

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die
Sitzung des Marktgemeinderates**

TOP 3 öffentlich

Vollzug der Baugesetze;

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 k „Wärmeversorgung Herzogsägmühle“
- Billigung und Abwägung -**

Der Marktgemeinderat hat am 07.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 k „Wärmeversorgung Herzogsägmühle“ beschlossen. In der Sitzung vom 08.12.2023 haben Herr Kurz sowie Herr Hofer einen neuen Planentwurf mit geändertem Geltungsbereich vorgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses, verbunden mit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 09.02.2024.

Mit Schreiben vom 13.02.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Die Polizei Schongau, die Baynets GmbH, die Bergerechtereverwaltung, die Stadt Schongau, das Staatliche Bauamt Weilheim, die Gemeinde Altstadt, die Gemeinde Hohenfurch, die Gemeinde Hohenpeißenberg, der Kreisheimatpfleger, die IHK, der Technische Umweltschutz LRA, der Deutsche Wetterdienst und die Brandschutzdienststelle brachten weder Anregungen noch Bedenken hervor.

Von folgenden Behörden/Träger öffentlicher Belange wurden Einwände bzw. fachliche Informationen und Empfehlungen vorgebracht:

1. Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauleitplanung

Es werden Sattel-, Pult- und Flachdächer mit Dachneigungen von 0 bis 30 Grad zugelassen. Gleichzeitig werden PV-Anlagen auf Dächern vorgeschrieben, die die gleiche Neigung haben müssen und nicht aufgeständert werden dürfen. Wir bitten die Vereinbarkeit dieser beiden Festsetzungen zu prüfen.

Abwägung:

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die zulässige Dachneigung auf 15 – 35° geändert wird. Flachdächer sind nicht vorgesehen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert und ergänzt.

**Abst.Ergebnis: 22 für
 0 gegen den Beschluss**

2. Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachlichter Naturschutz

Naturschutz:

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und entsprechende Maßnahmen

Zu diesem Thema finden sich Aussagen auf Seite 16 und 17 von 19 im Umweltbericht. Da es sich bei der überplanten Fläche um Acker handelt, besteht - wie im Umweltbericht richtig dargestellt wird - grundsätzlich die Möglichkeit, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf für das Vorhaben besteht, sofern auf der Fläche artenreiches Grünland entwickelt wird. In diesem Fall wird die Kompensation für das Vorhaben auf der Vorhabenfläche selbst erbracht. Um die Entwicklung eines artenreichen Grünlands sicherzustellen, sollten allerdings noch der Modulreihenabstand sowie genaue Pflegemaßnahmen für die Fläche festgelegt werden (vgl. auch das im Umweltbericht erwähnte Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 13.12.2021 zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen). Wir empfehlen zur Artenanreicherung nach Abschluss der Bauarbeiten eine streifenweise Mähgutübertragung zwischen den Modulreihen von der Biotopfläche östlich des Birkländer Wegs durchzuführen. Die Fläche sollte künftig möglichst durch Mahd gepflegt werden, Schnittzeitpunkte und die Schnitthäufigkeit sollten sich nach dem Aufwuchs richten. Mittelfristig sollte eine zwei- bis maximal dreischürige Mahd das Ziel sein. Die Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche sollten unterbleiben und das Mähgut sollte stets von der Fläche abtransportiert werden (kein Mulchen). Alternativ (allerdings fachlich anspruchsvoller) erscheint auch eine stoßweise Rinderbeweidung möglich. Keinesfalls sollte die Fläche mit Schafen beweidet werden, da Schafe sehr selektiv fressen und Schafkoppeln daher in der Regel floristisch stark verarmen (vgl. ANL-Beweidungshandbuch). Auf ehemaligen Ackerstandorten lässt sich in kleinflächigen Koppeln mit Schafbeweidung daher kein artenreiches Grünland entwickeln.

Angrenzendes FFH-/SPA-Gebiet

Direkt angrenzend an den vorgesehenen Geltungsbereich befindet sich ein FFH-/SPA-Gebiet, das durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt werden darf, wozu unter anderem auch baubedingt in das Gebiet hineinwirkende Beeinträchtigungen zählen. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwiefern von den Vorhaben Lärmemissionen bzw. Erschütterungen ausgehen?

