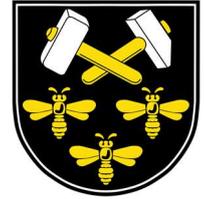

Markt Peißenberg



Landkreis Weilheim-Schongau

2. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“; vorhabenbezogener Bebauungsplan, Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Zeitraum: 31.07.2023 – 08.09.2023

Wasserwirtschaftsamt Weilheim: Fristverlängerung von 2 Wochen (Telefonat, E-Mail v. 31.08.2023)

Stellungnahmen wurden angefordert von:

1. Regierung von Oberbayern
2. Planungsverband Region Oberland
3. Regierung von Oberbayern/Bergamt von Südbayern
4. Handwerkskammer für München und Oberbayern
5. IHK für München und Oberbayern
6. LRA Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle
7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim
8. LRA Weilheim-Schongau/technischer Umweltschutz
9. LRA Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege
10. Staatliches Bauamt Weilheim
11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
12. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern
13. Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
14. Bergrechteverwaltung
15. Gemeinde Polling
16. Gemeinde Böbing
17. Gemeinde Oberhausen
18. Gemeinde Hohenpeißenberg
19. Gemeinde Wessobrunn
20. Eisenbahn-Bundesamt
21. Peissenberger Kraftwerks GmbH
22. Gemeindewerke Peißenberg
23. DB Netz AG

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

6.	LRA Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle	05.09.2023
10.	Staatliches Bauamt Weilheim	26.07.2023
16.	Gemeinde Böbing	20.07.2023
19.	Gemeinde Wessobrunn	24.07.2023
17.	Gemeinde Oberhausen	03.08.2023

Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen haben vorgebracht:

2.	Planungsverband Region Oberland	11.09.2023
3.	Regierung von Oberbayern/Bergamt von Südbayern	25.08.2023
4.	Handwerkskammer für München und Oberbayern	08.09.2023
5.	IHK für München und Oberbayern	24.08.2023
7.	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	19.09.2023
8.	LRA Weilheim-Schongau/technischer Umweltschutz	07.08.2023
9.	LRA Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege	29.08.2023
12.	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern	08.09.2023
13.	Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege	23.08.2023
14.	Bergrechteverwaltung	24.07.2023
20.	Eisenbahn Bundesamt	01.08.2023
21.	Peißenberger Kraftwerksgesellschaft mbH	02.08.2023
22.	Gemeindewerke Peißenberg	26.08.2023
	LRA Weilheim-Schongau/Bauverwaltung	08.09.2023
	LRA Weilheim-Schongau/Wasserrecht	04.09.2023
	LRA Weilheim-Schongau/Städtebau	05.09.2023

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

1. Regierung von Oberbayern
11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
15. Gemeinde Polling
18. Gemeinde Hohenpeißenberg
23. DB Netz AG

2. Planungsverband Region Oberland vom 11.09.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
(...) schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 06.09.2023 an.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Abwägung siehe Stellungnahme Nummer 12 <i>Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern.</i>

3.Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern vom 25.08.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
Aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine Einwendungen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans für das „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“. Bergrechtliche Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.

4. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 08.09.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<u>Soweit die Planung zur Neustrukturierung des Geländes in Abstimmung mit den durch die Bebauungsplanänderung unmittelbar betroffenen Parteien geplant und ein Einvernehmen auch mit den Betreibern der im Gebiet sowie angrenzend vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe gefunden wurde,</u> kann das Planvorhaben von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern nur ausdrücklich lobend hervorgehoben werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Einige angrenzende Gewerbe- und Handelsbetriebe wurden bereits frühzeitig über die Planungen informiert. Darüber hinaus bietet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit jedem Betroffenen die Möglichkeit eine Stellungnahme zu den Planungen abzugeben. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.

5. IHK für München und Oberbayern vom 24.08.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
(...) aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es <u>ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten</u> , dass mit diesem Planvorhaben zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen nach § 8 BauNVO geschaffen werden um einem bereits ortsansässigen Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße" <u>können wir zustimmen</u> .	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.
<u>Rein vorsorglich weisen wir darauf</u> hin, dass - insbesondere durch den Bau einer Kindertagesstätte - <u>keine immissionschutzrechtlichen Konflikte mit der im Umkreis des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzungen entstehen dürfen</u> , die in der Folge zu Einschränkungen für die ansässigen Betriebe führen könnten.	Es handelt sich um einen reinen Betriebskindergarten für den Gewerbebetrieb und somit um einen Teil der gewerblichen Nutzung. Dieser ist bewusst auf der Westseite der Bebauung situiert. Seine Immissionen richten sich daher nach Westen zum Regenrückhaltebecken. <u>Immissionschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf bestehende Gewerbebetriebe sind daher nicht zu erwarten.</u>

7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 19.09.2023 mit Ergänzung vom 15.11.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
---------------	------------------------------

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

1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Oberirdische Gewässer

Zu Punkt 1.1.1:

Das Vorhaben liegt weiterhin in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Durch die Fertigstellung des HRB Stadelbach ändert sich jedoch die Überflutungssituation. Das HRB Stadelbach ist zwar noch nicht offiziell in Betrieb, kann aber bei einem Hochwasser die Rückhaltefunktion bereits erfüllen.

Das bedeutet, dass Überflutungen im Bereich des Bebauungsplanes bei einem HQ100 nicht mehr auftreten. Daher kann auf Auflagen nach den §§ 78 und 78a verzichtet werden.

Dennoch bleibt das Überflutungsrisiko bei einem Extrem-Hochwasser bestehen. Hier springt die Hochwasserentlastungsanlage des HRB an und es werden sich ähnliche Wasserstände wie bisher einstellen.

Daher ist der Punkt 1.1.1 wie folgt zu ersetzen:

1.1.1 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherheits- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen.

