



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Schongau
Münzstraße 1-3
86956 Schongau

ausschließlich per E-Mail: stadtbauamt@schongau.de

Bearbeitet von Robert Kolbeck	Telefon/Fax +49 89 2176-2738 / 402738	Zimmer 4418	E-Mail Robert.Kolbeck@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 20.11.2020	Unser Geschäftszeichen 24.1-8291-WM	München, 26.11.2020

Stadt Schongau, Landkreis Weilheim-Schongau; 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Stockackerfeld“; Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde folgende Stellungnahme ab:

Planung

Das knapp 7,0 ha große Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Schongau, östlich der Bundesstraße B17 und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Stadt Schongau beabsichtigt die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und Wandhöhe) zu ändern, um die Errichtung eines Hochregallagers mit einer Höhe von 26 m für einen bestehenden Gewerbebetrieb zu ermöglichen. Bisher festgesetzte Stellplätze nördlich des geplanten Hochregallagers und der bestehenden Produktionshalle sollen ersatzlos gestrichen werden.

Berührte Belange

Siedlungswesen

Gemäß Regionalplan der Region Oberland (RP 17) sollen großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf vorrangig auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte wie z.B. Schongau gelenkt werden (RP 17 B II 3.1 Z). Bei Erweiterungen bestehender Betriebe soll

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden (RP 17 B IV 2.3 Z).

Der Bau des Hochregallagers im bestehenden Gewerbegebiet trägt den o.g. Erfordernissen der Raumordnung Rechnung. Im Hinblick auf die konkrete bauliche Ausgestaltung bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Immissionsschutz

Für die bestehenden Wohngebiete östlich des Plangebiets können zusätzliche immissionsbedingte Beeinträchtigungen durch die vorgesehene Nutzung nicht völlig ausgeschlossen werden. Wir bitten um Abstimmung der bereits erstellten schalltechnischen Stellungnahme und der daraus abgeleiteten Schallschutzmaßnahmen mit der unteren Immissionsschutzbehörde (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Energieversorgung

Das Plangebiet wird im nördlichen Teil von einer 110 kV-Leitung vom Umspannwerk Schongau zum Umspannwerk Bießenhofen überspannt. Wir bitten die Planung mit dem Betreiber der Leitung abzustimmen.

Bewertung

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Robert Kolbeck

Stadt Schongau

Münzstraße 1-3
86956 Schongau

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

Tel: 089/2114-363 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
E-Mail: beteiligung@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
III/2 6102-38.7-Lie	20.11.2020	P-2008-1502-2_S2	15.12.2020

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

**Stadt Schongau, Lkr. Weilheim-Schongau: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38
"Gewerbegebiet Stockackerfeld"**

Zuständige Gebietsreferentin:

Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Martina Pauli

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Direkt westlich des o.g. Planungsgebiets liegt das Bodendenkmal D-1-8231-0059 – Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen).

Im direkten Umfeld solcher Straßen treten häufig weitere Bodendenkmäler römischer Zeitstellung, wie beispielsweise Materialentnahmegruben, Siedlungen oder Gräberfelder auf. Aus diesem Grund sind innerhalb des o.g. Planungsraums mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine

Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

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

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

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmaeler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege · Postfach 10 02 03 · 80076 München

Landratsamt Weilheim-Schongau
Untere Denkmalschutzbehörde
Pütrichstraße 8
82362 Weilheim i.OB



WWA Weilheim - Pütrichstrasse 15 - 82362 Weilheim

Stadt Schongau
Postfach 1348
86953 Schongau

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
20.11.2020	2-4622-WM148- 33678/2020	Bernhard Müller Tel.: +49 (881) 182-129	17.12.2020

7. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 38 Gewerbegebiet Stockackerfeld"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

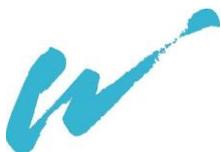
Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Müller



Stellungnahme

1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und 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 Überflutungen infolge von Starkregen

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

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden.

Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

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

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Grundwasser

Entsprechend den uns vorliegenden Erkenntnissen aus Bohrungen im Planungsgebiet, kann ein Grundwasserstand bei ca. 719 m ü. NN angegeben werden. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse 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.“

„Die Grundwasser- / Untergrundsituation lässt eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich zu.“

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Es ist eine zusätzliche Versiegelung von über 2.000 m² vorgesehen. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

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

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

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

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

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

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhält-

nissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

1.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Insofern beseht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

1.5 Abwasserentsorgung

Mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf zur geplanten Erweiterung der Fa. Hochland Deutschland GmbH werden die sich ergebenden Auswirkungen auf die Abwassersituation nicht ausreichend dargestellt. Daher kann eine gesicherte Erschließung nicht bestätigt werden.

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.

1.5.2 Industrieabwasser

Zwar betrifft der vorgelegte Bebauungsplan primär das neue Hochregallager, bei dem kein wesentlicher Anfall von gewerblichem Abwasser zu vermuten ist, allerdings handelt es sich möglicherweise bei der damit verbundenen Kapazitätserweiterung um eine anzeigepflichtige wesentliche Änderung des Kläranlagenzulaufs.

Es ist anzunehmen, dass mit der Produktionserhöhung auch die industriellen Abwassermengen und die entsprechenden zu behandelnden Schmutzfrachten ansteigen werden. Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Wasserrecht) und das Wasserwirtschaftsamt Weilheim muss darüber informiert werden, welche Veränderungen sich beim Kläranlagenzulauf ergeben werden und ob der mit Bescheid vom 24.03.2015 (Az.: 632 – 41.1.2) erlaubte Benutzungsumfang weiterhin betriebssicher eingehalten werden kann.

Daneben ist in den endgültigen Unterlagen zum Bebauungsplan darzustellen, ob mit dem Hochregallager ein Anfall von gewerblichem Abwasser verbunden ist.

1.5.3 Niederschlagswasser

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

Auch wenn die Untergrundverhältnisse grundsätzlich eine flächendeckende Versickerung zulassen, muss der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher (ggf. in Verbindung mit einem Generalentwässerungsplan des gesamten Firmengeländes) nachzureichen. Zudem sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

**BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AN DER BAULEITPLANUNG
IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch)**

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Stadt Schongau
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet: 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 Gewerbegebiet Stockackerfeld
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: (§ 4 BauGB)
2.	Träger öffentlicher Belange
	Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet 41.4 Wasserrecht
	Sachbearbeiter Herr Martin Mühlegger, Tel. 08861/211-3339
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Sachstand
2.4	<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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
	<p>Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Stockackerfeld“ besteht Einverständnis. Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten. Die nachfolgenden Hinweise sollten beachtet werden.</p> <p>Der Planbereich liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Erkenntnisse, dass das Planungsgebiet in einem sog. wassersensiblen Bereich liegt, in dem über die allgemeinen Sorgfaltspflichten hinaus in besonderer Weise auf den Wasserhaushalt Rücksicht zu nehmen ist, liegen nicht vor. Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ist laut vorgelegter Planung als gering einzustufen und wird durch entsprechende Maßnahmen gering gehalten.</p> <p>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.</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit nach NWFreiV wird hingewiesen, wobei das der Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben aller Voraussicht nach von der Erlaubnispflichtigkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 8 Abs. 1 und § 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 2 NWFreiV umfasst wird. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist zu gegebener Zeit zu beantragen.</p> <p>Wie in der Begründung des Bebauungsplanes bzw. im Umweltbericht bereits beschrieben, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geplant, was den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Abs. 2 WHG entspricht, wonach Niederschlagswasser in erster Linie ortsnahe versickert werden soll. Dies wird aus wasserrechtlicher Sicht begrüßt.</p> <p>Ansonsten soll die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgegebene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim als wasserwirtschaftliche Fachbehörde bei Aufstellung dieses Bebauungsplans im Zuge des Bauleitplanverfahrens beachtet werden.</p>

Schongau, 17. Dezember 2020

I.A.