Temporärer Schutzzaun für östlich liegende Biotopfläche

Östlich des Birkländer Wegs befindet sich eine überaus wertvolle nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotopfläche, wie sie in den Unterlagen zum Bauleitplanverfahren auch mehrfach Erwähnung findet. Diese Biotopfläche ist vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Wir empfehlen deshalb einen entsprechenden Hinweis unter die Festsetzungen aufzunehmen. Sinnvoll wäre außerdem als Vermeidungsmaßnahme vor Beginn bis zum Abschluss der Baumaßnahme einen Schutz-zaun entlang der Fläche zu errichten, um sie gegen (unbeabsichtigte) Befahrung bzw. Materialablagerung zu schützen. Das Biotop (insbesondere der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teil) sollte im Bebauungsplan unbedingt als solches gekennzeichnet werden.

Pflanzliste

In der Pflanzliste finden sich nicht gebietseigene Gehölze, die in der freien Landschaft nicht gepflanzt werden dürfen (z.B. Kornelkirsche). Wir empfehlen hier einen Abgleich mit der Referenzliste des Landratsamts für gebietseigene Gehölze im Landkreis Weilheim-Schongau. Die Referenzliste kann auf der Website des Landratsamts unter Bürgerservice -> Formulare und Merkblätter -> „Naturschutz: Liste heimischer Gehölzarten Stand: April 2023“ heruntergeladen werden. Es sollte der Zusatz aufgenommen werden, dass nur Gehölze aus

zertifiziert gebietseigener Herkunft (aus dem Vorkommensgebiet 6.1 – Alpenvorland bzw. gemäß FoVHgV) gepflanzt werden dürfen.

Einzäunung

Die Einzäunung der Anlage sollte durchlässig für Kleintiere sein. Es wird eine entsprechende Festsetzung zur Einzäunung empfohlen.

Planungen im Arten- und Biotopschutzprogramm

Die Aussage auf Seite 1 von 19 im Umweltbericht (analog in der Begründung) „derzeit liegen für den Landkreis Weilheim-Schongau keine Planungen des Arten- und Biotopschutzprogrammes vor“ ist nicht korrekt. Es existiert für den Landkreis Weilheim-Schongau ein Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) aus dem Jahr 1997, das auf der Website des Landesamts für Umwelt frei zum Download zur Verfügung steht und eine wichtige Fachgrundlage für den Naturschutz im Landkreis darstellt.

Ausgleichsfläche A1 (Streuobstwiese)

Auf Seite 7 von 19 im Umweltbericht (analog in der Begründung) ist davon die Rede, dass es sich bei der Wiese mit den Obstbäumen im südlichen Teil des Geltungsbereichs um eine bestehende Ausgleichsfläche handelt. Diese ist bislang nicht im Ökoflächenkataster (ÖFK) erfasst. Vor diesem Hintergrund bitten wir um Aufklärung, welchem Eingriffsvorhaben die Ausgleichsfläche zugeordnet ist bzw. aus welchem Genehmigungsvorhaben sie stammt, damit geklärt werden kann, welche Stelle für die Eintragung der Fläche ins ÖFK verantwortlich ist (vgl. Art. 9 BayNatSchG).

Grünordnung:

keine Äußerung

Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:

Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Einzelnen wird zu den vorgebrachten Einwendungen wie folgt Stellung genommen:

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und entsprechende Maßnahmen

Der Anregung wird gefolgt. Zielsetzung der Planung ist keine weiteren externen Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich zu beanspruchen (vgl. auch Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Forsten / Bereich Landwirtschaft). Die Vorgaben der Fachbehörde – insbesondere auch nach dem weiteren Abstimmungstermin im Zuge der Entwurfsplanung – werden in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes übernommen und in der Planbegründung und im Umweltbericht entsprechend mit aufgeführt.

Angrenzendes FFH-/SPA-Gebiet

Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht ist temporär baubedingt mit gewissen Lärm-, Staub- und Lichtemissionen sowie Erschütterungen im Plangebiet zu rechnen. Hier ist jedoch einerseits entgegen zu halten, dass diese – wie ausgeführt – nur während der Bauzeit auftreten und im Weiteren, dass der größte bauliche Eingriff die Errichtung des neuen Gebäudes zur Unterbringung der Anlagentechnik ganz im Süden des Plangebiets ist. Die wesentlichen Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete im Norden beschränken sich somit auf die Bauzeit. Durch den Betrieb der Anlage ist dann im Weiteren von keinen erheblichen Beeinträchtigungen mehr auszugehen, dies wurde im Rahmen einer Vorprüfung untersucht und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt (Blendeffekt durch die PV – Module, Eingriff in den Grundwasserkörper, Vermeidung von Zinkeintrag).

