

# Beschlussvorlage

01/2019/1514

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 25.11.2019
Bearbeiter: Birgit Jost	AZ: 6102-41236

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	25.11.2019	öffentlich

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Bebauungsplan „Unter der Halde II,“; Behandlung der im Verfahren nach § 3 Abs. 1  
und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen/ Beschlussvorschläge;**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Denklingen hat am 16.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter der Halde II“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB fand im Rahmen der Auslegung der Planunterlagen (Entwurf in der Fassung vom 10.07.2019, gebilligt in der Sitzung vom 10.07.2019) im Rathaus Denklingen vom 15.07.2019 bis 20.09.2019 statt.

Die Öffentlichkeit hatte dabei die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mit E-Mail vom 15.07.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 10.07.2019 bis zum 20.09.2019 gemäß § 4 (1) BauGB Stellung zu nehmen. Die Frist wurde bis zum 27.09.2019 verlängert.

Folgende 49 Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstfeldbruck
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landsberg am Lech
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben, Nürnberg
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, München
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten
- Gemeinde Altstadt
- Gemeinde Apfeldorf

- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Fuchstal
- Gemeinde Hohenfurch
- Gemeinde Kinsau
- Gemeinde Osterzell
- Gemeinde Reichling
- Gemeinde Schwabsoien
- Gemeinde Vilgertshofen
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- Katholisches Pfarramt Denklingen
- Katholisches Pfarramt Epfach
- Kreishandwerkerschaft, Landsberg am Lech
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Kreisjugendring Landsberg am Lech
- Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V., Schondorf am Ammersee
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abt. Gesundheit und Prävention, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisjugendamt, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech
- E.ON Wasserkraft GmbH, Werksleitung Lech, Landsberg am Lech
- Lechwerke AG, Augsburg
- Markt Kaltental
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB
- Vermessungsamt Landsberg am Lech
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Fuchstalgemeinden, Denklingen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger ist keine Stellungnahme eingegangen. Von folgenden 21 Behörden, bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Verfahren § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen abgegeben:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- Gemeinde Altstadt
- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Hohenfurch

- Gemeinde Osterzell
- Gemeinde Schwabsoien
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Lechwerke AG, Augsburg
- Markt Kaltental
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben zwar eine Stellungnahme abgegeben, jedoch weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht, die beschlussmäßig zu behandeln wären:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- Gemeinde Altstadt
- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Hohenfurch
- Gemeinde Osterzell
- Gemeinde Schwabsoien
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Markt Kaltental
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn

Beschlussmäßig zu behandelnde Anregungen bzw. Einwendungen liegen von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Lechwerke AG, Augsburg
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München

- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech (Gemeinsame Besprechung am 07.10.2019 im Landratsamt Landsberg, Zi. 206, H. Neupert, Fr. Kirchbichler, H. Rudolf, H. Bgm. Braunegger, H. GLB Hartmann, Fr. Jost, H. Reiser)

Zur Information: Keine Äußerung ist eingegangen von folgenden 28 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landsberg am Lech
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben, Nürnberg
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, München
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten
- Gemeinde Apfeldorf
- Gemeinde Fuchstal
- Gemeinde Kinsau
- Gemeinde Reichling
- Gemeinde Vilgertshofen
- Katholisches Pfarramt Denklingen
- Katholisches Pfarramt Epfach
- Kreishandwerkerschaft, Landsberg am Lech
- Kreisjugendring Landsberg am Lech
- Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V., Schondorf am Ammersee
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abt. Gesundheit und Prävention, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisjugendamt, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech
- E.ON Wasserkraft GmbH, Werksleitung Lech, Landsberg am Lech
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Vermessungsamt Landsberg am Lech
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Fuchstalgemeinden, Denklingen

### **Vorschlag zum Beschluss:**

### **Würdigung der Stellungnahmen:**

Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen der eingegangenen Stellungnahmen gewürdigt und Beschlussvorschläge formuliert.