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Aufgrund des westlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens hat sich die vom HQextrem betroffene Fläche verändert. Derzeit ist in öffentlich zugänglichen Portalen (Bayernatlas) noch das Gebiet HQextrem vor Bau des Rückhaltebeckens ersichtlich. Es liegen noch keine aktualisierten Datengrundlagen vor, eine nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnung der betroffenen Flächen ist daher nicht möglich.

Zum Schutz vor Schäden durch HQextrem werden die Gebäudeöffnungen im Erdgeschoß der Neubauten mit entsprechenden Hochwasserschutz-Elementen verschließbar ausgeführt. Im Außenbereich werden vom Vorhabenträger dem Gefährdungspotenzial des HQextrem angemessene Schutzmaßnahmen umgesetzt.

Die bereits im Planwerk enthaltene Festsetzung 12. Abs. 3 würden wir wie folgt umformulieren, um ggf. Schutzwände im ganzen Baugrundstück zu ermöglichen:

Wortlaut bisherige Festsetzung:

"Abweichend von Absatz 2 darf aus Hochwasserschutzgründen an der Westseite ein Zaun mit einem durchgängigen massiven Sockel von 0,50 m Höhe errichtet werden. Die Gesamthöhe von 3,0 m ist einzuhalten."

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrhahnoberkante/ über Gelände festgesetzt (Dazu sollte der Planer möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewichtbeizumessen). Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Kellerwasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein (Die konkreten Festsetzungen hierfür ergeben sich aus der o.g. Risikobeurteilung).

„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 0 bis 1,0m auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“

„Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.“

„Durch verschiedene Hochwasserschutzanlagen im Gewässersystem des Stadelbachs (Hochwasserrückhaltebecken Stadelbach im Oberlauf und Deiche im Bereich der Ortslage) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQextrem). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.“

„Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§5 Abs. 2 WHG).“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Vorschlag:

"Abweichend von Absatz 2 dürfen aus Hochwasserschutzgründen im gesamten Baugebiet Schutzwände errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedung (Schutzwand plus Zaun) von 3,0 m ist einzuhalten."

Es liegt noch keine aktualisierte Berechnung für die vom HQextrem betroffenen Flächen vor. Ein Abstand von 25 cm zwischen Rohfußbodenoberkante und Fahrhahnoberkante ist somit eine pauschale Annahme und wird daher nicht als Festsetzung übernommen. Zudem steigt die Straße von Ost nach West an, so dass der genaue Bezugspunkt unklar wäre. Zu Schutzmaßnahmen bei HQextrem sh. oben!

Die Hinweise werden redaktionell aufgenommen:

Bei Risikogebieten hinter Hochwasserschutzanlagen:

„Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserverhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z.B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnenentwässerung nicht zulässig.“

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen. Durch Starkregeneignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen

- „Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“
- „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).
- „Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“
- „Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“
- „Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“
- „In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“
- „In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

- „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.“

Die Vorschläge für Festsetzungen werden nicht aufgenommen, da sie in diesem Vorhaben nicht oder nicht mehr relevant sind.

Die Hinweise werden redaktionell aufgenommen.

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

- „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.3 Grundwasser

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten der Firma GHB Consult GmbH vom 07.10.2022 wird das Grundwasser bei ca. 5,50 m unter Geländeoberkante (ca. 587,5 m ü. NHN) beschrieben. Da die Bohrungen eine Momentaufnahme darstellen, ist durchaus auch mit höheren Grundwasserständen zu rechnen. Der Gutachter gibt an, dass bei Hochwasserereignissen der angrenzende Stadelbach in das Grundwasser infiltriert wird.

Ob durch die hier geplanten Bauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt wird, ist nicht abschließend ersichtlich, sofern dies der Fall ist, stellt dies einen Benutzungstatbestand nach §9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar, welcher in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln ist. Wird im Rahmen des Bauvorhabens eine Bauwasserhaltung nötig, ist hierfür vorab ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

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

1.4 Altlasten und Bodenschutz

Der Bereich des geplanten Bebauungsplanes befindet sich im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG) mit der Katasternummer 19.000.770, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Nach Durchsicht der Unterlagen (Ingenieurgeologisches Gutachten der GHB Consult vom 07.10.2022) kann mitgeteilt werden, dass im Erläuterungsbericht keine gutachterliche Gefährdungsabschätzung gemäß LfU-Altlastenmerkblatt 3.8/1 aufgefunden wurde. Daher laufen derzeit noch ergänzende Altlastenuntersuchungen, um das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade abzuschätzen und geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann noch keine abschließende Aussage im Hinblick auf die Altlastensituation des Bebauungsplanumgriffs getroffen werden. Konkrete Auflagen werden

Zu 1.3 Sollte durch Bauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt werden, wird ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Wird im Rahmen des Bauvorhabens eine Bauwasserhaltung nötig, wird hierfür vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau beantragt.

Beide Hinweise werden zum Entwurf aufgenommen.

Zu 1.4) Aufgrund der Stellungnahme wurde ein erneutes Gutachten zu Bodenuntersuchung erstellt und das Ergebnis mit dem WWA Weilheim abgestimmt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der gutachterlichen Gefährdungsabschätzung (bestehend aus Emissionsabschätzung, Transportprognose und Frachtabschätzung) Einverständnis.

Gemäß gutachterlicher Frachtabschätzung wird aus dem schadstoffauffälligen kleinräumigen Bereich allenfalls nur zeitweise eine geringe Fracht erwartet, die eine weiterführende technische Erkundung bzw. die Einleitung von Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen nach Einschätzung des Sachverständigen nicht erforderlich macht.

unsererseits dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGE-BAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

Zudem sind die Belange des Schutzgutes Boden zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Bei Aushubarbeiten ist damit zu rechnen, dass nicht nur Bodenmaterial angetroffen wird, welches uneingeschränkt verwertbar ist. Die einschlägigen Anforderungen des Abfallrechts (Aushubüberwachung, Separation der Böden nach organoleptischen Kriterien, Beprobung, Deklarationsanalytik, Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der Deklaration in einer entsprechend zugelassenen Verwertungsanlage bzw. Deponie) sind zu beachten.“

„Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“

1.5 Abwasserentsorgung

1.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden. Wir weisen an dieser Stelle auf den hohen Fremdwasseranfall innerhalb der Entwässerungsanlage und den daran geknüpften Handlungsbedarf hin.

