D) Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schwabsoien hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“ beschlossen. Es soll die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien bereits dargestellte gewerbliche Baufläche (G) durch den gegenständlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet zur Rechtskraft gebracht werden.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes „Südlich der Schongauer Straße“ wird für einen dringenden örtlichen Bedarf benötigt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Erschließung durchgeführt und die Aufteilung und Vergabe der baureifen Grundstücke erfolgen kann. Die Maßnahme dient insbesondere der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rande von Schwabsoien am Ortsausgang nach Altenstadt südlich der Staatsstraße St 2014.

Der Geltungsbereich umfasst somit die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 635/3, 645/2 TF, 645/4, 652, 655, 656, 654, 645/3, 649, 653, 645, 666 TF, 665 TF und 664 TF, Gemarkung Schwabsoien. Das Plangebiet weist eine Größe von 2,46 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung mit dem hier festgesetzten Geltungsbereich.

Dem Bebauungsplan ist eine externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1241, Gemarkung Schwabsoien mit einer Größe von 1,906 ha zugeordnet, innerhalb der die Ausgleichsmaßnahme mit 0,252 ha sichergestellt werden kann.

Durch die gegenständliche Planung werden Teilbereiche der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne („Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße“ und „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße II“) überplant. Die betroffenen Bebauungspläne werden in diesem Überlagerungsbereich aufgehoben (Teilaufhebung) und durch den gegenständlichen Bebauungsplan ersetzt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Bestehendes Planungsrecht – Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien

Die Gemeinde Schwabsoien verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt ist.

Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau Az: 610-2; Sg. 40 Nr. 25 vom 09.08.2011 genehmigt und durch seine Bekanntmachung verbindlich.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes entspricht größtenteils den Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes. Für den Bereich der Fl. Nrn. 645, 666 TF, 665 TF und 664 TF, Gemarkung Schwabsoien, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren vorgenommen. Der Entwicklungsgrundsatz nach § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gewahrt.

3.2 Übergeordnete Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und im Regionalplan der Region Oberland (17) dargelegt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der gewerblichen Baufläche in diesem Verfahren die Ziele der Raumordnung beachtet wurden.

Die Hinweise auf eine gute landschaftliche Einbindung des Plangebietes werden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beachtet. Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche als Gewerbegebiet entwickelt werden und zwar in dem Umfang, der durch Verträge mit den Grundstückseigentümern derzeit zur Verfügung steht. Die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen werden im gegenständlichen Bebauungsplan entsprechend gesichert, nach Süden erweitert und mit einer Wendeschleife beendet.

4.2 Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) mit den Teilgebieten GE-1 und GE-2 festgesetzt.

In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Hierunter sind alle Betriebe zu subsumieren, die gewerblich - also zum Zweck der Gewinnerzielung - betrieben werden und die in den Katalogen zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen (§ 8 Absätze 2 und 3 BauNVO) nicht näher bezeichnet werden. Die Gemeinde hat die in § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung der Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Hierzu werden auch Spielhallen und ähnliche Betriebe, die keine Vergnügungsstätten sind, gezählt. Ausgeschlossen sind auch Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen einschließlich der zugehörigen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Diese Einrichtungen zählen zu Gewerbebetrieben aller Art.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige eine Wohnung pro Betrieb wurde in der gegenständlichen Satzung für allgemein zulässig erklärt. Die sogenannte Betriebsleiterwohnung hat sich mit den das Wohnen möglicherweise einschränkenden Emissionen eines Gewerbebetriebes - auch in der Nachbarschaft - zu arrangieren. Es muss sichergestellt sein, dass zwischen der vorgenannten einen Betriebsleiterwohnung und dem Betrieb ein funktionaler Zusammenhang besteht; dies bedeutet auch, dass eine geringere Schutzwürdigkeit einer solchen Wohnung gegenüber Immissionen besteht. Ein solcher Zusammenhang muss mindestens objektiv sinnvoll sein. Betriebsbezogene Wohnungen sind nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten nicht generell vorgesehen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die städtebaulichen Festsetzungen gilt es, das Erscheinungsbild des Plangebietes am östlichen Ortsrand und am Übergang in die freie Landschaft anzupassen. Dies wird erreicht durch die Anordnung des Erschließungskonzeptes, die Festsetzung der überbaubaren Flächen sowie der Grundflächenzahl mit Angabe der Anzahl der Vollgeschosse sowie die am östlichen und südöstlichen Rande des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche.

