

Beschlussvorlage

01/2016/0656

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 04.08.2016
Bearbeiter: Birgit Jost	AZ: 6102-J15-057D

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	21.09.2016	öffentlich

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan „An der Obstwiese“;
Behandlung der im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen
Stellungnahmen/ Beschlussvorschläge;

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Denklingen hat am 14.10.2015 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Obstwiese“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB fand im Rahmen der Auslegung der Planunterlagen (Entwurf in der Fassung vom 24.05.2016, gebilligt in der Sitzung vom 01.06.2016) im Rathaus Denklingen vom 13.06.2016 bis 27.07.2016 statt.

Die Öffentlichkeit hatte dabei die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mit E-Mail vom 13.06.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 24.05.2016 bis zum 27.07.2016 gemäß § 4 (1) BauGB Stellung zu nehmen.

Folgende 49 Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- 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 Altenstadt
- 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 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Von folgenden 30 Behörden, bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Verfahren § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen abgegeben:

- Amt für ländliche Entwicklung, München, E-Mail vom 15.06.2016
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, E-Mail vom 20.06.2016
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, Stellungnahme vom 20.07.2016
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg, Schreiben vom 17.06.2016
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben vom 15.07.2016
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten, Schreiben vom 13.06.2016
- Gemeinde Altenstadt, Stellungnahme vom 14.06.2016
- Gemeinde Bidingen, Stellungnahme vom 13.06.2016
- Gemeinde Fuchstal, Stellungnahme vom 17.06.2016
- Gemeinde Hohenfurch, Stellungnahme vom 14.06.2016
- Gemeinde Osterzell, Stellungnahme vom 14.06.2016
- Gemeinde Schwabsoien, Stellungnahme vom 14.06.2016

- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 27.07.2016
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 20.07.2016
- Katholisches Pfarramt Denklingen, Stellungnahme vom 13.06.2016
- Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V., Schondorf am Ammersee, E-Mail vom 14.06.2016
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech, Schreiben vom 14.06.2016
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 17.06.2016
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech, Schreiben vom 25.07.2016
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 08.07.2016
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 29.06.2016
- Lechwerke AG, Augsburg, Schreiben vom 23.06.2016
- Markt Kaltental, Stellungnahme vom 06.07.2016
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München, Schreiben vom 22.06.2016
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 19.07.2016
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schreiben vom 14.06.2016
- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 27.07.2016
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB, Stellungnahme vom 14.06.2016
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schreiben vom 26.07.2016
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, E-Mail vom 13.06.2016

Folgende 20 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, E-Mail vom 15.06.2016
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, E-Mail vom 20.06.2016
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, Stellungnahme vom 20.07.2016
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg, Schreiben vom 17.06.2016
- Gemeinde Altenstadt, Stellungnahme vom 14.06.2016
- Gemeinde Bidingen, Stellungnahme vom 13.06.2016
- Gemeinde Fuchstal, Stellungnahme vom 17.06.2016
- Gemeinde Hohenfurch, Stellungnahme vom 14.06.2016
- Gemeinde Osterzell, Stellungnahme vom 14.06.2016
- Gemeinde Schwabsoien, Stellungnahme vom 14.06.2016
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 27.07.2016
- Katholisches Pfarramt Denklingen, Stellungnahme vom 13.06.2016
- Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V., Schondorf am Ammersee, E-Mail vom 14.06.2016
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech, Schreiben vom 25.07.2016
- Markt Kaltental, Stellungnahme vom 06.07.2016
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München, Schreiben vom 22.06.2016
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 19.07.2016
- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 27.07.2016
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB, Stellungnahme vom 14.06.2016
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, E-Mail vom 13.06.2016

Beschlussmäßig zu behandelnde Anregungen bzw. Einwendungen liegen von folgenden 10

Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben vom 15.07.2016
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten, Schreiben vom 13.06.2016
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 20.07.2016
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech, Schreiben vom 14.06.2016
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 17.06.2016
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 08.07.2016
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 29.06.2016
- Lechwerke AG, Augsburg, Schreiben vom 15.06.2016 und 23.06.2016
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schreiben vom 14.06.2016
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schreiben vom 26.07.2016

Zur Information: Keine Äußerung ist eingegangen von folgenden 19 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- 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
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, München
- Gemeinde Apfeldorf
- Gemeinde Kinsau
- Gemeinde Reichling
- Gemeinde Vilgertshofen
- Katholisches Pfarramt Epfach
- Kreishandwerkerschaft, Landsberg am Lech
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Kreisjugendring Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abt. Gesundheit und Prävention, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisjugendamt, 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

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen (siehe oben).