1.5.2 Gewerbliches Schmutzwasser

Dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf zufolge ist anzunehmen, dass mit den einzelnen Vorhaben (metallverarbeitende Produktion, Energiezentrale, BHKWs) der Anfall von gewerblichem Abwasser verbunden sein wird. Wir empfehlen in diesen Fällen jeweils die frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt, um die einzuhaltenden Anforderungen und ggf. erforderliche Maßnahmen abzuklären. 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, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Die Altlastenverdachtsfläche auf den Flurnummern 3190/130 und 3190/131 kann daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser aus dem Altlastenverdacht (Kat. Nr. 19000770) entlassen werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte die Fläche aufgrund der abfallrechtlich relevanten Restbelastung jedoch in ABuDIS verbleiben (zur Dokumentation).

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Aufgrund der Höhenlage des öffentlichen Kanals ist auf dem privaten Grundstück eine Schmutzwasserfreispiegelentwässerung, die über eine Hebeanlage an das Kanalnetz des Marktes angeschlossen wird, geplant.

Ein Fremdwassereintrag durch Oberflächen- bzw. Drainagewasser findet nicht statt.

Die Prüfung, ob für Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht und die ggf. notwendigen Genehmigungsverfahren werden im Rahmen des dem B-Plan nachgeschalteten Genehmigungsverfahrens abgearbeitet.

1.5.3 Niederschlagswasser

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser hauptsächlich in Rohrrigolen auf dem Grundstück zu versickern. Diesem Konzept stehen wir kritisch gegenüber, da flächendeckend schädliche Bodenveränderungen oder Auffüllungen vorliegen. Eine Versickerung über schädliche Auffüllungen entspricht nicht dem Stand der Technik und ist somit nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ wäre ein Bodenaustausch im hydraulischen Einflussbereich der Sickeranlage bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont möglich. Da die Auffüllungen in diesem Gebiet sehr tief und fast flächendeckend vorliegen, sind vorab weitere Bodenuntersuchungen im Bereich der geplanten Sickeranlagen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim notwendig. Sofern sich durch die weiteren Untersuchungen herausstellt, dass eine Versickerung aufgrund der Altlasten nicht möglich ist, muss ein neues Konzept aufgestellt werden. Ggf. kann dann gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dieses Konzept ist vorab zwingend mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen. Grundsätzlich ist für das Versickern von Niederschlagswasser im Bereich von Altlastenverdachtsflächen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung, belasteten Auffüllung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch im hydraulischen Einflussbereich der Sickeranlage bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“ „Grundsätzlich ist für das Versickern von Niederschlagswasser im Bereich von Altlastenverdachtsflächen eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.“ „Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig.“ „Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten. Diese Maßnahmen sind vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden. Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist derzeit wasserrechtlich, aufgrund der vorliegenden Altlasten, nicht genehmigungsfähig. Die Erschließung wäre dennoch gesichert, da es Möglichkeiten gibt, das Niederschlagswasser anderweitig zu beseitigen. Es ist ein neues Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim auszuarbeiten, dies kann unser Ansicht nach im Rahmen des wasserrechtlichen

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser hauptsächlich in Rohrrigolen auf dem Grundstück zu versickern. Dieses Konzept wurde vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abgestimmt und es besteht damit Einverständnis. *Hierzu wird im Zuge der weiteren Planungen ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.*

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abgestimmt und es besteht damit Einverständnis. Die hier vorgeschlagenen Festsetzungen sind daher nicht notwendig.

Erlaubnisverfahrens nach Art. 15 BayWG zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgen.	
---	--

8. LRA Weilheim-Schongau/technischer Umweltschutz 07.08.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>Gegen die immissionsschutzfachlichen Änderungen des Bebauungsplanes werden keine Einwände erhoben.</p> <p>Die an der südöstlichen Grenze geplanten „temporären Unterkünfte“ entsprechen nicht den Vorgaben im § 8 der BauNVO, weil Mitarbeiterwohnungen in Gewerbegebieten nicht privilegiert sind. Laut Plan handelt es sich um 8 Einzimmer-Appartements, die nicht im Gewerbegebiet, sondern in einem Wohn- oder Mischgebiet errichtet werden sollten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen wurden zwischenzeitlich mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau abgestimmt und angepasst. Die zulässige Art der Nutzung wird für das Gebäude im Süden zum Entwurf als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ festgesetzt. Hierfür wird ein eigenes Gewerbegebiet GE 2 räumlich abgeteilt. Die Betriebsbeschreibung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend angepasst, sodass die Vorgaben im § 8 BauNVO eingehalten werden.</p>