Die Gemeinde hat sich für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, die maximale Geschoßflächenzahl, die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen entschieden.

Im Gewerbegebiet GE-2 gilt maximal:

GRZ = 0,8, GFZ = 1,6, mit einer max. WH von 7,80 m;

Im Teilgebiet GE-1 gilt maximal:

GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, zwei Vollgeschosse mit einer max. WH von 6,80 m;

In Anlehnung der Definition der Wandhöhe gemäß BayBO wird festgelegt:

> Die Wandhöhe (WH) ist das Maß vom Höhenbezugspunkt Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, jeweils gemessen in der Verlängerung der Außenwand, siehe Art. 6 Abs. 4 BayBO. Für den Höhenbezugspunkt Gelände gilt die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnittes gemessen in der Mitte des geplanten Gebäudes zuzüglich 0,50 m. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
>
> Für besondere und untergeordnete Bauteile, wie Aufzugsschacht, Spänebunker u. dgl. kann die Wandhöhe im Einzelfall um bis zu 3 m überschritten werden.

4.4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen und Gestaltung

Es gilt im gesamten Gebiet die offene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO, in der die Gebäude im Sinne einer offenen Bauweise errichtet werden können aber eine Länge von über 50 m aufweisen dürfen.

Für die Lage der Gebäude innerhalb des Grundstücks wird die Ausrichtung des Hauptgebäudes durch eine Pfeilrichtung vorgeschlagen. In der Satzung ist festgelegt, dass hiervon abgewichen werden kann. Dies soll auch unter dem Aspekt der Nutzung solarer Energie offen gehalten werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind als Dachform nur Satteldächer zugelassen, wobei für untergeordnete Bauteile und besondere Gebäude auch andere Dachformen und angelehnte Pult- und Walmdächer zulässig sind.

Die Dachneigung ist für die Satteldächer mit 12° bis 30°, für Gebäude breiter als 15 m Satteldach mit 12° - 20° zugelassen. Die Wandhöhen sind dabei entsprechend abgestuft, siehe Tabelle § 8 Ziffer 1 der Satzung. Solaranlagen dürfen nur auf der Dach- oder Fassadenfläche integriert bzw. bündig mit diesen Flächen montiert werden. Die Gemeinde ist aber in Ausnahmefällen bereit, eine Ausnahme nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zuzulassen, sofern das geplante Gebäude mit den aufgeständerten Anlagen ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung.

Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze definiert. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Dachvorsprung, Vordach, u. dgl. ist bis zu 1,50 m zulässig, im Übrigen gilt Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.

4.5 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach der am 02.03.2009 erlassenen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Schwabsoien, wobei gemäß § 1 hier nicht anzuwenden ist, wo es heißt: „Die Satzung gilt für das Gemeindegebiet der Gemeinde Schwabsoien mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.“

4.6 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Die Oberflächenwasser sollen möglichst an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

Die Stellplatzflächen und Wege sowie Lagerflächen sollen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.) ausgebildet werden.

Die Vorhaben sind möglichst unmittelbar mit der Höhe des EG Fußbodens auf dem natürlichen Gelände zu errichten und Keller - soweit dies bei den gewerblichen Gebäuden erforderlich wird - mit wasserdichtem Beton (sog. Weiße Wanne) auszuführen.

4.7 Flächenverteilung:

Gewerbegebiet,		21.562 m²
(davon Private Grünflächen)	*(1.625 m²)*	
Verkehrsflächen, Planstraße mit Begleitgrün		3.048 m²
Gesamtfläche des Plangebietes		**24.610 m²**

Somit weist das Plangebiet eine Größe von 2,46 ha auf.

