



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Beglaubigter Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 01.02.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Zur Beratung und Beschlussfassung in nachfolgender Sache wurden vom Vorsitzenden zu der heute anberaumten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses 8 Mitglieder geladen (Art.36 GO). Von 7 Geladenen sind 7 erschienen, so dass die beschlussfähige Anzahl anwesend ist. Auf Vortrag des Vorsitzenden wird beschlossen:

-
4. **Bebauungsplan Dießen II n - Carl-Orff-Museum einschl. 1. Änderung des Flächennutzungsplans; Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
1. Beschluss des Marktgemeinderats am 14.10.2019 für die Aufstellung eines Bebauungsplans (BP) einschl. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Carl-Orff-Museums (nach erfolgreich durchgeführtem Wettbewerbsverfahren).
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu den Verfahrensunterlagen (sowohl BP- als auch FNP-Änderungsverfahren) in der Fassung vom 28.08.2020 im Wege der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 28.09. bis einschl. 30.10.2020.
- Seitens der Öffentlichkeit wurden keinerlei Bedenken, Anregungen oder Stellungnahmen vorgetragen.
3. Mit Schreiben vom 16.09.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange (Behörden) unter Zusendung der Verfahrensunterlagen (sowohl BP- als auch FNP-Änderungsverfahren) in der Fassung vom 28.08.2020 am Verfahren beteiligt.
- 3.1 Von den insgesamt 38 beteiligten Fachstellen haben folgende 13 Behörden mitgeteilt, dass sie zu den beiden Bauleitplanverfahren keine Einwände haben bzw. sich nicht äußern:
- 3.1.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstfeldbruck
 - 3.1.2 Bayer. Bauernverband, Landsberg
 - 3.1.3 E-Werk Dießen
 - 3.1.4 Gemeinde Pähl
 - 3.1.5 Gemeinde Raisting
 - 3.1.6 Gemeinde Utting
 - 3.1.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern
 - 3.1.8 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
 - 3.1.9 Regierung v. Obb., Bergamt Südbayern
 - 3.1.10 Regionaler Planungsverband München
 - 3.1.11 Straßenbauamt Weilheim

3.1.12 Verwaltungsgemeinschaft Windach (für Gemeinde Finning)

3.1.13 Wasserwerk Dießen

3.2 Folgende Behörden/Fachstellen haben Stellungnahmen abgegeben. Diese werden nur zusammengefasst bzw. stichwortartig wiedergegeben. Die ungekürzten Stellungnahmen sind in der Anlage zur Beschlussvorlage beigefügt und können dort nachgelesen werden.

3.2.1 Ammerseewerke gKU, E-Mail vom 02.10.2020

Anwesen FINr. 446 durch die Ammerseewerke gKU nicht erschlossen, jedoch durch private Schmutzwasserkanalleitung tatsächlich an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen (Sondervereinbarung). Kanal durch Grundstückseigentümer zu unterhalten.

Für das anfallende Oberflächenwasser ist den Ammerseewerken gKU keine Ableitung bekannt. Folgender Passus soll in den Satzungsteil des BP aufgenommen werden:

„Gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist über eine flächenhafte Versickerung abzuleiten. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser eingehalten werden. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder -schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt.“

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Carl-Orff-Stiftung als Bauherrin für das gegenständliche Bauvorhaben hat die Stellungnahme der Ammerseewerke bereits zur Kenntnisnahme und Berücksichtigung erhalten.

Der von den Ammerseewerken gewünschte Passus wird mit aufgenommen, jedoch in den Hinweis des BP, nicht in den Festsetzungsteil (da rechtlich nicht zulässig). Insofern wird den Anregungen der Ammerseewerke Folge geleistet.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

3.2.2 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 26.10.2020

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Planungsgebiet befindet sich das Baudenkmal D-1-81-114-149: „Villa des Carl Orff; unter Integration von Teilen des Vorgängerbaus von 1910 dreiseitige, hofbildende Anlage aus Haupthaus (zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit traufseitiger Laube und Garagenanbau), abgewinkeltem Laubengang (mit Rundstützen, Kamin und Pultdach) und Nebenhause (zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Giebellaube); Wasserbassin, plattengerahmt; Schupfen, holzverschalter Ständerbau mit Flachsatteldach, teilweise erneuert; Stadel-Schupfenbau, zweiteiliger, holzverschalter Ständerbau mit Frackdächern; Parkanlage mit Bauerngarten; von Alwin Seifert, 1955/56 und 1961; mit Ausstattung.“

Um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in BP-Begründung und ggf. Umweltbericht wird gebeten.

