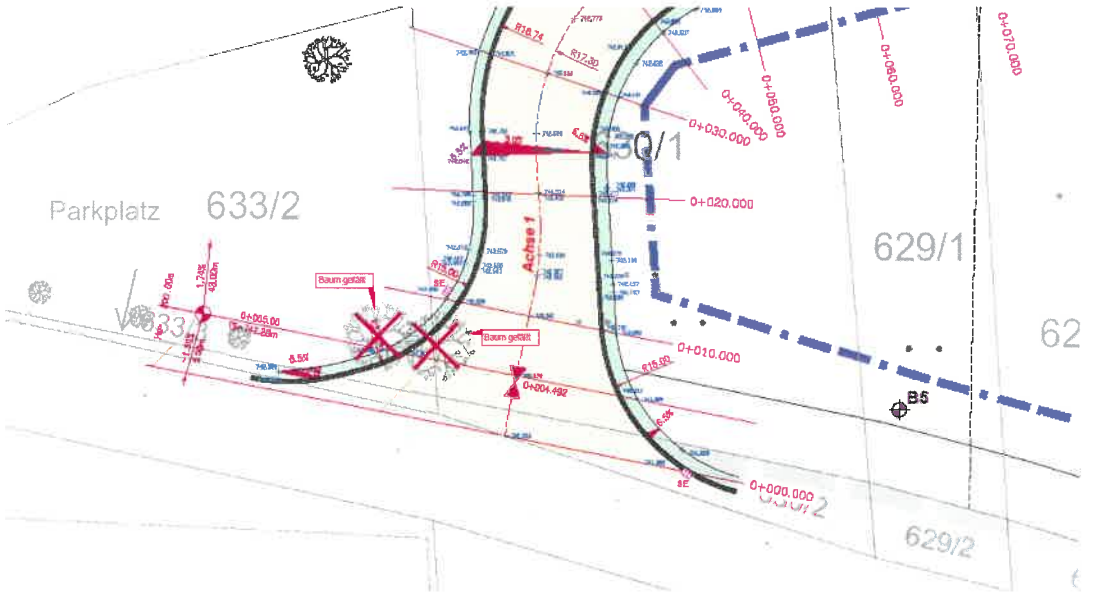
Skizze zum Baumbestand am „Wanderparkplatz“

Auf eine konkrete Festsetzung zur maximalen Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen möchte die Gemeinde verzichten. Dafür wurde in der Satzung unter § 7 Ziffer 5 das Regulativ des Freiflächengestaltungsplanes eingeführt, mit dem die Gemeinde im Zuge der Baueingabeplanung bei Bedarf eingreifen kann. Die Gemeinde wird den mit der Fachbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau abzustimmenden Freiflächengestaltungsplan, der nicht nur für die oben genannten Gestaltung des Geländes sondern insbesondere auch für die Durchgrünung und die Ortsrandeingrünung aufzustellen ist, verbindlich in den Textfestsetzungen § 7 Ziffer 5 ergänzend vorschreiben.
Die Planzeichenlegende wurde ergänzt.

Von Seiten des Landratsamtes Weilheim-Schongau – Sachgebiet Fachlicher Naturschutz Gartenkultur und Landespflege wurde mit Schreiben vom 26.05.2014 folgendes mitgeteilt.

„Grünordnung:
Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Zur geplanten öffentlichen Grünfläche (derzeit Parkplatz; siehe Bildausschnitt unten) wurde ich darüber informiert, dass umfangreiche Baumfällungen im April 2014 seitens der Gemeinde vorgenommen wurden. Fällungen sind auf öffentlichen Flächen aus Artenschutzgründen grundsätzlich nur im Zeitraum 1.10. - bis 28.2. möglich (§ 39 (5) BNatSchG). Ansonsten ist eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht erfolgt.
Stimmt die Planfassung vom 14. April denn nun mit der Realität überein? Wir empfehlen in Zukunft dringend, bestehende Gehölze sorgfältig in die Planungen einzubeziehen. Dies erfordert schließlich auch das Vermeidungs- und Minimierungsgebot gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG).
Das Ziel über qualifizierte Freiflächengestaltungspläne eine individuelle und gute Freianlagengestaltung zu erreichen ist gut. Gefordert werden können nur die Pflanzungen und Gestaltungen, die in den Festsetzungen durch Text oder Planzeichen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan enthalten sind. Deshalb ist grundsätzlich ein gewisses Maß an grünordnerischen Festsetzungen sinnvoll.“

Die Angesprochene Situation ist nachfolgend dargestellt.



In der Darstellung vom Büro A&B wird deutlich um welche Bäume (mit X gekennzeichnet) es sich handelt. Im Zuge der Erschließungsplanung musste in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, Bereich Straßen, der Einmündungsbereich zur Sicherung eines ausreichenden Sichtfeldes vergrößert werden. Dies bedingte die Fällung der angesprochenen Bäume. Es wird jedoch sichergestellt, dass dieser Eingriff an Ort und Stelle durch Ersatzpflanzungen wieder ausgeglichen wird. In Abstimmung mit dem

für die Erschließung zuständigen Büro Ammann & Bäumler wird dies in der Bebauungsplanzeichnung entsprechend dargestellt.