5. Grünordnung

5.1 Natürliche Grundlagen und Grünkonzept

Für das Gemeindegebiet Schwabsoien liegt der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor.

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche.

Aufgrund der Lage unmittelbar südlich der Staatsstraße St 2014 und der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet „Südlich der Schongauer Straße“ kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Artenvorkommen konnten keine festgestellt werden.

Der Bebauungsplan sieht vor, den südlichen, südwestlichen und südöstlichen neuen Ortsrand mit einem mindestens 4 m Pflanzstreifen mit Bepflanzungsauflagen mit insgesamt 1.625 m² als private Ortsrandeingrünung aufzubauen.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachlicher Naturschutz, hat mit Schreiben vom 09.09.2015 zum Vorentwurf folgendes mitgeteilt:

> *Was die Ermittlung des notwendigen Kompensationsbedarfs angeht, so ist der in Ansatz gebrachte Flächenabzug für (welche?) Minimierungsmaßnahmen in einer Größenordnung von 1624 m² für uns anhand der Planunterlagen im Moment leider nicht nachvollziehbar. Der entlang der neuen Ost- u. Südostgrenze des Baugebiets vorgesehene Eingrünungsstreifen/ Pflanzstreifen ist diesbezüglich jedenfalls nicht anrechenbar. Die Anerkennung einer Ortsrandeingrünung bzw. einer solchen Randeingrünung ist nur dann möglich, wenn diese auch dauerhaft raumwirksame wie ökologische Funktionen erfüllt. Bei einem Pflanzstreifen mit nur 4 m Breite ist dies nicht machbar, insbesondere wenn die nach dem Nachbarrecht gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände nach AGBGB (Art. 47 und 48) einzuhalten sind und deshalb im Endeffekt maximal ein 2 m-Streifen zur Bepflanzung zur Verfügung steht. Der Grenzabstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen beträgt 4 m, zu anderen Nachbarflächen 2 m; es sei denn, eine Grenzbepflanzung ist rechtlich gesichert. Eine Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme ist im Übrigen nur dann möglich, wenn ein bepflanzbarer Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 12 m zur Verfügung steht.*
> *Für die externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1241 am Oberlauf der Schönach wurde im Zusammenhang mit der Entwurfsplanung für das Baugebiet „nördlich der Schongauer Straße“ ein Planungskonzept seinerzeit mit dem fachlichen Naturschutz abgestimmt. Vorgesehen sind dort gewässerbegleitende Pflanzungen und Maßnahmen zur Renaturierung der Bachaue. Uns ist im Moment aber nicht bekannt, ob und inwiefern hier bislang noch eine Flächenreserve besteht, d.h. anteilig Ausgleichsflächen noch keinem Eingriffsvorhaben oder Bauleitplan zugeordnet und quasi verbraucht sind. Eine konkrete Zuordnung fehlt bislang in den Unterlagen und ist in der Begründung bzw. dem Umweltbericht deshalb zu ergänzen.*