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

1) DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben vom 15.07.2016

Die DB AG – DB Immobilien hat unter Bezugnahme auf eine Bevollmächtigung durch die DB Netz AG am 15.07.2016 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben.

1. Die DB AG stimmt der Aufstellung des Bebauungsplans derzeit nicht zu. Begründet wird dies wie folgt:

„Bei dem Bebauungsplan ist festzuhalten, dass das geplante Baugebiet zu mehr Verkehr über die nicht technisch gesicherten Bahnübergänge (BÜ) in Bahn-km 12,430 und Bahn-km 15,252 führen wird. Diese müssen derzeit bereits aufgrund einer Belastung von mehr als 2500 Kfz/24h durch Posten gesichert werden. Darüber hinausgehend ist davon auszugehen, dass der mit derzeit etwa 2080 Kfz/24 h belastete BÜ in Bahn-km 15,627 ebenfalls mit einem höheren Verkehrsaufkommen belastet wird und somit auch in die Kategorie der technisch / mit Posten zu sichernden Bahnübergänge fällt.“

Daher ist vor einer Zustimmung seitens der DB AG eine Einigung hinsichtlich des Verbleibs und der Errichtung von Bahnübergangssicherungsanlagen im Bereich Asch / Denklingen mit den Beteiligten Landkreis Landsberg, Gemeinde Fuchstal sowie Gemeinde Denklingen notwendig.“

Beschluss:

Der hiesige Bebauungsplan kann unabhängig von einer Einigung über die Errichtung von Bahnübergangssicherungsanlagen im Bereich Asch / Denklingen aufgestellt werden. Entgegen der DB AG setzt er eine solche Einigung nicht voraus. Dies ergibt sich aus

Folgendem:

Bei Realisierung der mit dem hiesigen Bebauungsplan zugelassenen Bebauung würde der Verkehr an den in der Stellungnahme erwähnten Bahnübergängen nicht sprunghaft oder erheblich zunehmen. Es ist allenfalls von einer unwesentlichen Steigerung auszugehen.

Durch den Bebauungsplan sollen 49 Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden. Auf jedem Grundstück sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Hinzu kommt, dass die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt wird. Nach den Erfahrungen der Gemeinde Denklingen bei der Ausweisung und Realisierung vergleichbarer Baugebiete, insbesondere bei dem südöstlich ebenfalls zwischen Kreisstraße und Bahnlinie gelegenen Baugebiet „An den Linden“, ist davon auszugehen, dass auf mindestens 90 % der ausgewiesenen Grundstücke Einfamilienhäuser mit nur einer Wohneinheit verwirklicht werden. Weiter ist davon auszugehen, dass eine nennenswerte Anzahl der künftigen Eigentümer bei der Firma Hirschvogel tätig ist und damit in der Regel mit dem Fahrrad zu ihrem Arbeitsplatz fahren wird.

Damit ist nicht mit einer erheblichen Steigerung des Verkehrs an den Bahnübergängen zu rechnen und eine Gefährdung des Straßen- oder Schienenverkehrs durch die allenfalls geringe Verkehrszunahme nicht zu erwarten.

Wie in der Stellungnahme der DB AG – DB Immobilien selbst ausgeführt wird, werden die beiden derzeit nicht technisch gesicherten Bahnübergänge in Bahn-km 12,430 und Bahn-km 15,252 bereits jetzt durch Posten gesichert. Anhaltspunkte dafür, dass durch die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Ausweisung von 49 neuen Baugrundstücken eine so nennenswerte Steigerung des Verkehrs an den vorerwähnten Bahnübergängen auftreten könnte, dass die Sicherung durch Posten nicht mehr ausreichen würde, bestehen keine. Ebenso wenig bestehen Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplante Ausweisung von 49 neuen Wohnbaugrundstücken der in Bahn-km 15,627 liegende Bahnübergang hierdurch in die Kategorie der technisch / mit Posten zu sichernden Bahnübergänge fallen würde.

