

# Niederschrift

## über die 15. öffentliche Sitzung des Gemeinderates

vom: 23.09.2015  
 Ort: Schulungsraum im Feuerwehrhaus  
 Beginn: 19:00 Uhr  
 Ende: 20:20 Uhr

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte.

Dorsch, Thomas	1. Bürgermeister	anwesend
Rasch, Gerlinde	2. Bürgermeisterin	entschuldigt
Britzger, Michael	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Eggersdorfer, Johannes	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Führer, Johannes	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Goldbrunner, Robert	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Greiner, Hans	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Hochenauer, Rudolf	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Höfler, Franz	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Dr. Löhnert, Klaus	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Maier, Andreas	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Dr. Merkel, Ute	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Sebrich, Erika	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Seitz-Hoffmann, Gabriela	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Summer, Christine	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Weingartner, Rupert	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Weinmann, Günter	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Fischer, Stefan	Bauamtsleiter	anwesend
Rauch, Martina	Schriftführerin	anwesend
Schuster, Gudrun	Schriftführerin	anwesend

Der Vorsitzende begrüßt die Zuhörerinnen und Zuhörer und teilt mit, dass die Presse entschuldigt sei. Des Weiteren begrüßt er Herrn Architekt Hörner zu TOP 3.

## **T a g e s o r d n u n g :**

1. Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen vom 29.07.15 und 12.08.15
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung nach Wegfall der Geheimhaltungsgründe (Art. 52 Abs. 3 GO - Gemeindeordnung)
3. - Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ortsmitte Schächen";  
Behandlung der Stellungnahmen nach öffentlicher Auslegung der Träger öffentlicher Belange;  
evtl. erneute Auslegung
4. - Gebhard Esther, Bahnhofstr. 80:  
Erweiterung des Gästehauses
5. Breitbanderschließung Hohenpeißenberg  
Neues Breitbandförderverfahren 2015  
Interkommunale Zusammenarbeit
6. Bekanntgaben

**TOP 1**

**Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen vom 29.07.15 und 12.08.15**

**Beschluss Nr. 122**

Die Niederschriften sind allen Gemeinderatsmitgliedern zugegangen.

Gegen die Niederschriften der letzten beiden öffentlichen Sitzungen wurden keine Einwendungen erhoben; sie sind somit genehmigt.

**Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen            13  
einstimmig angenommen

**TOP 2**

**Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung nach Wegfall der Geheimhaltungsgründe (Art. 52 Abs. 3 GO - Gemeindeordnung)**

Die nach Wegfall der Geheimhaltungsgründe bekanntzugebenden Beschlüsse aus den nichtöffentlichen Sitzungen vom 20.05. und 24.06.15 (gem. Anlage 1 der Originalniederschrift) werden vom Vorsitzenden verlesen.

**TOP 3**  
**Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ortsmitte Schächen";**  
**Behandlung der Stellungnahmen nach öffentlicher Auslegung der Träger öffentlicher Belange;**  
**evtl. erneute Auslegung**

**Sachverhalt**

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan (Fassung vom 12.08.2015) lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 21.08. bis 21.09.2015 im Rathaus zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB schriftlich über dieser Auslegung informiert und um Äußerung bis zum 21.09.2015 gebeten. Das mit der Durchführung des Verfahrens beauftragte Architekturbüro Hörner aus Schongau hat inzwischen zu allen eingegangenen Stellungnahmen eine Zusammenfassung gefertigt und Beschlussvorschläge erarbeitet.

Aus Gründen der Relevanz wird von Herrn Bürgermeister Dorsch vorgeschlagen, die eingegangenen Stellungnahmen nicht mehr wortwörtlich vorzulesen; es sollten vielmehr nur die wesentlichen und zum Verständnis der Beschlussempfehlung notwendigen Passagen von Herrn Hörner verlesen werden.

**Beschluss Nr. 123**

Der Gemeinderat stimmt diesem Vorschlag einstimmig zu.

**Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen            13  
einstimmig angenommen

## Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

<b>Berührte Öffentlichkeit/ Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Stellungnahme Abwägungssachverhalt/ Beschlussvorschlag</b>
Öffentlichkeit		
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB		
Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten	Aus landwirtschaftlicher Sicht sind keine Einwendungen vorzutragen. Aus Sicht des Bereiches Forsten bestehen ebenfalls keine Einwände gegen o. g. Planungsentwurf. Wald ist weder direkt noch indirekt im Zusammenhang mit den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen betroffen. Sollte nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.	Die Ausführungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung zu den Ausführungen ist nicht notwendig.
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege		
Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.</p> <p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p>	Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die technischen Ausführungen sind bei den weiteren Planungen seitens des Investors zu berücksichtigen. Eine Beschlussfassung ist zu den Ausführungen nicht notwendig.