5.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Schwabsoien wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Die intensiv genutzte Grünlandfläche begründet die Kategorie I.
Der Gebietstyp wird aufgrund der Grundflächenzahl von 0,6 mit TYP A, Feld A I angesetzt und wegen der umfangreichen, in der Berechnungsgrundlage enthaltenen und damit als Minderungsmaßnahme zu wertenden Eingrünung mit dem Faktor 0,5 ausgeglichen.

Die Eingriffsfläche setzt sich folgendermaßen zusammen:

Bauflächen mit den Teilgebieten GE-1 bis GE-3 =	25.644 m²
Zuzüglich Planstraße =	3.126 m²
Dies ergibt eine Eingriffsfläche von:	28.770 m².

2,88 ha Eingriffsfläche x 0,5 ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf = 1,44 ha.

Innerhalb des Plangebietes werden am östlichen Rand private Grünflächen mit Bepflanzungsfestsetzungen von 0,27 ha als Ortsrandeingrünung und Minimierungsmaßnahme festgesetzt.
Somit müssen auf einer externen Fläche die vorgenannten 1,44 ha ausgeglichen werden. Dies soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 1241 Gemarkung Schwabsoien im Bereich des Oberlaufs des Angerbaches sichergestellt werden. Näheres ergibt sich nachfolgend und auch aus dem Umweltbericht.

5.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Für die ausgewählte Fläche der vorgenannten Fl. Nr. 1241 ist eine Aussage zur artenschutzrechtlichen Prüfung vorzunehmen mit folgendem Ergebnis:

Nach Rücksprache zwischen Herrn Landschaftsplaner Helmut Rösel mit Herrn Hett UNB sind folgende Maßnahmen festgelegt:
Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in ihrer vollständigen Form wird für das Planungsgebiet auf Grund der geringen Wertigkeit und der eingeschränkten Dimension des Untersuchungsraumes verzichtet.
An Arten, die Wiesenflächen als Lebensraum mit nutzen, führt der Atlas "Brutvögel in Bayern" für den Untersuchungsraum lediglich den Kiebitz (Vanellus vanellus) auf. Dabei kann mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die durch das Vorhaben verursachte minimale quantitative Reduktion des potentiellen Lebensraumes dieser Art zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes etwaiger lokaler Populationen führt oder die ökologische Funktion potentieller Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gefährdet. Auch Isolierungseffekte durch eine mögliche neue Zerschneidungswirkung des Gewerbegebietes sind wegen der Vorbelastung durch die St 2014, der im landschaftlichen Maßstab geringen Eingriffsdimension und der hohen Mobilität der Art unerheblich.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Teilfläche der Fl. Nr. 1241:

- auf dem Grundstück Ufer des Grabens abflachen, Breite je Uferseite 3 - 4 m, Entwicklung in freier Sukzession, Mahd abschnittsweise, Umtriebszeit 8 Jahre, Mähgut abfahren, keine Düngung, keine Pestizide
- am natürlichen Geländetiefpunkt Anlage einer flachen Seigen, etwa 150 qm
- zur Aushagerung die Wiesenfläche 5 Jahre je 4mal mähen, Mähgut abfahren, keine Düngung, keine Pestizide
- danach zweimalige Mahd, Anfang Juli und Ende August, Mähgut abfahren, keine Düngung, keine Pestizide
- entlang des Grabens Pflanzung von 5 Silber-Weiden, Salix alba, Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm, incl. Wildschutz.

Näheres sowie die Planzeichnung zur Ausgleichsmaßnahme ist der Anlage 1 zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Gemeinde wird unmittelbar nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der Umsetzung der Maßnahmen, die auf dem Grundstück für die Ausgleichsmaßnahme festgesetzt sind, beginnen.

6. Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr
Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Süden über eine neue Einfahrt zur Staatsstraße St 2014. Der Anschluss wird mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim-Schongau Bereich Straßenbau abgestimmt.

Die Planstraße wird mit einer Breite von 10,00 m einschließlich Seitenstreifen festgesetzt. Die genauen Details für den Querschnitt, Längs- und Quergefälle, Straßenentwässerung und dgl. erfolgt über die Erschießungsplanung durch das Ingenieurbüro Ammann & Bäumler, 87490 Börwang.

