



## GEMEINDE OBERMEITINGEN

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER SITZUNG DES GEMEINDERATES OBERMEITINGEN

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 04.08.2022  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 21:15 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Obermeitingen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erster Bürgermeister

Losert, Erwin

#### Zweiter Bürgermeister

Schummer, Josef

#### Mitglieder des Gemeinderates

Dießner, Mathias  
Hamparian, Peter  
Krabiell, Lisa  
Mayr, Susanne  
Rid, Alexander  
Rid, Maximilian  
Riedl, Christian  
Rodler, Thomas  
Starkmann, Joachim  
Vogel, Gertrud  
Weihmayer, Michael

#### Schriftführerin

Kraft, Doreen

#### Verwaltung

Piller, Patrik

#### Weitere Anwesende:

5 Zuhörer

Frau Sibylle Heidemeyer  
Herr Paule Schöne  
Herr Roland Hinterseher

(Presse)  
(Planungsbüro Abtplan)  
(Planungsbüro Hinterseher)

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07.07.2022
2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse, nachdem die Gründe für Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)
3. Zulassungsentscheidung des Bürgerbegehrens "Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Obermeitingen ihre Planung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf d. Fl.Nr. 207/3, Gem. Obermeitingen einstellt?"  
Vorlage: GO/VZO/030/2022
4. Festlegung des Termins des Bürgerentscheids „Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Obermeitingen ihre Planung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf der Flur Nr. 207/3, Gem. OM einstellt?“ gem. Art. 18 a Abs.10 GO  
Vorlage: GO/VZO/031/2022
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Neuaufstellung des Bebauungsplan "Süd VI"  
Vorlage: GO/BA/138/2022
6. Satzungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd VI"  
Vorlage: GO/BA/139/2022
7. Lüftungsanlage im Bestand des Kindergartens St. Mauritius, Obermeitingen  
Vorlage: GO/VZO/033/2022
8. Antrag auf Baugenehmigung: Tektur - Außentreppe und Nutzungsänderung Einfamilienhaus wird Zweifamilienhaus mit Errichtung eines Balkons auf dem Flurstück 175/6, Tannenweg 8, Gemarkung Obermeitingen  
Vorlage: GO/BA/127/2022
9. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit zu Wohnräumen auf dem Flurstück 107/4, Lechfelder Straße 3, Gemeinde Obermeitingen  
Vorlage: GO/BA/128/2022
10. Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Erster Bürgermeister Erwin Losert eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Obermeitingen, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Bürgermeister Losert stellt einen **Antrag zur Geschäftsordnung**:

Die Tagesordnungspunkt 6 und 7 der öffentlichen Sitzung sollen vorgezogen und im folgenden als Tagesordnungspunkt 3 und 4 beraten und beschlossen werden. Begründet wird der Antrag damit, dass der Geschäftsstellenleiter einen weiteren Sitzungstermin in der VG Igling wahrzunehmen hat.

Darüber hinaus wird beantragt, dass der Tagesordnungspunkt 8 der öffentlichen Sitzung von der Tagesordnung genommen werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Obermeitingen stimmt dem Antrag zur Geschäftsordnung zu. Die Tagesordnungspunkte 6 und 7 werden vorgezogen und als Tagesordnungspunkt 3 und 4 beraten und beschlossen. Tagesordnungspunkt 8 wird von der Tagesordnung genommen.

**Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0**

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

### **1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07.07.2022**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 07.07.2022 wurde den Gemeinderatsmitgliedern zusammen mit den Sitzungsunterlagen zugesandt.

Gemeinderätin Mayr moniert, dass unter Tagesordnungspunkt 3 der Hinweis fehlt, dass seitens des Gemeinderats eine Kostenaufstellung bezüglich der Mehrkosten für die Planänderungen gewünscht sei.

### **Beschluss:**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 07.07.2022 wird vollinhaltlich genehmigt.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

### **2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse, nachdem die Gründe für Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)**

In der nichtöffentlichen Sitzung am 07.07.2022 wurde kein Beschluss gefasst, der öffentlich bekanntzugeben ist.

**Zur Kenntnis genommen**

### **3. Zulassungsentscheidung des Bürgerbegehrens "Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Obermeitingen ihre Planung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf d. Fl.Nr. 207/3, Gem. Obermeitingen einstellt?"**

#### **Sachverhalt:**

Am Donnerstag, den 14.07.2022 wurde in der VG Igling eine Unterschriftenliste zur Durchführung eines Bürgerentscheids „Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Obermeitingen ihre Planung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf der Flur Nr. 207/3, Gem. OM einstellt?“ eingereicht.