Demgegenüber sieht sowohl das Fachplanungsrecht als auch das Eisenbahnkreuzungsrecht Möglichkeiten und Verfahren vor, auf geänderte Verhältnisse zu reagieren und einen ggf. hierdurch erforderlich werdenden Ausbau eines Bahnübergangs zu realisieren. Hieraus folgt vom Grundsatz her, dass auch das Erfordernis eines Ausbaus eines oder mehrerer ungesicherter Bahnübergänge in aller Regel kein Grund sein kann, dass eine Gemeinde in der Nähe der Übergänge nicht weiter bauleitplanerisch tätig sein und keine neue Baugebiete mehr entwickeln kann.

In diesem Zusammenhang ist auch das in Art. 28 Abs. 2 GG garantierte Recht auf kommunale Selbstverwaltung zu berücksichtigen. Diese verfassungsrechtliche Garantie sichert den Gemeinden im Rahmen der bestehenden Gesetze einen grundsätzlich alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft umfassenden Aufgabenbereich. In diesem Bereich wird den Gemeinden eine Allzuständigkeit zuerkannt, womit auch die Befugnis verbunden ist, die Geschäfte eigenverantwortlich zu führen. Hierunter fällt auch das Recht der Gemeinde, die städtebauliche Entwicklung ihres Gebiets sowie seine bauliche und

sonstige Nutzung zu ordnen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts gehört auch die kommunale Planungshoheit explizit zum Kernbereich der Selbstverwaltungsgarantie (BVerfG, B. v. 19.11.2014, Az.: 2 Bv L 2/13; BVerfGE 138, 1, 22).

Durch die Ausweisung der 49 neuen Baugrundstücke soll der in den nächsten Jahren zu erwartende Bedarf an Baugrundstücken gedeckt werden, insbesondere derjenige von Einheimischen. Die Gemeinde Denklingen hat die ausgewiesenen Flächen bereits erworben. Damit ist sichergestellt, dass diese dann nach Ausweisung des Baugebiets auch zur Verfügung stehen werden. Andere Flächen, bei denen diese Voraussetzungen vorliegen, stehen nicht zur Verfügung.

Ganz wesentlich kommt hinzu, dass sich die von der DB AG – DB Immobilien in ihrer Stellungnahme befürchteten Verkehrsprobleme auch bei Ausweisung anderer Flächen im Hauptort Denklingen stellen würden, weil sämtliche Wohnbaugebiete im Hauptort Denklingen sowie sämtliche Flächen, die im Hauptort Denklingen als künftige Wohnbauflächen potentiell zur Verfügung stehen, südwestlich der Bahnlinie liegen. Damit könnte die Gemeinde Denklingen im Hauptort Denklingen derzeit überhaupt keine Wohnbauflächen mehr ausweisen. Durch den hierdurch bewirkten „Planungsstopp“ wäre die Gemeinde Denklingen nicht mehr in der Lage, den in den nächsten Jahren zu erwartenden Bedarf an Baugrundstücken zu decken, was aus ortsplanerischen Erwägungen nicht akzeptabel wäre.

Aus diesen Erwägungen hält die Gemeinde Denklingen an der Absicht fest, den Bebauungsplan aufzustellen.

2. Unter der Überschrift „Diese Einigung vorausgesetzt sind folgende Hinweise und Auflagen zu beachten“ werden eine Vielzahl von Ausführungen vorgetragen, was beim Bau in der Nähe von Schienenanlagen zu beachten ist.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf enthält unter Nr. 12 Hinweise u.a. für das Bauen nahe der Bahn. Das von der Gemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans eingeschaltete Architektur- und Ingenieurbüro wird beauftragt, zu überprüfen, ob die im Schreiben vom 15.07.2016 enthaltenen „Hinweise und Auflagen“ Anlass geben, die im Planentwurf enthaltenen Hinweise zu ergänzen bzw. zu ändern und ggf. erforderliche Ergänzungen oder Änderungen vorzunehmen.

2) Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten, Schreiben vom 13.06.2016

Folgendes Schreiben ging am 15.07.2016 bei der Gemeinde ein:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Durch die o.g. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Suedetelekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

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

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Telekom“

Beschluss:

Die Hinweise der Deutschen Telekom werden zur Kenntnis genommen.

3) Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 20.07.2016

Folgendes Schreiben ist bei der Gemeinde Denklingen eingegangen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren.