Temporärer Schutzzaun für östlich liegende Biotopfläche

Der Anregung kann gefolgt werden. Unter Ziff. C.3 Hinweis des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen.

Pflanzliste

Der Anregung kann gefolgt werden. Unter Ziff. C.2 Hinweis des Bebauungsplanes wird die Pflanzliste entsprechend redaktionell angepasst und auf die Verwendung heimischer Gehölze hingewiesen.

Einzäunung

Der Anregung kann gefolgt werden. Unter Ziff. C.3 Hinweis des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen.

Planungen im Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Anregung kann gefolgt werden. Das entsprechende Kapitel wird im Umweltbericht redaktionell ergänzt.

Ausgleichsfläche

Hier wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Regierung von OBB hingewiesen – die Kennzeichnung wird entsprechend redaktionell geändert.

Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:

Dem Hinweis wird gefolgt, wesentliche Änderungen in den Texten werden farbig gekennzeichnet.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert und ergänzt.

**Abst.Ergebnis: 22 für
 0 gegen den Beschluss**

3. Landratsamt Weilheim-Schongau, Umweltschutzverwaltung

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

Die Gemeinde Peiting plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Wärmeversorgung Herzogsägmühle“ dessen Umgriff die Flurnummer 7729 der Gemarkung Peiting umfasst. Dieses Grundstück ist derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 15.02.2024, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf der vorgenannten Flurnummer Altlasten befinden.

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

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Ziff. C.3 Hinweis des Bebauungsplanes wurde bereits ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit etwaigen Altlasten eingetragen, dieser wird entsprechend den Formulierungen der Fachbehörde noch redaktionell angepasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert und ergänzt.

**Abst.Ergebnis: 22 für
0 gegen den Beschluss**

4. Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

Die Beweidung der Flächen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-Freiflächenanlagen) leistet einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität und wird aus naturschutzfachlicher Sicht befürwortet. Schafe, die zur Pflege auf solchen Anlagen gehalten werden, waren in der Vergangenheit aufgrund einer als nicht wolfsabweisend gestalteten Bauart der Einfriedung immer wieder Ziele von Wolfsübergriffen. Da eine wolfsabweisende Nachrüstung des Außenzauns im Nachgang deutlich aufwändiger ist, soll im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauleitplanverfahrens auf eine wolfsabweisende Bauausführung hingewirkt werden.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts ist – wie in den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr bzgl. „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ niedergelegt – sicherzustellen, dass klein- und mittelgroße Säuger die Zäune passieren können.

Mit UMS vom 02.06.2021 (Az. 62a-U8645.0-2018/36-22) wurden deshalb in Abstimmung mit dem Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Möglichkeiten für eine wolfsabweisende Zäunung aufgezeigt, die zugleich eine Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger

bieten. Aufgrund neuer fachlicher Erkenntnisse werden diese Hinweise zu den Möglichkeiten der Zaungestaltung, die beiden Anliegen gleichermaßen Rechnung tragen, wie folgt aktualisiert: Bei einer Neuerrichtung von PV-Freiflächenanlagen soll, zusätzlich zu einer Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger, auf eine wolfsabweisende Bauausführung des Außenzauns hingewirkt werden. Eine wolfsabweisende Bauausführung erfordert sowohl einen Untergrabschutz als auch einen Überkletterschutz. Dabei sind folgende Möglichkeiten zweckmäßig:

Untergrabschutz mittels

- a) horizontaler Zaunschürze (mindestens 60 cm Breite, außen am Zaun verlegt, sichere Verankerung im Boden oder flach eingegraben, mindestens 30 cm überirdisch mit Bestandszaun verbunden) oder
- b) vertikaler Zaunverlängerung 30 cm überirdisch und mindestens 30 cm, wenn möglich 50 cm tief in den Boden eingegraben oder
- c) Elektrolitze mit maximal 20 cm Abstand zum Boden und mindestens 15 cm bis maximal 20 cm Abstand zum Zaun nach außen vorgeschaltet (bspw. mittels Abstandsisolatoren). Material für Zaunschürze und Zaunverlängerung: Baustahlmatte mit einer Maschenweite von mindestens 15 x 15 cm (Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger) und maximal 20 cm x 20 cm, sofern stabil gegen Verbiegen (Abwehr von Wölfen). Bei der Errichtung ist

darauf zu achten, dass die Maschenweite von 15 x 15 cm über der Bodenoberfläche (Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger) nicht unterschritten wird.