Die Listen waren mit 310 Unterschriften versehen.

Die Unterschriftenlisten wurden von der Verwaltung auf ihre Richtigkeit geprüft. Hierbei mussten 8 Unterschriften gestrichen werden (Verstoß gegen die Voraussetzungen Art. 18 a Abs. 5 und 6 GO). Insgesamt wurden somit 302 gültige Unterschriften eingereicht. In der Gemeinde Obermeitingen sind zum Stichtag 14.07.2022 1.360 Wahlberechtigte (Gemeindebürger i.S.d. Art. 18a Abs. 6 GO) eingetragen. Die notwendige 10 % Hürde wurde somit weit überschritten.

Der Gemeinderat Obermeitingen hat unverzüglich (innerhalb eines Monats) nach Einreichung (also spätestens am 13.08.2022) über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens zu entscheiden. Die Monatsfrist dient der Rechtssicherheit und darf nicht pauschal von der Gemeinde ausgeschöpft werden. Die Entscheidung über die Zulässigkeit hat unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern zu erfolgen.

Bürgermeister Losert teilt mit, dass Frau Gauß als Initiatorin dieses Bürgerbegehren eingeleitet. Die Fragestellung wurde vom Landratsamt geprüft und für zulässig erklärt.

Der Geschäftsstellenleiter erläutert, das bisherige Prozedere und verweist auf den vom Gesetzgeber vorgeschriebenen weiteren Verfahrensablauf.

Die Seniorenbeauftragte teilt mit, dass die Initiatorin des Bürgerbegehrens an sie herangetreten sei mit der Information, dass 40% der Befragten über 65+ gewesen seien und sich mit ihrer Unterschrift für das Bürgerbegehren ausgesprochen haben. Die Argumentation, das geplante Nahversorgungszentrum mit Blick auf die ältere Bevölkerung bevorzugt zu errichten, sei somit unbegründet.

Bürgermeister Losert widerlegt diese Meinung, da das Bürgerbegehren nur einen Bruchteil der Meinung der gemeindlichen Bevölkerung widerspiegelt. Letztlich bringt der Bürgerentscheid endgültig Aufschluss über den Willen der Bevölkerung und ist als demokratische Entscheidung zu akzeptieren.

Gemeinderat Dießner fragt an, ob die Gemeinde zur Vermeidung des Bürgerentscheides das geplante Projekt niederlegen kann. Herr Piller erwidert, nur die offiziellen Vertreter des Bürgerbegehrens können das Prozedere stoppen.

Gemeinderat Starkmann hält fest, dass bislang 20% der Wahlberechtigten meinungsbildend ihre Stimme geäußert habe, die restlichen 80% stehen aus. Er findet es schade, dass die Fragestellung negativ formuliert sei. Er bedauert es sehr, dass keine konstruktive Gegendevision zum geplanten Projekt aus dem Gremium hervorgegangen sei. Herr Starkmann stellt klar, dass das Gremium in der Vergangenheit ausführlich über dieses Thema beraten und Argumente ausgetauscht hat. Von einem Streit wie in der Presse geschrieben, kann aus seiner Sicht nicht die Rede sein.

Gemeinderätin Mayr führt an, dass sie sich über die Möglichkeit eines Wochenmarktes erkundigt habe.

Der 2. Bürgermeister wird den Bürgerentscheid ebenso als demokratische Entscheidung akzeptieren. Aus seiner Sicht sollte die Bevölkerung zur Richtigstellung umfassend über das

Projekt informiert werden.

Bürgermeister Losert stimmt dem zu. Auf Mitteilung von Mitbürgern erfolgte die Befragung zu Teilen unseriös. Die ursprüngliche Fragestellung wurde in der Befragung ausgeweitet, die einer Diskreminierung des Mieters (Marktbetreibers) gleichkommt.

