

Stadt Schongau: Stadtbauamt

Von: Stadt Schongau: Thien, Klaus
Gesendet: Montag, 16. November 2020 12:59
An: Stadt Schongau: Liebermann, Bernd; Stadt Schongau: Dietrich, Sebastian
Betreff: AW: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 "Östlich der Schönlander Straße II"

An das Stadtbauamt,

Bei den Festsetzungen im Bebauungsplan sind Bäume festgesetzt die nicht bzw. auf Dauer nicht erhaltungswürdig sind.

Eine Birke ist vermutlich durch Windeinwirkung teilweise entwurzelt und neigt sich zum öffentlichen Fußweg. Der Baum muss dringend gefällt werden.

Die Tanne hat nach mehreren Metern vom Stammfuß weg mehrere Wipfelstämme die auf Dauer ausbrechen können. Der Baum ist im Moment augenscheinlich keine Gefahr und muss nicht dringend entfernt werden sollte aber regelmäßig auf seinen Sicherheitszustand in der Krone begutachtet werden und bei Gefahr in Verzug gefällt werden. Eine dauerhafte Festsetzung für diesen Baum ist nicht sinnvoll.

Ausschließlich für eine Birke (nördlich stehend) und eine Roteiche ist eine Festsetzung sinnvoll

[Seite]

Für eine Rücksprache stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Thien

Stadt Schongau
Amt für Forsten und Gartenbau
Münzstraße 1 - 3
86956 Schongau

Tel. 08861 214-178
Fax. 08861 214-878

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

Hinweis:

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

[Seite]



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Schongau
Münzstraße 1-3
86956 Schongau

ausschließlich per E-Mail: stadtbauamt@schongau.de; info@schongau.de

Bearbeitet von Cornelia Drexl	Telefon/Fax +49 89 2176-2765 / 402765	Zimmer 4425	E-Mail Cornelia.Drexl@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 13.05.2020	Unser Geschäftszeichen 24.1-8291-WM	München, 14.05.2020

**Stadt Schongau, Landkreis Weilheim-Schongau;
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Östlich der Schönlanderstraße II“;
Verfahren nach § 13 a BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Die Stadt Schongau plant auf einem mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 7 Reihen- und 2 Doppelhäusern mit Tiefgarage zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Stadt Schongau.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt.

Bewertung der vorliegenden Planung

Folgende Erfordernisse der Raumordnung sind für das Vorhaben einschlägig:

Berührte Belange

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



Siedlungswesen

Bei Neuausweisungen ist das Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, zu beachten. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1 G). Im Zuge der Flächensparoffensive des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotentiale effizient genutzt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Umnutzung einer bisher mit einem Einfamilienhaus bebauten Fläche. Vorgesehen ist die Ausgestaltung der Baufläche in Doppel- und Reihenhäusern, bei denen der Parkplatznachweis z.T. flächensparend in einer Tiefgarage erfolgen soll. Die vorgesehene Planung ermöglicht eine intensivere Flächennutzung und Umnutzung im Innenbereich und kann mit o.g. Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Daher sollte geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen (z.B. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) bzw. vertraglich zu regeln. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung.

Hinweise

Wir bitten mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung angepasst/berichtigt wird (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

In der Begründung sind die Erfordernisse der Raumordnung aus dem alten und nicht mehr gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aufgeführt. Wir bitten dies zu korrigieren.

Ergebnis

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

Mit freundlichen Grüßen
gez. Cornelia Drexl

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 13a 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 Änderung <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet: Östlich der Schönlinderstraße II
	<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: 15.06.2020 (§ 4 BauGB)
2.	Träger öffentlicher Belange
	Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich 40.2, Städtebau
	Sachbearbeiter: Frau Eichner-Lachermayer, Tel. 0881/681-1277
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
-----	--

Sehr geehrte Damen und Herren,

anlässlich eines Schreibens eines betroffenen benachbarten Eigentümers an die Regierung von Oberbayern, welches mir übermittelt wurde, besichtigte ich –nach Ablauf der Frist für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange- die Situation des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Östlich der Schönlinderstraße II“.

Ich stellte fest, dass der Geltungsbereich der Planung im bewegten Gelände liegt wobei das Gelände von Süden her betrachtet bis weit in den Geltungsbereich hinein eben verläuft und dann ziemlich abrupt zu den nördlichen Nachbargrundstücken hin abfällt.