Überkletterschutz

- a) Aus leitfähigem Material bestehende, nicht elektrifizierte Festzäune (bspw. Maschendraht-/Stabgitterzaun aus Metall): Eine Elektrolitze am oberen Ende des Maschendraht-/Stabgitterzauns, jedoch unterhalb der Stacheldrahtreihen, mit mindestens 15 cm bis maximal 20 cm Abstand nach außen vorgeschaltet.
- b) Aus isoliertem Material bestehende, nicht elektrifizierte Festzäune (bspw. Maschendraht-/Stabgitterzaun mit Pulverbeschichtung oder Kunststoffummantelung etc.): zwei separate elektrische Leiter mit mindestens 15 cm und maximal 20 cm Abstand zueinander am oberen Ende des Maschendraht-/Stabgitterzauns, jedoch unterhalb der Stacheldrahtreihen, mit mindestens 15 cm bis maximal 20 cm Abstand nach außen vorgeschaltet. Dabei wird ein Leiter als Zaunanschluss (Pluspol), der andere als Erdanschluss (Minuspol) angeschlossen (Plus/Minus-Prinzip).
Bei bereits bestehenden PV-Freiflächenanlagen kann der Schutz von Weidetieren vor dem Wolf nachträglich erreicht werden durch:
 1. Wolfsabweisende Nachrüstung des Außenzauns mit Untergrab- und Überkletterschutz (siehe oben).
 2. Wolfsabweisende Mobilzäune innerhalb der PV-Freiflächenanlage; Beweidung von maximal 50 % der Fläche, sodass der überwiegende Teil der Anlage für Klein- und Mittelsäuger nutzbar bleibt.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Bewirtschaftung der Fläche mit Schafen aus naturschutzfachlichen Gründen nicht geeignet, um die Fläche für den Ausgleich einstufen zu können. Die weiteren Ausführungen zum Schutz der Schafe gegen Wolfsangriffe sind daher für das gegenständliche Verfahren nicht relevant.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

**Abst.Ergebnis: 22 für
 0 gegen den Beschluss**

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

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

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

Aus dem Bereich Forsten:

Von der Planung ist Wald i.S.d. Art. 2 BayWaldG betroffen. Die Waldflächen liegen im südlichen Teil und an der südwestlichen Grenze des Änderungsbereichs entlang des Mühlbaches.

Mit der Planung, die keine Überplanung der Waldbestände vorsieht, besteht aus forstfachlicher Sicht Einverständnis. Weitere Einwände aus Sicht des Bereichs Forsten bestehen nicht.

Abwägung:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hier wird zunächst auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zur Stellungnahme der Flächennutzungsplanänderung hingewiesen; es bestehen keine Konflikte bezgl. der ausgeführten, möglichen landwirtschaftlichen Emissionen. Hier ist zu ergänzen, dass die Bewirtschaftung der Fläche – in reduzierter Form gem. Vorgaben der Naturschutzbehörde aufrecht erhalten bleiben soll.

Aus dem Bereich Forsten:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

**Abst.Ergebnis: 22 für
 0 gegen den Beschluss**

6. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Lage im ermittelten (nicht vorläufig gesicherten oder festgesetzten) Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet des / der Peitinger Mühlbach/ Peitnach. Die Wassertiefen / Fließgeschwindigkeiten betragen bis zu 45 cm / 2 m/s.

Die Fläche wird zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung benötigt / kommt Rückhaltefunktion zu. Sie ist daher nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten. Die Überplanung des Gebietes mit den vorgesehenen Nutzungen kann daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich nicht empfohlen werden.

Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG). § 77 Abs. 1 WHG ist als Planungsleitsatz nach der Rechtsprechung des BayVGH (Beschluss vom 26. Januar 2009, Az.: 1 B 07.151) von der Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. In der Abwägung ist insbesondere der materielle Gehalt von § 78 Abs. 2 WHG einzustellen (BayVGH vom 26.01.2009 a.a.O.).

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Die Überschwemmungsgrenzen sind im Plan zu vermerken.