Gemeinderat A. Rid schlägt vor, die Bevölkerung zur Umsetzung eines Dorfladens zu befragen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Obermeitingen erklärt die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens: „Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Obermeitingen ihre Planung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf der Flur Nr. 207/3, Gem. OM einstellt?“.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

#### **4. Festlegung des Termins des Bürgerentscheids „Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Obermeitingen ihre Planung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf der Flur Nr. 207/3, Gem. OM einstellt?“ gem. Art. 18 a Abs.10 GO**

### **Sachverhalt:**

Gem. Art. 18 a Abs. 10 GO ist der Bürgerentscheid innerhalb von drei Monaten nach Feststellung der Zulässigkeit an einem Sonntag durchzuführen.

Spätester Termin für den Bürgerentscheid: „Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Obermeitingen ihre Planung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf der Flur Nr. 207/3, Gem. OM einstellt?“ wäre somit der 31.10.2022. Da hier jedoch der Beginn der Herbstferien liegt, wäre aus Sicht der Verwaltung als **Termin Sonntag, der 23.10.2022** geeigneter. Ein früherer Termin ist auf Grund der notwendigen Vorarbeiten kaum umsetzbar.

Für die Abstimmung ist zudem ein Abstimmungsleiter sowie dessen Stellvertreter festzulegen. Als Abstimmungsleiter für den Bürgerentscheid wird Herr Klaus, VG Igling vorgeschlagen. Als Stellvertreter des Abstimmungsleiters für den Bürgerentscheid wird Herr Piller, VG Igling vorgeschlagen.

Der Geschäftsstellenleiter erläutert den Verfahrensablauf und begründet den vorgeschlagenen Termin am 23.10.2022. Die Bürgerentscheid ähnelt der Kommunalwahl, auch hier sei Briefwahl möglich.

*Der Geschäftsstellenleiter verlässt um 20:00 Uhr die Sitzung.*

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Obermeitingen legt den Termin zur Durchführung des Bürgerentscheids: „Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Obermeitingen ihre Planung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf der Flur Nr. 207/3, Gem. OM einstellt?“ gemäß Art. 18 a Abs. 10 GO auf Sonntag, den 23.10.2022 fest.

Die Verwaltung wird mit der Einleitung und Organisation der notwendigen Vorarbeiten beauftragt.

Als Abstimmungsleiter für den Bürgerentscheid wird Herr Klaus, VG Igling bestellt.  
Als Stellvertreter des Abstimmungsleiters für den Bürgerentscheid wird Herr Piller, VG Igling bestellt.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

## **5. Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Neuaufstellung des Bebauungsplan "Süd VI"**

### **Sachverhalt:**

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 30.05.2022 und Termin zum 08.07.2022. Herr Paul Schöne vom Planungsbüro Abtplan wird von Bürgermeister Losert zur Sitzung begrüßt und um Darlegung und Erläuterung der Anregungen und Bedenken zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Süd VI“ gebeten.

### **1.1 Stellungnahmen ohne Einwände**

- IHK für München u. Oberbayern, mit E-Mail vom 06.07.2022
- Bayerischer Bauernverband, Landsberg am Lech, mit Schreiben vom 04.07.2022
- Kreisheimatpfleger, Baudenkmal, mit Schreiben vom 02.06.2022
- Gemeinde Hurlach, mit E-Mail vom 30.05.2022
- Verwaltungsgemeinschaft Prittriching, mit E-Mail vom 08.06.2022
- Gemeinde Langerringen, mit Schreiben vom 28.06.2022
- Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld, mit Schreiben vom 24.05.2022
- Gemeinde Untermeitingen, mit Schreiben vom 08.06.2022
- Gemeinde Klosterlechfeld, mit Schreiben vom 24.05.2022
- Eisenbahn-Bundesamt, mit Schreiben vom 02.06.2022/EVH Nr. 256039/65135-651pt/010-2022#370
- Landratsamt Landsberg a. L., untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 29.06.2022/1734-62.2.2/Da-Natur
- Staatliches Bauamt Weilheim, mit E-Mail vom 30.05.2022
- Regionaler Planungsverband München, mit E-Mail vom 21.06.2022
- Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Fürstenfeldbruck, mit E-Mail vom 13.06.2022
- Regionaler Planungsverband München, mit E-Mail vom 21.06.2022

### **1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen**

#### **1.2.1 SCHWABEN NETZ GMBH, AUGSBURG, MIT SCHREIBEN VOM 13.06.2022**

##### **Stellungnahme:**

„in Beantwortung Ihres o.g. Schreibens weisen wir darauf hin, dass bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keine Einwände. Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist. Zum Schutz unserer Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>.“