Das Staatliche Bauamt Weilheim, Münchener Straße 39, 82362 Weilheim, hat zum frühzeitigen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.03.2014, Az: S12-4622-69/14 folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
das Staatliche Bauamt Weilheim nimmt zu o.g. Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

2.1 Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.
2.3 Beim Staatlichen Bauamt Weilheim bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.
2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) mit Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot
Außerhalb der zur Erschließung von Staatsstraßen bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Einer Reduzierung der Verbotszone auf 15 m wird zugestimmt. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit des Landratsamtes. (Art. 87 Bay BO, § 33 Abs. 1 Nr. 3 StV0 i.V.m. § 4 Abs. 1 Nr. 1f,g ZustVVerk).
Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 9 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

Neuanbindung
Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannte Straße im Abschnitt 280 bei Station 0,709 über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.
Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.
Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§ 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).
Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).
Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.
Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 20 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StV0 zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Sichtflächen
Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 200 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).
Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:
"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt

werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

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

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.
Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim zu übersenden.
Mit freundlichen Grüßen, gez. Dondl, techn. Amtmann"

Die Gemeinde Schwabsoien hat die vorgenannten Ausführungen in der öffentlichen Sitzung am 14.04.2014 zur Kenntnis genommen und bestimmt, dass die vorgetragenen Hinweise in die Planung eingestellt und berücksichtigt werden. Das Staatliche Bauamt wird über das Ergebnis informiert.
Die angesprochene Anbauverbotszone wurde mit den angegebenen 15 m mit dem Straßenbauamt abgestimmt und sind in der Bebauungsplanzeichnung aufgenommen worden. Hinzuweisen ist, dass innerhalb der Bauleitplanung die durch andere Gesetze bestimmten Inhalte nur nachrichtlich zu übernehmen sind. Insofern wurde der Geltungsbereich nicht über das „Sichtdreieck" gelegt. Soweit das schraffierte Sichtdreieck in eine private Baufläche eingreift, wird dies in der Bebauungsplanzeichnung entsprechend als Zone mit Baubeschränkungen festgesetzt. Die Neuanbindung der Planstraße ist ebenfalls abgestimmt. Die vertraglichen Einzelheiten werden von der Gemeinde in die Wege geleitet. Die baulichen Details werden von der Erschließungsplanung übernommen.
Vorgenanntes gilt gleichermaßen auch für die Anforderungen an die Sichtfläche. Die Satzung wurde in § 8 Ziffer 6 entsprechend ergänzt.

6.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung:
Das Gewerbegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Schwabsoien angeschlossen. Eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt. Wasserschutzgebiete werden von dem Plangebiet nicht berührt.

Abwasserentsorgung:
Das Plangebiet wird im qualifizierten Trennsystem entwässert und an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen. Die Abwässer werden der Kläranlage der Gemeinde zugeführt.

Industrielle Abwässer müssen bei Bedarf nach Maßgabe der gemeindlichen Entwässerungssatzung bzw. nach Artikel 41 c BayWG vor ihrer Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation in einer betrieblichen Abwasserbehandlungsanlage vorgereinigt werden.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen und möglichst zu überdachen. Das auf solchen Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist gegebenenfalls vor der Einleitung in die Kanalisation vorzubehandeln (z. B. Schlammfang mit Ölabscheider). Die Art der Abwasserbeseitigung und gegebenenfalls Behandlung ist frühzeitig mit der Gemeinde Schwabsoien und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten bzw. der Wasserrechtsbehörde des Landkreises Weilheim-Schongau abzustimmen.

Oberflächenwasser:
Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist Oberflächen- und unverschmutztes Niederschlagswasser schadlos zu versickern. Zu beachten sind:

ATV-DVWEK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser",
ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser",
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie
die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW und TRENOG.

Die Entwässerung der Erschließungsstraßen erfolgt über einseitige Versickerung. Daher sind die Fahrbahnoberflächen gefällemäßig so auszubilden, dass das anfallende Niederschlagswasser dieser Drainage zufließen kann, um dort über die belebte Bodenzone und die eingebauten Rigolen versickern kann.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Pütrichstraße 15, 82362 Weilheim, hat mit Schreiben vom 27.03.2014, Az: 2-4622-WM151-2211/2014, zum frühzeitigen Verfahren folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN
Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT
2.1. Niederschlagswasserbeseitigung
Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). 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 Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.
Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in ober-irdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.
Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist hier nach der ergänzenden Erkundung nur teilweise gegeben. Ob es sich bei den kiesigen Böden um begrenzte Kiesvorkommen handelt kann nicht ausgeschlossen werden.
Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.

3 FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN
3.1. Grundwasser
Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwar-

ten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.
Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
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 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 14. April 2011 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 Geltungs-bereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder 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 zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.3. Wasserversorgung

Das festgesetzte Wasserschutzgebiet entspricht nicht mehr den heute zu stellenden Anforderungen. Zur langfristigen Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung hat der Wasserversorger deshalb das Einzugsgebiet ihres Brunnens in Absprache der Stadt Schongau und deren Brunnen ermitteln zu lassen, um das Wasserschutzgebiet und den § 3 der Schutzgebietsverordnung anpassen zu können.
Vorausgesetzt der Wasserversorger verfolgt zielstrebig die Umsetzung eines wirksamen Trinkwasser-schutzgebietes, bestehen gegen eine weitere Bebauung keine Bedenken.