Vorschlag für Festsetzungen, falls an der Bauleitplanung festgehalten werden soll:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude auf der Fläche wird mindestens 25 cm über dem HW100-Wasserspiegel und 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände / festgesetzt (Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).“

„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Peitinger Mühlbaches/ Peitnach. Die Wassertiefen / Fließgeschwindigkeiten betragen bis zu 45 cm / 2 m/s. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hoch- wassergefährdeten Bereich (z.B. Türschwellen, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände / anzuordnen.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.1.2 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und

Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen.

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt (Dazu sollte der Planer möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein (Die konkreten Festsetzungen hierfür ergeben sich aus der o.g. Risikobeurteilung).

„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“

„Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.“

„Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht im Risikogebiet verwirklicht werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG (siehe auch Ziffer II.3 der Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021).“

„Durch verschiedene Hochwasserschutzanlagen im Gewässersystem des Lechs (Deiche im Bereich der Ortslage) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Es besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQextrem). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.

„Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Bei Risikogebieten hinter Hochwasserschutzanlagen:

„Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserverhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z.B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnenentwässerung nicht zulässig.“

1.1.3 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Der Peitinger Mühlbach/ Peitnach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieses Gewässers.

Vorschlag zur Änderung des Plans: Die 60

m Linie ist im Plan darzustellen. Vorschlag

für Hinweise zum Plan:

„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Peitinger Mühlbach/ Peitnach (einem Gewässer dritter Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig (ggf.: nach Rechtsverordnung der Regierung vom 5/2014 nach Art. 20 Abs. 2 BayWG für Gewässer dritter Ordnung). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.“

1.1.4 Gewässerunterhaltung

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein unbekanntes Gewässer. Die Unterhaltung obliegt dem Markt Peiting.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Es sind daher 5 Meter breite Uferstreifen auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost o- der Abfall) verwendet werden.“

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des

Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Der Markt sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.3 Grundwasser

Entsprechend des vorliegenden hydrogeologischen Gutachtens der Fa. GHB Consult GmbH vom 30.10.2023 wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 1,5 bis 2,1 m unter Geländeoberkante angetroffen. Nach Abschluss der Bohrarbeiten hat es nochmals einen Grundwasseranstieg um 0,2 bis 1,1 m gegeben.

Für das Plangebiet kann von einem mittleren Grundwasserstand (MW) zwischen 662,7 m ü.NHN ca. 2,17 m u. GOK (Bereich EB 1) bis 662,1 m ü.NHN ca. 0,9 m u. GOK (Bereich SB 1) ausgegangen werden. Das Planungsgebiet ist somit durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der

Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

Vorsorgender Grundwasserschutz

Für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt der Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik Freiflächenanlagen (Stand Januar 2014) herausgegeben.

Diese Handlungshilfe nennt auch wasserwirtschaftliche Anforderungen für Photovoltaikanlagen, insbesondere im Hinblick auf den Grundwasserschutz.

Werden verzinkte Stahlprofile für die Modultische etc. verwendet, muss sichergestellt sein, dass diese nicht in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, da sonst Zink verstärkt in Lösung geht. Sollte dies der Fall sein, müssen andere Materialien (z.B. Edelstahl, Aluminium etc.) oder andere Gründungsverfahren (z.B. Streifenfundamente) gewählt werden. Dies ist ganz besonders in den Gebieten mit hohen Grundwasserständen zu beachten.

Für die Reinigung der PV-Module dürfen keine Reinigungsmittel eingesetzt werden. Eine etwaige Reinigung darf nur mit Wasser ohne Zusätze erfolgen.

Für Öltransformatoren sollten nach Möglichkeit Transformatoren ohne Mineralöl gewählt und stattdessen auf nicht wassergefährdende synthetische Ester zurückgegriffen werden. Bei Verwendung von Öltransformatoren, die wassergefährdende Stoffe (Transformatoröl) enthalten, ist im Genehmigungsverfahren die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft zu beteiligen.

Alternativ zu den Öltransformatoren können auch Trockentransformatoren verwendet werden, diese können ohne besondere bauliche Vorkehrungen für den Gewässerschutz errichtet werden.

Auf den Flächen der Photovoltaikanlage darf kein Einsatz von Pflanzenschutzmittel oder Herbiziden erfolgen.