	<p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:          E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de          Fax: +49 391 580213737          Telefon: +49 251 78877701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:          Deutsche Telekom Technik GmbH          Technik Niederlassung Süd, PTI 23          Gablinger Straße 2          D-86368 Gersthofen</p>	
<p>EVA Abfallentsorgung</p>	<p>Zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Für die Abholung bzw. Entleerung der Müllgefäße sind die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Weilheim-Schongau sowie entsprechende arbeitsschutzrechtliche / berufsgenossenschaftliche Vorschriften maßgeblich.</p> <p>In § 15 Abs. 6 der Satzung ist u. a. die Bereitstellung der Müllgefäße geregelt: „Die Behältnisse sind am Abfuhrtag ..... an einer öffentlichen Verkehrsfläche so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können .....“</p> <p>Und weiter: .....Können Grundstücke mit dem Abfuhrfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten oder Gefährdungen angefahren werden, müssen die Überlassungspflichtigen die Abfallbehältnisse selbst an der nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche verbringen. „Das gleiche gilt, wenn Grundstücke aus sonstigen Gründen, z. B. bei Straßensperrungen, Baumaßnahmen oder widerrechtlich abgestellten</p>	<p>Die technischen Ausführungen der EVA Abfallentsorgung zur Anfahrt von Abfuhrfahrzeugen sowie der Situierung der Müllbehälter etc. werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Da die Baumaßnahme direkt von der B472 erschlossen ist und sich, auch nach Abstufung der B472, die Straßenführung nicht wesentlich ändern wird, sind die von der EVA vorgebrachten technischen Ausführungen bereits erfüllt. Weitergehende Änderungen in der Planung oder in der Begründung sind diesbezüglich nicht veranlasst. Beschlussfassung hierzu nicht notwendig.</p>

	<p>Fahrzeugen nicht angefahren werden können.</p> <p>Das heißt, die Stellplätze der Müllbehälter müssen in Vorwärtsfahrt ohne aufwändiges Rangieren angefahren werden können. Ein Rückwärtsfahren ist den Müllfahrzeugen aufgrund arbeitsschutzrechtlicher Vorgaben der Berufsgenossenschaften nicht gestattet.</p> <p>Die größten momentan eingesetzten Müllfahrzeuge haben folgende Maße:  Länge: 11,30 m  Breite: 2,55 m + Spiegel  Höhe: 4,00 m  Gesamtgewicht: 32 t</p> <p>Wendeanlagen in Sackgassen sowie Kurvenradien müssen für solche Müllfahrzeuge ausreichend bemessen sein. Wendeanlagen dürfen nicht als Parkplatz oder Stellraum missbräuchlich genutzt werden.  Zu beachten sind auch der lichte Durchfahrthöhe (Bäume) und die Tragfähigkeit des Untergrunds.</p> <p>Bitte beachten Sie bei der Planung auch die notwendigen Stellflächen für die bereitzustellenden Tonnen und Wertstoffsäcke, insbesondere bei eventuellen Sammelplätzen.</p> <p>Wir stehen Ihnen gern für eventuelle Rückfragen zu Verfügung.</p>	
Markt Peißenberg	keine Stellungnahme	
Gemeinde Böbing	keine Stellungnahme	
Gemeinde Wessobrunn	keine Stellungnahme	
Markt Peiting	keine Stellungnahme	

<p>Kreisbrandrat Dr. Rüdiger Sobotta</p>	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit</p> <p>Mit der geplanten Geschossigkeit und Terrassenbauweise kann der gem. BayBO erforderliche zweite Rettungsweg mit Mitteln der Feuerwehr nicht hergestellt werden, da die Feuerwehr Hohenpeißenberg nur über Leitern bis zu einer Brüstungshöhe von max. 8 m verfügt. Folge ist, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung für konkrete Bauvorhaben zwei bauliche Rettungswege, also zwei notwendige Treppen erforderlich werden!</p> <p>Rechtsgrundlagen Art. 31 BayBO</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung Im Zuge der Genehmigungsverfahren für konkrete Baumaßnahmen müssen zwei bauliche Rettungswege, also zwei notwendige Treppen hergestellt werden.</p> <p>Sonstige fachliche Anregungen:</p> <p>Die nachstehenden <u>Hinweise</u> zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den <u>einzelnen</u> Bauanträgen nicht vor.</p> <p>Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz (die Belange der Feuerwehr).</p> <p>Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gem. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein, Hierzu wird auch auf die</p>	<p>Die Ausführungen des Kreisbrandrats werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Sie sind bei den weitergehenden Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Insbesondere ist der von Herrn Dr. Sobotta geforderte 2. bauliche Rettungsweg im Bereich der Penthäuser zu beachten.</p> <p>Für die Eingabeplanung ist ein Brandschutznachweis zu erstellen, der die von Herrn Dr. Sobotta aufgezeigten technischen Vorschriften berücksichtigt.</p> <p>Im Bereich der momentan laufenden Vorplanungen wurde durch den Investor bereits eine Brandschutzgutachterin bestellt.</p> <p><b><u>Beschluss Nr. 124</u></b></p> <p>Die Ausführungen des Kreisbrandrats Dr. Sobotta werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und zur Beachtung an den Investor weitergeleitet.</p> <p><b><u>Abstimmungsergebnis</u></b></p> <p>Ja-Stimmen                      13 einstimmig angenommen</p>
--	--	---



eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 60 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m ist dies eine genannte Steckleiter, von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) » Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen:

In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen.

	<p>Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und V3 Überflurhydranten. Es ist immer anzustreben, ausschließlich Oberflurhydranten anzulegen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.</p>	
--	--	--

<p>Landratsamt Weilheim-Schongau</p>	<p><b><u>Bauamt – Bauleitplanung</u></b></p> <p>Beiliegende Äußerungen der betroffenen Sachbereiche erhalten Sie als Stellungnahme des Landratsamtes zu o.g. Bauleitplanverfahren im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Darüber hinaus weisen wir aus rechtlicher Sicht auf Folgendes hin:</p> <p><b><u>I. Festsetzungen</u></b></p> <p>Ziff. 4.2:</p> <p>Für die Festsetzung der Niederschlagswasserbeseitigung ist eine Rechtsgrundlage nicht ersichtlich.</p>	<p>Durch die Rechtskraft des Bebauungsplans mittels Satzungsbeschluss gibt sich die Gemeinde in einen sogenannten Erschließungszwang, d.h. bei den Baumaßnahmen ist seitens der Gemeinde auch für die Oberflächenentwässerung eine entsprechende Lösung vorzusehen. Der Einwand von Frau Martin, Baurechtsabteilung ist jedoch hinsichtlich der Rechtskraft richtig. Im § 9 des BauGB findet sich keine Rechtsmöglichkeit für die Regelung des Niederschlagswassers. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, der Einwendung zu folgen und den Absatz 4.2 unter Hinweise aufzunehmen.</p> <p>Da es sich bei der Entwicklung des Baugebietes um einen Investor handelt und nicht um eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern mit unterschiedlichen Grundstückseigentümern ist ohnehin davon auszugehen, dass das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Investor erfolgt.</p>
--------------------------------------	--	---