9. LRA Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege 29.08.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>Grünordnung:</p> <p>(1) Im Gebäude ist eine Kinderkrippe geplant. Der Garten ist in einem sehr schmalen Reststreifen u.a. auf der Feuerwehzufahrt geplant. Wir empfehlen detailliert zu prüfen, ob die Gartenfläche ausreichend und geeignet ist und sie evtl. zu erweitern, insbesondere da in der Begründung von einer Kindertagesstätte bzw. Kindergarten gesprochen wird.</p> <p>(2) Insgesamt darf die GRZ auf 0,95 laut der vorliegenden Planung erhöht werden. Es bestehen Zweifel, dass dann noch genügend Flächen für Bäume, Garten der Kinderkrippe, evtl. Freisitz für die Mitarbeiter, Versickerungsmulden (laut Begründung sind begrünte Mulden geplant) und eine Bepflanzung vorhanden ist. In der Begründung ist aufgeführt, dass als Kompensation für die hohe GRZ Stellplätze wasserdurchlässig ausgeführt werden. Dies ist keine zusätzliche Leistung, sondern eine Selbstverständlichkeit. Auf der Südwestansicht ist eine attraktive Fassadenbegrünung dargestellt, die auch als Kompensationsmaßnahme aufgeführt wird. Diese ist in dieser Form aber nicht festgesetzt. Bitte entsprechend ergänzen.</p>	<p>Zu 1) Die Außenfläche des Kindergartens hat ca. 218 m². Bei einer geplanten Anzahl von 20 Kindern liegt der Gartenanteil über 10 m² pro Kind und entspricht so den gängigen Empfehlungen von 8-10 m². Da die Fahrspuren der Feuerwehrrumfahrt den Außenbereich des Kindergartens nicht verkleinern soll, können diese z.B. durch Ökopflaster-Ausführung als Fahrbahn für Spielzeuge (Bobbycars, Tretbulldog, etc.) genutzt werden. Hierfür können auch Querverbindungen der Fahrspuren angelegt werden und z.B. durch Markierungen und Verkehrszeichen auch für Verkehrserziehung verwendet werden (siehe beiliegenden Planauszug).</p> <p>Zu 2) Für die Vorliegende Planung ist nicht eine GRZ von 0,95, sondern eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese GRZ von 0,8 darf jedoch durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ – von höchstens 0,95 überschritten werden. Der Wert von 0,95 stellt den maximal zulässigen Versiegelungsgrad dar - die sog. GRZ (2) - nicht die GRZ (1). Statt unbebautes Grünland neu zu versiegeln soll zunächst der bereits bebaute Bestand nachverdichtet werden, auch wenn das in diesem Bereich eine höhere GRZ bedeutet. Die Stellplätze werden bei der Ermittlung der GRZ als vollständig versiegelt berechnet. Durch die Ausbildung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen haben diese Flächen keine 100 %</p>

<p>(3) Baumpflanzungen sind nur mit einem Planzeichen als Hinweis aufgenommen. Es sind lediglich 16 Bäume aufgeführt. Bitte verbindlich mit Planzeichen festsetzen oder mit einer geeigneten Formulierung. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan fällt eine Eingrünung in einer Breite von 15 m weg. Strauchpflanzungen wie in der Begründung erwähnt, sind bisher keine festgesetzt – bitte entsprechend ergänzen.</p> <p>(4) Fazit: Die Erhöhung der GRZ auf 0,95 wird sehr kritisch gesehen. Wie diese Erhöhung wirkungsvoll kompensiert werden soll, ist in der Begründung ein wenig beschrieben, aber nicht ausreichend verpflichtend festgesetzt. Hier sind bei der Beibehaltung dieser Planung Nachbesserungen notwendig. Die maximale GRZ von 0,8 hat sich bewährt und sollte möglichst auch so umgesetzt werden. Bitte entsprechend prüfen, ob dies durch Hinzunahme von Flächen nicht möglich ist.</p>	<p>Versiegelung und eine geringfügigere Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens. Die Fassadenbegrünung wird in den Ansichten des den Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und ist somit festgesetzt. Eine zusätzliche Festsetzung ist nicht erforderlich.</p> <p>Als zusätzliche Kompensation werden die Dächer des Bürotrakts zum Entwurf als begrünte Flachdächer ausgebildet.</p> <p>Die Lage der Flächen für Bäume, der Garten der Kinderkrippe, sowie die Lage der geplanten Versickerungsmulde ist im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich.</p> <p>Die noch verfügbaren Gewerbeflächen in Markt Peißenberg sind sehr begrenzt, durch die Gewährung dieser Erweiterungsmöglichkeit innerhalb des bestehenden Werbegebietes soll die Abwanderung eines ortsansässigen Betriebes auf neu auszuweisende Werbegebiete anderer Gemeinden verhindert werden. Insofern haben die Belange der Wirtschaft und Sicherung von Arbeitsplätzen §1 Abs. 6 Nr. 8a und 8c BauGB bei der Abwägung ein hohes Gewicht.</p> <p>Zu 3) Die Bäume und Sträucher sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und somit festgesetzt und damit rechtlich abgesichert. Eine zusätzliche Festsetzung ist nicht erforderlich. Zu 4) Für die Vorliegende Planung ist nicht eine GRZ von 0,95, sondern eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese GRZ von 0,8 darf jedoch durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ – von höchstens 0,95 überschritten werden - siehe zu 2).</p> <p>Als zusätzliche Kompensation werden die Dächer des Bürotrakts zum Entwurf als begrünte Flachdächer ausgebildet. Alle genannten Kompensationen sind ausreichend festgesetzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.</p>
---	---

12. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern vom 08.09.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
---------------	------------------------------

Bewertung

(1) Flächeneffizienz

Gem. dem Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 16. Mai 2023 (LEP) 3.2.1 G sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Zudem sollen beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden. Ferner sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch LEP 6.2.1 Z).

Auf dem Betriebsgelände sowie perspektivisch auf einer zusätzlichen Parkplatzfläche westlich des Änderungsbereichs sollen bis zum Jahr 2026 ca. 220 Parkplätze geschaffen werden (vgl. Mobilitätskonzept S. 13). Um die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu reduzieren bzw. die Flächen effizienter zu nutzen und einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten, regen wir an, Alternativen zu ebenerdigen Stellplätzen (Parkhaus, Tiefgarage oder Parkdeck) oder eine multifunktionale Nutzung (bspw. mit einer Photovoltaikanlage überdachte Stellplätze) inkl. einer ausreichenden Ladeinfrastruktur und Fahrradabstellmöglichkeiten in den weiteren planerischen Überlegungen zu forcieren.