3.4. Abwasserentsorgung

1.1.1 Häusliches Schmutzwasser
Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.
1.1.2 Industrieabwasser
Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasser-anlagen 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 einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

3.5. Niederschlagswasserbeseitigung

Im vorliegenden Fall ist eine Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse dringend anzuraten.
Eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachzureichen.
Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.
Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.
Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung und zur Niederschlagswasserbeseitigung ausdrücklich begrüßt. Die Lagerplatzflächen sollten jedoch

nicht wie unter Punkt 5.1 beschrieben wasserundurchlässig errichtet werden um hier eine Gefährdung des Grundwassers zu vermeiden.
Wenig frequentierten Verkehrsflächen wie Spiel- oder Anliegerstraßen und Grundstücksparkplätze sind in unversiegelter Form z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rasenfuge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundsteinpflaster 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. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).
Eine flächenhafte Versickerung über eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde oder ein -becken ist dabei gegenüber einer linienförmigen Versickerung z. B. mittels Rigolen vorzuziehen.
Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht aus objektiven Gründen nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Rigolen herzustellen.
Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende und gering verschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern.
Der dazu notwendige Flächenbedarf sowie Flächen die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind (oberirdische Zuleitungstrassen bei zentralen Mulden und Sicker-becken) sind bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Einzelheiten zu Bemessung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen.
Eine Versickerung setzt eine ausreichende Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes vor Ort voraus, die hier nach unserem Kenntnisstand teilweise aufgrund des bindigen, wenig durchlässigen Bodens sehr eingeschränkt ist. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich bei den erkundeten Kiesböden nicht nur um punktuell vorhandene Kieslinsen handelt. Bei Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Kieslinsen umgeben von stauenden Böden kann es zur eigenen und zur Beeinträchtigung Dritter durch sich erhöhende Grundwasserstände kommen.
Erschwerend kommt das teilweise hängige Gelände hinzu, welches 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 ... eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die TRENGW sowie die NWFreiV einzuhalten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan kann erst befürwortet werden, wenn die offenen Fragen der Niederschlagswasserbeseitigung geklärt sind.
Es wird gebeten, dem Wasserwirtschaftsamt nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu übermitteln.
Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.
Mit freundlichen Grüßen, gez. Müller."

Die Gemeinde Schwabsoien hat die vorgenannten Ausführungen in der öffentlichen Sitzung am 14.04.2014 zur Kenntnis genommen und bestimmt, dass dies bei der Erschließungsplanung eingestellt wird. Es ist in der Begründung bereits aufgenommen, dass eine Bodenbegutachtung vorgenommen wurde. Seitens der Ammann&Bäumler GmbH&Co.KG Ingenieurbüro wurde im Rahmen der Erschließungsplanung nach Rücksprache mit dem WWA Weilheim, Frau Bratfisch, folgender Versickerungslösung zugestimmt:

Bestehende Situation / Begründung des geplanten Versickerungsverfahrens

1. Im Westen des Gewerbegebietes, wenig versickerungsfähige Böden, damit ist eine Versickerung in einer Längsmulde nicht möglich.
2. In den anderen Abschnitten Richtung Westen ist im oberen Bereich z. T. bis in eine Tiefe von 2,50 m kein versickerungsfähiger Boden vorhanden. Damit wäre ein größerer Bodenaustausch bei einer Versickerung über Längsmulde erforderlich.
3. Aufgrund des Längsgefälles der Straße von ca. 3 %, ist eine Pufferung und Aufstau in der Längsmulde nur über viele Kaskaden/Querriegel zu realisieren, was sowohl technisch und im Unterhalt problematisch ist.
4. Längsmulden neben der Straße im Gewerbegebiet werden häufig als Standspur oder als Parkplätze benutzt. Dieses führt zu Verdichtungen des Untergrunds und zu einer Einschränkung der Sickerfähigkeit.

Planungsvorschlag aus technischen / betrieblichen Gründen

1. Versickerung über Rohrrigole mit vorgeschalteter Absetz- und Schwimmstoffeinrichtung nur im östlichen Bereich. Lage der Rigole im Straßenquerschnitt.
   Absetzschächte Druchmesser 1.200 mm mit Zentralrohr zur Schwimmstoff/Leichtstoffrückhaltung.
   Aufgrund der schlechteren Absetzeigenschaften bei salzhaltigem RW im Winter, wird der Schacht Durchmesser 1.200 mm anstatt Durchmesser 1.0000 mm gewählt.

2. Bei Sickerschwierigkeiten der Privatgrundstücke im östlichen Bereich besteht eine Anschlussmöglichkeit nach vorheriger Pufferung.

Grundwasser wurde im Rahmen der geologischen Aufschlussbohrungen nicht erkundet.