Denkmal mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen (im Planwerk denkmalgeschützter Gebäudebestand nicht korrekt umgrenzt; der im Listentext erwähnte Garagenanbau wurde ausgespart, weshalb die Umgrenzung zu korrigieren ist.)

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen

baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Belange der Bodendenkmalpflege durch den Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG berücksichtigt.

Untere Denkmalschutzbehörde (LRA Landsberg) erhält dieses Schreiben zur Kenntnisnahme.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bauherrschaft hat die Stellungnahme bereits zur Kenntnisnahme und Berücksichtigung erhalten. Das Landesamt für Denkmalpflege (Baudenkmalpflege) wurde bereits vor Einleitung des Wettbewerbsverfahrens für das Carl-Orff-Museum einbezogen. Der Ausschreibungstext wurde bzgl. der denkmalpflegerischen Belange ergänzt. Die Vertreter der Baudenkmalpflege waren darüber hinaus auch beim Wettbewerbsverfahren selbst als Berater eingeladen.

Die Denkmalnummer sowie der Listentext werden wie gewünscht in den Hinweisteil des BP übernommen. Ebenso ein Hinweis auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 4-6 BayDSchG.

Insofern werden die Anregungen berücksichtigt.

Der Garagenbau wurde bei der Umgrenzung des Denkmals ausgenommen, weil die aus dem Wettbewerbsverfahren herausgegangene Planung den Erhalt der Garage nicht vorsieht.

Auf Rückfrage bei der Abt. Baudenkmalpflege teilte Herr. Dr. Hermann mit, dass der Auslobungstext des Wettbewerbs wurde bezüglich der Garage ohne Abstimmung mit der Denkmalpflege geändert worden sei. Der Bebauungsplan muss den denkmalgeschützten Bestand vollständig abbilden. Wie mit der Garage umgegangen werden kann, wird lt. Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zu klären sein.

In der Planzeichnung wird die Garage nachrichtlich als Baudenkmal dargestellt und ergänzt. Insofern wird auch dieser Anregung Folge geleistet.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

3.2.3 Bund Naturschutz, Ortsgruppe Dießen, Schreiben vom 30.10.2020

Zur 1. FNP-Änderung, Ziff. 3.6.2 Versickerungsfähigkeit:

Das Dachflächenwasser aus dem Museumsbereich sollte der vorhandenen Wasserfläche zugeführt werden.

Zur Satzung/Grünordnung, Ziff. 8.8 Eingriff und Ausgleich:

Vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme wird für ungenügend durchdacht und geplant gehalten, fachlich nicht fundiert. Sie ist inhaltlich nicht belastbar und in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig.

Eingriffs- und Ausgleichsfläche schon immer in gleichartiger Weise relativ extensiv genutzt und unterscheiden sich in ihrer Vegetationszusammensetzung kaum. Unterschiede der Pflanzenbestände der beiden Flächen bei schwacher Hanglage, vergleichbaren Bodenverhältnissen und weitgehend analoger Nutzungsgeschichte so gering bemessen, dass sich für beide Flächen in der Zumessung von Wertpunktezahlen nach der Bayer. Kompensationsverordnung keine Unterschiede ergeben.

Um eine erfolgreiche Renaturierung und damit eine Aufwertung im Sinne der Bayer. Kompensationsverordnung zu gewährleisten, sind – sofern Grünlandbestände oder ehem. Ackerflächen aufgewertet werden sollen - Nährstoffanalysen der Oberböden (v.a. hinsichtlich pflanzenverfügbares Phosphor) unerlässlich, um ausloten zu können, ob überhaupt ein mögliches Renaturierungspotenzial für eine günstige Entwicklung in planbaren Zeiträumen (max. 20 Jahre) besteht.