(2) Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets HQ 100 des Wörthersbachs und des Fendter Bachs in Peißenberg, Polling und Weilheim. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. LEP 7.2.5 G). Den Belangen des Hochwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der o.g. Belange stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

Hinweis:

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Zu 1) Die Planunterlagen werden zum Entwurf angepasst. In den geänderten Plänen sind 8 Ladesäulen eingezeichnet. Fahrradabstellplätze sind 32 Stück eingezeichnet.

Mit den Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept wird davon ausgegangen, dass für das Jahr 2025 28 Autos und für das Jahr 2027 43 Autos eingespart werden können. Da die Mitarbeiter, die auf ein Auto verzichten, entweder zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Arbeit kommen, ist davon auszugehen, dass 32 Fahrradstellplätze zunächst ausreichend sind. Insbesondere um zusätzliche bzw. nicht zwingend notwendige Versiegelungen zu vermeiden, sollen keine zu großzügigen Flächen für Fahrräder vorgesehen werden.

Zu 2) Das Vorhaben liegt weiterhin in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Durch die Fertigstellung des HRB Stadelbach ändert sich jedoch die Überflutungssituation. Das HRB Stadelbach ist zwar noch nicht offiziell in Betrieb, kann aber bei einem Hochwasser die Rückhaltefunktion bereits erfüllen.

Das bedeutet, dass Überflutungen im Bereich des Bebauungsplanes bei einem HQ100 nicht mehr auftreten. Daher kann auf Auflagen nach den §§ 78 und 78a verzichtet werden. Das WWA Weilheim wurde beteiligt - sh. eigene Stellungnahme Nr 7.

zu Hinweis: nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird dieser wie gewünscht übermittelt.

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>Derzeit sind im Bereich des Vorhabens <u>keine Bodendenkmäler bekannt</u>. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) <u>ist jedoch jederzeit zu rechnen</u>. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der <u>Meldepflicht</u> an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, <u>sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden</u>. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in Teil C - textliche Festsetzungen und Hinweise. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.</p>

14. Bergrechteverwaltung vom 24.07.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>(...) Nach den uns vorliegenden Unterlagen liegt nach derzeitigem Kenntnisstand <u>keine altbergbauliche Tagesöffnung</u> auf den Flurstücken 3190/130, 3190/131, 3190/128 und teilweise 3190/89. Auch wurde unter dieser Fläche <u>kein oberflächennaher Bergbau, d. h. bis 100 m Tiefe, betrieben</u>. Zwischen 1933 und 1936 wurde unterhalb der Planfläche zwischen 750 m und 770 m (± 20 m) unter Geländeoberkante Kohle gewonnen. Abgebaut wurden die Flöze 10/11 und 14 mit einer Gesamtmächtigkeit von ca. 2,7 m. Etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften nach hiesiger <u>Einschätzung auf Grund der über 80 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein</u>.</p>	<p>Die Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.</p>
<p>Auch wenn diese <u>relativ unwahrscheinlich sind</u>, können <u>Auswirkungen an der Tagesoberfläche allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da wir keine Aussage über den derzeitigen Zustand des früheren Abbaus und dem darüber liegenden Gebirgsverbund treffen können. Wir empfehlen, diese Tatsache bei der Planung der Baumaßnahme zu berücksichtigen</u>. Sollten Auffälligkeiten auf der Planfläche bemerkbar sein, sind das Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde oder die Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer die zuständigen Ansprechpartner für Sie. Beobachtungen dieser Art wären in diesem Fall zeitnah zu melden. <u>Sollten Erkundungsbohrungen oder Sondierungen auf der Vorhabenfläche vorgesehen sein, bitten wir, uns vorab darüber zu informieren</u>. (...)</p>	<p>Zum Vorentwurf lag den Unterlagen bereits ein Ingenieurgeologisches Gutachten bei. Zum Entwurf wurde eine weitere detaillierte Bodenuntersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: Im Rahmen der Bodenuntersuchungen waren im Bereich des Auffüllkörpers zumeist keine mobilen Schadstoffanteile nachweisbar. Lediglich eine Bodenprobe wies geringfügig erhöhte Eluatwerte für PAK15 und Benzo(a)pyren auf. Die hier festgestellten Prüfwertüberschreitungen konnten vertikal abgegrenzt werden und beschränkten sich auf den Verfüllkörper. Gemäß Frachtabschätzung ist aus diesem kleinräumigen Bereich nur zeitweise eine lediglich geringe Fracht zu erwarten. Nach Auswertung der Ergebnisse aus der Voruntersuchung sowie den gewonnenen Erkenntnissen der vorliegenden Bodenuntersuchung ist somit eine weiterführende technische Erkundung bzw. die Einleitung von Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen nach Einschätzung des Gutachters nicht zwingend erforderlich. Sollte sich im Rahmen der Bauausführung ein Aushub der betroffenen Schicht ergeben, so wäre dies begrüßenswert, jedoch aus Sicht des Gutachters nicht zwingend erforderlich. Zudem wird folgender Hinweis aufgenommen: Sollten Erkundungsbohrungen oder Sondierungen auf der Vorhabenfläche vorgesehen sein, ist die Bergrechtsverwaltung vorab darüber zu informieren.</p>

20. Eisenbahn-Bundesamt vom 01.08.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>(...) Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ im Markt Peißenberg <u>nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern <u>nicht bereits geschehen.</u> Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Die DB Netz AG wurde ebenfalls beteiligt. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.</p>