Die Oberkanten der Erdgeschossfertigfußböden der nördlichen Nachbarn liegen geschätzt 2,00 m bis 3,20 m tiefer als die im nun überplanten Bereich durchgehend gleich festgesetzte Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden.

In der Planzeichnung findet sich keinerlei Hinweis auf bewegtes Gelände, die überall gleichmäßig hohen Fertigfußbodenangaben lassen vielmehr ausschließlich auf ebenes Gelände schließen.

Aus diesem Grund erhalten Sie nun im Nachgang die Empfehlungen aus städtebaulicher Sicht:

- 1) Höhenentwicklung der geplanten Hausgruppen oder Doppelhäuser:
Auf Grund der Topographie ergibt sich inklusive der Tiefgaragenwandhöhe für die nördlichen Nachbarn eine aufstrebende sichtbare Wandhöhe ab Gelände von bis zu 9,50 m (6,30 m + geschätzt 3,20 m = 9,50 m). Die nördlichen Nachbarn haben, soweit erkennbar, Wandhöhen von ca. 3,80 m.
Ich empfehle, die geplante Bebauung nochmals hinsichtlich des Geländes kritisch zu hinterfragen (Wandhöhen, eventuell unterschiedliche Höhenlagen der Fertigfußböden, Lage und Form der Tiefgarage).
Die Höhenschichtlinien sollten der Geländebestandsdarstellung halber mit Höhenunterschied von z.B. je 0,5 m eingetragen werden, andernfalls erscheint mir eine fundierte Abwägung nicht möglich.
- 2) Das an den Geltungsbereich südlich und östlich anschließende Gelände vermittelt einen parkähnlichen Eindruck. Die großen und schön gestalteten Gärten der nördlichen Nachbarn tragen ebenso dazu bei.
Die bestehende Bebauung westlich der Schönlinderstraße mit Höhen von II und III Vollgeschoss wirkt meines Erachtens wegen der Trennung durch die Schönlinderstraße kaum in den Geltungsbereich.
Unter Beibehaltung der Bemühungen um Verdichtung empfehlen wir deshalb, den bestehenden parkähnlichen Charakter weitmöglichst zu erhalten, z.B. durch geschickte Anordnung der Erschließung im Zusammenhang mit einer geänderten Tiefgaragenform und zu pflanzender großkroniger Bäume, die zugleich innerhalb des Geltungsbereiches schattenspendend und verdunstungsfördernd dem Kleinklima zuträglich sind.

Weilheim i.OB, 03.07.2020

I.A.

Eichner-Lachermayer

II. Abdruck von I an
Sachgebiet 40

III. Entwurf z. Akt

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4a Abs. III 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 Änderung <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet: Östlich der Schönlinger Straße II
	<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: 07.12.2020 (§ 4 BauGB)
2.	Träger öffentlicher Belange
	Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich 40.2, Städtebau
	Sachbearbeiter: Frau Eichner-Lachermayer, Tel. 0881/681-1277
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><u>Zur Planzeichnung:</u></p> <p>Im Konzeptschnitt A-A wird eine Aufschüttung des Geländes zum Zweck der Errichtung der nördlichen Privatstraße dargestellt. Wir geben zu bedenken, dass sich die Planung am natürlichen vorhandenen Gelände orientieren sollte.</p> <p>Im Bebauungsplan bedürfte eine Aufschüttung von über 2 m, wie vorliegend, einer fundierten städtebaulichen Begründung.</p> <p>Der geplante Geländeverlauf wäre zudem eindeutig z.B. mittels mehrerer Schnitte darzustellen und als Festsetzung zu führen.</p>
-----	--

Weilheim i.OB, 04.12.2020

I.A.

Eichner-Lachermayer

- II. Abdruck von I an Sachgebiet 40
- III. Entwurf z. Akt

Landratsamt Weilheim-Schongau Postfach 1353 82360 Weilheim

per E-Mail an
stadtbauamt@schongau.bayern.de

**Baugesetzbuch (BauGB);
Bebauungsplan „Östlich der Schönlander Straße II“
hier: Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung**

Anlagen

Stellungnahme des Sachbereichs Städtebau vom 04.12.2020
Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes vom 03.12.2020
Stellungnahme des Fachlichen Naturschutzes vom 11.11.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Stellungnahmen der betroffenen Fachstellen erhalten Sie hiermit zur Kenntnis und weiteren Verwendung.