Die Stellungnahmen werden dem Gemeinderat als Anhang zur Verfügung gestellt.

### **A) Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung:**

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.

#### **Beschluss:**

Die Tatsache, dass im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine Stellungnahme eingegangen ist, wird zur Kenntnis genommen.

### **B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:**

Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange, die zwar eine Stellungnahme abgegeben haben, jedoch weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht haben (siehe o.a. Auflistung):

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahmen der oben aufgeführten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die Planung sind nicht ersichtlich.

### **C) Beschussmäßig zu behandelnde Anregungen bzw. Einwendungen:**

#### **Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schr. v. 11.09.2019**

##### **Wortlaut der Stellungnahme:**

Am südwestlichen Rand Denklingens soll im Rahmen des o.g. Verfahrens über eine Art ortsabrundende Bebauung neuer Wohnraum auf sechs Parzellen im Verfahren nach § 13b realisiert werden; auch die Straße Unter der Halde soll im Zuge dessen eine Verbreiterung auf 5m erfahren.

Es ist positiv, dass in den Satzungsentwurf Punkt 5 bereits Maßnahmen zum Hochwasserschutz angeführt sind, den entsprechenden Hinweis halten wir daher für wesentlich: Es ist grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren der Gemeinde Denklingen und hat keine weiteren Anmerkungen zum Planentwurf.

##### **Beschluss:**

Die Hinweise werden begrüßt, die Umsetzung der Maßnahmen zum Hochwasserschutz schon im Rahmen des Straßenausbaus und die Höheneinstellung der Gebäude stellen dabei einen ersten Schritt dar. Im Rahmen der unmittelbar folgenden Bestandsvermessung und Straßenplanung werden die Einzelheiten ermittelt und fließen dann noch in den Bebauungsplanentwurf ein.

#### **Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutz- /Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Schr. v. 22.08.2019**

##### **Wortlaut der Stellungnahme:**

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden - Mensch und Boden - Grundwasser in den Geltungsbereichen des o. g. Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die Untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushub-überwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutz-behörde abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird gebeten, Erkenntnisse zu einer im LIDAR-Scan erkennbaren leichten Wallstruktur im Gelände mitzuteilen (s. Plan i. Anhang).

#### **Beschluss:**

Die Hinweise, dass laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, wird noch in die Begründung aufgenommen.

Die übrigen Hinweise fließen noch in Ziff. E. Hinweise der Bebauungsplansatzung ein.

#### **Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Schr. v. 25.07.2019**

#### **Wortlaut der Stellungnahme:**

Seitens des Immissionsschutzes sind keine Umstände bekannt, die im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung relevant wären.

Im Übrigen werden aus der Sicht des Immissionsschutzes auf Grund der örtlichen Gegebenheiten keine Einwendungen und Anregungen vorgebracht.

Im Zusammenhang mit der Errichtung von geräuschintensiven Luftwärmepumpen dringend empfohlen, folgende Festsetzung zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

„Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.

([http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaerm\\_epumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaerm_epumpen.pdf))"

**Beschluss:**

Der Hinweis, dass aus Sicht des Immissionsschutzes auf Grund der örtlichen Gegebenheiten keine Einwendungen und Anregungen vorgebracht werden, wird begrüßt. Als Vorsorgemaßnahme mit der Errichtung von Luftwärmepumpen wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans noch folgender Text aufgenommen:

„Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.“

**Lechwerke AG, Augsburg, Schr. v. 22.08.2019****Wortlaut der Stellungnahme:**

Gegen das Bauleitverfahren bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer Anlagen gesichert ist und die nachstehenden Punkte berücksichtigt werden.

**Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitung**

Innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches verläuft die 20-kV-Kabelleitung S6V16 und 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft. Die Lage der Kabelleitungen können dem beiliegenden Lageplan M = 1: 500 entnommen werden.

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1m beiderseits der Trasse.