Um zu verhindern, dass sich das großflächig geplante, Allgemeine Wohngebiet in Denklingen zwischen Bahnlinie und Kreisstraße nicht zu einem faktisch reinen Wohngebiet (WR) entwickelt, regen wir an, den gemäß § 4 Abs.2 und 3 Nr. 2 BauNVO ebenso zulässigen Nutzungen wie nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben explizit geeignete Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet einzuräumen. Dies unterstützt nicht nur die Entwicklung und Aufrechterhaltung einer wohnortnahen Versorgungsstruktur, sondern sorgt darüber hinaus auch für eine gewisse Lebendigkeit eines Wohnquartiers.

Mit freundlichen Grüßen
Handwerkskammer für München und Oberbayern“

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt fest, dass im Bebauungsplan keine Einschränkungen zur vollständigen Anwendung des § 4 BauNVO enthalten sind. Insofern steht der gesamte § 4 BauNVO bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben zur Verfügung.

4) Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech, Schreiben vom 14.06.2016

Das Sachgebiet „Kreiseigener Tiefbau“ des Landratsamtes Landsberg am Lech gibt folgende Anregung:

„Es sollte überlegt werden, ob im Zuge der Erschließung des Baugebietes zur Verdeutlichung der Ortseinfahrt eine Mittelinsel auf der Kreisstraße angelegt wird.“

Beschluss:

Der Gemeinderat kommt überein, dass diese Frage beim Ausbau der Kreisstraße LL 16 entschieden wird. Der Bebauungsplan steht einer eventuellen Mittelinsel nicht entgegen.

5) Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 17.06.2016

Die Untere Abfallbehörde gibt folgenden Hinweis:

„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 der o.g. Flächennutzungsplanänderung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 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 Aushubüberwachung 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-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.“

Beschluss:

Die Hinweise der Abfall-/Bodenschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.

6) Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 08.07.2016

Die untere Immissionsschutzbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

„Die Begründung zum Bebauungsplan „6.0 Immissionen, Hinweise, Schallschutzmaßnahmen“ ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zutreffend, der Sachverhalt wird richtig in der Begründung zur 27. Flächennutzungsplanänderung unter „8.3 Vorabstellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zum Bereich entlang der Kreisstraße LL 16“ wiedergegeben und ist daher so zu übernehmen.

Gemäß der 27. Flächennutzungsplanänderung ist ein Mindestabstand zwischen den Wohngebäudewestfassaden und der Straßenmitte von 25 m (entspricht 21 m zum Fahrbahnrand) von Wohnbebauung freizuhalten. Insofern ist der Wortlaut für den gekennzeichnete Bereich „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß 11. Schallschutzmaßnahmen der Festsetzungen durch Text“ ebenfalls nicht zutreffend und durch den nachfolgenden Text zu ersetzen:

„Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz“
In dem Bebauungsplan muss rechtverbindlich festgesetzt werden, dass die Schallschutzmaßnahmen unter Punkt 11 für die gesamte 1. Häuserzeile entlang der Kreisstraße gelten und nicht nur für den o.g. gekennzeichneten Bereich. Dies ist in den Festsetzungen richtig zu stellen.“

Beschluss:

Den Forderungen der Unteren Immissionsschutzbehörde ist nachzukommen.

7) Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 29.06.2016

Die untere Naturschutzbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

„Die Angaben zur festgesetzten Ausgleichsfläche sind nicht ausreichend. Es sind die genauen Maßnahmen und der Zeitraum bis zur Erreichung des Entwicklungszieles festzuschreiben.“

Beschluss:

Den Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde ist nachzukommen.

8) Lechwerke AG, Augsburg, Schreiben vom 15.06.2016 und 23.06.2016

Es sind folgende Schreiben von LEW TelNet GmbH und LEW Verteilnetz GmbH eingegangen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Beteiligung an dem o. g. Verfahren und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Allgemeines: Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Obstwiese“, sind wir mit einer stillgelegten Fernmeldekabeltrasse betroffen. Es handelt sich hier um ein erdverlegtes Kupferkabel.

Bestehende Verhältnisse: Die stillgelegte Kabeltrasse verläuft entlang der Flurnummer 1298/0. Zu Ihrer Information und für die Planungsunterlagen überlassen wir Ihnen den Bestandsplan. In dem Kabellageplan der LVN GmbH ist unsere stillgelegte Fernmeldekabeltrasse mit aufgenommen und eingezeichnet. Dieser ist nur für Planungszwecke und nicht zur Weitergabe an Dritte gedacht. Bitte beachten Sie den Bestand unserer Anlage bei Ihren weiteren Planungen.

