

Beschlussvorlage

01/2020/1606

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 27.02.2020
Bearbeiter: Birgit Jost	AZ: 6102-41237

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	27.02.2020	öffentlich

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan „Hinterberg,“; Behandlung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen/ Beschlussvorschläge;

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Denklingen hat am 16.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinterberg“ 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.

In der Sitzung vom 04.12.2019 wurden die Beschlüsse über die im Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen gefasst.

Mit Beschluss vom 18.12.2019 wurde der überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 10.12.2019 gebilligt und die Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 20.01.2020 bis 20.02.2020 statt.

Mit E-Mail vom 09.01.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 10.12.2019 bis zum 20.02.2020 gemäß § 4 (2) BauGB Stellung zu nehmen.

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

Von den umliegenden Nachbarn ist eine Stellungnahme eingegangen.

Von folgenden 23 Behörden, bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Verfahren § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- Gemeinde Altenstadt
- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Hohenfurch
- Gemeinde Osterzell
- Gemeinde Schwabsoien
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech
- Lechwerke AG, Augsburg
- Markt Kaltental
- 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 17 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
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- Gemeinde Altenstadt
- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Hohenfurch
- Gemeinde Osterzell
- Gemeinde Schwabsoien
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Markt Kaltental
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, 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 6 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech
- Lechwerke AG, Augsburg
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB

Zur Information: Keine Äußerung ist eingegangen von folgenden 26 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- 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
- E.ON Wasserkraft GmbH, Werksleitung Lech, Landsberg am Lech
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, 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 Stellungnahme im Rahmen der Bürgerbeteiligung

- Schreiben v. 19.02.2020

Wortlaut der Stellungnahme:

Herzlichen Dank für den Versuch die Planung Hinterberg zu verbessern!

Die neue Planung beinhaltet jetzt uneinheitliche Darstellungen zur Straßenführung des Baugebietes Hinterberg. Auch steht im Lageplan Feldweg, ggf. Ausbau der Kreuzung'. Das löst natürlich die Befürchtung aus, dass sich Planung und Errichtung der Erschließungsanlagen unterscheiden werden.

Die lagebedingten Probleme der Planung des Baugebiet Hinterberg sind aber leider nicht gelöst:

- Eine geeignete (gescheiterte) verkehrsmäßige Erschließung durch 2 Nadelöhre die in steiles Gelände und durch Engstellen wie die Menhofer Straße 22-26 führen ist nach wie vor nicht gegeben. Eine Einbahnregelung trägt auch nicht zur Vermeidung von Fahrten durch die Nadelöhre bei.

- Es sind 90.000 bis zu 120.000 Fahrten (gerechnet mit: 17 Wohneinheiten (WE) als 4 Personenhaushalt, jüngere Bewohner, 30 Kinder in den 17 WEs, 300 Tage das Jahr) mit PKWs/LKWs und den landwirtschaftlichen Fahrzeugen im Jahr vorzusehen. Jüngere Bewohner verursachen wesentlich mehr Fahrten am Tag wie ältere. Fahrräder (auch mit Kindersitzen) scheiden wegen der Steilheit aller Zufahrten aus.

Mit der jetzigen Planung des Hinterberg würden viele Anwohner auf mehrere hundert Meter, manche davon fast direkt an der Haustüre vorbei, dieser Verkehrsbelastung ausgesetzt. Das stellt neben einer Gefahr für Fußgänger und schwächere Verkehrsteilnehmern auch einen Wertverlust der bestehenden Immobilien dar.

- Gleichheitsgrundsatz: Alle bisherigen Baugebiete der Gemeinde belasten einzelne Anlieger nicht mit bis zu 120.000 Fahrten im Jahr um ihre Grundstücke herum oder durch Engstellen an ihren Häusern vorbei. Die Baugebiete Obstwiese, an den Linden und Ahornring haben alle Zufahrten direkt auf eine Hauptstraße.

- Landwirtschaftliche Gefährte, schwer und sehr hoch wie z.B. die der Betreiber von Biogasanlagen und Mähdrescher, fahren bisher immer über den Feldweg aufs Feld. Mit Einbahnregelung müssten die durch das neue Wohngebiet fahren. Schäden die von den meist Lohn Fahrern verursacht werden, werden von denen gerne mal „übersehen“ oder nicht bemerkt.