		<p><b><u>Beschluss Nr. 125</u></b></p> <p>Der Absatz 4.2 zur Niederschlagswasserbeseitigung wird unter den Hinweisen aufgenommen.</p> <p><b><u>Abstimmungsergebnis</u></b></p> <p>Ja-Stimmen 13 einstimmig angenommen</p>
	<p>Ziff. 4.3:</p> <p>Die Bußgeldbewährung in Satz 2 ergibt sich bereits aus § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB und ist daher allenfalls unter Hinweise aufzunehmen.</p>	<p>Der redaktionellen Anregung kann stattgegeben werden.</p> <p><b><u>Beschluss Nr. 126</u></b></p> <p>Die Ziffer 4.3 wird ebenfalls unter den Hinweisen aufgenommen.</p> <p><b><u>Abstimmungsergebnis</u></b></p> <p>Ja-Stimmen 13 einstimmig angenommen</p>
	<p><b><u>Sachbereich 40.2, Städtebau</u></b></p> <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:</p> <p><u>Zur Planzeichnung:</u></p> <p>Die Planung hat ihrer Betitelung entsprechend als Ziel die Schaffung oder Stärkung der Ortsmitte. Da die B 472 in absehbarer Zeit nicht mehr durch den Ort geleitet wird, könnte nun der Straßenraum mehr dem gesellschaftlichen Leben dienen. Hierbei ist eine qualitätvolle Ausgestaltung des Freiraumes besonders wertvoll und wesentlich. Eine längere Verweildauer beim Einkaufen und Konsumieren</p>	<p>Die Anregungen von Frau Eichner-Lachermayer zur Straßenraumqualität als auch zu den getätigten Vorplanungen werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Diese sind durch das bereits beschlossene integrierte Entwicklungskonzept (ISEK) bereits berücksichtigt. Ein entsprechender Planer zur Ausarbeitung des ISEK wird in Kürze</p>

<p>erhöht den Umsatz. Die Gemeinde Hohenpeißenberg sollte sich die gegenwärtige Gestaltungsmöglichkeit nicht entgehen lassen!</p> <p>Die Planung sieht entlang der bisherigen B 472 ein eventuell mit Arkaden versehenes Untergeschoss vor. Die gerade Ausbildung mit ziemlich geringem Abstand zur Straße lässt nicht erwarten, dass Bürger sich dort gern und ausgiebig aufhalten.</p> <p>Wir empfehlen deshalb, mittels der Baugrenze für das Untergeschoss einen Platz bildenden stärkeren Rücksprung vorzusehen. Zudem regen wir an, auf der Ebene des Erdgeschosses z.B. ein Café mit Ausblick vorzusehen.</p>	<p>dahingehend beauftragt werden. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des zur erstellenden ISEK auch intensiv dieser Bereich untersucht wird. Da für die Verwirklichung des Projekts „Ortsmitte Schächen“ noch ein größerer Zeitraum für die Planungsphase benötigt wird, kann davon ausgegangen werden, dass an der Schnittgrenze zwischen Neugestaltung der Ortsdurchfahrt und der geplanten Baumaßnahme entsprechende Ideen und Wünsche umgesetzt werden können, ohne das Projekt zum Scheitern zu bringen.</p> <p><b><u>Beschluss Nr. 127</u></b></p> <p>Die Ausführungen von Frau Eichner-Lachermayer werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts beachtet.</p> <p><b><u>Abstimmungsergebnis</u></b></p> <p>Ja-Stimmen 13 einstimmig angenommen</p>
<p>Das geplante Flachdach sollte zur Wahrung des angenehmen Ortsbildes begrünt werden. Hier sollte, insbesondere der Blick vom Aussichtspunkt vor der Wallfahrtskirche herunter beachtet werden. Falls gewünscht, könnte die Flachdachbegrünung mit Photovoltaikanlagen kombiniert werden. Die Flachdachbegrünung wäre festzusetzen. Andernfalls empfehlen wir, ein Satteldach oder Walmdach festzusetzen und die Dacheindeckungsmaterialien festzulegen.</p>	<p>Die Einwendung von Frau Eichner-Lachermayer ist durchaus berechtigt. Vom Aussichtspunkt des Hohenpeißenberg sind die Flachdächer der geplanten Gebäude deutlich sichtbar. Nach Rücksprache mit dem Investor wird folgender gestalterischer Zusatz zu den Flachdächern vorgeschlagen:</p> <p><b><u>Beschluss Nr. 128</u></b></p> <p>Für Flachdächer ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Bei geeigneten Flachdächern (0 –</p>

Wir empfehlen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geeignet nach Westen zu erweitern um die auf Fl. Nr. 168/3 befindlichen Bäume zu schützen und die Bebauung auf diesem Grundstück zu regeln. Auch die Feuerwehrezufahrt sollte in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

7°) sind nur Materialien in blendfreien, materialeigenen Farbton zulässig.