21. Peißenberger Kraftwerksgesellschaft mbH vom 02.08.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>(...), <u>haben wir bedenken im Bereich der oberirdischen Fernwärmeleitung auf den Fl.Nr. 3174, 3190/21 sowie 3190/127.</u> Diese Grundstücke müssten im Besitz der Gemeinde Peißenberg sein. Da im Mobilitätskonzept -V4 Seite 5 „Betrachtung Neubau -Zwischenschritt bis Mitte 2024“ im Bild ein Weg zu sehen ist, der zum <u>Hochwasserschutzbecken führt, macht es für uns den Anschein, dass dieser genau im Bereich unserer „Oberirdischen Fernwärmeleitung“ liegt.</u> Dies muss unbedingt noch abgeklärt werden. <u>Auf keinem Fall kann diese Leitung unverlegt werden.</u> Im Bereich der oben angegebenen Flurnummern, muss die Fernwärmeleitung durch eine Dienstbarkeit gesichert werden. <u>Für den Rest des Bebauungsplans gibt es unsererseits keine Bedenken.</u></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Weg und die Fernwärmeleitung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, so dass aktuell keine Planung die bestehende Leitung berührt. Der im Mobilitätskonzept - V4 Seite 5 dargestellte Weg führt die Wegeführung zum Regenrückhaltebecken fort. Entgegen der Darstellung wird dieser Weg, sollte er realisiert werden, komplett im öffentlichen Grundstück liegen. Sollten sich bei der Planung des öffentlichen Weges Konflikte mit der Fernwärmeleitung ergeben, wird der Markt Peißenberg mit der Kraftwerksgesellschaft abstimmen. Aktuell gibt es zu diesem Weg keine Planungen. Eine Änderung der Planung des Bebauungsplans ergibt sich daraus nicht</p>

22. Gemeindewerke Peißenberg vom 26.08.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>Die Grundstücke mit Fl. Nr.: 3190/130 und 3190/131, können über Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen <u>erst nach Erstellung der Hauptversorgungsleitungen in der Erschließungsstraße angeschlossen werden.</u></p> <p>Am Ende der Erschließungsstraße (Fl. Nr. 3190/128) ist ein <u>Hydrant</u> zur Löschwasserbereitstellung vorzusehen.</p> <p>Ein Anschluss des Regenwassers an das Kanalnetz <u>ist in diesem Bereich nicht zulässig.</u> Das Regenwasser könnte in <u>Versickerungsanlagen</u> abgeleitet werden.</p> <p>Bei weniger günstigen Rahmenbedingungen können auch Versickerungsanlagen mit Zwischenspeicher oder Sickermulden mit unterirdischem Zusatzspeicher eingesetzt werden. Ebenfalls könnte eine Regenwassernutzung in Betracht gezogen werden.</p> <p>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass durch den Grundstücken mit Fl. Nr.: 3190/130, /131 und /128 <u>alte Regenwasserkanäle verlaufen. Diese sind auf Kosten des Bauherren umzulegen.</u></p>	<p>Ein Hydrant wurde entsprechend in die Planung aufgenommen (siehe Projekt- und Entwässerungslageplan von ctk-ing. Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau).</p> <p>Der bestehende Regenwasserkanal wird auf Fremdgrund verlegt (Grundstück Markt Peißenberg mit Regenrückhaltebecken) und befindet sich dann nicht mehr im Planungsumgriff des B-Plans).</p>

LRA Weilheim-Schongau/Bauverwaltung vom 08.09.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Grundsätzlich soll in Gewerbegebieten nicht gewohnt werden, da die Immissionsbelastung im Gewerbegebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) nicht immer gerecht wird.</p> <p>Um den Belangen der Wirtschaft Rechnung zu tragen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Gewerbegebiet zulässig, jedoch grundsätzlich nur ausnahmsweise.</p> <p>Die Aufzählung, welcher Personenkreis im Gewerbegebiet ausnahmsweise wohnen darf, ist abschließend. Wohnnutzungen sind für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter zulässig, jedoch nur unter gewissen Voraussetzungen: Hierfür ist ein funktionaler Zusammenhang zwischen dem Betrieb und den betriebsbezogenen Wohnungen erforderlich; die unmittelbare Nähe zu dem Betrieb muss zwar nicht zwingend erforderlich, aber mindestens objektiv sinnvoll sein. Unterkünfte für Arbeitnehmer sind wegen ihrer jedenfalls wohnähnlichen Nutzung in Gewerbegebieten auch nicht ausnahmsweise zulässig. (Decker in: Jäde/Dirnberger, Kommentar zum BauGB und zur BauNVO, Rn. 14 f., 10. Auflage)</p> <p>Die (allgemeine) Zulassung von Mitarbeiterwohnungen ist rechtswidrig. Wir empfehlen die entsprechende Festsetzung unter der Art der baulichen Nutzung zu streichen.</p>	<p>Zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planungen wurden zwischenzeitlich mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau abgestimmt und angepasst. Die zulässige Art der Nutzung wird für das Gebäude im Süden zum Entwurf als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ festgesetzt. Hierfür wird ein eigenes Gewerbegebiet GE 2 räumlich abgeteilt. Die Betriebsbeschreibung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend angepasst, sodass die Vorgaben im § 8 BauNVO eingehalten werden.</p>

LRA Weilheim-Schongau/Wasserrecht vom 04.09.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>(1) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ besteht Einverständnis, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden. Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten. Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Jedoch wird das Plangebiet derzeit noch vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet für ein HQ100 des Gewässers III. Ordnung Wörthersbach sowie von einem Risikogebiet für ein HQextrem betroffen. Dies betrifft das gesamte Plangebiet inkl. der neu geplanten Gebäude.</p> <p>Innerhalb der Planung wird die Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nur im Baugrundgutachten des Ing.-Büros GHB Consult GmbH erwähnt, ansonsten erfährt es keine Würdigung.</p> <p>Aufgrund der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Wörthersbaches wären im Rahmen der Bauleitplanung in einem Gebiet nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB normalerweise die Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG zwingend zu beachten. Demnach hätte der Markt Peißenberg in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insb. folgendes zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.	<p>Zu 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben liegt weiterhin in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Durch die Fertigstellung des HRB Stadelbach ändert sich jedoch die Überflutungssituation. Das HRB Stadelbach ist zwar noch nicht offiziell in Betrieb, kann aber bei einem Hochwasser die Rückhaltefunktion bereits erfüllen.</p> <p>Das bedeutet, dass Überflutungen im Bereich des Bebauungsplanes bei einem HQ100 nicht mehr auftreten. Daher kann auf Auflagen nach den §§ 78 und 78a verzichtet werden.</p> <p>Das WWA Weilheim wurde beteiligt - sh. eigene Stellungnahme Nr 7.</p>