Das Einbringen der Erdwärmesonden ist ebenfalls vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Werden verzinkte Rammprofile für die Modultische verwendet, muss sichergestellt sein, dass diese nicht in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden. Sollte dies der Fall sein, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Freisetzung von Zink die zulässige Zusatzbelastung eines Bodens gem. § 4 BBodschV i.V.m. BBodSchV, Anlage 1, Tabelle 1, vermieden wird (z. B. durch die Verwendung anderer Materialien, eine Beschichtung der Verzinkung oder durch die maßvolle Zugabe von Kalk, um einen pH-Wert von 5,5 bis 6 nicht zu unterschreiten. Die Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorab abzustimmen.“

„Das Bodenfeuchtemillieu kann Einfluss auf die Materialeigenschaften und die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Eine dahingehende Prüfung sollte im Vorfeld der Baumaßnahmen stattfinden.“

1.4 Altlasten

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

Wir begrüßen den Hinweis, falls im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht ergeben, das Landratsamt Weilheim-Schongau darüber zu informieren.

Bei der Grundwasseranalytik des Pegels EB1 wurde der Schadstoffparameter Tetrachlorethen (PER) mit 8,4 µg/l festgestellt, auch wenn der Stufe-1-Wert von 10 µg/l gemäß LfU- Merkblatt 3.8/1 noch unterschritten wird, ist zu befürchten, dass es bei einer größeren Förderleistung und längerer Pumpdauer zu höheren Konzentrationen und damit möglicherweise zu einer Überschreitung des Stufe-1-Wert kommen könnte.

Es ist ein Langzeitpumpversuch geplant, die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind in der Bauleitplanung einzuarbeiten. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen.

1.2 Vorsorgender Bodenschutz

Für die Errichtung von Photovoltaikanlagen sind Böden mit sehr hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen und für die Archivfunktion (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 + 2 BBodSchG) nicht sowie landwirtschaftliche Böden hoher Bonität nur bedingt geeignet. Auf das Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (25-4611.10-3-21 (bayern.de) wird hingewiesen.

Bei grund- oder stauwasserbeeinflussten Böden kann die Bodenfeuchte Einfluss auf die Materialeigenschaften und auf Lösungsprozesse von Stoffen der Ramm-/Schraubfundamente haben. Dies ist bei der Materialauswahl zu beachten.

1.3 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. Insofern beseht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

1.7 Abwasserentsorgung

1.7.1 Allgemeines

Eine Komponente der geplanten Wärmeerzeugung betrifft die Nutzung der Abwärme aus dem abfließenden Abwasser der Kläranlage in Peiting. Dadurch würde sich für die bestehende Einleitsituation temporär eine relevante Abkühlung der Peitnach ergeben. **Bezüglich der Gewässerabkühlung sind wasserwirtschaftliche Anforderungen zu stellen.**

Aus diesem und weiteren Gründen wurden mit dem Markt Peiting und Vertretern der Diakonie Herzogsägmühle verschiedene Varianten einer optimierten Einleitsituation besprochen (Termin am 16.02.2024). Aus wasserwirtschaftlicher Sicht erscheinen nach genauerer Prüfung nur 2 der besprochenen Varianten zustimmungsfähig (siehe unsere E-Mail vom 29.02.2024 an das Ingenieurbüro Knecht Ingenieure).

Die Festlegung der endgültigen Variante zur Ableitung des Kläranlagenablaufs nach der thermischen Nutzung hat in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu erfolgen. Es wird dringend die Erstellung einer Variantenstudie mit LAWA Kostenvergleichsrechnung für die Darlegung der wirtschaftlichsten Lösung empfohlen. Dies ist insbesondere für ein etwaiges Förderverfahren notwendig.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der geplanten Veränderung der Einleitsituation der Kläranlage in Peiting um eine wasserrechtlich zu würdigende Veränderung handelt. Daher ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau rechtzeitig ein Antrag auf eine entsprechende gehobene Erlaubnis zu stellen.

1.3.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. 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.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

1.3.2 Gewerbliches Abwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

1.3.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah möglichst versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es ist davon auszugehen, dass trotz Aufstellung von PV-Modulen, das Niederschlagswasserabflussverhalten (Anteil Versickerung, Anteil Oberflächenabfluss, Anteil Verdunstung) – im Vergleich zur vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland – annähernd unverändert erhalten bleibt. Zufahrten und Unterhaltungswege sollten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden. Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Betriebsgebäude sollte über die belebte Oberbodenpassage zur Versickerung gebracht werden.