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen jedenfalls als Festsetzung in den Bebauungsplan – zumindest in der Begründung – konkret aufgenommen sein und dabei durch einen entsprechenden Lageplanausschnitt und eine Beschreibung der Maßnahmen im Einzelnen hinreichend bestimmt sein. Falls von Bevorratungsflächen aus dem Ökokonto nur Teilflächen benötigt werden, und diese ggf. verschiedenen Eingriffsvorhaben bzw. Bebauungsplänen zugeordnet sind, ist dies deutlich zu kennzeichnen. Die Darstellung erfolgt gegebenenfalls außerhalb des Geltungsbereichs in einem separaten „Ausgleichsbebauungsplan“. Falls die Ausgleichsmaßnahmen weder im Eingriffs- noch in einem gesonderten Ausgleichsbebauungsplan behandelt werden, muß die Gemeinde vor Satzungsbeschluss die Verfügungsgewalt über die Flächen haben und gegenüber dem Landratsamt nachweisen. Dies kann entweder durch Eigentum oder durch eine dingliche Sicherung erfolgen.
In diesem Zusammenhang dürfen wir noch einmal daran erinnern, dass die Gemeinde im Zuge der notwendigen Herstellungs- und Entwicklungspflege (vergl. DIN 18916) auf der Ausgleichsfläche die erforderlichen Pflegemaßnahmen zeitnah beauftragt bzw. durchführen lässt. Bislang liegt uns diesbezüglich kein entsprechendes Planungs- bzw. Ausführungskonzept vor. Zweckmäßig wäre auch, ein Prüfschema festzulegen, nach dem sie (zusammen mit der UNB) die notwendigen Durchführungs- und Erfolgskontrollen (Entwicklungs-, Funktions-, u. Ziel-Erreichungskontrollen) durchführen will.
Die Gemeinde muss nach Art. 9 BayNatSchG außerdem die externe Ausgleichsfläche (im Bereich des „Ausgleichsbebauungsplans“ bzw. auf den vertraglich bereitgestellten Flächen) unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an das LfU zur Erfassung im landesweiten Ökoflächenkataster melden.
Grünordnung
§ 9. 1:
Wir empfehlen, die Einfriedung für die Innenseite der Ortsrandeingrünung festzusetzen. So fügt sich das Gewerbegebiet besser in die Landschaft ein.
§ 9. 3:
Wir empfehlen folgenden Abschnitt zusätzlich als Hinweis aufzunehmen. Bepflanzung und Niederschlagswasserbeseitigung:
Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen die festgesetzten Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen. Unklar bleibt, wie die im Plan dargestellten Straßenbäume konkret festgesetzt werden sollen; in öffentlicher oder privater Grünfläche, Bestandteil der Erschließungsstraße, Standortfestlegung? – Bitte konkretisieren.
Wir empfehlen, für die Stellplätze einen wasserdurchlässigen Belag nicht nur zu empfehlen, sondern festzusetzen. Auch die Stellplatzverordnung der Gemeinde Schwabsoien sieht dies vor.
§ 7.5
ist so rechtlich nicht möglich. Vom Bauherrn kann im Freistellungsverfahren lediglich verlangt werden, dass in einem Plan die Umsetzung der Grünordnung nachweisbar dargestellt ist. Nur wenn die Gemeinde das Bauvorhaben ins Baugenehmigungsverfahren überführt, werden die Unterlagen nach Ermessen angeschaut. Deshalb ist es wichtig, einige grünordnerische Eckpunkte im Bebauungsplan festzusetzen. Dies betrifft auch die max. Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen die nicht geregelt sind und laut 5.1 der Begründung im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes geregelt werden.
Zu § 4.2
Bei einer GRZ von 0,8 ist die verbleibende Fläche als unverbaute Grünfläche anzulegen. Eine weitere wasserdurchlässige Pflasterung darüber hinaus ist nicht zulässig.
Hinweis: Bei den Obstsorten hat sich der Fehlerteufel eingeschlichen, die richtige Schreibweise lautet: James Grieve, Gewürzluiken, Brettacher, Boskoop, Schöner von Herrnhut, Danziger Kantapfel, Bunte Julibirne und Stuttgarter Geißhirtl“

Hierzu hat die Gemeinde folgende Abwägung getroffen.

Die ausführlichen Hinweise dienen der Kenntnisnahme.
Die Hinweise zum Ökokonto, den Flächenreserven, sowie der Verfügung über die potentiellen Ausgleichsflächen werden in der weiteren Planung beachtet und, soweit anzuwenden, durchgeführt.
Die Festlegung über die Einfriedung wird erst nach Abstimmung mit der UNB zur Ausgleichsflächenthematik gefasst.