- Die Probleme mit der Schneeentsorgung und dem vielen nötigen Salz bleiben auch.

- Die Bebauung der jahrzehntelang nachhaltig bewirtschafteten Wiese im Außenbereich und in einer ganz anderen topologischen Lage würde die derzeitige perfekte, lückenlose Ortsabrundung durchbrechen.

- Es gibt durchaus verkaufswillige Grundstückseigentümer z.B. den Herrn Jakob Steer, siehe die Zeitungsartikel zu einem Gerichtsurteil. Dieses Grundstück entspricht eher der Innenentwicklung nach §13a Baugesetz. Vielleicht ist doch eine Einigung möglich. Wenn auf beiden Seiten ein Wille ist, dann findet sich auch ein Weg lehrt die Erfahrung.

- Auch der Grundstücksverkauf des Herrn Negele im Westen ist nur an den Konditionen

gescheitert. Ein Notartermin war schon vereinbart. Man sollte doch auch hier versuchen sich über die Konditionen zu einigen.

- Eine Dorfentwicklung rund um Schule, Kindergarten, Vereins Zentrum und Rathaus im Süden und Westen ist sicher sinnvoller. Das vermeidet auch viele Fahrten mit Kraftfahrzeugen durch mehrere gefährliche Engstellen wie sie im Baugebiet Hinterberg unvermeidbar auftreten würden.

Keiner hat was gegen einen netten Nachbarn, wenn der in normaler Entfernung von dir weg sein Haus baut, eine sichere Zu- und Abfahrt hat und Fußwege durch Engstellen eine gefahrlose Fortbewegung ermöglichen.

Für uns ist nicht nachvollziehbar, dass die Gemeinde vehement versucht eine nahezu ungeeignete Fläche mit viel zu schmalen Zufahrtswegen, ohne jegliche Fußwege an kritischen Stellen, als Baugebiet zu erschließen.

Die Grundstücke wären viel zu klein um noch Platz für Büsche und Bäume zu haben. Die Gemeinde weiß auch selbst, dass Ortsrandeingrünungen von den Bewohnern immer entfernt werden. Die gibt's nur auf Papier.

Wenn bereits die Planung, Grenzbebauung, Abstandsberechnung von der Straßenmitte nicht vom Straßenrand, Zeichnen von grünen Rändern die nicht realistisch sind und inzwischen ausgelaufene, baugesetzliche Ausnahmen für Außenbereichsflächen braucht, um sich überhaupt darstellen zu lassen, weder Fußweg noch ausreichend breite Zufahrten gegeben sind, sollte bitte die Sinnhaftigkeit des Vorhabens überdacht werden.

Beschluss:

Mit der Ausweisung des neuen kleinen Baugebietes „Hinterberg“ macht die Gemeinde Denklingen von ihrer verfassungsmäßig zugestandenen Planungshoheit zum Wohle ihrer Bürger Gebrauch. Auch die bereits bestehenden angrenzenden Bauflächen haben in der Vergangenheit davon profitiert. Insofern wird hier nur einem Gleichbehandlungsgrundsatz aller Bürger nachgekommen.

In dem geplanten Baugebiet „Hinterberg“ sind 14 Parzellen vorhanden. Realistischer weise wird auch von 14 WE ausgegangen und es werden 2,3 Einwohner/Grundstück angesetzt. Das entspricht einem maximalen Einwohnerzuwachs von 32 Einwohnern. Es werden ca. 2,5 Kfz-Fahrten/Einwohner und Tag (einschließlich Bewohner und Lieferverkehr) angesetzt. Dies entspricht üblichen Einfamilienhausgebieten auf dem Land.

Das geplante Wohngebiet erzeugt damit überschlägig ein Neuverkehrsaufkommen von ca. 80 Kfz-Fahrten/24 Std.. Überschlägig beträgt die Belastung in der Spitzenstunde morgens bzw. abends $80 : 10 = 8$ Fahrten pro Stunde.

Auf das Jahr hochgerechnet mit 300 Tagen – was in der Verkehrsplanung gänzlich unüblich ist, diese geht von sinnvollerweise von Tagesbelastungen aus – ergäben sich 24.000 Kfz/Jahr und nicht wie angegeben mit bis zu 120.000 Kfz/Jahr.