Ohne diese Voruntersuchung kann das Gelingen der Aufwertung und damit das Bewerkstelligen des Ausgleichs nicht gewährleistet werden.

Zur Stellungnahme des BN wurde die UNB/LRA um Stellungnahme gebeten. Mit E-Mail vom 10.11.2020 wurde Folgendes ausgeführt:

„Aufgrund der über viele Jahre anhaltenden extensiven und naturschutzfachlich optimalen Nutzung bzw. Pflege der Wiesen auf dem Carl-Orff-Grundstück haben sich diese zu artenreichen Mähwiesen entwickelt, die bereits eine sehr hohe naturschutzrechtliche Wertigkeit aufweisen. Eine weitere Aufwertung der Flächen über eine Änderung der Bewirtschaftung ist nur bedingt möglich.

Allerdings könnte über eine Saatgutübertragung aus noch artenreicheren Extensivwiesen aus der Umgebung (z.B. NSG „Seewiese“, nördl. Riederau) eine Aufwertung erfolgen. So könnten gezielt zusätzliche gebiets- und standorttypische Arten in der Ausgleichsfläche etabliert werden. Der Landwirt Gerhard Süßmair beerntet seit 2019 die artenreichen Wiesen im NSG „Seewiese“ mit dem eBeetle und hält das Saatgut für Ausgleichsflächen und naturschutzfachlich sinnvolle Flächen bereit. Am besten wäre es, mit ihm Kontakt aufzunehmen und um einen Ortstermin auf der Fläche zu bitten, ob er sich eine Saatgutübertragung aus der „Seewiese“ auf der Ausgleichsfläche vorstellen kann.“

Der Landschaftsarchitekt des Planungsverbands (der die grünordnerischen Belange bearbeitet hat) findet den Vorschlag der UNB sehr gut. Auch die Carl-Orff-Stiftung hat sich mit dem Vorschlag einverstanden erklärt.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Kopie des Schreibens des BN wurde sowohl der Bauherrschaft als auch der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnisnahme sowie Stellungnahme zugesandt.

Die Verfahrensunterlagen werden entsprechend ergänzt. Insofern wird den Anregungen des Bund Naturschutz Rechnung getragen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

3.2.4 Dt. Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 28.10.2020

Im Planungsbereich Telekommunikationsanlagen der Dt. Telekom vorhanden. Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten 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 befinden, entwidmet werden, wird um Kontaktaufnahme gebeten.

Angabe der Kontaktdaten für die Anforderung von Spartenplänen.

Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Für eine koordinierte Erschließung des Gebiets wird um entsprechende Informationen gebeten.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wurde bereits zur Kenntnisnahme und Berücksichtigung an die Bauherrschaft weitergeleitet. Die Hinweise sind in erster Linie bei der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

3.2.5 Energienetze Bayern GmbH + Co. KG, E-Mail vom 02.10.2020

Keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die bestehenden Erdgasleitungen sind zu berücksichtigen (Planausschnitt beigelegt).

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die E-Mail wurde bereits zur Kenntnisnahme und Berücksichtigung an die Bauherrschaft weitergeleitet. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

3.2.6 Kreisbrandinspektion Landsberg am Lech, Schreiben vom 22.11.2020

Die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicherzustellen.

Die Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr ist einzuhalten sowie die technischen Baubestimmungen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Für die Löschwasserversorgung stehen in diesem Bereich lt. gemeindlichem Wasserwerk 48m³/h zur Verfügung. Dies ist ausgehend von max. 3 Vollgeschossen und einer GFZ unter 0,7 bei feuerbeständiger bzw. feuerhemmender Bebauung ausreichend gemäß DVGW-W 405. Die BP-Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr werden derzeit noch geprüft und anschließend in den BP-Unterlagen entsprechend berücksichtigt bzw. ergänzt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

3.2.7 Landratsamt Landsberg/Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 30.10.2020

Planung mit Höherer Landesplanungsbehörde und Sachgebiet Städtebau/Bauordnung der Regierung von Obb. vorbesprochen und grundsätzlich im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) gesehen.