Im Übrigen nehmen wir zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Erschließung soll durch private Wege erfolgen. Da die Erschließung dauerhaft sichergestellt sein muss sollte die Erschließungssituation in der Begründung erörtert werden.

Gem. Festsetzung Nr. 5.3 dürfen (nur) nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 4 außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Wir empfehlen zusätzlich auf Nr. 7.3 zu verweisen.

Im Zusammenhang mit der Tiefgarage sollte zudem die festgesetzte GRZ geprüft werden. Es gilt eine GRZ 0,36 plus eine Überschreitung von 50 % für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Hierzu zählt auch die geplante Tiefgarage, deren Lage nicht festgesetzt wurde. Bei Berechnung der GRZ ist das Baugrundstück maßgeblich. Werden im nachgelagerten Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren die geteilten Grundstücke dargestellt zählen diese Grundstücke als Baugrundstücke. Dementsprechend ist die Fläche, auf der die Tiefgarage errichtet werden soll, bei Berechnung der

**Bauamt
Bauleitplanung**

Gebäude I
Pütrichstraße 8
82362 Weilheim i. OB

Ihr Ansprechpartner:
Herr Myrtek
Zimmer Nr.: 215
Tel.: (0881) 681-1238
Fax: (0881) 681-2296
s.myrtek@ira-wm.bayern.de

Weilheim i. OB,
04.12.2020

Unser Aktenzeichen:
(Bitte bei Antwort angeben)
6102.02 Sg. 40
Nr. 96

Ihr Schreiben vom:

Ihr Aktenzeichen:

Telefonvermittlung:
(0881) 681-0

E-Mail:
poststelle@ira-wm.bayern.de

Internet:
www.weilheim-schongau.de

Öffnungszeiten:

Montag - Freitag
08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag
14:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag
14:00 - 18:00 Uhr
sowie nach
Vereinbarung



Postanschrift:
Postfach 1353
82360 Weilheim

Bankverbindungen:
Sparkasse Oberland
IBAN: DE37 7035 1030 0000 0010 32
BIC: BYLADEM1WHM

Sparkasse Oberland
IBAN: DE53 7035 1030 0000 0003 56
BIC: BYLADEM1WHM

GRZ heranzuziehen. Ob die Überschreitungsregelung von 50 % für alle Grundstücke ausreicht ist nicht sichergestellt. Als Lösungsvorschlag könnte eine GRZ₁ 0,36, eine GRZ₂ 0,XX (GRZ₁ zzgl. Grundflächen oberirdischer Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 4 der Satzung) und eine GRZ₃ 0,XX (GRZ₂ zzgl. der Grundfläche von Tiefgaragen) festgesetzt werden.

In der Festsetzung Nr. 5.3 ist von einer „westlich festgesetzten privaten Grünfläche“ die Rede. Hierbei handelt es sich wohl um die östliche (und nördliche?) private Grünfläche.

Mit freundlichen Grüßen

Myrtek

Öffentliche Auslegung in der Bauleitplanung (§ 13 a BauGB, beschleunigtes Verfahren)