Aufgrund der gegebenen Erschließungssituation wurde das neue Wohngebiet „Hinterberg“ von Anfang an mit einer qualifizierten tiefbautechnischen Planung des Büros Steinbacher Consult begleitet. Die Ergebnisse dieser Fachplanung sind eingearbeitet. Aus fachtechnischer Sicht wurden hier keine Bedenken vorgebracht.

Für die Beurteilung der Verkehrsbelastung sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06, Ausgabe 2006 maßgeblich. Für Wohnwege mit einer vorherrschenden Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern wird eine Verkehrsstärke von 150 Kfz/h angegeben. Tatsächlich werden aber in der Spitzenstunde (= Tagesbelastung : 10) lediglich 8 Kfz (!) erwartet.

Aufgrund der beiden Anbindungen über den Höhenweg und die Menhofer Straße wird durch die Einbahnlösung mit Fahrbahnversätzen im Neubaugebiet ein langsamer Mischverkehr im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereiches sichergestellt. Dadurch werden die zusätzlichen Verkehrsbelastungen in engen Grenzen gehalten und auch gerecht auf die Anlieger verteilt. Auch die jetzigen angrenzenden Einfamilienhausgebiete bzw. die Anwohner haben früher von den Entscheidungen des Gemeinderates profitiert, ihnen Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde sieht dies nach wie vor als Pflichtaufgabe an und kommt mit der Planung des Baugebietes „Hinterberg“ dieser Aufgabe nach.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, insbesondere auch vom Amt für Landwirtschaft und vom Bauernverband, wurden keine Einwendungen gegen das neue, recht kleine Baugebiet vorgebracht.

Dies gilt insbesondere auch für den landwirtschaftlichen Verkehr. Soweit die Schneeräumung betroffen ist, wird gerade durch die Einbahnstraßenregelung ausreichend Platz für Straßenbegleitgrün und auch zur Schneeablagerung gewonnen. Ausdrücklich ist aber festzuhalten, dass zukünftig die Hochfläche sicherlich nicht die bevorzugte Siedlungserweiterung sein wird, sondern es werden auch zukünftig ortsplannerisch günstig gelegte Flächen verwendet werden, die aber auch verfügbar sein müssen.

Auch von Seiten der Bürger wurden ansonsten – nachdem die tiefbautechnische Planung, die Machbarkeit der Erschließung plausibel nachweist – nicht mehr vorgebracht.

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

- **Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutz- /Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Schr. v. 24.01.2020**

Wortlaut der Stellungnahme:

Auf die Stellungnahme vom 22.08.2019 wird hingewiesen.

Wie die Ergebnisse der Baugrunderkundung gem. Geotechnikum Nr. 1234.19 v. 28.11.2019 zeigen, sind im Baugebiet Auffüllböden mit erhöhten Stoffgehalten zu erwarten. Aushubmaßnahmen in diesen Bereichen sind somit grundsätzlich einer Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen ggfs. mit Beweissicherungsuntersuchungen zu unterziehen. Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind der Abfall-/Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Es wird gebeten, die Hinweise entsprechend zu ergänzen.

Beschluss:

Ziff. E.4 der Bebauungsplanhinweise wird noch um folgenden Text redaktionell ergänzt:

„Wie die Ergebnisse der Baugrunderkundung gem. Geotechnikum Nr. 1234.19 v. 28.11.2019 zeigen, sind im Baugebiet Auffüllböden mit erhöhten Stoffgehalten zu erwarten. Aushubmaßnahmen in diesen Bereichen sind somit grundsätzlich einer Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen ggfs. mit Beweissicherungsuntersuchungen zu unterziehen. Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind der Abfall-/Bodenschutz-behörde vorzulegen.“

- **Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech, Schr. v. 23.01.2020**

Wortlaut der Stellungnahme:

Wir bitten um Aufnahme folgender Punkte in die Planfestsetzungen:

Zäune sind zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere sockellos mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.

Aus der Pflanzliste sollten die Wald-Kiefer und der Gemeine Wachholder herausgenommen werden, da deren Standortansprüche in Denklingen nicht gegeben sind und ein schnelles Ausfallen der Arten zu erwarten ist.