Bepflanzung und Niederschlagswasserbeseitigung: nach § 7 Ziffer 7 ist nach Ermessen der Gemeinde dem Schutz und der Bewahrung der Bepflanzung ausreichend Rechnung getragen, da „sämtliche Pflanzungen […] im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen [sind]. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.“
Die Festlegungen in § 7 Ziffer 5 beinhalten konkrete Anforderungen, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, sowie der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Ziffer 7, sowie Abs. 11 BauGB) detailliert beinhalten und damit der Bauleitplanung unterworfen sein können. Eine Festlegung der Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgt nach Erkenntnissen der ausstehenden tachymetrischen Geländeaufnahme.
Zur Klärung der Angaben in § 4 Ziffer 2 wird eine Anmerkung eingefügt, dass auch wasserdurchlässig befestigte Oberflächen unter die Regelung der GRZ von 0,8 fallen. Der wasserdurchlässige Belag wird nur empfohlen, da gerade im Gewerbebereich beispielsweise zum Grundwasserschutz wassergebundene Decken für Abstellflächen für LKWs nötig sein können.
Die angemerkten Korrekturen an den Obstsorten werden eingepflegt.

Für die Durchgrünung des Straßenraumes werden in der Bebauungsplanzeichnung Baumstandorte auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Die genaue Lage ist erst über den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan verbindlich. Hierbei kann der einzelne Bauwerber den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandort auf die betrieblichen Belange bezüglich Ein- und Ausfahrt, Stellung der Gebäude und Lage der Stellplätze verschieben. Die Anzahl der Bäume (mit festgesetzten Standorten und mit frei wählbaren Standorten) ist jedoch einzuhalten.

Stellplätze und Lagerplatzflächen sollen durch wasserdurchlässige Bodenbeläge, wassergebundene Decken, Schotterrasen und dergleichen Materialien ein gesundes Kleinklima und einen möglichst ausgeglichenen Wasserhaushalt des einzelnen Grundstücks gewährleisten. Durch diese wasserrückhaltenden Maßnahmen werden auch die Kanalisation und die Kläranlage entlastet.

Hinsichtlich der angesprochenen Einfriedungen möchte die Gemeinde das Gestaltungsbild möglichst offen belassen, wobei hierzu bei den Kaufverträgen durchaus ein Hinweis auf eine harmonische Gestaltung möglich ist.

Auf eine konkrete Festsetzung zur maximalen Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen möchte die Gemeinde verzichten. Dafür wurde in der Satzung unter § 7 Ziffer 6 das Regulativ des Freiflächengestaltungsplanes eingeführt, mit dem die Gemeinde im Zuge der Baueingabeplanung bei Bedarf eingreifen kann. Die Gemeinde wird den mit der Fachbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau abzustimmenden Freiflächengestaltungsplan, der nicht nur für die oben genannte Gestaltung des Geländes sondern insbesondere auch für die Durchgrünung und die Ortsrandeingrünung aufzustellen ist, verbindlich in den Textfestsetzungen § 7 Ziffer 6 ergänzend vorschreiben.

Die Planzeichenlegende wurde ergänzt.

5.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Schwabsoien wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Die intensiv genutzte Grünlandfläche begründet die Kategorie I.

Der Gebietstyp wird aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 mit TYP A, Feld A I angesetzt und wegen der umfangreichen, in der Berechnungsgrundlage enthaltenen und damit als Minderungsmaßnahme zu wertenden Eingrünung mit dem Faktor 0,3 ausgeglichen. Die Eingriffsfläche setzt sich folgendermaßen zusammen:

Südliche Erweiterung des Plangebietes =	5.600 m²
Westliche Erweiterung des Plangebietes=	2.786 m²
Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße“ und „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße II“	
Dies ergibt eine Eingriffsfläche von:	8.386 m².

0,8386 ha Eingriffsfläche x 0,3 ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf = 0,252 ha

Somit müssen auf einer externen Fläche die vorgenannten 0,2 ha ausgeglichen werden. Dies soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 1241, Gemarkung Schwabsoien im Bereich des Oberlaufs des Angerbaches sichergestellt werden. Näheres ergibt sich nachfolgend und auch aus dem Umweltbericht.