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: Schönlinder Str. II <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: 12.06.2020 (§ 4 BauGB)
2.	Träger öffentlicher Belange
	Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege
	Sachbearbeiter: Frau Grosser (Kreisfachberatung/Grünordnung) Tel. 0881-681-1207 Frau Lutz (Naturschutz) Tel. 0881/681-1269
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>Grünordnung:</u> Statt einem Einfamilienhaus sollen nun unter Einbeziehung einer öffentlichen Grünfläche im Zuge der Nachverdichtung sieben Reihenhäuser und zwei Doppelhäuser entstehen. Mit Planzeichen gibt es für die Privatwege, Stellplätze, TG, Baukörper, Einzelpflanzgebote Pflanzgebote in Grünflächen nur Vorschläge. Die Detailplanung wird dem Bauträger überlassen. Wir empfehlen der Gemeinde, Details festzusetzen, z.B. den Verlauf der Privatwege umso vorhandene Gehölzbestand zu erhalten oder auch eine Festsetzung von Pflanzstandorten entlang der Schönlinger Straße umso eine Fortführung der Straßenbaumkulisse von Süden her zu erreichen. Der vorhandene Gehölzbestand einschließlich der Straßenbegleitbäume wird in der Begründung nicht erwähnt und somit kann die Qualität der Bäume nicht eingeschätzt werden. Wir empfehlen, den vorhandenen Gehölzbestand einschließlich der Straßenbegleitbäume in der Begründung fachgerecht zu behandeln und bei entsprechender Eignung zu erhalten. Die Festsetzungen könnten dann so gestaltet werden, dass z.B. eine Erschließung entlang des bestehenden Fuß – und Radweges erfolgt und statt des Pflanzgebotes von etlichen neuen Bäumen, die Gehölzstruktur auf der Nordseite der Doppelhaushälften erhalten bleibt.</p> <p>Ob ein Spielplatz in der Nähe ist, wird in der Begründung nicht erläutert. Eine geeignete Spielfläche sollte im kleinen Baugebiet oder angrenzend vorhanden sein.</p> <p>Zu 6.3.2 Wir empfehlen, Verbundpflaster nicht zuzulassen, da Schotterrasenflächen, Pflaster mit Rasenfugen und Rasengittersteine zusätzlich durch Insekten nutzbar sind.</p> <p>Zu 6.3.3 Die Höhe der Einfriedung von 1,50 m zur öffentlichen Straße ist in unserer Region nicht üblich. Die Begründung, dass diese Höhe aus dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner resultiert, überrascht. Eine Höhe des Zaunes von 1,00m max. 1,20 m sollte ausreichend sein.</p> <p>Zu 7.3 Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, schlagen wir vor die zusätzlichen Besucherstellplätze wegzulassen bzw. in ihrer Anzahl zu begrenzen.</p> <p>Zu 8.1: Die Freiflächengestaltungspläne sollten auch Gestaltung der Einfriedung enthalten und mit der Entwässerungsplanung abgestimmt sein.</p> <p>Zu 10.1 Die Mindestüberdeckung von 0,80 cm wird dringend empfohlen, damit eine gute Begrünung der Gärten gelingen kann.</p> <p><u>Naturschutz</u> Aus Sicht des Naturschutzes begrüßen wir die Intension, eine flächenschonende Nachverdichtung anzustreben. Aus fachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken zur Umsetzung des Plangebietes. Folgende Hinweise bzw. Änderungen sollten jedoch in der Begründung und der Festsetzung Berücksichtigung finden:</p> <p>Auch wenn es unter den in den § 13 a BauGB gegebenen Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung keinen Umweltbericht gibt und die Kompensationspflicht ausgesetzt ist, bleibt es bei der uneingeschränkten Beachtung der Natur- und Artenschutzbelange in der Abwägung und bei der Verpflichtung zur Vermeidung oder jedenfalls Minimierung von Natur- u. Landschaftsbeeinträchtigungen. Dies erfordert die Ermittlung des relevanten Sachverhalts und die Prüfung ggf. zu</p>

erwartender Konflikte mit artenschutzrechtlichen Verboten und entspr. Lösungsmöglichkeiten. Die Pflicht zur Eingriffsvermeidung und zur Beachtung des Artenschutzes besteht uneingeschränkt weiter. Dies erfordert die Ermittlung des relevanten Sachverhalts und die Prüfung ggf. zu erwartender Konflikte mit artenschutzrechtlichen Verboten und entspr. Lösungsmöglichkeiten. Die Pflicht zur Eingriffsvermeidung und zur Beachtung des Artenschutzes besteht uneingeschränkt weiter. Derartige Aussagen lassen sich weder in der Begründung noch in der Festsetzung wiederfinden.