Um eine standortgerechte und natürliche Ortsrandeingrünung zu gewährleisten sollte die Pflanzliste verbindlich sein und nicht nur „Empfohlen“.

Beschluss:

In Ziff. D.8.4 der Bebauungsplansatzung erhält redaktionell noch folgende Fassung:

„Zäune sind zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere sockellos mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.“

Aus der Pflanzliste werden die Wald-Kiefer und der Gemeine Wachholder noch redaktionell

herausgenommen.

Der 2. Satz der Ziff. D.9.4 lautet dann redaktionell geändert:

„Die nachstehend genannten Arten sind verbindlich“.

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech, Schr. v. 24.02.2020

Wortlaut der Stellungnahme:

Bei der gemeinsamen Besprechung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom Landratsamt verschiedene Hinweise und Anregungen vorgetragen, die im jetzigen Entwurf berücksichtigt sind. Gleichwohl gestatten wir uns noch einige Anmerkungen:

In Nr. 2.2 der Festsetzungen durch Text wird dem Grunde nach auf die ohnehin bestehende Rechtslage verwiesen. Die Zulassung von Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2, **2. Halbsatz** BauNVO steht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde und kann nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Um Missverständnissen vorzubeugen, empfehlen wir die betreffende Festsetzung zu streichen.

Auf verschiedenen Grundstücken ist eine Baulinie festgesetzt (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Das wiederum führt dazu, dass die ansonsten großzügig bemessenen Baugrenzen auf diesen Grundstücken in der Praxis gar nicht ausgenutzt werden können.

Zu Nr. 2.4: Nachdem der Bebauungsplan ohnehin nur Einzelhäuser zulässt (Nr. 4 .2 Festsetzungen durch Planzeichen) kann auf den Begriff „Einzelhäuser“ in 2.4 der Festsetzungen durch Text (Mindestgrundstücksgößen) verzichtet werden.

Die Festsetzung in Nr. 4 .1.1 lässt (auch) bei eingeschossigen Gebäuden eine Dachneigung von 18° bis 22° zu - das steht im Widerspruch zur Nutzungsschablone.

Die Festsetzungen zu Geländeänderungen in Nr. 6 und 9.5 gehören systematisch zusammen und sollten deshalb in einer (1) Festsetzung zusammengefasst werden.

Bei den Hinweisen (Nr. 15) fällt auf, dass zwischen der Straße und dem Platz ein erheblicher Höhenunterschied besteht (714,60 und 716,00).

Bei Nr. 4.1.3 stellt sich die Frage, ob Abweichungen vom Dacheindeckungsmaterial generell oder nur ausnahmsweise zulässig sein sollen; im letzteren Fall würde dies ein Freistellungsverfahren ausschließen.

Beschluss:

Zu Nr. 2.2:

Nach der gängigen Rechtsprechung des BayVGh muss in einem Bebauungsplan neben der Festsetzung der Grundfläche oder Grundflächenzahl auch die Begrenzung der zulässigen

Gesamtversiegelung enthalten sein; die sog. Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO von 80 % reicht dafür nicht aus.

Mit der festgesetzten Grundfläche von 110 qm bzw. 130 qm ist lediglich die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude festgelegt. Enthielte der Bebauungsplan keine weitere Regelung für die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wären für die in Nr. 1., 2. und 3. genannten Anlagen und Einrichtungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine zusätzliche versiegelte Fläche von 55 qm bzw. 65 qm zulässig. Für ein Einfamilienhausgebiet ist dies deutlich zu wenig. Daher wurde in der Satzung die Überschreitungsmöglichkeit mit einer GRZN von 0,50 festgesetzt. Dies ist sachgerecht und rechtlich auch geboten, um im Genehmigungsverfahren die beabsichtigte Bebauung auch realisieren zu können.

In der Satzung wird noch redaktionell ergänzt: „§ 19 Abs. 4 Satz 2, zweiter Halbsatz, nachdem weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können, bleibt davon unberührt.“

Zu Baulinie:

Eine Baulinie ist nur an ganz wenig ausgeprägten Stellen festgesetzt, damit das städtebauliche Gestaltungskonzept mit Gliederung des Straßenverlaufs und insbesondere der Straßenversätze gesichert wird zur Vermeidung höherer Geschwindigkeiten. Die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird dadurch aber nicht nennenswert eingeschränkt, da die zulässigen Grundflächen ja uneingeschränkt verwirklicht werden können.