6.3 Stromversorgung / Telekom / Kabel / Gas

Allgemeines
Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen. In der Bebauungsplanzeichnung wurde an der Abzweigung der Planstraße in den Bereich der Wendeschleife eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier Trafo, Gasübergabestation und BHKW (Blockheizkraftwerk) festgesetzt. Hier kann auf privater und freiwilliger Basis zwischen der LEW, Erdgas Schwaben und der Volllast GmbH, Schwabsoien, eine regenerative Wärme – und Stromerzeugung zur Verteilung im Gewerbegebiet und darüber hinaus eingerichtet werden.

Stromversorgung
Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Die genauen Kabeltrassen können erst dann festgelegt werden wenn die endgültige Parzellierung der Grundstücke bekannt ist. Die Freigabe des Baugebietes zur Erstellung der Neubauten darf erst nach Inbetriebnahme der neuen Transformatorenstation und Verlegung sämtlicher Versorgungsleitungen erfolgen.

Die LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe, hat zum frühzeitigen Verfahren mit Schreiben vom 18.03.2014 folgendes mitgeteilt:

„Gegen das Bauleitverfahren bestehen unsererseits keine Einwände, wir bitten jedoch nachstehende Belange bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.
Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitung
Innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches verläuft unsere 20-kV-Kabelleitung A18D2 und eine 1-kV-Kabelleitung. Unsere Anlagen sind im Bebauungsplan bereits zeichnerisch aufgenommen; zur Vervollständigung legen wir noch einen Kabellageplan M = 1 : 1000 für Ihre Unterlagen bei.
Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Trasse.
Vor Aufnahme von Grabarbeiten sind die aktuellen Kabellagepläne bei unserer

Betriebsstelle Schongau
Burggener Straße 15
86956 Schongau
Tel. 08861/2342-135

zu beschaffen.

Stromversorgung
Die elektrische Versorgung des neuen Gewerbegebiets ist nach Errichtung einer neuen Transformatorenstation (Abmessungen: L/B/H ca. 3 m/1,50 m/1,80 m) gewährleistet. Der Standort der vorgesehenen Kompakt-Transformatorenstation wurde bereits bei den Vorplanungen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen und dargestellt.
Der Platzbedarf für die Transformatorenstation mit entsprechendem Umgriff ist als Versorgungsfläche festzusetzen. Die Grundstücksfläche hierfür beträgt ca. 12 m².
Die Transformatorenstation mit den dazugehörigen Kabelleitungen soll durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten unserer Gesellschaft gesichert werden.
Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

Allgemeines
Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist rechtzeitig ein Spartengespräch anzuberaumen, 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 Erschließungsstraße 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, erteilen wir Ihnen nach dem jetzigen Stand unserer Planungen und der derzeit überschaubaren weiteren Entwicklung des Ausbaues unseres Leitungsnetzes zur vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung."

Die Hinweise dienen der Gemeinde der Kenntnisnahme und zur Beachtung bei der Erschließungsplanung.

Telekom:
Zur fernmeldetechnischen Versorgung der Erweiterungsfläche ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Die Gemeinde Schwabsoien strebt die unterirdische Bauweise an – wird den Bauherrn empfohlen, auf deren Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund zu verlegen. Die Verlegung ist aber erst nach Rücksprache mit der Deutschen Telekom AG zur Klärung der Lage, der Art des Rohres und des Haftungsausschlusses durchzuführen.
Bei der Straßenlängsverkabelung wird der Gemeinde Schwabsoien wie bisher eine unterirdische Ausführung vorsehen.
Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten hat mit Schreiben vom 27.02.2014 zum frühzeitigen Verfahren folgendes mitgeteilt:

„...die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.
Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:
E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701
Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.
Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikations-linien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.
Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.
Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungs-gericht vor.
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 mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen.
Für unsere Budgetplanung benötigen wir einige Strukturdaten zum Baugebiet. Wir bitten deshalb um Rücksendung des beiliegenden Vordrucks. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.
Mit freundlichen Grüßen, Gudrun Guggenmoos."

Die ausführlichen Hinweise dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Sie werden redaktionell in die Begründung aufgenommen und auch an die Erschließungsplanung weitergeleitet. Aus ortsgestalterischer Sicht möchte die Gemeinde die Versorgungsleitungen der Telekom und auch der LEW als Kabel verlegen.

Die LEW Telnet GmbH, Nachrichten-Kabelnetze (ERST-N-K), Oskar-von Miller-Straße 1b, 86356 Neusäß bei Augsburg, hat zum frühzeitigen Verfahren mit Schreiben vom 26.02.2014 folgendes mitgeteilt:

„Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der Schongauer Straße", sind wir nicht mit Fernmeldekabeltrassen betroffen. Die Belange der LEW TelNet GmbH werden zurzeit nicht berührt.
Planerische Ziele: Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen und kurzfristigen Netzerweiterungsmaßnahmen können zum derzeitigen Stand noch keine Aussagen getroffen werden. Konkrete Planungen liegen derzeit nicht vor.
Auflagen und Hinweise: Da der Breitbandausbau gegenwärtig sehr gefragt ist, sind die Informationen über den aktuellen Zustand oftmals in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin an der Bauleitplanung.
Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Einwände. Die Auskünfte über die Kabeltrassen beziehen sich ausschließlich auf die Fernmeldekabel der LEW TelNet GmbH."