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen 13  
einstimmig angenommen

(möglicherweise Begrünung für Flachdächer aller Art)

Die angesprochene Fläche westlich des Geltungsbereiches befindet sich noch nicht im Besitz der Gemeinde. Diese ist bemüht die Fläche zu erwerben. Eine konkrete Entwicklungsabsicht ist derzeit für diese Fläche nicht vorgesehen.

Wie schon zuvor ausgeführt, ist diese Fläche im Rahmen des ISEK-Verfahrens zu prüfen bzw. mit einzubeziehen. Aus diesem Grund wird der Anregung, die westlich gelegene Grünfläche mit in den Geltungsbereich einzubeziehen, nicht nachgekommen.

Die im Planteil eingetragene Feuerwehrezufahrt kann entfallen, da nach der Vorplanung des Brandschutznachweises diese nicht notwendig wird. Es wird jedoch vorgeschlagen, diese nach wie vor als Hinweise im Bebauungsplan zu belassen.

#### **Beschluss Nr. 129**

Aus den vorgenannten Gründen wird der Empfehlung die westlich gelegene Fläche mit in den Bebauungsplan zu integrieren nicht nachgekommen. Die Feuerwehrezufahrt verbleibt unter den Hinweisen.

**Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen 13  
einstimmig angenommen

Entlang der Straße sollten die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Alleebäume als zu pflanzende Bäume eingetragen werden.

Die von Frau Eichner-Lachermayer angesprochenen Alleebäume sollten aus Sicht des Planers nicht zwingend in den Bebauungsplan eingetragen werden, da sich hier auch wieder eine Schnittgrenze mit dem zu beauftragenden interkommunalen städtebaulichen Entwicklungskonzept ergibt. Um hier planerisch die Freiheiten offen zu halten sollte an der vorgelegten Planung festgehalten werden.

**Beschluss Nr. 130**

Da sich für diesen Bereich eine Überschneidung mit dem geplanten ISEK ergibt, wird an der vorgelegten Planung festgehalten, wobei etwaige städtebauliche Konzepte noch im Bereich der weitergehenden Planungen berücksichtigt werden können.

**Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen 13  
einstimmig angenommen

**Zu I Festsetzungen:**

3. Bauweise: Die abweichende Bauweise ist zu erläutern.

Die abweichende Bauweise ist in Absatz 3.1 erläutert bzw. festgesetzt. Eine Änderung oder Ergänzung zu der Einwendung von Frau Eichner-Lachermayer ist nicht gegeben. Beschlussfassung nicht notwendig.

4.1 Flachdachüberdeckung: Wir weisen darauf hin, dass Flachdächer, die nicht mit mindestens 60 cm durchwurzelbarem Boden überdeckt und dem umgebenden Gelände oberflächenbündig angeschlossen sind, die Funktionen des Bodens nicht wahren lassen und somit bei der Berechnung der GRZ berücksichtigt werden müssen.

Die Anregung von Frau Eichner-Lachermayer zur Mindestüberdeckung (60 cm) kann aus Sicht des Planers berücksichtigt werden. Es wird aus diesem Grund vorgeschlagen im Textteil unter 4.1 die Überdeckung mit 60 cm einzutragen.

**Beschluss Nr. 131**

Unter 4.1 wird die Mindestüberdeckung im Vegetationsbereich von 40 cm auf 60 cm erhöht.

**Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen 13  
einstimmig angenommen

Die öffentliche Grünfläche zählt nicht zum Bauland (§ 19 BauNVO).

Der Einwand ist aus rechtlicher Sicht berechtigt. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die öffentliche Grünfläche in eine private Grünfläche umzuwandeln. Da die Gemeinde weiterhin im Besitz dieser Fläche mit dem alten Baumbestand ist, kann sie auch bei Festsetzung einer privaten Grünfläche diese der Öffentlichkeit durchaus zuführen. Auch hier sind die Ergebnisse des ISEK abzuwarten.

**Beschluss Nr. 132**

Die im Ostteil des Bebauungsplans eingetragene öffentliche Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

**Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen 13  
einstimmig angenommen

<p><b><u>Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz</u></b></p> <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. Wir empfehlen jedoch, die unter 7.2 festgesetzte Grundrissorientierung auch im Planteil (z.B. mit der Bezeichnung „GO“) darzustellen.</p>	<p>Der Empfehlung kann Rechnung getragen werden.</p> <p><b><u>Beschluss Nr. 133</u></b></p> <p>Im Südteil der Gebäude wird die Bezeichnung „GO“ (Grundrissorientierung) gemäß der Festsetzung 7.2 eingetragen und im Planteil entsprechend erläutert.</p> <p><b><u>Abstimmungsergebnis</u></b></p> <p>Ja-Stimmen                    13 einstimmig angenommen</p>
<p><b><u>Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege</u></b></p> <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:</p> <p><u>Grünordnung</u> Wir empfehlen nur die Bäume als erhaltenswert in den Bebauungsplan aufzunehmen, die vital sind und ortsbildprägend. Sind alle Bäume bei der jetzigen Planung zu erhalten? So reicht die Tiefgarage/Stellplatz im südöstlichen Eck direkt bis an den Stamm eines erhaltenswerten Baumes laut Außenanlagenplan. Es wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde den erhaltenswerten Baumbestand auf der öffentlichen Fläche erhält, so dass die Erfassung in einem eigenen Baumbestandsplan nicht notwendig ist. Wir regen aber an, den Baumbestand auf der Fl.Nr. 168/3 durch die Aufnahme in den Bebauungsplan zu sichern, da dort eine Baulücke entsteht. Hier ist es dann sinnvoll die vitalen erhaltenswerten Bäume in einem Baumbestandsplans mit Beschreibung von Baumart, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser und Höhe des Baumes zu erfassen. Er kann entweder im Lageplan des Bebauungsplanes integriert oder als Beiplan gefertigt werden. Die Beschreibung sollte in jedem Fall</p>	<p>Die im Planteil eingetragenen Bäume stammen aus einem Baumbestandsplan aus der vorhergehenden Planung. Inwieweit Bäume, die an der geplanten Baumaßname situiert sind, gehalten werden können, kann zum Stand der Bauleitplanung nicht definiert werden. Es ist vielmehr seitens des Investors vorgesehen, den alten Baumbestand, soweit technisch möglich, zu erhalten.</p> <p><b><u>Beschluss Nr. 134</u></b></p> <p>Die Ausführungen werden hinsichtlich des</p>