Planerische Ziele: Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen können zum derzeitigen Stand noch keine Aussagen getroffen werden. Konkrete Planungen liegen derzeit nicht vor.

Auflagen und Hinweise: Bei weiterreichenden Erschließungsarbeiten des Baugebietes ist nicht auszuschließen, dass unsere Kabeltrasse tangiert und gequert wird. Bei allen notwendigen und erforderlichen Arbeiten am Kabel sind wir zu informieren. Die zum Schutz der Fernmeldeleitungen zu treffende Maßnahmen sind mit der LEW TelNet GmbH frühzeitig abzustimmen. Der Ansprechpartner bei uns im Haus ist Herr Langenmeir Te1.0821/328-2352.

Ein Zugang zu unserer Kabeltrasse muss gewährleistet und gesichert sein.

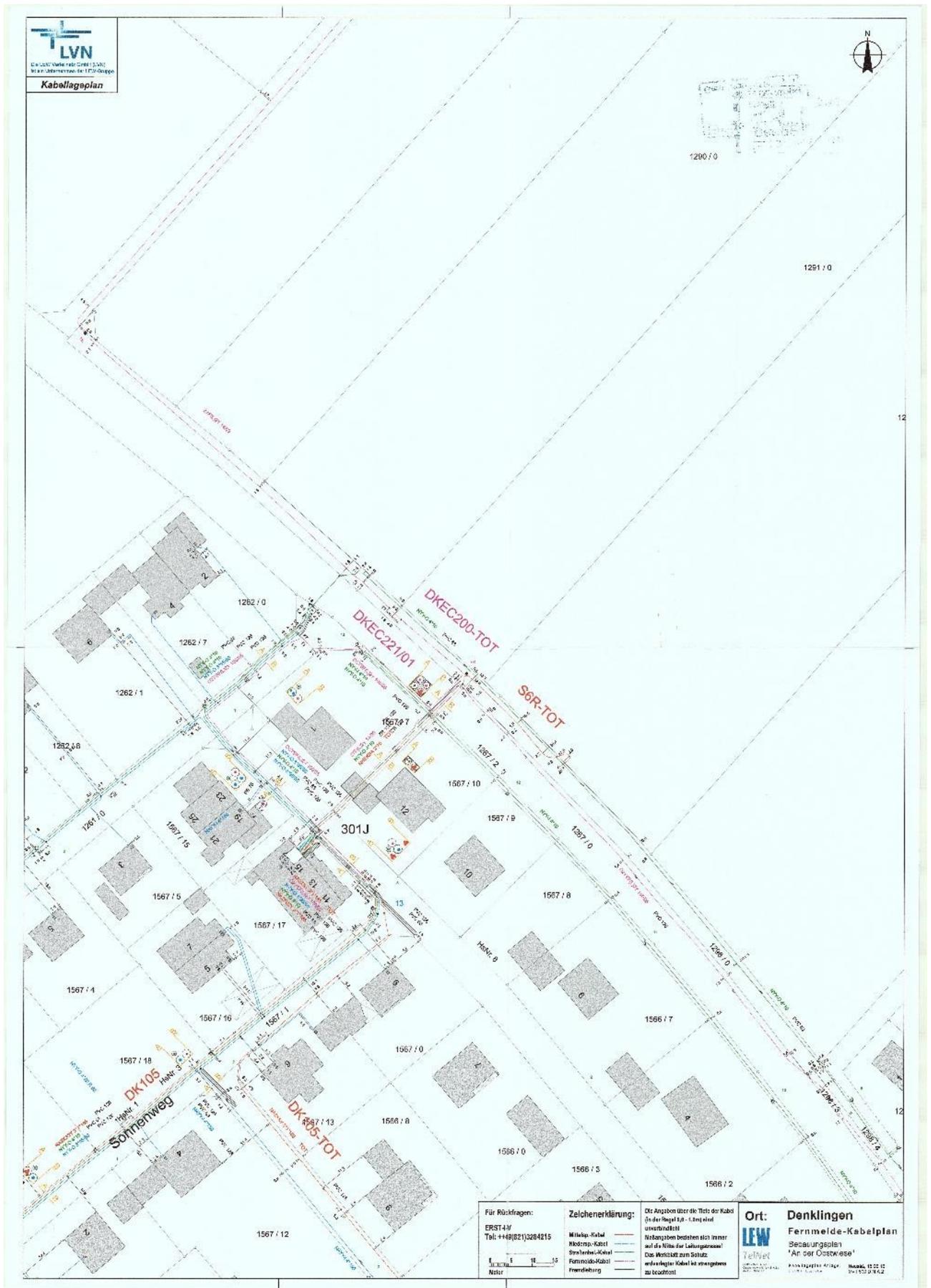
Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an den aktuellen Bauleitplanungen zu beteiligen. Alle Planungen im Bereich der Kabeltrassen sind bei uns vorzulegen.