Das Anlegen von Drainagen/Entwässerungsgräben stellt einen wasserrechtlichen Tatbestand dar und ist nicht ohne weiteres zulässig.

Vorschlag für Festsetzungen

„Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

2 Zusammenfassung

Derzeit kann seitens des Wasserwirtschaftsamtes keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da aus unserer Sicht die Planung noch nicht konkret genug ausgearbeitet wurde.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen zwingend nachzureichen:

2.1 Schnitte und Lageplan der geplanten PV-Anlagen und Erdwärmesonden inkl. Angaben der Einbindtiefe in den Untergrund

2.2 Angabe der verwendeten Materialien der Aufständigung der PV-Anlage

2.3 Auswertung des Langzeitpumpversuches inkl. Grundwasseranalytik (hier speziell auf die Parameter LHKW).

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hier ist vorab auszuführen, dass mit dem Wasserwirtschaftsamt im Zuge der Entwurfsplanung mehrere Fachgespräche und – Termine durchgeführt wurden. Die Planung wurde detailliert besprochen und die Ergebnisse bei der Entwurfsplanung berücksichtigt. Es ist daher insgesamt von einer Zustimmung der Fachbehörde zur vorliegenden Planung auszugehen. Im Weiteren wird zu den vorgebrachten Einwendungen wie folgt eingegangen:

1.1 Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsbereich HW100

Die Anregungen zur Festsetzung der Rohfußbodenoberkante wurden bei der Planung bereits berücksichtigt – planerisch sind Höhen mehr als 25cm vorgesehen, aktuell ist von mindestens 50cm auszugehen.

Eine Unterkellerung ist nicht geplant, jedoch sind unterirdische Leitungseinführungen unterhalb der Bodenplatte EG erforderlich. Ebenso sind keine Obergeschosse erforderlich. Die Hinweise zu wasserdichten Ausführungen sowie zur Beachtung des HW 100 (sowie HQ extrem) bei der Gebäudetechnik werden daher unter C.3 / Hinweise der Satzung redaktionell und gekürzt aufgenommen.

Lage im Risikogebiet außerhalb der Überschwemmungsbereiche HW100

Hier wird auf die Ausführungen zuvor verwiesen – der Zusatz „HQextrem“ wird dabei berücksichtigt. Heizöl oder sonstige fossile sowie auch Holzbrennstoffe kommen nicht zum Einsatz.

Lage im 60m Bereich eines Gewässers

Der Anregung wird gefolgt und die 60m Linie redaktionell in die Planzeichnung übertragen. Ein Wasserrechtsverfahren ist bei der Anlagegröße ohnehin erforderlich – ein weiterer Hinweis auf die Genehmigungspflicht des Gebäudes und der Anlage ist daher im Bebauungsplanverfahren nicht notwendig.

Gewässerunterhaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemeint ist der von Ost nach West verlaufende Drainagegraben. Die vorgegebenen Mindestabstände werden nochmals geprüft und angepasst. Die weiteren Hinweise zu den Uferstreifen werden unter C 3. / Hinweise im Bebauungsplan redaktionell und gekürzt aufgenommen.

Starkregenereignisse

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hier wird auf die Ausführungen der anderen Fachbehörden hingewiesen, wo ein gewisser Zielkonflikt besteht. Einzäunungen, zumindest wolfsabweisend, sind nicht erforderlich – im Weiteren sind diese nur im Norden und Osten vorgesehen. Nach Süden zur Peitnach und nach Westen zum Lech / Peitnach wurde in der

Begründung des Bebauungsplanes bereits auf die vorhandenen Gehölzstreifen entlang der Gewässer hingewiesen. Die Abflussfähigkeit bleibt hier unverändert, im Bereich der – inzwischen über 2m – hoch aufgeständerten Module wird nach wie vor von keiner Abflussbehinderung ausgegangen.

Im Weiteren wird auf die vorigen Ausführungen hingewiesen: keine Unterkellerungen, deutlich angehobene FOK – Höhe im EG und auch keine Tiefgaragen.

Grundwasser

Unter Ziff. A des Bebauungsplanes wird eine textliche Festsetzung zur Gründung, Reinigung der PV – Module sowie zu den Erdsonden mit aufgenommen. Die Belange des Grundwasserschutzes bei den verwendeten Materialien sind hier besonders zu berücksichtigen.