<p>Bestandteil der Begründung werden.</p> <p>Wir empfehlen eine Dachbegrünung festzusetzen, damit der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild vom Hohen Peißenberg geringer ist.</p> <p>Eine Überdeckung im Vegetationsbereich von 40cm ist für die geplante Bepflanzung zu wenig. Hier wird eine Ergänzung vorgeschlagen: 50% der Überdeckung im Vegetationsbereich ist mit 80 cm Humus auszuführen.</p>	<p>Baumbestandes zur Kenntnis genommen. Die Aufnahme des angeregten Baumbestandes der Fl.Nr. 168/3 (westliche Grünfläche) wird aus den schon bereits zu den Ausführungen des Sachbereich Städtebaus anlehnend nicht vorgenommen.</p> <p><b><u>Abstimmungsergebnis</u></b></p> <p>Ja-Stimmen 13 einstimmig angenommen</p> <p>Der Empfehlung eine Dachbegrünung festzusetzen, wurde bereits durch die Anregung von Frau Eichner-Lachermayer, Sachgebiet 40.2 Städtebau Rechnung getragen. Eine erneute Beschlussfassung hierzu ist nicht notwendig.</p> <p>Die Ausführungen zur Mindestüberdeckung werden zur Kenntnis genommen. Durch den Beschluss zum Sachgebiet Städtebau ist bereits die Überdeckung von 40 cm auf 60 cm erhöht worden. Eine Einschränkung 50% der Überdeckung im Vegetationsbereich mit Humus aufzufüllen, ist zum derzeitigen Stand der Planungen nicht sinnvoll. Durch die vorgelegte Vorplanung des Architekturbüro Hörner wurde bereits im Gemeinderat die Außenanlagensituation beurteilt. Diese weist großflächige Grünanlagen im Bereich des geplanten Erdgeschosses (Decke über Untergeschoss) auf. Es ist davon auszugehen, dass mehr als 50 % der Fläche überdeckt werden. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, keine prozentuelle Regelung für die Überdeckung mit Grünflächen vorzunehmen.</p> <p><b><u>Beschluss Nr. 135</u></b></p> <p>Aus den vorgenannten Gründen wird an der</p>
---	---

bereits beschlossenen Mindestüberdeckung von 60 cm festgehalten. Eine prozentuale Regelung der Vegetationsflächen wird vom Gemeinderat nicht gewünscht.

**Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen 13  
einstimmig angenommen

Ein Spielplatz ist bei 30 Wohnungen auf jeden Fall notwendig. Eine Einbeziehung des vorhandenen Spielplatzes in den Bebauungsplanumgriff wird empfohlen.

Der nördlich gelegene, gemeindliche Spielplatz ist für das geplante Bauvorhaben als ausreichend zu bezeichnen. Da die Fläche des Spielplatzes im Eigentum der Gemeinde ist, ist eine Einbeziehung in den Bebauungsplan nicht notwendig. Vielmehr wird auch zu diesem Punkt auf die Ergebnisse des ISEK verwiesen.

**Beschluss Nr. 136**

Aus den vorgenannten Gründen wird die Spielplatzfläche nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen.

**Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen 13  
einstimmig angenommen

Wir empfehlen die Baumallee entlang der Hauptstraße, die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan empfohlen wird, durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan umzusetzen.

Wie schon zuvor ausgeführt, ist die Eintragung einer Baumallee zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend, da die Ergebnisse des ISEK abzuwarten sind.

**Beschluss Nr. 137**

Aus diesem Grund wird der Empfehlung nicht entsprochen.

	<p>Bitte als Hinweis aufnehmen:                  Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen die festgesetzten Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.</p> <p><u>Naturschutz</u>                  Da es sich im vorliegenden Fall um die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB handelt und das Anhörungsverfahren nach § 4 sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren erfolgen, entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB und die Kompensationspflicht bzw. die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p>	<p><b><u>Abstimmungsergebnis</u></b></p> <p>Ja-Stimmen 13                  einstimmig angenommen</p> <p><b><u>Beschluss Nr. 138</u></b></p> <p>Der Absatz zur Errichtung der Entwässerungsanlagen in Bezug auf die festgesetzte Begrünung wird unter den Hinweisen aufgenommen.</p> <p><b><u>Abstimmungsergebnis</u></b></p> <p>Ja-Stimmen 13                  einstimmig angenommen</p> <p>Die Ausführungen zum Naturschutz werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung hierzu ist nicht notwendig.</p>
<p>LEW Verteilnetz GmbH (LVN)</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Schächen“ der Gemeinde Hohenpeißenberg bestehen unsererseits keine Einwände, sofern der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.</p> <p><b>Bestehende Transformatorenstation 663N1 „Hauptstraße Schächen“</b></p>	<p>Die angesprochenen Leitungen sind im Bebauungsplan lagerichtig eingezeichnet. Insofern ist der Einwendung bereits Rechnung getragen. Eine Beschlussfassung hierzu ist nicht notwendig.</p> <p>Die weiteren technischen Ausführungen der LEW</p>