5.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Für die ausgewählte Fläche der vorgenannten Fl. Nr. 1241 ist eine Aussage zur artenschutzrechtlichen Prüfung vorzunehmen mit folgendem Ergebnis:

Nach Rücksprache zwischen Herrn Landschaftsplaner Helmut Rösel und Herrn Hett UNB sind folgende Maßnahmen festgelegt:

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in ihrer vollständigen Form wird für das Planungsgebiet auf Grund der geringen Wertigkeit und der eingeschränkten Dimension des Untersuchungsraumes verzichtet.

An Arten, die Wiesenflächen als Lebensraum mit nutzen, führt der Atlas "Brutvögel in Bayern" für den Untersuchungsraum lediglich den Kiebitz (Vanellus vanellus) auf. Dabei kann mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die durch das Vorhaben verursachte minimale quantitative Reduktion des potentiellen Lebensraumes dieser Art zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes etwaiger lokaler Populationen führt oder die ökologische Funktion potentieller Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gefährdet. Auch Isolierungseffekte durch eine mögliche neue Zerschneidungswirkung des Gewerbegebietes sind wegen der Vorbelastung durch die St 2014, der im landschaftlichen Maßstab geringen Eingriffsdimension und der hohen Mobilität der Art unerheblich.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Teilfläche der Fl. Nr. 1241:

- auf dem Grundstück Ufer des Grabens abflachen, Breite je Uferseite 3 - 4 m, Entwicklung in freier Sukzession, Mahd abschnittsweise, Umtriebszeit 8 Jahre, Mähgut abfahren, keine Düngung, keine Pestizide
- am natürlichen Geländetiefpunkt Anlage einer flachen Seigen, etwa 150 qm
- zur Aushagerung die Wiesenfläche 5 Jahre je 4mal mähen, Mähgut abfahren, keine Düngung, keine Pestizide
- danach zweimalige Mahd, Anfang Juli und Ende August, Mähgut abfahren, keine Düngung, keine Pestizide
- entlang des Grabens Pflanzung von 5 Silber-Weiden, Salix alba, Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm, incl. Wildschutz.

Näheres sowie die Planzeichnung zur Ausgleichsmaßnahme sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die Gemeinde wird unmittelbar nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der Umsetzung der Maßnahmen, die auf dem Grundstück für die Ausgleichsmaßnahme festgesetzt sind, beginnen.

6. Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden über eine neue Einfahrt zur Staatsstraße St 2014.

Die Planstraße wird mit einer Breite von 8,00 m einschließlich Seitenstreifen festgesetzt. Die genauen Details für den Querschnitt, Längs- und Quergefälle, Straßenentwässerung und dgl. erfolgen über die Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Ammann & Bäumler, 87490 Börwang.

6.2 Wasserwirtschaft

6.2.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicherstellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.
Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Oberflächenwasser:
Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist Oberflächen- und unverschmutztes Niederschlagswasser schadlos zu versickern. Zu beachten sind:
DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“,
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW.
Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand.
Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so zu errichten, dass eine Beeinträchtigung durch Bepflanzung, z.B. Wurzelwerk, ausgeschlossen ist.

6.2.2 Fachliche Informationen und Empfehlungen gemäß Schreiben WWA vom 07.01.2016

Grundwasser
Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.
Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Altlastenverdachtsflächen
Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.
Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

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.