Vorliegend befindet sich im Einwirkungsbereich der Plangebietes derzeit die technische Hochwasserschutzmaßnahme für den Bereich Peißenberg-Süd in der Bauausführung. Hierbei erfolgt an mehreren Stellen des Risikogewässers Wörthersbach ein technischer Gewässerausbau sowie als zentrales Element die Errichtung eines Hochwasserrückhaltebeckens (HRB), das ca. 70 Meter westlich des Plangebietes zum liegen kommt. Das HRB steht unmittelbar vor Inbetriebnahme (geplant September 2023). Durch die Inbetriebnahme des HRB wird das gegenständliche Plangebiet nach derzeitiger Planung hochwasserfrei für ein HQ100 (hundertjähriges Hochwasser und gleichzeitig Bemessungshochwasser).

Die oben beschriebenen Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG werden deshalb im Rahmen der Bauleitplanung vorbehaltliche der fachlichen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im gegenständlichen Bauleitplanverfahren in materieller Weise nicht mehr zur Umsetzung gefordert.

(2) Unbekannt ist derzeit noch, wie sich die Inbetriebnahme des HRB auf die Hochwassergefahrenflächen für ein HQextrem (1000-jährliches Hochwasserereignis) im Planbereich auswirken. Nachdem davon ausgegangen werden muss, dass der Planbereich bei einem HQextrem nach wie vor betroffen ist, wird auf folgendes hingewiesen:

Nachdem der Wörthersbach als Risikogewässer nach § 73 Abs. 5 WHG eingestuft ist und eine entsprechende Gefahrenkarte erstellt wurde, hat der Markt Peißenberg gem. den Vorgaben aus § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG und § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes und hier den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung von erheblichen Sachschäden zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG zum Schutz vor Hochwasser hingewiesen. Gefährdungen können insbesondere auch durch korrespondierendes Grundwasser entstehen. Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen. Insbesondere empfiehlt es sich in diesen Fällen die Untergeschosse wasserdicht auszubilden und wasserdichte Kellerlichtschächte zu installieren.

(3) Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem sog. wassersensiblen Bereich in dem in besonderer Weise auf den Wasserhaushalt Rücksicht genommen werden muss.

Auf der einen Seite können Vorhaben durch Wasser beeinflusst werden. Dies muss bei der Ausführung gem. § 5 Abs. 1 WHG entsprechend eigenverantwortlich berücksichtigt werden. Auf der anderen Seite kann es durch die Vorhaben auch zur Beeinflussung des Wasserhaushaltes, sowohl Grundwasser als auch oberirdische Gewässer kommen.

Hiernach sind insb. nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Wir weisen darauf hin, dass unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben die einzelnen baulichen Anlagen gem. § 78 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 WHG einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Errichtung im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet bedürfen.

Wir weisen darauf hin, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Ü-Gebiet nur unter Beachtung der Vorgaben in § 78c Abs. 2 WHG zulässig ist. Grundsätzlich ist die Errichtung verboten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen gemäß § 50 Abs. 1 AwSV so beschaffen sein, dass wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser weder abgeschwemmt noch freigesetzt werden dürfen. Das vorläufig Überschwemmungsgebiet HQ100 ist gem. den Vorgaben aus § 9 Abs. 6a

Zu 2) Aufgrund der Stellungnahme des WWA Weilheim (Nr. 7) werden umfangreiche Hinweise zum Thema Hochwasser aufgenommen. Zusätzlich wird noch folgender Hinweis aufgenommen: „Aufgrund der Einstufung des Wörthersbach als Risikogewässer nach § 73 Abs. 5 WHG empfiehlt es sich in diesen Fällen die Untergeschosse wasserdicht auszubilden und wasserdichte Kellerlichtschächte zu installieren“.

Zu 3) Der Hinweis: *1. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben bedürfen die einzelnen baulichen Anlagen gem. § 78 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 WHG einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Errichtung im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.*

...wird nicht aufgenommen, da der Geltungsbereich nicht mehr im Überschwemmungsgebiet liegt

Folgende Hinweise werden aufgenommen:

2. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Ü-Gebiet ist nur unter Beachtung der Vorgaben in § 78c Abs. 2 WHG zulässig. Grundsätzlich ist die Errichtung verboten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen gemäß § 50 Abs. 1 AwSV so beschaffen sein, dass wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser weder abgeschwemmt noch freigesetzt werden dürfen.

3. Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte

BauGB im Bebauungsplan darzustellen, was laut Planung bisher nicht erfolgt ist. Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen. Die Niederschlagswasserbeseitigung und Abwasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Entsprechende weitergehende Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich des Starkregenmanagements werden empfohlen um den immer häufiger auftretenden intensiven Regenereignissen gerecht zu werden. Auf die entsprechenden Beratungsangebote des Wasserwirtschaftsamtes wird hingewiesen. Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit bei Einleitung in das Grundwasser nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. NWFreiV und TRENGW sowie bei Einleiten in ein oberirdisches Gewässer nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BayWG i. V. m. TRENNOG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen. Ansonsten soll die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgegebene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim bei Aufstellung dieses Bebauungsplans im Zuge des Bauleitplanverfahrens beachtet werden.

Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

4. Die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit bei Einleitung in das Grundwasser nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. NWFreiV und TRENGW sowie bei Einleiten in ein oberirdisches Gewässer nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BayWG i. V. m. TRENNOG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind zu berücksichtigen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung und Abwasserbeseitigung erfolgt unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Das vorläufig Überschwemmungsgebiet HQ100 wird nicht im Bebauungsplan dargestellt, da das gegenständliche Plangebiet durch die Inbetriebnahme des HRB nach derzeitiger Planung hochwasserfrei für ein HQ100 wird.

LRA Weilheim-Schongau/Städtebau vom 05.09.2023

(1) Teil A - Planzeichnung zeigt einen vorgeschlagenen Baukörper von ca. 57 m Breite und 154 m Länge. Die zu ermöglichen vorgesehene Wandhöhe beträgt 12,30 m ab dem unteren Höhenbezugspunkt. Es handelt sich somit um eine sehr große im Baukörper ungliederte Halle, die in Verbindung mit der zu ermöglichen beabsichtigten sehr hohen GRZ von 0,95 besonderer Bestrebungen bedarf, um ihre Auswirkungen zu kompensieren. Für die Rahmen gebende festgesetzte GRZ von 0,95 sollten deshalb der Höhe dieser GRZ entsprechende wirksam kompensierende Maßnahmen angeordnet werden, eindeutige und vermehrte Festsetzung der Wandbegrünung, Festsetzung der zu pflanzenden Bäume, Dachbegrünung.

Zu 1) Für die Vorliegende Planung ist nicht eine GRZ von 0,95 sondern eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese GRZ von 0,8 darf jedoch durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ – von höchstens 0,95 überschritten werden. Der Wert von 0,95 stellt den maximal zulässigen Versiegelungsgrad dar - die sog. GRZ (2) - nicht die GRZ (1).

Statt unbebautes Grünland neu zu versiegeln soll zunächst der bereits bebaute Bestand nachverdichtet werden, auch wenn das in diesem Bereich eine höhere GRZ bedeutet.

Die zu pflanzenden Bäume sowie die Wandbegrünung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich und werden über diesen Plan festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, es ist nicht erforderlich Festsetzungen mehrfach aufzuführen.

Darüber hinaus gibt es zur Fassadenbegrünung eine textliche Festsetzung in Teil C – textliche Festsetzungen und Hinweise unter Punkt 10

Die Festsetzung wird zum Entwurf zur Verbesserung der Verständlichkeit angepasst und wird lauten: Mindestens 50% der Süd-Westfassade sind mit Kletter- oder Rankgehölzen zu begrünen. Pro Laufmeter Rankhilfe ist mindestens ein Kletter- oder Rankgehölz zu pflanzen – ausgenommen sind Eingangsbereiche.

Als zusätzliche Kompensation werden die Dächer des Bürotraktes zum Entwurf als begrünte Flachdächer ausgebildet.

(2) Die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen kann nicht als Kompensation anerkannt werden, sie ist gegenwärtig und zukunftsorientiert selbstverständlich. Für die unter § 19(4) BauNVO genannten Anlagen ist zudem kein ausführungbezogener Unterschied in der Anrechnung vorgesehen. Die Funktionen des Bodens gehen über Versickerung und Verdunstung weit

hinaus. Der Begründung ist zu entnehmen, dass das anfallende Niederschlagswasser unterhalb der belasteten Bodenschichten versickert werden soll und somit dem Kleinklima in Form von Verdunstungskühle kaum oder nicht zur Verfügung stehen wird. Somit würde sich das Dach einer Fläche von annähernd 8000 m² ohne Begrünung sehr negativ auf das Kleinklima auswirken. Selbst wenn die Fläche bisher eine Brache war, sollte zukunftsorientiert das Dach begrünt werden. Ein schlechter Zustand sollte nicht für die voraussichtlich lange Lebensdauer des Gebäudes aufrechterhalten werden. Eine begrünte Dachfläche dient dann bereits vor Ort der Regenrückhaltung. Die beabsichtigte Ausstattung mit Photovoltaikanlagen kann in Kombination mit Dachbegrünung stattfinden. Die kühlende Wirkung der Begrünung wirkt sich im Hochsommer positiv auf die Energiegewinnung aus, welche sonst bei Hitze reduziert ist.

(3) Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen werden unter C Textliche Festsetzungen 10. Überschrift zu (4), (5) und (6) zwar in ihrer Höhenentwicklung behandelt und ermöglicht. Da sie gemäß Art. 44a, (2) BayBO verpflichtend sind, empfehlen wir jedoch, einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.

Die Stellplätze werden bei der Ermittlung der GRZ als vollständig mit berechnet. Durch die Ausbildung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen haben diese Flächen keine 100 % Versiegelung und eine geringfügigere Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens. Darüber hinaus ist die Herstellung von wasserdurchlässigen STP nicht gesetzlich vorgeschrieben und kann daher nicht als "zukunftsorientiert selbstverständlich" betrachtet werden und als Kompensationsmaßnahme nicht gewertet werden

Das Satteldach als vorwiegende Dachform ergibt sich aus den Anforderungen hinsichtlich der Gebäudenutzung und entspricht den Gestaltungsabsichten der blueFLUX Energy AG. Das Satteldach ist im Markt Peißenberg und in der direkten Umgebung die dominierende Dachform und verleiht der Marktgemeinde ein harmonisches Erscheinungsbild. Im Bereich des Bürotrakts im Südwesten und im Norden des Neubaus wird zum Entwurf ein Flachdach mit Dachbegrünung festgesetzt.

Zu 3) Folgender Hinweis wird redaktionell aufgenommen:

„Gemäß Art. 44a, (2) haben die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. März 2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, (...) eingehen, sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden“.