Zu 2.4:

In Ziffer 2.4, richtig geordnet neu 2.3, entfallen noch redaktionell die Worte „für Einzelhäuser“.

Zu 4.1.1:

Der Hinweis wird wie folgt noch redaktionell gewürdigt:

„Zwerchgiebel sind allgemein zulässig, Dachgauben sind erst ab 27° zulässig.“

Zu Nr. 6 und 9.5:

Die Inhalte der Ziff. 9.5 werden noch redaktionell in Ziff. 6. Übernommen.

Zu Hinweise, Nr. 15:

Für die Erschließungsstraße liegt ein Vorentwurf tiefbautechnische Planung des Büros Steinbacher vor. Die Straßenhöhen und die Höheneinstellungen der Gebäude wurde dabei aufeinander einvernehmlich abgestimmt.

Zu Nr. 4.1.3:

In Ziff. 4.1.3 erhält der 2. Satz redaktionell noch folgende Fassung:

„Nebengebäude und Garagen und erdgeschossige Anbauten sind Abweichungen vom Dacheindeckungsmaterial allgemein zulässig.“

Damit kann hier das Freistellungsverfahren greifen.

- **Lechwerke AG, Augsburg, Schr. v. 29.01.2020**

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

Vorsorglich weisen wir auf verlaufende 20-/1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Diese sind bereits im Bebauungsplan mit aufgenommen und zusätzlich in den beiliegenden Kabellageplänen dargestellt.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Elektrifizierungskonzept

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist nach Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Wir werden die geplanten Stromkreiskabel möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegen.

Allgemeines zur Kabelverlegung

Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, 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.

Allgemeiner Hinweis:

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGVA3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle in Buchloe Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Buchloe

Bahnhofstraße 13
86807 Buchloe
Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Hubert Schlee
Tel.: 08241/5002-386
E-Mail: hubert.schlee@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind in der Begründung, Ziff. 8.3 bereits weitgehend übernommen. Der dortige Text wird aber noch redaktionell abgeglichen. In der Anlage 1 zur Begründung ist das Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel bereits aufgenommen.

- **Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schr. v. 14.01.2020**

Wortlaut der Stellungnahme:

Ergebnis der letzten Stellungnahme

Darin stellten wir fest, dass die Planung bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der vorrangigen Innenentwicklung gemäß LEP 3.2 (Z) sowie der Erfordernisse des Flächensparens nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLPlG, LEP 3.1 (G), RP 14 B II 1.2 (G) den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Ein ausführlicherer Bedarfsnachweis ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Bewertung der aktuellen Planfassung

In den nun vorliegenden Planunterlagen wird dargelegt, dass den Erfordernissen des Flächensparens durch geringe Grundstücksgrößen und bis zu 2 WE pro Einzelhaus Rechnung getragen werden soll. Darüber hinaus lägen der Gemeinde bereits 20 Grundstücksreservierungen vor. Baugebote sollen eine zügige Entwicklung des Baugebiets sicherstellen. Von insgesamt 15 ermittelten Baulücken stünden laut Gemeinde derzeit keine für eine Bebauung zur Verfügung.

Die Ausführungen der Gemeinde sind grundsätzlich nachzuvollziehen. Laut Rauminformationssystem Bayern (RIS) verfügt die Gemeinde jedoch im Süden der Gemeinde auch über größere Potentialflächen (westlich der Lorenz-Paul-Str., östlich der Birkenstr.) zu denen bisher keine Aussagen erfolgten. Gemäß LEP 3.2 (Z) sind diese Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Aussagen zu diesen Flächen sowie weiterhin zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr.: 01.1 „Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain“ sollten im weiteren

Verfahren ergänzt werden.

Ergebnis

Bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der o.g. Punkte steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschluss:

Im Bereich westlich der Paul-Lorenz-Straße ist eine Außenbereichsfläche von ca. 12.330 qm vorhanden, die aus 7 Grundstücken besteht. Sie ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft im FNP dargestellt. Leider besteht hier keinerlei Verkaufsbereitschaft zu den Bedingungen des kommunalen Baulandmodells.