Die vorgenannten Hinweise dienen der Kenntnisnahme.

Gasversorgung:
Die Erdgas Schwaben hat mitgeteilt, dass bei entsprechender Bedarfsnachfrage das Plangebiet mit einer Gasleitung angeschlossen werden kann.

Kabel:
Es ist vorgesehen, das Plangebiet optimal an die heutigen Anforderungen zu versorgen.

6.4 Brandschutz:

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Weilheim-Schongau zu veranlassen, siehe auch die Angaben der Erschließungsplanung.

7. Immissionsschutz

Die von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

Zum Immissionsschutz
Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit des Gewerbegebietes mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen wurde im Auftrag der Gemeinde Schwabsoien durch das Ingenieurbüro Tecum GmbH in Kempten die schalltechnische Untersuchung Nr. 14.030.1/F vom 23.04.2014 erstellt. Der Bericht wird zum Bestandteil der vorliegenden Begründung erklärt.

Entsprechend dem Ergebnis der Untersuchung bzw. dem Vorschlag des Gutachters werden im Bebauungsplan die Geräuschemissionen des Gewerbegebietes in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691 begrenzt (flächenbezogene Schallleistungspegel).

Bei der Auslegung der Emissionskontingente wurde berücksichtigt, dass für die Ansiedlung von Betrieben tags und nachts ausreichend hohe Geräuschkontingente zur Verfügung gestellt werden, für weitere evtl. mögliche Gewerbeflächen im Anschluss an das Plangebiet noch Immissionskontingente frei sind und an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1 ausreichend unterschritten werden und damit eine Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen gegeben ist.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Rahmen des Bauvollzugs durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen. Ausgenommen davon sind offensichtlich geräuscharme Nutzungen.

Hierzu wurde von Seiten des Landratsamtes Weilheim-Schongau - Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz mit Schreiben vom 27.05.2014, Az: EAPI. 1708.0304 - SB 41 . 2 - 53/2 - 5/14 NI folgendes mitgeteilt:

„Wie in der schalltechnischen Untersuchung (Tecum GmbH vom 23.04.2014, Seite 9) dargestellt, werden einem Gewerbegebiet gem. DIN 18005 Teil 1 flächenbezogene Schallleistungspegel (Emissionskontingente) von tags und nachts 60 dB zugeordnet. Mit diesem Wert wird in der Regel sichergestellt, dass gewerbegebietstypische Betriebe angesiedelt werden können. Gelegentlich (insbesondere bei Speditionen bzw. Betrieben mit erhöhtem Lkw-Verkehr) reicht dieser Pegel nicht aus. Dann kann für einen Teilbereich des Gewerbegebietes durchaus auch mal ein höheres Emissionskontingent festgesetzt werden, sofern sichergestellt ist, dass das gesamte Gebiet noch einem Gewerbegebiet entspricht. Ansonsten würde es sich um ein Industriegebiet handeln, dass auch entsprechend festgesetzt werden muss.
Mit einem gewerbegebietstypischen Emissionskontingent von 60 dB wird außerdem der gem. TA Lärm vor einem Bürofenster im Gewerbegebiet einzuhaltende Immissionsrichtwert normalerweise nicht überschritten.
Sind in einem Gewerbegebiet jedoch auch Betriebsleiterwohnungen zulässig, so ist gem. TA Lärm an deren Fenstern ein um 15 dB(A) abgesenkter Immissionsrichtwert einzuhalten.
Wie in der schalltechnischen Untersuchung (Seite 12) richtigerweise festgestellt wird, können die berechneten Emissionskontingente somit nicht ausgeschöpft werden, da benachbarte Betriebsleiterwohnungen die begrenzenden Faktoren im geplanten Gewerbegebiet sein werden.
Rechtsgrundlagen:
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i.V.m DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau" vom Mai 1987 (Einführungserlaß des StMI vom 03.08.1988).

Möglichkeiten der Überwindung:
Variante 1:
Es sind gewerbegebietstypische Emissionskontingente von tags 60 dB festzusetzen.
Für GE-1 und GE-2a sind Emissionskontingente von nachts 45 dB und für GE-2b und GE-3 von nachts 52 dB festzusetzen. Betriebsleiterwohnungen sind nur in GE-1 und GE 2a zulässig.
oder
Variante 2:
Es sind gewerbegebietstypische Emissionskontingente von tags 60 dB festzusetzen.
Die Emissionskontingente nachts bleiben unverändert.
Betriebsleiterwohnungen sind im gesamten Gewerbegebiet nicht zulässig.