	<p>Auf dem Grundstück Flur-Nr. 168/0 der Gemarkung Hohenpeißenberg befindet sich unsere, durch Dienstbarkeiten gesicherte, Transformatorstation 663N1 „Hauptstraße Schächen“. Diese ist im beiliegenden Kabellageplan M 1:1000 dargestellt. Wir bitten den Stationsstandort in den Bebauungsplan lagerichtig zu übernehmen.</p> <p><b>Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen sowie Leerrohre</b></p> <p>Auf dem beiliegenden Kabellageplan M 1:1000 sind außerdem Kabelleitungen und Leerrohre, die den räumlichen Geltungsbereich tangieren dargestellt. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen sowie Leerrohre beträgt 1,00 m beidseits der Leitungstrassen. Wir bitten in diesem Zusammenhang besonders um Beachtung des beigelegten Merkblattes zum „Schutz erdverlegter Kabel“. Sämtliche Leitungsanlagen sind durch Dienstbarkeiten zu Gunsten unserer Gesellschaft gesichert.</p> <p><b>Elektrifizierungskonzept</b></p> <p>Eine gesicherte Stromversorgung der Neubauten ist durch eine Erweiterung des Versorgungsnetzes gewährleistet. Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Hierzu sind rechtzeitig weitere Planungen mit uns abzustimmen.</p> <p><b>Allgemeiner Hinweis</b></p> <p>Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A3 der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.</p> <p>Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <a href="https://geoportal.lvn.de/apak/">https://geoportal.lvn.de/apak/</a> abgerufen werden.</p> <p>Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer</p> <p>Betriebsstelle Schongau Burggener Straße 15 86956 Schongau</p>	<p>Verteilnetz GmbH werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und sind bei den weiteren Planungen durch den Investor zu berücksichtigen.</p>
--	--	---

	<p>08861/2342-135</p> <p>hierzu Kontakt aufzunehmen.</p> <p><b>Eventuell nötige Umbaumaßnahmen</b></p> <p>Den Rückbau der von der Baumaßnahme betroffenen 1-kV-Kabelleitung, welche im Westen an der Transformatorenstation 663N1 und im Osten am Maststützpunkt Nr. 42 endet, werden wir nach entsprechender, frühzeitiger Terminabstimmung mit unserer Betriebsstelle Schongau veranlassen.</p> <p>Auskunft, über eine nötige Versetzung der bestehenden Transformatorenstation 663N1 und Umlegung der betreffenden Kabelleitungen, können wir nach Prüfung der Bauplanmappe im Zuge der Baugenehmigung geben.</p> <p>Hierzu werden wir für den Bauherren auf Anfrage ein entsprechendes Kostenangebot ausarbeiten. Wir bitten daher im weiteren Verfahren um eine frühzeitige Beteiligung sowie Berücksichtigung entsprechender Zeitabschnitte für unsere Maßnahmen.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen nach dem jetzigen Stand unserer Planungen zum vorliegenden Bebauungsplan unsere Zustimmung.</p>	
Polizeiinspektion Schongau	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:</p> <p>Aus verkehrsrechtlicher Sicht sollte die Feuerwehrezufahrt über die enge und nicht bezeichnete Zufahrt Spielplatz entsprechend gekennzeichnet werden, damit im Ernstfall uneingeschränkt freie Zufahrt gegeben ist.</p> <p>Angrenzend zur derzeitigen B 472 sind Kfz-Stellflächen geplant. Hier wird eine strukturierte Anordnung, jedoch kein zur Fahrbahn gesehen Querparkstand, empfohlen.</p> <p>Nachdem im Komplex Gewerbe-, sowie 30 Wohneinheiten vorgesehen sind, wird auf ausreichend vorhandene Stellplätze, bezogen auf Berechtigte und Besucher/Kunden hingewiesen.</p>	<p>Die Ausführungen der Polizeiinspektion Schongau werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Sollte die geplante Feuerwehrezufahrt im Norden bestehen bleiben, wird diese entsprechend gekennzeichnet. Beschlussfassung zu der Ausführung ist nicht notwendig.</p>

Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern	<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes „Ortsmitte Schächen“ seitens des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen erhoben werden.</p> <p>Der Planbereich befindet sich zwar oberhalb eines ehemaligen Abbaubereiches der Kohlegrube Hohenpeißenberg, doch da die Gewinnung in diesem Bereich in einer erheblichen Tiefe stattgefunden hat, sollten keine Altbergbaueinwirkungen mehr auf die Tagesoberfläche wirken.</p>	Die Ausführungen werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.
Regierung von Oberbayern Regionsbeauftragte	keine Stellungnahme	
Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde	<p>Zur o. g. Bauleitplanung nimmt die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>Die o. g. Planung wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens, zuletzt mit Stellungnahme vom 24.11.2010 unter der Bezeichnung „Neuer Schächen“ beurteilt und steht, da sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, nach Berücksichtigung der von uns geäußerten Belange, den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p>	Die Zustimmung zur Planung wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.
Planungsverband Region Oberland	Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 21.08.2015 an.	
Staatliches Bauamt Weilheim	<p>Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.</p> <p>Beim Staatlichen Bauamt Weilheim bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.</p> <p>Derzeit befindet sich die Ortsumfahrung Hohenpeißenberg in Bau und wird voraussichtlich 2017 fertig gestellt. Mit der Verkehrsfreigabe wird der o.g. Bereich zur Gemeindestraße abgestuft.</p>	Die Einwendungen und Anregungen des staatlichen Bauamtes Weilheim werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und werden bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.