Abwasserentsorgung

Industrieabwasser
Es gilt der § 58 WHG. 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 einzuholen bzw. in Fällen, in denen *der § 58 WHG* zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Niederschlagswasserbeseitigung
Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.
Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung und zur Niederschlagswasserbeseitigung ausdrücklich begrüßt.
Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP)
Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).
Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht aus objektiven Gründen nicht möglich, so ist eine linienhafte /linienförmige Versickerung z. B. mittels Rigolen herzustellen.
Der zur Versickerung notwendige Flächenbedarf sowie Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind (oberirdische Zuleitungstrassen bei zentralen Mulden und Sickerbecken) sind bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW- zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN empfohlen. Dieses ist im Internet-Angebot des LFU http://www.lfu.bayern.de/index.htm zu finden unter: >Themen: Wasser (Abwasser / Niederschlagswasser) > Programm BEN. Der vollständige URL lautet: http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm
Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Trennsystem. D.h. das anfallende Niederschlagswasser darf grundsätzlich nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
Stehen wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange diesem Grundsatz entgegen, z.B. bei verstärkt belastetem Niederschlagswasser, kann die Einleitung in den Schmutzwasserkanal ausnahmsweise und in Abstimmung mit und nach den Anforderungen des Kanalnetzbetreibers erfolgen.
Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer Versickerungsanlage zu zuführen. Eine flächenhafte Versickerung über eine naturnah gestaltete Versickermulde oder ein -becken ist dabei gegenüber einer linienförmigen Versickerung z. B. mittels Rigolen vorzuziehen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew)“ zu entnehmen.
Im hängigen Gelände entsprechen Versickerungsanlagen nur dann den Regeln der Technik, wenn der Nachweis erbracht wird, dass weder Dritte noch das Wohl der Allgemeinheit durch die Anlage negativ beeinflusst werden.

6.3 Stromversorgung / Telekom / Kabel / Gas

Allgemeines

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Stromversorgung
Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Die genauen Kabeltrassen können erst dann festgelegt werden wenn die endgültige Parzellierung der Grundstücke bekannt ist. Die Freigabe des Baugebietes zur Erstellung der Neubauten darf erst nach Inbetriebnahme der neuen Transformatorenstation und Verlegung sämtlicher Versorgungsleitungen erfolgen.

Zur öffentlichen Auslegung wurde von der LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe mit Schreiben 07.12.2015 mitgeteilt, dass die Stellungnahme zum frühzeitigen Verfahren vom 13.08.2015 Gültigkeit hat. Sie lautet:

> *Gegen die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer elektrischen Versorgungsanlagen weiterhin gewährleistet ist und die nachstehenden Belange beachtet werden.*
> ***Bestehende Versorgungseinrichtungen***
> *Innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches liegt unsere Transformatorenstation Nr. 647L „Altenstadter Straße". Des Weiteren verlaufen umfangreiche 20-/1-kVKabelleitungen in diesem Bereich. Unsere bestehenden Anlagen sind im beigelegten Kabellageplan M = 1: 1000 zeichnerisch dargestellt. Wir bitten unsere bestehende Transformatorenstation in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Trasse. Um eine Beschädigung der Kabelleitung zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten - von der ausführenden Baufirma - die aktuellen Kabellagepläne bei unserer Betriebsstelle Schongau, Burggener Straße 15, 86956 Schongau, Tel. 08861/2342-135, zu beschaffen.*
> *Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.*
> ***Stromversorgung***
> *Die Stromversorgung für die vorhandenen Gewerbebetriebe erfolgt bereits aus der Transformatorenstation Nr. 647L „Altenstadter Straße". Durch eine entsprechende Erweiterung der elektrischen Versorgungsanlagen ist die Stromversorgung zukünftiger Betriebe gesichert. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.*
> ***Straßenbeleuchtung***
> *Sollte eine Erweiterung der bestehenden Straßenbeleuchtungsanlage gewünscht werden, bitten wir mit unserer Betriebsstelle Schongau rechtzeitig Kontakt aufzunehmen. Gerne unterbreiten wir dazu ein entsprechendes Angebot. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit den Bauleitplanungen einverstanden.“*

Gasversorgung:

Die Erdgas Schwaben hat mitgeteilt, dass bei entsprechender Bedarfsnachfrage das Plangebiet mit einer Gasleitung angeschlossen werden kann.