Da der Breitbandausbau gegenwärtig sehr gefragt ist, sind die Informationen über den aktuellen Zustand oftmals in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Wir möchten deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die erteilte Auskunft nur für das Datum der Stellungnahme gilt.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Einwände.

Die Auskünfte über die Kabeltrassen beziehen sich ausschließlich auf die Fernmeldekabel der Lechwerke AG, welche durch die LEW TelNet GmbH betreut und beauskunftet werden.

Mit freundlichen Grüßen
LEW TelNet GmbH“



„Sehr geehrte Damen und Herren,
 vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bauleitverfahren.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Obstwiese“ bestehen unsererseits keine Einwände, wir bitten jedoch nachstehende Belange bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Bestehende Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf bestehende Kabelleitungen im Bereich der Leederer Straße hin. Die Kabelleitungen sind im beigelegten Kabellageplan M = 1:500 zeichnerisch dargestellt.

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Trasse.

Um eine Beschädigung der Kabelleitungen zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten - von der ausführenden Baufirma - die aktuellen Kabellagepläne bei unserer

Betriebsstelle Buchloe
Tel. 08241/5002-386

zu beschaffen.

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

Stromversorgung

Die zukünftige Stromversorgung der ausgewiesenen Wohnhäuser ist erst nach Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes aus den benachbarten Transformatorstationen - welche außerhalb des Geltungsbereiches liegen - gesichert.

Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

Die genauen Trassen der Niederspannungskabel können erst festgelegt werden, wenn die endgültige Parzellierung der Grundstücke bekannt ist.

Allgemeines

Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebietes bitten wir um rechtzeitige Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

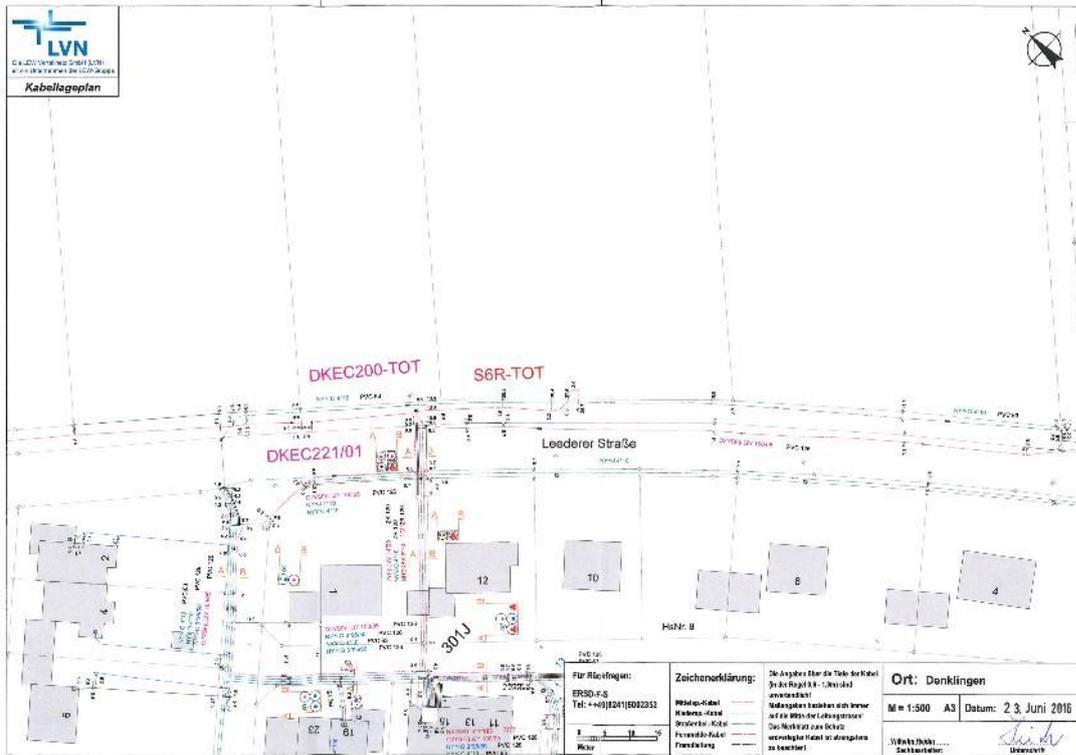
Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht.
- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt.
- die örtliche Ausflockung der Straßenbearbeitung 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 genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit den Bauleitplanungen einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen
LEW Verteilnetz GmbH