Außerdem ist bei den Festsetzungen durch Text § 11 Nr. 1 Abs. 3 wie folgt zu ergänzen:
„ ... ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente sowie der gem. TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte/anteile durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ... "
Zu Ziffer 2.5 des Formblattes:
Die Einheit für Emissionskontingente ist per Definition der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) „dB" und nicht „dB(A)"."

Hierzu hat Herr Fischer vom Büro Tecum folgendes zur Abwägung mitgeteilt:

*„Unter der Überschrift Rechtsgrundlagen der Stellungnahme ist die **DIN 18005 Teil 1**, „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" vom **Mai 1987** angeführt. Diese Ausgabe der DIN wurde durch die **Neufassung** der „DIN 18005 Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung" **vom Juli 2002** ersetzt. Die gültige DIN 18005 Teil 1 enthält kein eigenes Berechnungsverfahren zur Auslegung von Emissionskontingenten.*
*Der in der Stellungnahme in Klammern angeführte **Einführungserlass vom 03.08.1988** ist nicht in der „Zusammenstellung der nach dem 1. Januar 2008 fortgeltenden veröffentlichten bayerischen Verwaltungsvorschriften" enthalten. Der Erlass ist somit nicht mehr gültig.*
In der Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange wird ausgeführt, dass die DIN 18005 Teil 1 Gewerbegebieten flächenbezogene Schallleistungspegel von tags und nachts 60 dB zuordnet.
Hierzu dürfen wir anmerken, dass es sich dabei um keine strenge Zuordnung handelt. In der gültigen DIN 18005 Teil 1 wird Folgendes ausgeführt:

> *„Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Emissionsbegrenzung (siehe 7.5) zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebietes als eine Flächenquelle mit den flächenbezogenen Schallleistungspegeln anzusetzen:*
> *-Industriegebiet, tags und nachts 65 dB;*
> *-Gewerbegebiet, tags und nachts 60 dB"*

Es handelt sich dabei um Werte, mit deren Hilfe in der Umgebung -nicht im geplanten GI oder GE- die zu erwartenden Beurteilungspegel ermittelt werden können.

Das neuere Regelwerk DIN 45691 vom Dez. 2006 enthält Berechnungsregeln zur Auslegung der dort als Emissionskontingente bezeichneten flächenbezogenen Schallleistungspegel. Die Emissionskontingente sind nach Abschnitt 4.4 der DIN für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes auszulegen. D.h., sie sind für die in der Stellungnahme genannten Büronutzungen im Plangebiet nicht gültig. Der Schallschutz innerhalb des geplanten GE ist nach der TA Lärm zu regeln.
Unseres Erachtens können somit auch höhere Emissionskontingente als 60 dB am Tag festgesetzt werden, sofern an den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes die Einhaltung der Planwerte sichergestellt ist. Dies ist bei den in unserer Untersuchung vom 23.04.2014 ausgelegten Emissionskontingenten der Fall.

Die Stellungnahme vom 27.05.2014 enthält folgende Aussage:

> *„Mit einem gewerbegebietstypischen Emissionskontingent von 60 dB wird außerdem der gemäß TA Lärm vor einem Bürofenster im Gewerbegebiet einzuhaltende Immissionsrichtwert normalerweise nicht überschritten."*

Dieser Aussage kann nicht uneingeschränkt zugestimmt werden. Beim Berechnungsmodell zur Auslegung der Emissionskontingente werden nämlich die vom Gewerbegebiet ausgehenden Geräusche gleichmäßig über die gewerblich nutzbare Fläche verteilt. Wenn jedoch ein schutzbedürftiges Büroraumfenster in Nähe einer dominierenden Geräuschquelle eines in der unmittelbaren Nachbarschaft geplanten Betriebes , z.B. einer Verladerampe (Einkaufsmarkt etc.), realisiert wird, kann es zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes kommen, obwohl die Emissionskontingente für die Gesamtfläche nicht überschritten werden. Eine Beurteilung nach TA Lärm ist somit für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes unentbehrlich. Sie kann zu anderen -strengeren- Anforderungen führen als dies bei alleiniger Beurteilung nach den festgesetzten Emissionskontingentgen der Fall ist. In diesem Zusammenhang ist auch der letzte Absatz der Anmerkungen auf Seite 12 unseres Berichtes zu lesen.

Weiterhin wird hier nochmals bemerkt, dass zur Auslegung der Emissionskontingente seit einigen Jahren die DIN 45691, „Emissionskontingentierung" zur Anwendung kommt. Mit Umstellung des Verfahrens zur Auslegung der Emissionskontingente mittels „Ausbreitungsrechnungen in den Vollraum" (gemäß DIN 45691, nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 wurde in den Halbraum gerechnet) ergeben sich bei gleich hohen Emissionskontingenten (flächenbezogenen Schallleistungspegeln, z.B. 60 dB am Tag) um bis zu 3 dB geringere Immissionspegel am Einwirkort. Für Immissionsorte in Nähe der Flächenquellen würde somit die Geräuschemission der abstrahlenden Fläche unnötigerweise stark beschränkt. Die Festsetzung eines Kontingentes von z.B. 62 dB nach DIN 45691 kann zu gleichen Immissionswerten führen als die Festsetzung von 60 dB und Ausbreitungsrechnung nach der DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987.
Auch aus diesem Grund sollten die Emissionskontingente nicht für die Ermittlung der zulässigen Einwirkungen im Nahbereich (benachbarte GE-Grundstücke innerhalb des Plangebietes) angesetzt werden."