Martin Mühlegger

II. z. Vorg.

Stadt Schongau: Stadtbauamt

Von: Myrtek, Stefan
Gesendet: Freitag, 18. Dezember 2020 12:14
An: Stadt Schongau: Stadtbauamt
Betreff: 7. Änd. BPl "Gewerbegebiet Stockackerfeld)
Anlagen: 6102.02-00292020 - 18.12.2020 - 18.12.2020 - 41.4
_StN_BPlan.Stockackerfeld_171220.pdf - Schriftverke.pdf; 6102.02-00292020
- 16.12.2020 - 16.12.2020 - 41.3_StN_2020-11-25_7. Änd. GE
Stockackerfeld_Schongau .pdf; 6102.02-00292020 - 16.12.2020 - 16.12.2020
- 41.2_StN_Stockackerfeld - Schriftverkehr.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Bauleitplanverfahren erhalten Sie beiliegende Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau zur Kenntnis und weiteren Verwendung.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Myrtek
Landratsamt Weilheim-Schongau
SB 40.1 - Bauleitplanung
Pütrichstr. 8
82362 Weilheim

[Seite]

Tel.: 0881/681-1238
Fax: 0881/681-2296
E-mail: s.myrtek@lra-wm.bayern.de

Überlegen Sie bitte, ob Sie diese Nachricht wirklich ausdrucken müssen.

[Seite]

Öffentliche Auslegung in der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Stadt Schongau
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet: Gewerbegebiet „Stockackerfeld“ - 7. Änderung <input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung:
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: 17.12.2020 (§ 4 BauGB)
2.	Träger öffentlicher Belange
	Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege
	Sachbearbeiter: Frau Grosser (Kreisfachberatung/Grünordnung) Tel. 0881-681-1207 Herr Hett (Naturschutz) Tel. 0881/681-1316
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Sachstand
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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
	<p><u>Naturschutz:</u> Nachdem die notwendigen Ausgleichsflächen und –maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt abgebucht und räumlich wie tatsächlich den extern gelegenen Aufforstungsflächen in Peiting-Kreut zugeordnet werden sollen, muss dies von der Stadt unverzüglich nach Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung auch zur Erfassung im Kompensationsverzeichnis als Teil des Ökoflächenkatasters am LfU gemeldet werden (§ 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. Art. 9 Bay-NatSchG). Der dafür vorgesehene Meldebogen für das Bayerische Ökoflächenkataster vom Landesamt für Umwelt ist von der Gemeinde/vom Vorhabensträger vollständig auszufüllen und mit einem Flurkartenausschnitt Maßstab 1:5000 mit gekennzeichnetem Grundstück an das LfU weiterzuleiten (http://www.lfu.bayern.de/natur/oekokonto).</p> <p><u>Grünordnung:</u> Es geht um eine Reduzierung der Grünflächen um ca. 4000 m² und ihren Ausgleich.</p> <p>Die 7. Änderung weist lediglich stark reduzierte Grünflächen aus ohne ihre Gestaltung detaillierte festzusetzen; somit ist eine Rasenfläche ohne große ökologische Funktion oder gestalterische Funktion hinsichtlich der Einbindung in das Landschaftsbild möglich. Deshalb empfehlen wir dringend die Festsetzungen für die verbleibenden privaten Grünflächen aus den vorherigen Änderungen explizit zu übernehmen bzw. den Erhalt der gut gewachsenen Gehölzstrukturen festzusetzen, wo dies ohne Eingriff während der Bauphase möglich ist. Gerade die Gehölzstruktur am geplanten Hochlager sollte möglichst erhalten bleiben. Eine gänzlich fehlende Eingrünung zur Wohnbebauung im Osten führt zu einer deutlichen Minderung der Wohnqualität und wird gestalterisch abgelehnt. Alternativ ist die Pflanzung von schlanken Bäumen zu prüfen oder eine alternative Fassadenbegrünung. Aus grünordnerischer Sicht ist es für die Durchgrünung von Gewerbegebieten wie auch zur Abgrenzung der Wohnbebauung absolut sinnvoll eine Obergrenze der GRZ von 0,8 einzuhalten. Die Stadt hat hier abzuwägen, ob sie die Erhöhung der GRZ mit ihrer Begründung mittragen möchte oder ob sie dann zu einer Erweiterung an einer anderen Stelle rät. Nachverdichtung kann nicht bedeuten, Grünstrukturen auf ein extremes Minimum zu reduzieren. Eine Grenze für die GRZ von 0,8 ist mit Bedacht gewählt und sollte nur in besonderen Ausnahmefällen überschritten werden.</p> <p>In der aktuellen Auslegung gibt es zur Grünordnung noch weitere Unstimmigkeiten:</p> <p>Im Umweltbericht heißt es „Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ersetzt in ihrem Geltungsbereich den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan mit allen Änderungen“. In den Festsetzungen durch Text heißt es hingegen unter 4.: „Die nicht geänderten Festsetzungen bleiben rechtswirksam“. Die Begründung enthält hierzu keine Aussagen. Dieser Sachverhalt ist zu klären – welche Festsetzungen sollen gelten? Alle bisherigen Festsetzungen zur Grünordnung oder nur noch „private Grünfläche“ ohne Details?</p> <p>In der Begründung wird von einem festgeschriebenen Anteil von begrünten Flachdächern unter 1.4 geschrieben. Dies findet sich in den Festsetzungen der 7. Änderung nicht wieder und sollte ergänzt werden. In der 6. Änderung ist lediglich enthalten, dass Flachdächer begrünt werden können und nicht müssen.</p> <p>Wir empfehlen die Begrünung der Flachdächer entsprechend festzulegen, aber im Vorfeld dies auch mit entsprechenden Hygienevorschriften abzuklären. Sollte eine</p>