Altlasten

Ergänzend zum Hinweis der Fachbehörde ist hier auszuführen, dass nach Auswertung des Langzeitpumpenversuchs keine Überschreitungen von Grenzwerten – im Besonderen Tetrachlorethen – festgestellt wurden.

Vorsorgender Bodenschutz

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wasserversorgung

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abwassernutzung Kläranlage Peiting

Hier wird auf die einleitenden Ausführungen hingewiesen. Wie ausgeführt, wurden hier Einleitungsvarianten erarbeitet und mit der Fachbehörde abgestimmt. Für das gegenständliche Verfahren wird hier im Rahmen der Begründung auf die Belange eingegangen – konkrete Festsetzungen ergeben sich hieraus nicht.

Das erforderliche Wasserrechtsverfahren zur Abwassereinleitung obliegt hoheitlich der Marktgemeinde Peiting. Nutzungsrechte sowie wirtschaftliche Anforderungen durch die Wärmeentnahme sind vertraglich zwischen dem Markt Peiting und der Herzogsägmühle als Betreiberin der Wärmeversorgungsanlage abzustimmen und festzulegen.

Häusliches Schmutzwasser

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gewerbliches Abwasser

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Niederschlagswasser

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Ziff. C 3. Hinweise der Satzung wurde bereits ein Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung aufgenommen. Dieser wird entsprechend der Anregungen der Fachbehörde redaktionell und verkürzt ergänzt.

Zusammenfassung

Wie zu Beginn ausgeführt, wurden die spezifischen Unterlagen zu den geplanten Erdwärmesonden, Einbindetiefen, verwendeten Materialien sowie zu den Ergebnissen der Langzeitpumpversuche im Wege der Entwurfsplanung mit der Fachbehörde abgestimmt und im Planentwurf berücksichtigt.

Auf das erforderliche Wasserrechtsverfahren wird hingewiesen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert und ergänzt.

**Abst.Ergebnis: 22 für
0 gegen den Beschluss**

7. LEW Verteilnetz

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

Bestehende 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufende 1-kV-Kabelleitung unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) 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 Schongau Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Schongau

Burggener Straße 15

86956 Schongau

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr André Schumacher

Tel. 08341/9527 – 55

E-Mail: Schongau@lew-verteilnetz.de

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

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

Abwägung:

Hier wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung hingewiesen. Die Leitung verläuft im Birkländer Weg – hier sind spätere Kollisionen beim Bau der unterirdischen Wärmeleitung zu beachten und frühzeitig abzustimmen. Dies betrifft im besonderen Maße die Ausführungsplanung, der Hinweis wird daher an das planende Fachbüro weitergeleitet.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

**Abst.Ergebnis: 22 für
0 gegen den Beschluss**

8. Uniper Energy

Wir möchten darauf hinweisen, dass direkt angrenzend nördlich des betroffenen Gebietes unser Fernwirkkabel verläuft. (In der Anlage ersehen Sie den ungefähren Verlauf des Kabels.)

Bitte bei der Baustelleneinrichtung darauf achten und unsere Abteilung Leittechnik (Hr. Echter 0151/15468665 oder Hr. Häring 0179/1145994) zur Aussteckung des Kabels kontaktieren!

Abwägung:

Dies betrifft im besonderen Maße die Ausführungsplanung, der Hinweis wird daher an das planende Fachbüro weitergeleitet.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

**Abst.Ergebnis: 22 für
0 gegen den Beschluss**

Beschluss:

Nach Beschlussfassung der eingegangenen Stellungnahmen billigt der Marktgemeinderat Peiting den vom Planungsbüro Raumsequenz aus Memmingen erstellten Entwurf samt Begründung und Anlagen in der Fassung vom 18.06.2024. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Als bereits vorliegende umweltbezogene Informationen werden ausgelegt:

- Bericht zur Grundwassernutzung, GeoUmweltTeam vom 07.03.24
- Vegetationserkundung, M.König vom 12.06.24
- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Dr. Kübler – Dr. Neubeck vom 12.06.24
- Bericht zur Erfassung Waldeidechsen, Dr. Kübler – Dr. Neubeck vom 08.06.24
- Vorprüfung Umweltverträglichkeit und FFH-Verträglichkeit vom 12.06.24

**Abst.Ergebnis: 22 für
0 gegen den Beschluss**

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Peiting, 19.06.2024
Marktverwaltung


Peter Osterrieder
Erster Bürgermeister