Die genannte Fläche östlich der Birkenstraße von rd. 10.000 qm ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung Bürger- und Vereinszentrum wurde diese Fläche mit Bebauungsplan rechtsverbindlich überplant und neben der Fläche für die Landwirtschaft auch als Freihaltefläche festgesetzt, damit Einschränkungen der direkt östlich angrenzenden Sportflächen frühzeitig vermieden werden. Für schützenswerte Wohnbauflächen steht der Bereich östlich der Birkenstraße daher auch zukünftig unter keinen Umständen zur Verfügung.

An der Flächenausweisung des Bebauungsplanes „Hinterberg“ wird daher festgehalten.

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schr. v. 21.02.2020

Wortlaut der Stellungnahme:

Zum genannten Bebauungsplan hat das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange am 20.09.2019 Stellung genommen. In der Abwägung der Gemeinde wurden viele Belange berücksichtigt.

Wie folgt bitten wir die Gemeinde, und die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagwassers aufzuzeigen. Weitere Hinweise werden nicht vorgetragen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument an poststelle@wwaw-wm.bayern.de.

Das Landratsamt Landsberg am Lech erhält eine Kopie des Schreibens.

Beschluss:

Nach den Erkenntnissen aus der Baugrunduntersuchung wird das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen zum Teil über die vorliegenden Regenwasserkanäle zum Lech und zum Teil über neu geplante Versickerungsanlagen ins Grundwasser abgeleitet. Die tiefbautechnische Planung des Büros Steinbacher Consult wurde im Gleichklang mit der Bauleitplanung entwickelt, so dass die Erschließung des Baugebietes Hinterberg betreffend Wasser, Abwasser und die Beseitigung des Oberflächenwassers gesichert ist.

Nach Satzungsbeschluss und Rechtskraft wird der Bebauungsplan „Hinterberg“ mit Begründung als .pdf dem WWA Weilheim noch übersandt.

- Änderungen von Amts wegen

Beschluss:

Zu a) Gehweg in Richtung Nordosten, da keine Erweiterung des Baugebietes in dieser Richtung geplant ist.

Im B-Plan wird noch in Ziff. A.5.2 redaktionell ergänzt:

G = Gehweg; kann ggf. nach Gemeinderatsbeschluss entfallen, sofern diese Fläche auch nicht für Leitungen etc. benötigt wird."

Zu b)

In der Bebauungsplansatzung wird noch in Ziff. D.5 redaktionell ergänzt:

„Das Niederschlagswasser der Straße und der Baugrundstücke (Dach und Hof) wird im Baugebiet versickert.“

In der Begründung wird noch in Ziff. 4.2 folgendes aufgenommen:

„Das Niederschlagswasser der Straße und der Baugrundstücke (Dach und Hof) wird im Baugebiet versickert: Begründungen: a) ökologische Forderung des Wasserwirtschaftsamtes b) Sickerfähigkeit des Bodens ist gemäß Eigensickertest mit Hilfe einer Baufirma und der Feuerwehr sichergestellt.“

Anlagen:

Stellungnahme BBV Hinterberg

Stellungnahme Bidinger Hinterberg

Stellungnahme Bistum Hinterberg

Stellungnahme Bodenschutz Hinterberg

Stellungnahme Bundeswehr Hinterberg

Stellungnahme Gemeinde Altstadt Hinterberg

Stellungnahme Gemeinde Hohenfurch Hinterberg

Stellungnahme Gemeinde Schwabsoien Hinterberg

Stellungnahme Handwerkskammer Hinterberg

Stellungnahme Hinterberg Bürger A

Stellungnahme IHK Hinterberg

Stellungnahme Kaltental Hinterberg

Stellungnahme Kreisheimatpflege Hinterberg

Stellungnahme LVN Hinterberg

Stellungnahme Naturschutz Hinterberg

Stellungnahme Reg.v.Obb, Sg.10, Hinterberg

Stellungnahme Reg.v.Obb. Landesplanung Hinterberg

Stellungnahme rpV Hinterberg

Stellungnahme Staatl. Bauamt Hinterberg

Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde Hinterberg

Stellungnahme WWA Hinterberg

Stellungnahme, Untere Bauaufsichtsbehörde, Hinterberg

Stellungnahmen Amt f. ländliche Entwicklung Hinterberg

Stellungnahmen Osterzell Hinterberg