Vor Aufnahme von Grabarbeiten sind die aktuellen Kabellagepläne bei unserer

Betriebsstelle Buchloe Bahnhofstraße 13

86807 Buchloe

Tel.: 08241/5002-286

zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Das beiliegende Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel bitten wir zu beachten.

**Stromversorgung**

Die elektrische Versorgung ist nach Erweiterung unseres Versorgungsnetzes gesichert. Für Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

**Allgemeines**

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist rechtzeitig ein Spartengespräch anzuberaumen, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,
- das Planum der Erschließungsstraße ist erstellt,
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen

Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen nach dem jetzigen Stand unserer Planungen und der derzeit überschaubaren weiteren Entwicklung des Ausbaues unseres Leitungsnetzes zur vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen und fließen insgesamt noch in die Begründung ein.

Die 20-kV-Kabelleitung S6V16 wird noch in der Planzeichnung nachgetragen in die Legende aufgenommen. Das übersandte Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel wird noch als Anlage in der Begründung ergänzt.

Bei der tiefbautechnischen Planung werden die LEW im Rahmen von Spartengesprächen frühzeitig an der Ausbauplanung beteiligt.

#### **Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schr. v. 30.07.2019**

#### **Wortlaut der Stellungnahme:**

##### Vorhaben

Die Gemeinde Denklingen plant mit o.g. Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet umfasst ca. 0,5 ha und befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Denklingen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

##### Bewertung

Der Bedarf einer Neuausweisung wird in den Planunterlagen pauschal mit dem dringenden Wohnbedarf der heimischen Bevölkerung begründet. Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Die noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete sowie Baulücken und Nachverdichtungspotentiale sind dabei zu ermitteln und dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Flächenausweisung gegenüberzustellen (vgl. §1a Abs. 2 BauGB).

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind diese Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die laut Rauminformationssystem Bayern (RIS) vorhandenen Potentialflächen bzw. Baulücken, stehen laut Begründung zum Vorhaben einer Entwicklung nicht zur Verfügung. Um dafür Sorge zu tragen, dass neu ausgewiesene Siedlungsflächen der zeitnahen Deckung des konkreten Wohnbedarfs dienen können sowie um Grundstücksspekulationen und die Entstehung weiterer Baulücken zu vermeiden, empfehlen wir der Gemeinde den Erlass von Baugeboten eingehend zu prüfen.

Die Belange der Siedlungsstruktur zielen auch auf eine flächensparende, ressourcenschonende und – auch im Sinne des demographischen Wandels – nachhaltige Siedlungsentwicklung (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLPlIG, LEP 3.1 (G), RP 14 B II 1.2 (G)). Insofern sollen auch verdichtete Wohnformen in Erwägung gezogen und die Beschränkung auf Einzelhausbebauung überdacht werden.

Gemäß LEP 3.3 (G) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Im Hinblick auf o.g. Grundsatz sind im Südwesten von Denklingen durchaus Ansätze einer spornartigen Entwicklung festzustellen. Da das Vorhaben jedoch einen Siedlungsabschluss darstellen soll und die gegenüberliegende Straßenseite ebenfalls bereits bebaut ist, werden von Seiten der Landesplanung keine Einwände erhoben.

Das Plangebiet grenzt gemäß Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans München nach Westen an das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr.: 01.1 „Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain“. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Aufgrund der Randlage des Plangebiets und der bereits bestehenden Bebauung der Straße „Unter der Halde II“ ist im konkreten Fall jedoch nicht von weiteren negativen Auswirkungen auf die Belange des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder der Erholungseignung auszugehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan ist entsprechend der Planung anzupassen bzw. zu berichtigen.