Kabel:

Es ist vorgesehen, das Plangebiet optimal zu versorgen so dass es den heutigen Anforderungen gerecht wird.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten, Vorgang 2015603, hat mit Schreiben vom 19.08.2015 folgendes mitgeteilt.

> *„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:
E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 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 Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.“

Die **LEW TelNet GmbH, Neusäß** hat mit Schreiben vom 11.12.2015 folgendes mitgeteilt:
„Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III" sind wir nicht mit Fernmeldekabeltrassen betroffen. Die Belange der LEW TelNet GmbH werden zurzeit nicht berührt. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.08.2015 die nach wie vor ihre Gültigkeit besitzt. Da der Breitbandausbau gegenwärtig sehr gefragt ist, sind die Informationen über den aktuellen Zustand oftmals in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin an der Bauleitplanung. 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 LEW TelNet GmbH.“

In einem weiteren Schreiben vom 11.08.2015 wurde ergänzt:
„Allgemeines: Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III" der Gemeinde Schwabsoien sind wir nicht mit Fernmeldekabeltrassen betroffen. Die Belange der LEW TelNet GmbH werden zurzeit nicht berührt.
Planerische Ziele: Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen und kurzfristiger Netzerweiterungsmaßnahmen können zum derzeitigen Stand noch keine Aussagen getroffen werden. Konkrete Planungen liegen derzeit nicht vor.
Auflagen und Hinweise: Da der Breitbandausbau gegenwärtig sehr gefragt ist, sind die Informationen über den aktuellen Zustand oftmals in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin an der Bauleitplanung.
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 LEW TelNet GmbH.“

6.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Weilheim-Schongau zu veranlassen, siehe auch die Angaben der Erschließungsplanung und Anlage 1 zur Satzung.

7. Immissionsschutz

Der größte Teil des Bebauungsplangebietes wurde bereits durch die Bebauungspläne „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße" und „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße II" überplant. Diese enthalten Festsetzungen zum Immissionsschutz in Form von „flächenbezogenen Schallleistungspegeln".
Im vorliegenden Bebauungsplan soll diese Regelung beibehalten werden. Im Entwurf zur öffentlichen Auslegung war die Nachtzeit gemäß Satzung § 3 Abs. 1 auf 7.00 Uhr erweitert worden. Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Weilheim-Schongau weist darauf hin, dass dadurch den Grundstückseigentümern vorhandene Rechtsansprüche genommen werden, wonach Arbeiten im Freien zwischen 22 Uhr und 7 Uhr generell unzulässig sind. Da eine durchgreifende städtebauliche Begründung für diese Einschränkung nicht vorliegt, wird die bestehende Rechtslage aufgegriffen und die deutschlandweit gemäß TA Lärm gültige Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nachgetragen.

Hierzu dient auch die Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i. V. m DIN 18005, Teil1 "Schallschutz im Städtebau" vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988). Der Text in § 11 der Satzung wurde in Abstimmung mit dem Sachgebiet Techn. Umweltschutz des Landkreises Weilheim-Schongau entsprechend ergänzt.

Die von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

8. Hinweise und Empfehlungen

Abfallwirtschaft:

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nur über Stichstraßen erschlossen sind, können diese von der öffentlichen Müllabfuhr nur dann angefahren werden, wenn hier Wendekreise mit einem Durchmesser von 21 Meter oder für 3-achs Fahrzeuge geeignete Wendehämmer angelegt werden. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden, durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Grundstücke werden dem jeweiligen Bedarf vermessen und dem amtlichen Kataster zugeführt. Es wird eine Sonderung angestrebt.

10. Karten

Es wurde die amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Weilheim, die über die Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt zur Verfügung gestellt wurde, verwendet. Es wird unter Verweis auf Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) auf folgendes hingewiesen:

Soweit im Zuge von Baumaßnahmen Vermessungszeichen und Grenzmarken gefährdet sind, zerstört oder beschädigt werden, ist rechtzeitig beim Vermessungsamt Weilheim die Sicherung oder Versetzung bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen die Wiederherstellung der Grenzmarken zu beantragen.