Weiterhin befinden sich auf den genannten Flurstücken mehrere Gehölze u. a. ein größerer Laubholzbestand auf Flurstück 1188. Um zu verhindern, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Sätze 1, 2 und 4 durch Baumfällarbeiten hinsichtlich der Avifauna eintreten ist eine Bauzeitenregelung (Fällungen nur im Zeitraum 01.10. – 28.02. eines Jahres) festzusetzen. Wir weisen außerdem darauf hin, dass dauerhaft genutzte Vogelnester und Quartiere von Fledermäusen ganzjährig geschützt sind und bei Rodungsmaßnahmen nicht zerstört werden dürfen. Die zu fällenden Bäume sind daher vorab auf vorhandene Habitatstrukturen (insb. Spalten und Höhlungen) hin oder auf vorhandene Nester/Lebensstätten geschützter Arten durch eine fachlich versierte Person zu untersuchen. Gegebenenfalls bedarf es einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung der Höheren Naturschutzbehörde. Diese ist dann rechtzeitig im Voraus bei der Reg.v.Obb. zu beantragen. Erforderlichenfalls müssen entspr. Nester/Lebensstätten durch künstliche Lebensstätten in räumlichem Zusammenhang ersetzt werden.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop und ein nach § 29 BNatSchG i. V. m. Art. 16 BayNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil. Per Gesetz sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines Biotops führen können. Demzufolge sollte auch in der Festsetzung ein Hinweis ergehen, dass bei der Umsetzung von Bauvorhaben jegliche Handlungen, die zu Beeinträchtigungen der genannten Maßgaben des Flächenschutzes führen können zu unterlassen sind.

Weilheim i. OB, 20.05.2020

I.A.

Grosser

Öffentliche Auslegung in der Bauleitplanung (§ 13 a BauGB, beschleunigtes Verfahren)

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: „ östlich der Schönlinder Str. II “
	<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: 3.12.2020 (§ 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 Wasser schutzgebietsverordnungen):
	<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><u>Naturschutz:</u> Auch wenn einer flächenschonenden Nachverdichtung gegenüber einer Inanspruchnahme neuer, zusätzlicher Flächen in der freien Landschaft grundsätzlich der Vorzug zu geben ist, so ist im vorliegenden Fall der mit der geplanten baulichen Nachverdichtung einhergehende künftig deutlich vergrößerte Grundstücksanteil an überbauter bzw. versiegelter Oberfläche aus Sicht des Naturschutzes bedauerlich. Die Stadt sollte daher mit Hilfe einer qualifizierten Freiflächengestaltungsplanung und einer Begrünung der Tiefgarage, nicht nur mit Rasenflächen, sondern auch mit Bäumen und Sträuchern, unbedingt für eine ansprechende Freiraumgestaltung und ein attraktives Wohnumfeld sorgen.</p> <p><u>Grünordnung:</u> Unsere Vorschläge aus der Stellungnahme vom 27. Mai wurden teilweise eingearbeitet.</p> <p>Die neu zu pflanzenden Bäume sind verpflichtend, aber die Standorte sind nur vorgeschlagen. Somit ist es immer noch möglich, sie alle in den östlichen Grünstreifen zu verschieben, und das Baugebiet selber würde dann keine verpflichtende Baumbepflanzung enthalten. Auch bei der Prüfung der Freiflächengestaltungspläne ist es nicht möglich, den einzelnen Bauanträgen eine bestimmte Zahl von Pflanzgeboten zuzuordnen. Deshalb schlagen wir vor, die Pflanzstandorte per Planzeichen festzulegen oder eine textliche Festsetzung zu machen, die z.B. pro Baugrundstück bzw. pro 200 m² einen Baum verbindlich zur Pflanzung festlegt.</p> <p>In der östlichen Grünfläche ist in einem Teilbereich zugleich auch die Tiefgarage möglich. Beim Aushub für die Tiefgarage in der Grünfläche muss deshalb davon ausgegangen werden, dass ein erheblicher Eingriff in den Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume stattfindet. Wir schlagen deshalb vor, die Tiefgarage nicht in der Grünfläche zuzulassen, sondern dort auszuschließen und das betreffende Baufenster entsprechend zu verändern.</p> <p>Zur Begründung Ziffer 5.3.1., Private Grünflächen, möchten wir darauf hinweisen, dass diese mit einer Tiefgarage unterbaut sind und deshalb nicht auf die GRZ als Grünfläche angerechnet werden können.</p>
-----	---

Weilheim i. OB, 11.11.2020

I.A.

Grosser, Hett

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: Östlich der Schönlander Straße II	
	<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: 15.06.2020 (§ 4 BauGB)	

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	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	Das Gebiet liegt östlich der Schönlinger Straße, die als Sammelerschließungsstraße mit nicht geringer Verkehrsbelastung anzusehen ist. Zur Beurteilung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissorientierung) sind statistisch abgesicherte Verkehrszählungen durchzuführen, auf deren Basis die im Baugebiet zu erwartenden Schallimmissionen berechnet werden können.