	<p><u>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit</u></p> <p>Erschließung Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der - Ortsdurchfahrt der B 472 im Abschnitt 460 Station 0,280 bis 0,435 ein.</p> <p>Die Zufahrten müssen so gestaltet werden, dass ein Vorwärtseinfahren in die B 472 möglich ist. Die Zufahrten sind ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus den Grundstücken zugeführt werden (Art. 19 BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i. V. m. den Zufahrtenrichtlinien).</p> <p>Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße B 472 trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung und eventuell notwendigen baulichen Änderungen im Einmündungsbereich stehen.</p> <p>Im Einmündungsbereich der Zufahrten darf auf eine Länge von mind. 5 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. §3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9Abs. 1 BayStrWG).</p> <p><b><u>Sichtflächen</u></b></p> <p>Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Zufahrt in die B 472 ist gemäß RAST mit der Seitenlänge <math>l = 70</math> m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten.</p> <p>Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/ RAST).</p> <p>Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen: "Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden,</p>	<p><b><u>Beschluss Nr. 139</u></b></p> <p>Die geforderten Sichtdreiecke werden in die Planung übernommen.</p> <p><b><u>Abstimmungsergebnis</u></b></p> <p>Ja-Stimmen 13 einstimmig angenommen</p>
--	--	---

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

#### Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. Bim-SchV). Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Nach Fertigstellung der B 472 neu wird dieser Teilabschnitt der B 472 alt deutlich weniger belastet sein als heute. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit ist es daher aus unserer Sicht vertretbar, die vorhandenen Busbuchten um zu nutzen (z. B. f. Stellplätze) und den Bus zukünftig auf der Fahrbahn halten zu lassen. Diese Form der Bushaltestelle ist aus Gründen der Verkehrssicherheit innerorts günstiger, da der Verkehr tatsächlich anhalten muss und so kritische Situationen mit querenden Fußgängern und dem fließenden Verkehr vermieden werden.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Weilheim (Straßenbau) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim zu übersenden.

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.



Wasserwirtschaftsamt Weilheim	<p>Folgendes ist aus Sicht des Sachgebietes 2.2 festzuhalten:</p> <p>1 EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT</p> <p>1.1 Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.</p> <p>Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.</p> <p>Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.</p> <p>Der Punkt 4.2 unter Teil I Festsetzungen lautet wie folgt:</p> <p>„4.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, in Regenwassersammelschächten aufzufangen. Nur das dabei überlaufende Wasser darf dem Mischwasserkanal zugeführt werden.</p> <p>Für jeweils 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche sind mindestens zwei Kubikmeter Rückhalteraum zu schaffen.</p>	<p>Die Voruntersuchungen für die Niederschlagswasserbeseitigung haben ergeben, dass der bestehende Mischwasserkanal (dN 400) für die zusätzliche zu erwartende Niederschlagswassermenge ausreichend dimensioniert ist. Somit wird davon ausgegangen, dass das berechnete, anfallende Oberflächenwasser durch das Kanalnetz schadlos beseitigt werden kann. In der Vorplanung ist, zu dem im Bebauungsplan verankerte Rückhaltevolumen, ein maximaler Drosselabfluss von 1,5 l/s festgelegt worden.</p> <p>Detailliertere Planungen erfolgen im Bereich der Vor- und Entwurfsplanungen durch den Investor.</p> <p><b><u>Beschluss Nr. 140</u></b></p> <p>Der Textteil, der das anfallende Niederschlagswasser behandelt und ein Rückhaltevolumen von 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche festschreibt, ist durch den Zusatz .... „und einem maximalen Drosselabfluss von 1,5 l/s zu schaffen“ zu ergänzen.</p> <p><b><u>Abstimmungsergebnis</u></b></p> <p>Ja-Stimmen 13 einstimmig angenommen</p>
-------------------------------	--	---

Zu den Bauanträgen ist der Gemeinde ein Entwässerungsplan vorzulegen.“

Nach Rücksprache mit dem Architekturbüro Hörner hat sich herausgestellt, dass das zwischenzeitlich vorliegende Baugrundgutachten zeigt, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Das bedeutet es wird in den Mischwasserkanal eingeleitet. Anders als in der vorliegenden Festsetzung 4.2 müssen die Rückhaltungen über einen Drosselabfluss verfügen, um ein stetiges Leerlaufen zu gewähren und damit verfügbares Retentionsvolumen zu erhalten. Die Drosselung ist so zu gestalten, dass der Drosselabfluss nicht zu einer Überlastung im Kanalnetz führt. Ein Nachweis über die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanäle bei entsprechendem Regenereignis ist erforderlich um die Erschließung zu sichern.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so zu errichten, dass eine Beeinträchtigung durch Bepflanzung, z.B. Wurzelwerk, ausgeschlossen ist.

## 2 FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

### 2.1 Lage zu Gewässern

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

Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern.

### **Beschluss Nr. 141**

Unter den Hinweisen ist ein Absatz zu wildabfließendem Hangwasser aufzunehmen.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen 13  
einstimmig angenommen

## 2.2 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Im Planungsgebiet muss aufgrund der Hanglage mit Schichtwasser gerechnet werden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

## 2.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

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

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Die Ausführungen zum Grundwasser werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter den Hinweisen ist bereits in der Planung ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Beschlussfassung hierzu nicht notwendig.