#### Ergebnis

Bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der o.g. Punkte steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Der o.g. ausführlichere Bedarfsnachweis ist im weiteren Verfahren zu ergänzen. Die Belange des Flächensparens sind in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei dem gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich lediglich um 6 Baurechte mit bis zu 2 Wohneinheiten je Wohngebäude. Die Bebauung stellt eine sinnvolle Ortsabrundung dar, die die Blickbeziehungen und Baustruktur zur östlich gelegenen Talau des Dienhauser Tals frei lässt. Bei der Lösung hat auch der erforderliche Wendehammer für den Brand- und Katastrophenschutz eine Rolle gespielt, ebenso für die Müllabfuhr und den übrigen Verkehr. Ohne Bebauung könnten diese zwingend erforderlichen Infrastruktureinrichtungen nicht geschaffen werden.

Weiteren verdichteten Siedlungsmodellen und Geschoßbauten sind an der Stelle nach Auffassung der Gemeinde auch mit Rücksicht auf die ansässige Bevölkerung nur schwer vorstellbar und daher auch nicht beabsichtigt. Die 6 Baurechte lösen jedoch nicht die Wohnungsprobleme und den Wohnungsbedarf der Gemeinde Denklingen, jedoch kann durch Anwendung des gemeindlichen Baulandmodells die zielgerichtete Bebauung der Flächen gesichert werden. Baugebote für die Flächen werden im Rahmen der Kaufverträge jedoch beachtet. Wegen des Bedarfsnachweises wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan „Hinterberg“ verwiesen.

Im Übrigen wird festgestellt, dass die Anwendung des § 13 b BauGB von keiner Behörde und von keinem Bürger moniert wurde; das Vorhaben mit der Ausweisung von 6 Baurechten ausschließlich für den Wohnungsbau ist daher erforderlich und dient einem dringenden Wohnungsbedarf.

### **Ergänzter Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Denklingen beabsichtigt, für eine zügige Bebauung des Bebauungsplangebietes „Unter der Halde II“ den Erlass von Baugeboten, sofern die Grundstücke nicht innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bebaut werden:

"§ 176 Baugebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder  
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. (.....)

(7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen."

### **Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schr. v. 31.07.2019**

#### **Wortlaut der Stellungnahme:**

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz - Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes - grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist 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. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. 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 zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2016/2017, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 37 -Brandschutz-.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen und fließen insgesamt noch in die Begründung ein. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um zweigeschossige Wohngebäude mit max. 2 WE und einem für die Feuerwehr befahrbaren Wendehammer mit mindestens 21 m Außendurchmesser.

#### **Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schr. v. 20.09.2019**

#### **Wortlaut der Stellungnahme:**

Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

##### **1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN**

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

##### **2. EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT**

###### **2.1 Niederschlagswasserbeseitigung**

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicherstellen 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.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Aus oben genannten Gründen ist daher die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest\* bzw. nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Die Ergebnisse (Baugrundgutachten bzw. die Sickertestausswertung\*) sind bei der erneuten Auslegung vorzulegen.

\*Ein Musterblatt für Sickertests findet sich beispielsweise unter:

[https://www.wwawm.bayern.de/service/veroeffentlichungen/doc/muster\\_zur\\_durchfuehrung\\_von\\_sickertests\\_02\\_2012.pdf](https://www.wwawm.bayern.de/service/veroeffentlichungen/doc/muster_zur_durchfuehrung_von_sickertests_02_2012.pdf)

### 3. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

#### 3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Belastbare Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Nach dem Bohrprofil einer ca. 300 m südöstlich gelegenen Grundwassermessstelle wurde das Grundwasser bei ca. 16 m unter Gelände dokumentiert. Die Decklagen werden vornehmlich von Kiesen mit schwankenden Feinkorn-anteilen gebildet. Die Durchlässigkeit solcher Moränenablagerungen kann erfahrungsgemäß stark schwanken.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

#### 3.2 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Aufgrund der Topografie kann wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden, 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. 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.

#### 3.3 Altlastenverdachtsflächen

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

unverzöglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).

### 3.4 Wasserversorgung

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

Der Umgriff des Bebauungsplanes überschneidet sich im Südosten, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 454/1, mit der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Bachweg“. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 5.2 der Schutzgebietsverordnung vom 17.07.1991 in der weiteren Schutzzone verboten, wenn Abwasser nicht in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet u. die Dichtheit der Kanäle einschließlich der Anschlussleitungen, nicht vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird.