Weilheim i.OB, 03.06.2020



Brücklmayr

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an 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: Östlich der Schönlander Straße II	
	<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: 07.12.2020	

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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Einwendungen Die mittlerweile vorliegende Verkehrsuntersuchung und die auf dieser Basis erstellte Schalltechnische Untersuchung bestätigen die immissionsschutzfachliche Einschätzung in der Stellungnahme vom 03.06.2020, dass entlang der Schönlinger Straße mit erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen ist. Vom Sachverständigen werden für die beiden hauptbetroffenen Gebäude zwar Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen, diese führen aber nicht dazu, dass vor den öffentlichen Fenstern ausreichend niedrige Beurteilungspegel im Sinne der in der Bauleitplanung zu beachtenden DIN 18005 ankommen. Im Beiblatt 1 wird ausgeführt: <i>„Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“</i> Dies bedeutet, dass zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wohnräume dann mit einer Be- / Entlüftungsanlage auszustatten sind, wenn sie nicht über ein Fenster gelüftet werden können, vor dem der Mittelungspegel nachts weniger als 45 dB(A) beträgt. Dies kann durch entsprechende Grundrissorientierung, teil- oder vollverglaste Balkone (ggf. mit Belüftungseinrichtung) oder Prallscheiben erreicht werden. Der vom Sachverständigen herangezogene Wert in der DIN 2719 (Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) ist in der Bauleitplanung nicht einschlägig.
	<input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB und § 50 BImSchG i.V.m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988)
	<input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Die Tabelle in Ziff. 11.3 wird dahingehend angepasst, dass Wohnräume an den West- und Südseiten im Obergeschoß der o.g. Gebäude mit Be- / Entlüftungsanlagen auszustatten sind. Diese wären nur entbehrlich, wenn die Wohnräume nach Norden bzw. Osten gelüftet werden können oder die Lüftung über entsprechend geschützte Fenster (s.o.) erfolgen kann.
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

Weilheim i.OB, 03.12.2020

Brücklmayr

Myrtek, Stefan

Von: Gugger, Irmgard
Gesendet: Mittwoch, 13. Mai 2020 14:33
An: Myrtek, Stefan
Betreff: AW: Aufstellung Bebauungsplan Nr. 95 "Östlich der Schönlinderstraße II" der Stadt Schongau

Sehr geehrter Herr Myrtek,

zum oben genannten Bauleitplanverfahren wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Stadt Schongau plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Schönlinderstraße II“, dessen Umgriff gemäß den vorliegenden Planunterlagen ein Teilstück der Flurnummer 1181/1 und die Flurnummer 1188 der Gemarkung Schongau umfasst.

Die Flurnummern 1181/1 (TF) und 1188 der Gemarkung Schongau sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 13.05.2020, eingetragen.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im Bebauungsplan aufzunehmen:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Für etwaige Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Irmgard Gugger
Landratsamt Weilheim-Schongau
Natur- und Umweltschutzverwaltung
Pütrichstr. 8
82362 Weilheim
Tel.: 0881/681-1255
Fax: 0881/681-2296
E-Mail: i.gugger@lra-wm.bayern.de

- Überlegen Sie bitte, ob Sie diese Nachricht wirklich ausdrucken möchten. -

Von: Myrtek, Stefan <S.Myrtek@lra-wm.bayern.de>

Gesendet: Mittwoch, 13. Mai 2020 07:45

An: Abt 6, Gesundheitsamt <gesundheitsamt@lra-wm.bayern.de>; Bardenheuer, Brigitte <B.Bardenheuer@lra-wm.bayern.de>; Eichner-Lachermayer, Romana <R.Eichner-Lachermayer@lra-wm.bayern.de>; Grosser, Heike <H.Grosser@lra-wm.bayern.de>; Gugger, Irmgard <I.Gugger@lra-wm.bayern.de>; Hett, Matthias <M.Hett@lra-wm.bayern.de>; Kergl, Hubert <H.Kergl@lra-wm.bayern.de>; Muehlegger, Martin Wolfgang <M.Muehlegger@lra-wm.bayern.de>; Nadler, Horst <H.Nadler@lra-wm.bayern.de>; SG 21, Jugendamt <jugendamt@lra-wm.bayern.de>; SG 41, Technischer Umweltschutz <technischer-umweltschutz@lra-wm.bayern.de>