Dachbegrünung gar nicht festgesetzt werden, sollte sie auch nicht in der Begründung als Minimierungsmaßnahme aufgeführt werden.

Bei der Überschreitung der GRZ über 0,8 wird es noch schwieriger, die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück umzusetzen, insbesondere wenn keine Dachbegrünungen umgesetzt werden.

Weilheim i. OB, 25.11.2020

I.A.

M. Hett, H. Grosser

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Stadt Schongau
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet: Gewerbegebiet Stockacker, 7. Änderung <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: 21.12.2020

2. Träger öffentlicher Belange:

	Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz
	Sachbearbeiter: Hr. Brücklmayr, Tel. 0881/681-1295
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Sachstand

2.4	<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Die den Unterlagen beigefügte schalltechnische Untersuchung des Büros hils consult vom 15.09.2020 zeigt, dass die im Bebauungsplan „Neuordnung der schalltechnischen Immissionsrichtwertanteile in den Bebauungsplangebieten „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“ und „Gewerbegebiet Stockackerfeld“ vorgebenden Richtwertanteile an den untersuchten Immissionsorten eingehalten werden. Die zur Erreichung dieses Ziels notwendigen Maßnahmen (z.B. Schalleistungspegel und Einwirkzeiten) werden im nachfolgenden Genehmigungsverfahren festzusetzen sein.</p> <p>Gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes werden aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwände erhoben.</p>

Weilheim i.OB, 15.12.2020



Brücklmayr



Stadt Schongau
Münzstraße 1 – 3
86956 Schongau

Name
Michael Ferstl
Telefon
0881 994-1234
Telefax
0881 994-1111
E-Mail
Michael.Ferstl@aelf-wm.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 20.12.2020

Bitte bei Antwort angeben
Geschäftszeichen
AELF-WM-L2.2-4612-63-5-3

Weilheim i.OB
27.11.2020

Bebauungsplan 7. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 38 Gewerbegebiet Stockackerfeld"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben, auch bei der Bereitstellung von Ausgleichsflächen, der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme betroffen. Dabei ist die Begründung eines naturnahen Laubmischwaldes mit vorgelagerter Waldrandzone und Waldsaum auf dem Flurstück Nr. 6656, Gemarkung Peiting geplant. Unter der Maßgabe, dass die Umsetzung der Maßnahme auch mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt wird, bestehen keine weiteren Einwände.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Michael Ferstl
Landwirtschaftsoberinspektor