Hieraus folgt, dass der Gemeinderat Schwabsoien die in der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde ausgewählte Variante 1 bestimmt wird, wonach Betriebsleiterwohnungen nicht generell ausgeschlossen werden sollen.
Es sind die gewerbegebietstypische Emissionskontingente gemäß § 11 Tabelle Ziffer 1 gültig.
Die Definitionseinheit wird auf „dB" korrigiert.

8. Hinweise und Empfehlungen

8.1 Abfallwirtschaft:

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

3. Sofern Grundstücke nur über Stichstrassen erschlossen sind, können diese von der öffentlichen Müllabfuhr nur dann angefahren werden, wenn hier Wendekreise mit einem Durchmesser von 21 Meter oder für 3-achs Fahrzeuge geeignete Wendehämmer angelegt werden. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden, durchgehend befahrbaren, Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

8.2 Bodendenkmalpflege:

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege Referat B I, Hofgraben 4,

80539 München, Telefon 089-2114-347 oder die Untere Dankmalschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

8.3 Landwirtschaftlicher Verkehr:

Das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, PF 40 06 49, 80706 München, Az: A4-G4622/WM-Schwabsoien, hat zum frühzeitigen Verfahren mit Schreiben vom 26.02.2014 folgendes mitgeteilt:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der Schongauer Straße" der Gemeinde Schwabsoien in der Fassung vom 10.02.2014, Gemeinde Schwabsoien, Lkr. Weilheim-Schongau, werden vom Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern keine Bedenken vorgebracht. Bei der geplanten Erschließung des Gewerbegebietes ist darauf zu achten, dass der landwirtschaftliche Verkehr nicht eingeschränkt wird. Der damalige Zweck des in der Flurneuordnung neu gebauten Feld-weges als öffentlicher Weg und für die Landwirte uneingeschränkt befahrbar muss erhalten bleiben.
Im überplanten Gebiet sind Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet. Ihre Planung berühren diese Verfahren nicht. Der neue Rechtszustand ist hier zum 01.04.2013 eingetreten.
gez. Schartl BauDir."

Die Gemeinde Schwabsoien hat dies in ihrer Sitzung am 14.04.2014 abwägend zur Kenntnis genommen: Die ausführlichen Hinweise dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Der landwirtschaftliche Verkehr kann nach wie vor auf dem Weg mit der Fl. Nr. 634/2 abgewickelt werden. Ein Teil dieses Feldweges wird allerdings innerhalb des Plangebietes als Planstraße für die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes überlagert. Diese Planstraße weist eine ausreichende Breite auf, so dass hier beide Verkehrsarten (Landwirtschaft und Gewerbe) genügend Platz haben.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Grundstücke werden dem jeweiligen Bedarf vermessen und dem amtlichen Kataster zugeführt. Es wird eine Sonderung angestrebt.

10. Karten

Es wurde die amtliche digitale Flurkarte des Bayerischen Vermessungsamtes Weilheim-Schongau die über Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt zur Verfügung gestellt wurde, verwendet. Es wird unter Verweis auf Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) auf folgendes hingewiesen:

Soweit im Zuge von Baumaßnahmen Vermessungszeichen und Grenzmarken gefährdet sind, zerstört oder beschädigt werden, ist rechtzeitig beim Bayerischen Vermessungsamt Marktoberdorf die Sicherung oder Versetzung bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen die Wiederherstellung der Grenzmarken zu beantragen.

Das Vermessungsamt Weilheim i. OB, Hofstraße 21, 82362 Weilheim i. OB, hat mit Schreiben vom 04.03.2014 zum frühzeitigen Verfahren folgendes mitgeteilt:

Wegen der bisher großteils nicht abgemarkten Umfangsgrenzen des geplanten Bebauungsplangebietes besteht hier keine Rechtssicherheit bezüglich der Flurstücksgrenzen und der Flächenangaben zu den Flurstücken. Hier empfiehlt sich die vollständige Feststellung des Umfangs.
Die vom Vermessungsamt Weilheim i. OB wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt. Das Vermessungsamt Weilheim i. OB bittet im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern

(Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2014, Az: 73-VM 3511-002-1954/04.)“

Die Gemeinde Schwabsoien hat dies in ihrer Sitzung am 14.04.2014 abwägend zur Kenntnis genommen und in die Planung eingestellt. Die Gemeinde wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes für die einwandfreie Herstellung der Grenzen sorgen. Dies gilt auch für die rechtzeitige Festlegung der Straßenbezeichnungen und Hausnummern.