Beschluss:

Die Kabelleitungen bzw. -trassen sind die Planung aufzunehmen. Die vorgebrachten Vorgaben über die Arbeiten an den Kabeltrassen und über die Erschließungsarbeiten für die Baugrundstücke werden beachtet.

9) Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schreiben vom 14.06.2016

Folgende Stellungnahme ist am 16.06.2016 eingegangen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß den Hinweisen für die Bauten nahe der Bahn auf Seite 7 der textlichen Festsetzungen sind geeignete Maßnahmen gegen widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes zu treffen.

Für die Feuerwehr muss die Zugänglichkeit bei Einsätzen auf dem Bahnbetriebsgelände, auch während der Bauzeit, sichergestellt sein.

Zudem sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen 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 dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft 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. 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 2014/2015, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 31-Brandschutz-. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Mit freundlichen Grüßen
Regierung von Oberbayern, Sg. 10"

Beschluss:

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

10) Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schreiben vom 26.07.2016

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 Bereich der Flächennutzungsplanänderung derzeit nicht vor.

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit liegen nicht vor.

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.

Bodenaufschlüssen im näheren Umfeld des Bebauungsplanes lassen vermuten, dass der Grundwasserflurabstand > 25 m beträgt.

3.2. Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

3.3. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 04.12.2016 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

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.

3.5. Abwasserentsorgung

3.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

3.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 5) werden derzeit Sickerversuche durchgeführt. Wir bitten die Ergebnisse dieser Untersuchung spätestens im Zuge des

Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

Darüber hinaus bitten wir Sie in diesem Zuge auch ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen. Das Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone versickert werden. Eine Rigolenversickerung ist nur nach vorheriger Filterpassage oder Passage über den belebten Oberboden möglich.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zu erwartende Flächenversiegelung wurde bereits durch verschiedene Festsetzungen reduziert. Um den entstehenden Verlust wichtiger Bodenfunktionen (Puffer, Filter- und Rückhaltevermögen) versiegelten Bodens abzumildern, können auch Maßnahmen wie beispielsweise Dachbegrünungen und Zisternen mit Retentionsraum dienen.

4. Zusammenfassung

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

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes durch die geplanten Sicherheitstests zu bestätigen und im Zuge des kommenden Bebauungsplanverfahrens auch ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung mit vorzulegen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu übermitteln. Vorzugsweise als pdf-Datei(en) per Mail.

Das Landratsamt Landsberg am Lech erhält eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen
Wasserwirtschaftsamt Weilheim“

Beschluss:

Die fachlichen Informationen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim und die diesbezüglichen Ergebnisse der vorgenommenen Baugrunderkundung werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Anlagen:

Stellungnahme Abfallbehörde
Stellungnahme Altstadt
Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Stellungnahme Amt für ländliche Entwicklung
Stellungnahme Bauaufsicht
Stellungnahme Bayerischer Bauernverband
Stellungnahme Bidingen
Stellungnahme Bistum Augsburg

Stellungnahme Bundeswehr
Stellungnahme DB
Stellungnahme Fuchstal
Stellungnahme Handwerkskammer
Stellungnahme Hohenfurch
Stellungnahme IHK
Stellungnahme Immissionsschutz
Stellungnahme Kreiseigener Tiefbau
Stellungnahme LBV
Stellungnahme LEW TelNet GmbH
Stellungnahme LEW Verteilnetz GmbH
Stellungnahme Markt Kaltental
Stellungnahme Naturschutz
Stellungnahme Osterzell
Stellungnahme Pfarramt
Stellungnahme Reg.v.Obb. Bergamt
Stellungnahme Reg.v.Obb. Landesplanung
Stellungnahme Reg.v.Obb. Sg. 10
Stellungnahme RPV
Stellungnahme Schwabsoien
Stellungnahme Staatliches Bauamt Weilheim
Stellungnahme Telekom
Stellungnahme WWA