Betreff: WG: Aufstellung Bebauungsplan Nr. 95 "Östlich der Schönlinderstraße II" der Stadt Schongau



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB
Krumpferstraße 18 - 20, 82362 Weilheim i.OB

Stadt Schongau
Postfach 1348
86953 Schongau

Name
Sebastian Utzschneider
Telefon
0881 994-1023
Telefax
0881 994-1111
E-Mail
sebastian.utzschneider@aelf-wm.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Email vom 12.05.2020

Bitte bei Antwort angeben
Geschäftszeichen
AELF-WM-L2.2-4612-63-1-3

Weilheim i.OB
12.06.2020

Bebauungsplan
Aufstellung Bebauungsplan Nr. 95 "Östlich der Schönlanderstraße II" der Stadt Schongau

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

Durch diese Planung gehen ca. 0,06 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, die der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind nicht betroffen, laut Planungsunterlagen ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, es bestehen daher keine Einwände gegen das Vorhaben.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sebastian Utzschneider
Landwirtschaftsoberinspektor

—

—

—



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB
Krumpferstraße 18 - 20, 82362 Weilheim i.OB

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 06.11.2020

Bitte bei Antwort angeben
Geschäftszeichen
AELF-WM-L2.2-4612-63-4-2

Weilheim i.OB
24.11.2020

Bebauungsplan Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 "Östlich der Schönlinger Straße II"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Durch die Änderungen sind landwirtschaftliche nicht Belange betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.06.2020 mit dem Aktenzeichen AELF-WM-L2.2-4612-63-1-3, die weiterhin Gültigkeit hat.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind nicht betroffen, laut Planungsunterlagen ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, es bestehen daher keine Einwände gegen das Vorhaben.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Michael Ferstl
Landwirtschaftsoberinspektor

Seite 1 von 1

Stadt Schongau: Stadtbauamt

Von: Güntner, Manuel (WWA-WM) <Manuel.Guentner@wwa-wm.bayern.de>
Gesendet: Montag, 11. Januar 2021 14:00
An: Stadt Schongau: Liebermann, Bernd
Cc: Stadt Schongau: Stadtbauamt; Müller, Bernhard (WWA-WM)
Betreff: WG: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 "Östlich der Schönlinger Straße II", 2. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Bebauungsplan haben wir ein Schreiben von einem Nachbarn erhalten, in welchem wesentliche Bedenken zu diesem Vorhaben geäußert werden (siehe E-Mail unten).

Hierzu können wir Ihnen folgendes mitteilen:

Uns liegt kein Baugrundgutachten zum Bebauungsplan vor, gemäß geologischer Karte sollte jedoch gut sickerfähiger Kies vorliegen. Jedoch können durchaus Abweichungen vorliegen, daher empfiehlt es sich eine Baugrunderkundung durchführen zu lassen. Sofern schlecht tragfähiger Boden ansteht, kann es ggf. zu Setzungen kommen bzw. muss der Hang zum Nachbarn u.u. gesichert werden. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grund- bzw.

[Seite]

Schichtenwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, eine Prüfung seitens des Wasserwirtschaftsamtes erfolgt nicht.

Der erwähnte Sickerstest liegt uns leider nicht vor, in der Begründung unter Punkt 6.5 wird ein kf-Wert von $7,8 \times 10^{-4}$ m/s genannt (ohne Angabe der Fl.Nr.). Die Sickerfähigkeit des Bodens sollte vor Ort nochmals bestätigt werden, da es auch zu kleinräumigen Abweichungen kommen kann. Sofern eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone nicht möglich ist, sollte die Versickerung über Rigolen angestrebt werden. Dies wird in der Satzung § 9.2 bereits erwähnt und sollte konkretisiert werden. Die Voraussetzungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) sind zwingend zu beachten. Wir bitten um Übermittlung der Nachweise des Sickerstests und eines Baugrundgutachtens (falls vorhanden).

Hinweis: Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Manuel Güntner

Wasserwirtschaftsamt Weilheim
Abt. 2 Landkreis Weilheim-Schongau
Gewässeraufsicht, Siedlungswasserwirtschaft,

[Seite]