Fläche des geplanten Sondergebiets im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets „Ammersee-Wes“, daher zu prüfen, ob im Hinblick auf §§ 6 Abs. 2, 10 Abs. 2 BauGB vor Satzungs-erlass eine Herausnahme aus dem LSG erforderlich ist. Verweis auf diesbzgl. Rechtsprechung (BVerwG Urteil v. 17.1.2002 – 4 C 15.01; VGH München Urteil v. 24.06.2016 – 14 N 14.1649). Insoweit Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde von besonderer Bedeutung.

Gegen den Festsetzungsinhalt des BP keine grundlegenden Bedenken. Jedoch zu prüfen, ob die in der Planzeichnung dargestellte Fläche für Stellplätze dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen tatsächlich gerecht wird. Die Erschließungsstraße „Ziegelstadel“ kann wegen ihrer geringen Breite nicht zum Parken genutzt werden.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das mit der Planung des Vorhabens beauftragte Planungsbüro wurde um Stellungnahme gebeten. Demnach sollte die bislang vorgesehene Anzahl an Pkw-Stellplätzen von 15 Stück ausreichend sein und daher beibehalten werden; vor allem, da vermehrt mit Besuchergruppen zu rechnen ist. Für solche Gruppenführungen ist geplant, dass ein Kleinbus als Shuttle-Service für ca. 20 Fahrgäste die Besucher vom Marienmünster aus zum Museum bringt. Dieser kann auf dem Grundstück wenden und dann wieder zurück zu den zur Verfügung stehenden Parkplätzen am Marienmünster fahren und auch dort parken.

Demnach ist lediglich noch das Thema der Wendemöglichkeit für einen Kleinbus in den BP-Entwurf zu integrieren.

Das mit der Planung des Museums beauftragte Architekturbüro hat den Nachweis der Kleinbus-Wendemöglichkeit in der Parkplatzzone erbracht. Der Kleinbus kann im Bereich der Stellplatzerschließung wenden.

Die BP-Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde gesondert im Verfahren beteiligt. Auf die nachfolgenden Ausführungen unter Ziff. 3.2.8 wird verwiesen.

Abstimmung:Ja 8 Nein 0

3.2.8 Landratsamt Landsberg/Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 06.10.2020

Keine Einwände gegen die Planung.

Fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen erfolgt auf der Ebene des BP.

Die evtl. Herausnahme des Änderungsbereichs wird von der UNB geprüft und ggf. in einem separaten Verfahren des LRA durchgeführt.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Vor Beginn der Bauleitplanverfahren sowie in Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens wurde die Planung bereits mit der UNB besprochen und die wesentlichen Kriterien festgelegt. Aufgrund der Stellungnahme des Bund Naturschutz (siehe Ziff. 3.2.3) werden die Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung der schon jetzt recht hochwertigen Flächen noch verbessert. Die BP-Unterlagen (Begründung/Umweltbericht) werden entsprechend ergänzt.

Abstimmung:Ja 8 Nein 0

3.2.9 Landratsamt Landsberg/Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 07.10.2020

Keine Umstände bekannt, die im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung relevant wären. Auf das Plangebiet wirken weder relevante Emissionen ein noch ist zu erwarten, dass durch die Planung eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen durch Emissionen einhergeht.

Keine Einwendungen und Anregungen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung:Ja 8 Nein 0

3.2.10 Landratsamt Landsberg/Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 30.09.2020

Lt. aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt. Sollten derartige Erkenntnisse vorhanden sein, die sich z. B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, sind

diese gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entsprechend mit der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde liegen ebenfalls keine Erkenntnisse bzgl. eines evtl. Altlastenverdachts vor. Eine Kopie der Stellungnahme wird der Bauherrschaft zur Kenntnis und Berücksichtigung zugesandt. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

3.2.11 Regierung v. Obb./Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 28.09.2020

Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Hinsichtlich des Anbindegebots nach LEP 3.3 (Z) ergibt sich durch die vorliegenden Unterlagen keine Änderungen, die eine Neubewertung nötig machen. Auf die vorangegangenen Stellungnahmen, zuletzt vom 07.09.2020, wird verwiesen.