Nach § 4 der Schutzgebietsverordnung kann das Landratsamt Landsberg am Lech Ausnahmen von diesen Verboten zulassen, wenn es das Wohl der Allgemeinheit erfordert oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht.

Einer Ausnahmegenehmigung ist nur zuzustimmen, wenn der Träger der Wasserversorgung zuvor gehört wurde.

### 3.5 Abwasserentsorgung

#### 3.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser). Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### 3.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Hinweise und Festsetzungen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung erscheinen durchdacht und sinnvoll. Allerdings fehlt noch ein Nachweis für die Sickerfähigkeit im Plangebiet. Auch ist nicht klar, wie die Erschließung bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung gesichert ist, wenn eine Versickerung nicht möglich sein sollte (Hinweise des Satzungsentwurfs Nr. 5, letzten beiden Punkte: Trennkanal?)

#### Allgemeine Hinweise:

Sollte der Boden im Plangebiet keine ausreichende Sickerfähigkeit aufweisen, so ist das gesammelte Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal (gedrosselt, ggf. mit einem Notüberlauf) dem Vorfluter zuzuleiten.

Um die Regenwasserbewirtschaftung für das Planungsgebiet zeitgemäß zu regeln, sind die dafür notwendigen geologischen- und hydrogeologischen Daten rechtzeitig zu ermitteln. Die

technischen Vorgaben zu Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind bei der landschaftsgestalterischen Überplanung zu berücksichtigen. So kann eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers ohne großen zusätzlichen Planungs- und Bauaufwand realisiert werden. Hierzu heißt es in der maßgeblichen technischen Regel für die Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-A138, Seite 13):

„Grundsätzlich sind immer hydraulisch gering belastete dezentrale Versickerungsanlagen mit Oberbodenpassage allen anderen vorzuziehen. Für Neubaugebiete lässt sich in vielen Fällen genügend Versickerungsfläche mit Oberbodenpassage bereitstellen, wenn die Versickerungsanlagen als Element der Grün- und Freiraumplanung angesehen werden.“

Weiter können im Sinne der Mehrfachnutzung (sog. Multicodierung) Grünflächen als flache Mulden oder Gründächer der Regenrückhaltung bei Starkniederschlägen dienen. Die Pflanzenoberfläche kann Feinstaub binden, die Verdunstung steigern und so neben einem besseren Mikroklima auch die Folgen der geplanten Flächenversiegelung in Bezug auf die Bodenfunktionen bzw. den Wasserkreislauf abmildern. Weiter ermöglichen unversiegelte bzw. begrünte Flächen das Ansetzen eines günstigeren Abflussbeiwertes, welcher sich kostenreduzierend auf die erforderlichen Entwässerungsanlagen auswirken kann. (Beispielsweise darf nach DWA-M153 für ein begrüntes Dach bis 15° die für die Bemessung der Versickerungsanlage anzusetzende Fläche (Au) auf 30 % - 50 % der projizierten Dachfläche reduziert werden.)

Dahingehend werden auch Festsetzungen zur Flächenentsiegelung (sickerfähige Beläge, niedrige GRZ, höhere Baukörper) ausdrücklich begrüßt.

Weiterführende Hinweise können Sie unter folgenden Adressen finden:

„Weißbuch Stadtgrün“ mit Förderhinweisen (insbesondere S. 26):

<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/weissbuch-stadtgruen.html>

Praxisratgeber zur Niederschlagswasserversickerung des LfU:

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser\\_umgang/versickerung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/index.htm)

## ZUSAMMENFASSUNG

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

Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest zu bestätigen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument.

Das Landratsamt Landsberg am Lech erhält eine Kopie des Schreibens.