	<p>2.4 Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Im vorliegenden Fall ist eine Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dringend anzuraten.</p> <p>Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird. Das DWA Arbeitsblatt A 117 ist zu beachten.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Mischsystem. Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes ist zu erbringen.</p> <p>Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickertfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.</p>	Siehe Beschluss zu 1.1 Niederschlagswasserbeseitigung.
--	--	---

### **Abwägungsbeschluss**

#### **Beschluss Nr. 142**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der gleichzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen).
2. Die Ergebnisse sind den Betroffenen mitzuteilen.
3. Die aufgrund der Einzelabwägungen notwendigen Änderungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.
4. Nachdem die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, ist ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht mehr erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen            13  
einstimmig angenommen

Herr Bürgermeister Dorsch dankt Herrn Hörner für den Vortrag.

### **TOP 4**

**- Gebhard Esther, Bahnhofstr. 80:  
Erweiterung des Gästehauses**

### **Sachverhalt**

Frau Gebhard beantragt, das Gästehaus „Villa Musica“ in der Bahnhofstraße 80 in Hohenpeißenberg um drei Gästezimmer gegenüber der Genehmigung aus dem Jahre 2008 zu erweitern. Im Zuge dieser Erweiterung ist geplant, die bestehende Betriebsleiterwohnung aufzugeben.

Die Möglichkeit der Erweiterung des Gästehauses unter Beibehaltung der Betriebsleiterwohnung wurde nicht detailliert geprüft. Dem Vorhaben stehen nach Ansicht der Verwaltung jedoch Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ entgegen. Hinzuweisen wäre zusätzlich auf erweiterte brandschutzrechtliche Bestimmungen nach der Beherbergungsstättenverordnung (BeVO).

Da die Gemeinde in den damaligen Verkaufsurkunden den Bestand der Betriebsleiterwohnung dinglich sichern ließ, liegt nach Ansicht der Verwaltung eine Rechtskollision vor. Die Gemeinde kann das Einvernehmen zu diesem Antrag somit nicht erteilen, ohne die gesicherten Rechte zu verletzen.

### **Beschluss Nr. 143**

Derr Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen zu oben genanntem Vorhaben nicht zu erteilen.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen            13  
Antrag einstimmig abgelehnt

**TOP 5**  
**Breitbanderschließung Hohenpeißenberg**  
**Neues Breitbandförderverfahren 2015**  
**Interkommunale Zusammenarbeit**

**Sachverhalt**

Entgegen einer früheren Auskunft konnte mit dem Markt Peiting doch eine Übereinkunft für eine interkommunale Zusammenarbeit im Breitbandverfahren erzielt werden. Bei einer interkommunalen Zusammenarbeit erhöht sich der Förderhöchstbetrag um 50.000 Euro für jede beteiligte Gemeinde. Hohenbrand bilde die Verbindungsstelle zwischen Peiting und Hohenpeißenberg.

**Beschluss Nr. 144**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenpeißenberg beschließt, mit dem Markt Peiting im Rahmen des Bayerischen Förderprogramms nach der Breitbandrichtlinie, in Kraft getreten am 09.07.2014, interkommunal zusammenzuarbeiten, die hierzu nötigen Planungen miteinander abzustimmen und das Auswahlverfahren in engem zeitlichen Zusammenhang mit dem Markt Peiting unter Hinweis auf das dortige Erschließungsgebiet durchzuführen.

Mit dem Markt Peiting ist hierfür eine schriftliche Vereinbarung (z.B. „Einfache Arbeitsgemeinschaft“ nach Art. 4 KommZG) zu schließen.

**Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen            13  
einstimmig angenommen

<b>TOP 6</b> <b>Bekanntgaben</b>
-------------------------------------

- Bürgermeister Dorsch gibt den Termin für die Bürgerversammlung, am Donnerstag, den 12.11. um 19.00 Uhr bekannt. Neben der Vorstellung des Schächtenprojekts stelle sich der Asylunterstützerkreis vor, um evtl. weitere Helfer zu finden. Derzeit seien 30 Asylbewerber untergebracht. Künftig werden es 40 – 45 Personen sein.
- Gemeinderatsmitglied Sebrich bemängelt die Beschilderung des Moorlehrpfades, da eine auswärtige Schulklasse den Weg nicht gefunden habe. Der Vorsitzende erklärt, dass der Rundweg im Internet beschrieben und in das Wanderwegekonzept eingebunden sei. Die Beschilderung sei vorhanden; man müsse lediglich den Pfeilen folgen. Er schlage vor, dass Frau Sebrich den Moorlehrpfad abgehe und dann mitteile, wo ein Schild fehle.
- Gemeinderatsmitglied Weingartner schlägt auf Wunsch von Bürgern vor, dass bei der Abzweigung von der B 472 zum Hetten zu dem bereits vorhandenen Schild „Haus der Vereine“ ein Schild zum „Badesee“ aufgestellt wird. Der Vorsitzende sagt die Umsetzung zu.
- Gemeinderatsmitglied Goldbrunner führt aus, dass er von einem Hundebesitzer angeschrieben worden sei. Dieser bittet um Aufstellung eines Abfallbehälters für Hundekot am Bruckwaldweg. Falls sich in zumutbarer Entfernung (50 m) noch keine Hundetoilette befinde, sichert der Vorsitzende die Aufstellung zu. Er lasse dies von der Verwaltung prüfen.

Die öffentliche Sitzung wird um 20.20 Uhr beschlossen.

Zur „Bürgerviertelstunde“ gibt es keine Wortmeldungen.

**Für die Richtigkeit:**

D o r s c h  
1. Bürgermeister

S c h u s t e r  
Schriftführerin