Da sich das Plangebiet innerhalb des LSG „Ammersee-West“ befindet, wurde eine schonende Einbindung des Vorhabens in die Landschaft angemahnt. Dem wird in den aktuellen Planunterlagen durch die umgebenden, weitläufigen Grünflächen grundsätzlich Rechnung getragen. Eine Einzelhandelsnutzung (Museumsladen) wird auf max. 15 qm Verkaufsfläche begrenzt und liegt damit deutlich unterhalb der landesplanerischen Relevanzschwelle.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der Höheren Landesplanungsbehörde wurde schon frühzeitig (schon vor dem Wettbewerbsverfahren) Kontakt aufgenommen, um deren öffentliche Belange abzufragen und zu berücksichtigen. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

3.2.12 Regierung v. Obb./Brand-/Katastrophenschutz, Schreiben vom 22.10.2020

Bei der Aufstellung/Änderungen von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz (Art. 1 Bayer. Feuerwehrgesetz) grundsätzlich folgende allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen.

- Hydrantennetz nach den einschlägigen Regelwerken auszubauen; ggfs. Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln; Hydrantenplan vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
- öffentliche Verkehrsflächen so anzulegen, dass hinsichtl. Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien etc. mit Feuerwehrfahrzeugen jederzeit und ungehindert befahrbar; Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t); Verweis auf DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken".
- Gebäude müssen ganz oder mit Teilen in max. 50 m Abstand von öfftl. Verkehrsfläche erreichbar sein.
- Bei Sackgassen auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbarer Wendehammer. Wendeplatzdurchmesser mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit Drehleiter mind. 21 m; ggfs. Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.
- bei Aufenthaltsräumen in oberen Geschossen 2 unabhängige Rettungswege zu gewährleisten; bei Aufenthaltsräumen in DG müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein. Sofern der zweite Rettungsweg nicht innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten über entspr. Ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

- Verweis auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung 2018/2019" der Obersten Baubehörde, insbesondere Abschnitt II 3.2 Nr. 32 - Brandschutz.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Brand- und Katastrophenschutz weist auf die üblichen, vor allem bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben hin. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Kreisbrandrat wird der Hydrantenplan nicht von ihm unterschrieben. Die Hydrantenpläne liegen den örtlichen Feuerwehren vor. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) kann seitens der Gemeinde sichergestellt werden. Siehe auch Ausführungen unter Ziff. 3.2.6 (Kreisbrandrat). Die BP-Begründung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

3.2.13 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 28.10.2020

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

Zur Überprüfung der Erschließungssituation wird die Gemeinde gebeten, die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers in der Bestandssituation und der zukünftigen Bebauung mit einem Konzept darzustellen und durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrunds mit einem Sickertest zu bestätigen.

1. rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Verweis auf Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“. Empfehlung, auf der Grundlage dieser Arbeitshilfe eine Risikobeurteilung durchzuführen.

1.1 Oberirdische Gewässer nicht betroffen.

1.2 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen auch fernab von Gewässern Überflutungen möglich.

Vorsorge hierfür beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Verweis auf Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“.

Aufgrund der Hanglage kann wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Insbes. § 37 WHG zu beachten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte bewirkt werden. Empfehlung, auch das Bauvorhaben entsprechend zu sichern.

1.3 Grundwasser

Keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vorhanden. Grundwasserstand ist ggf. in eigener Zuständigkeit durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet zu ermitteln.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrunds einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

1.4 Altlasten und Bodenschutz

Keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich. Dessen ungeachtet entsprechende Erkundungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollte bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

1.5 Wasserversorgung – Einverständnis mit Planung

1.6 Abwasserbeseitigung

Sofern der Bereich des Museums noch nicht im gemeindlichen Abwasserbeseitigungskontingent erfasst ist, ist dieses im Zuge des BP fortzuschreiben.

Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert werden, soweit weder wasserrechtliche och sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist, z. B. mittels Sickertest, nachzuweisen.

Auf Basis der im Begründungsentwurf geschilderten Bodenarten sowie der Hanglage könnte eine Flächenversickerung problematisch sei. Empfehlung, eine Teilversickerung mit Rückhaltung (z.B. über Mulden-Rigolensystem) und Notentlastungskonzept zu erwägen. Es wird um Auskunft gebeten, wie das Niederschlagswasser bisher versickert wurde.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

2. Zusammenfassung

Keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn die Ausführungen berücksichtigt werden.

Für abschließende Stellungnahme jedoch das Erschließungskonzept in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die unter den Ziff. 1.3, 1.4 und 1.5 vorgeschlagenen Textpassagen werden als Hinweise mit aufgenommen (als Festsetzung rechtlich nicht möglich).

Das Sondergebiet ist umgeben von sehr großflächigen Grünanlagen. Hier sind auch naturnahe Entwässerungsgräben und Weiher vorhanden. Angesichts des im Vergleich hierzu geringen Umfangs an Neuversiegelung wird davon ausgegangen, dass das anfallende Niederschlagswasser von den bestehenden Grün- und Wasserflächen aufgenommen werden kann. Da das gesamte nicht bebaute Areal für die Versickerung zur Verfügung steht, wird kein Erfordernis gesehen, einen bestimmten Bereich als Retentionsanlage abzugrenzen und konkret festzusetzen

Vor Beginn des Wettbewerbsverfahrens wurde Ende 2018 ein Baugrundgutachten durch das Ing.büro GEOMechnig erstellt. Dabei wurde insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

Für eine Niederschlagswasserversickerung in den insgesamt schlecht durchlässigen Böden bieten sich am ehesten die Feinsande im Bereich RKS 4 (geplanter Parkplatz) an. Im Bereich des geplanten Museumsbaus empfiehlt sich die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den vorhandenen Entwässerungsgraben (die Genehmigungsfähigkeit ist zu prüfen) oder der Bau von großflächigen flachen Versickerungsmulden hangabwärts.

Es gelten die angegebenen k-Werte in Tab. 4 Kap. 4.5. Sind exakte Bemessungs-k-Werte erforderlich, so sind entsprechende Versickerungsversuche in z.B. Baggerschürfen vorzusehen.

4.5 Wasserdurchlässigkeiten

Tab. 4: Wasserdurchlässigkeiten (Erfahrungswerte)

Bodenschicht Homogenbereich	k-Wert (Wasserdurchlässigkeitsbeiwert)	Durchlässigkeitsbereich DIN 18130
B2a Kiesauffüllung	$1 \times 10^{-3} - 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$	stark durchlässig
B2b Lehmige Kiesauffüllung	$1 \times 10^{-5} - 1 \times 10^{-7} \text{ m/s}$	durchlässig bis schwach durchlässig
B3, B4 Schluff	$1 \times 10^{-7} - 1 \times 10^{-10} \text{ m/s}$	sehr schwach bis schwach durchlässig
B4 Ton	$1 \times 10^{-10} - 1 \times 10^{-12} \text{ m/s}$	sehr schwach durchlässig
B5 Feinsand	$1 \times 10^{-5} - 1 \times 10^{-7} \text{ m/s}$	durchlässig bis schwach durchlässig
B6 toniger Feinsandstein	$1 \times 10^{-10} - 1 \times 10^{-12} \text{ m/s}$	sehr schwach durchlässig

Demnach liegt ein Konzept zur Niederschlagswasserversickerung vor, welches grundsätzlich auf dem Grundstück möglich ist. Die Durchlässigkeit der Böden wurde im Baugrundgutachten ermittelt, so dass ein Sickertest nicht mehr erforderlich ist.

Zur Auswahl und zur exakten Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. in aktuellster Fassung anzuwenden.

Die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW, Herausgeber: BayLfU Dez. 2008) sind zu beachten.