## **Beschluss:**

### Zu 2.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wird noch mittels Sickertest bzw. nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachgewiesen. Die Ergebnisse (Baugrundgutachten bzw. die Sickertestausswertung) werden sodann bei der erneuten Auslegung vorgelegt.

### Zu 3.1 Grundwasser:

Die Informationen werden noch in die Begründung aufgenommen.

### Zu 3.2 Lage zu Gewässern:

Noch vor der abschließenden öffentlichen Auslegung wird eine tiefbautechnische Straßenvorplanung erstellt, in der auch die sinnvolle Höheneinstellung unter Berücksichtigung der Hochwasser-belange und des wild abfließenden Hangwassers berücksichtigt werden. Die erforderliche Höhen-einstellung der Gebäude wird auf dieser Grundlage dann noch präzisiert.

### Zu 3.3 Altlastenverdachtsflächen

Die Hinweise fließen noch in die Begründung ein. Auch die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech hat hier keine derartigen Verdachtsflächen mitgeteilt.

### Zu 3.4 Wasserversorgung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen. Die Ausnahme von weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Bachweg“ wird noch in die Bebauungsplanhinweise aufgenommen, und zeitgerecht beantragt, wobei die Dichtheit der Kanäle einschließlich der Anschlussleitungen geprüft und der Träger der Wasserversorgung zuvor gehört wurde.

### Zu 3.5.1 Häusliches Schmutzwasser:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.

### Zu 3.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Hinweise werden noch in die Begründung aufgenommen.

Der Nachweis für die Sickerfähigkeit im Plangebiet wird vor der nächsten Auslegung noch erstellt, ebenso eine tiefbautechnische Planung, in der die Oberflächenentwässerung der verbreiterten Straßen nachgewiesen wird. Sollte der Boden im Plangebiet keine ausreichende Sickerfähigkeit aufweisen, so wird das gesammelte Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal (gedrosselt, ggf. mit einem Notüberlauf) dem Vorfluter zugeleitet. In diesem Zusammenhang wurde bereits eine Baugrunduntersuchung beauftragt.

### Zu 4. Zusammenfassung:

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

**Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech**  
**(Gemeinsame Besprechung am 07.10.2019 im Landratsamt Landsberg, Zi. 206, H. Neupert, Fr. Kirchbichler, H. Rudolf, H. Bgm. Braunegger, H. GLB Hartmann, Fr. Jost, H. Reiser)**

#### Besprochene Einzelpunkte:

- A.3.1 Maß der Nutzung klarstellen, d.h. in der Grundfläche I sind Balkone und Terrassen unabhängig von Ziff. 3.2 mitzurechnen.
- A.3.3 Zahl der Vollgeschosse ohne weitere Textzusätze, da rechtsklarer
- A.4.5 Flächen für Garagen und Stellplätze analog wie Baugrenzen vermaßen!
- D.3. Abstandsflächen: Hier ist allgemein auf die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO hinzuweisen, da es sich trotz Abrückung von 1,50 m zur Grenze um eine Grenzgarage handelt.
- D.4. Gestaltung von Gebäuden: Die Zulassung von 1,10 m großen Dachüberständen ist problematisch, örtüblich kann bis max. 0,80 m greifen; darüber hinaus gehende Dachüberstände, z.B. 1,10 m, sind dann insgesamt abstandsflächenpflichtig.
- D.5. Höheneinstellung  
Die Mehrfachaufführung in Ziff. A.3.4 und D.5.2-5.3 bringt Doppelregelungen, die besser vereinfacht gehören. Es sollte sodann ein Hinweis auf Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO erfolgen, bzw. der obere Bezugspunkt in den Festsetzungen festgelegt werden.