Die BP-Begründung wird entsprechend ergänzt. Das Baugrundgutachten wird als Anlage zur Begründung beigelegt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

3.3 Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen Fachstellen keine öffentlichen Belange durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden.

4. Änderungen an der Planung des Museums mit Auswirkungen auf die BP-Unterlagen

Aufgrund der Vorgaben der Landesstelle für nichtstaatliche Museen als Förderstelle mussten planerische Änderungen vorgenommen werden. So wurden u. a. für das innenräumliche Konzept Überarbeitungen gewünscht, damit die Anforderungen an Barrierefreiheit und Bewegungsabläufe erfüllt werden können. Da die denkmalgeschützte Pergola keine Erweiterung nach Süden ermöglicht, konnten die Änderungen nur nach Norden vorgenommen werden. Im Zuge dessen ist der Gebäudeteil mit dem Tonnendach auch weiter nach Nordosten verschoben worden, was u.a. dazu führt, dass der erhaltenswerte Mammutbaum vermutlich etwas stärker tangiert wird als bisher.

Hieraus ergeben sich folgende Änderungen an den BP-Festsetzungen:

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung 3.1 bis 3.3: Anpassung der festgesetzten Grundflächen mit geplanten Terrassen/ Vorplatz und evtl. Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche

(evtl. gibt es Verschiebungen zwischen GR I und GR II - Flächen)

4.2 Bauweise

Festsetzung 4.1: Anpassung der Bauräume an Hauptgebäude mit geplanten Terrassen und Vorplatz

Festsetzung 4.4: Herausnahme, stattdessen Verweis auf die Abstandsflächensatzung (wg. Änderung des Abstandsflächenrechts)

4.3 Stellplätze:

Festsetzung 5.2: Zulassung von Behindertenstellplätzen auch im Bereich der Sondergebietsflächen

Bisher sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür gesonderten ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Behindertenstellplätze sollten möglichst näher am Museumsgebäude liegen.

4.4 Bauliche Gestaltung

Festsetzung 6.1.2: Zulassung eines Tonnendachs mit einer Eindeckung aus Kupfer

Nach Aussagen des Architekturbüros war auch schon im Wettbewerbsentwurf im Bereich des „Tonnendachs“ ein Kupferdach vorgesehen, das Flachdach war bekiest/begrünt. Anscheinend wurde das im bisherigen BP-Entwurf übersehen (bisher Dachsteine oder -ziegel vorgesehen). Für die Sonderausstellung wurde die bisherige Gewölbekonstruktion (Wettbewerbsplanung) vereinfacht. Die gereihten Tonnen betonen dabei unverändert weiterhin das Museum und schaffen auch bessere Voraussetzungen für die Beleuchtung der Ausstellungsfläche.

Darüber hinaus sollte in den BP-Festsetzungen ergänzt werden, dass Flachdächer entsprechend der Museumsplanung zu begrünen sind.

4.5 Grünordnung

Festsetzung 8.7: Zulassung von Aufschüttungen und Abgrabungen mit Stützmauern im Sondergebiet für Vorplatz sowie Flucht- und Rettungswegen bis zur festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe.

Derzeit sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 0,50 m zulässig. Im Rahmen der weiteren Planungen kamen die Architekten jedoch zu dem Ergebnis, dass für die Sicherstellung sauberer Anschlusshöhen an den Erweiterungsbau Maximalwerte bis 1,90 m erforderlich seien. Die Details werden noch in Zusammenarbeit mit dem Planungsverband erarbeitet.

4.6 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

Festsetzung 9.1 neu: Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen und es sind druckwasserdichte Fenster einzubauen.

Die BP-Festsetzungen einschl. Begründung und Umweltbericht sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Dießen II n - Carl-Orff-Museum einschl. 1. Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Unterlagen entsprechend vorstehenden Ausführungen zu überarbeiten.

Die Verfahrensunterlagen werden einschließlich dieser Änderungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.

Dießen am Ammersee, 05.02.2021

Johanna Schäffert
Bauamtsleiterin