#### Beschluss:

- Ziff. A.3.1 erhält folgende Fassung: „GR 110: Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 110 qm; bei dieser Grundfläche I sind Balkone und Terrassen mitzurechnen.“
- Ziff. A.3.3 erhält folgende Fassung: „II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier max. 2 Vollgeschosse
- Ziff. A.3.4 erhält folgende Fassung: „max. zulässige Wandhöhe, z.B. 6,00 m; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.“
- neu: 3.5: „FH 8,50 m: maximale Firsthöhe, z.B. 8,50 m; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, oberer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der beiden Dach-flächenoberkanten an der höchsten Stelle.“
- In Ziff. D.3.2 wird noch ergänzt, dass trotz Abrückung von 1,50 m zur Grenze es sich um Grenz-gebäude handelt.
- In Ziff. D.4.1.2 erhält die 4. Zeile mit Dachüberständen folgende Fassung:  
„Dachüberstände sind bis zu 110 cm zulässig; soweit sie jedoch ortsunüblich über 80 cm hinausgehen, sind sie insgesamt mit bis zu 110 cm bei den Abstandsflächen zu berücksichtigen.“

- A.4.5 Flächen für Garagen und Stellplätze analog wie Baugrenzen vermaßen!
- D.3. Abstandsflächen: Hier ist allgemein auf die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO hinzuweisen, da es sich trotz Abrückung von 1,50 m zur Grenze um eine Grenzgarage handelt.
- D.4. Gestaltung von Gebäuden: Die Zulassung von 1,10 m großen Dachüberständen ist problematisch, örtüblich kann bis max. 0,80 m greifen; darüber hinaus gehende Dachüberstände, z.B. 1,10 m, sind dann insgesamt abstandsflächenpflichtig.“
- D.5. Höheneinstellung  
In Ziff. D.5 bleibt nur Ziff. 5.1 erhalten. Die Firsthöhe wird in Ziff. A.3.5 neu übernommen, ebenso in den Nutzungsschablonen. Der obere Bezugspunkt wird in Ziff. A.3.4 am Ende ergänzt.

#### **D) Änderungen von Amts wegen:**

##### **Beschluss:**

- Die Vorplanung des Büros Steinbacher Consult vom 21.10.2019 ist bei Weiterführung des Bebauungsplans einzuarbeiten, ebenso ist die Höheneinstellung nach der erfolgten Vermessung und der Höhenplanung der Straße zu berücksichtigen.

- Die Ergebnisse der bereits beauftragten Baugrunduntersuchung sind in der Bebauungsplanung einzuarbeiten, ebenso der Nachweis der Sickerfähigkeit.

#### **E) Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:**

- Erstellung der Baugrunduntersuchung
- Bestandsvermessung einschließlich tiefbautechnischer Vorplanung mit Oberflächen-Entwässerung
- Endgültige Festlegung der Höheneinstellung der Wohngebäude
- Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes (Beschlüsse und tiefbautechnische Planung)
- Billigung des geänderten Entwurfes und
- Abschließende öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

#### **Anlagen:**

Denk\_BPI\_Unter\_der\_Halde\_II\_Begr\_04\_12\_2019

Denk\_BPI\_Unter\_der\_Halde\_UTM\_04\_12\_2019

Stellungnahme ALE

Stellungnahme Altenstadt

Stellungnahme Bidingen

Stellungnahme Bistum Augsburg

Stellungnahme Bundeswehr

Stellungnahme Handwerkskammer, Unter der Halde II

Stellungnahme Hohenfurch

Stellungnahme IHK  
Stellungnahme Immissionsschutz Unter der Halde II  
Stellungnahme Kaltental  
Stellungnahme Kreisheimatpflege Unter der Halde II  
Stellungnahme LEW Unter der Halde II  
Stellungnahme Osterzell  
Stellungnahme Reg. v. Obb. Landesplanung  
Stellungnahme Reg.v.Obb Berrgamt, Unter der Halde II  
Stellungnahme Reg.v.Obb Sg. 10, Unter der Halde II  
Stellungnahme rpv  
Stellungnahme Schwabsoien  
Stellungnahme Staatl. Bauamt Weilheim Unter der Halde II  
Stellungnahmen WWA Unter der Halde II  
Stellungnahmen, Abfallbehörder, Unter der Halde II