1.2.2 LFU BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, AUGSBURG, MIT SCHREIBEN VOM 20.06.2022/11-8681.1-70381/2022

**Stellungnahme:**

„Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt. Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Landsberg am Lech (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.“

1.2.3 LANDRATSAMT LANDSBERG AM LECH, UNTERE IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE, MIT E-MAIL VOM 03.06.2022

**Stellungnahme:**

„gegen die o.g. Planung werden aus der Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine Einwendungen vorgebracht. Auf den umliegenden Fl. Nrn. sind keine Nutzungen und Verkehrswege vorhanden, von denen schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Lärmbelastigungen und Luftverunreinigungen auf die geplante Wohnbebauung einwirken können.

Folgende Festsetzung zum Immissionsschutz hinsichtlich der Errichtung geräuschintensiver Luftwärmepumpen ist in den Textteil aufzunehmen, da die geplante Wohnbebauung sehr dicht ist:

"Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)" vom Februar 2011 verwiesen.

[http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf) ).“

**Abwägung:**

Der vorgeschlagene Textteil wird in die Planung übernommen, jedoch als Hinweis in den Satzungstext, nicht als Festsetzung.

<b>Abstimmungsergebnis: Anwesend 13 Für: 13 Gegen: 0</b>
--

1.2.4 LEW VERTEILNETZ GMBH, BUCHLOE, MIT E-MAIL VOM 04.07.2022

**Stellungnahme:**

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer Anlagen gesichert ist und die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden.

**Bestehende 1-kV-Kabelleitungen**

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegendem Kabellageplan M = 1:1000 entnommen werden. 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 Königsbrunn  
Nibelungenstraße 16  
86343 Königsbrunn  
Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Florian Frank  
Tel.: 08231-6039-11  
E-Mail: [florian.frank@lew-verteilnetz.de](mailto:florian.frank@lew-verteilnetz.de)

zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak> abgerufen werden. Das beiliegende Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel bitten wir zu beachten.

### **Stromversorgung**

Die elektrische Versorgung des Baugebietes ist nach Erweiterung unseres Versorgungsnetzes gesichert. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

### **Allgemeines**

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist rechtzeitig ein Spartengespräch anzuberaumen, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

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

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,
- das Planum der Erschließungsstraße ist erstellt,
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten

muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen nach dem jetzigen Stand unserer Planungen und der derzeit überschaubaren weiteren Entwicklung des Ausbaues unseres Leitungsnetzes zur vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung.“

Bundeswehr f. Infrastruktur, Bonn mit Schreiben vom 05.07.2022/ vom 05.07.2022/45-60-00//VT-169-22-BBP

### **Stellungnahme:**

„bei der o.a. Maßnahme bestehen, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbereichsmäßiger Sicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedenken. Die Belange der Bundeswehr sind berührt, aber nicht beeinträchtigt. Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr unter Angabe meines Zeichens VI-169-22-BBP weiterhin zu beteiligen.“

**Anmerkung des Planers:** Die vorgenannten Stellungnahmen beinhalten Informationen, die redaktionell bzw. zur Klarstellung in die Planung eingefügt werden.

## **1.3 Stellungnahmen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen**

### **1.3.1 REGIERUNG VON OBERBAYERN, MÜNCHEN, MIT SCHREIBEN VOM 01.06.2022/ROB-2-8314.24 01 LL-17-5-3**

#### **Stellungnahme:**

„Planung

Die Gemeinde Obermeitingen plant o.g. Bbauungsplan aufzustellen. Das ca. 1,2 ha große Plangebiet schließt im Osten südlich der Lechfelder Straße an bereits bestehende Wohnbaugebiete an. Im Geltungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur

Wohnnutzung geschaffen werden. Dementsprechend ist eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der Planbereich soll sowohl mit Mehrgeschosswohnungsbau als auch mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.  
Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

#### Bewertung

Innen- vor Außenentwicklung und Flächensparen

In Umsetzung der Flächensparoffensive der bayerischen Staatsregierung verweisen wir darauf, dass bei der Neuausweisung von Bauflächen der Flächenbedarf, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, sorgfältig und kritisch zu hinterfragen und nachzuweisen ist. Es wird im Zuge der Flächensparoffensive außerdem gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden sollen (vgl. Schreiben StMvV vom 08.05.2019).

Gemäß Regionalplan München (RP 14) sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (RP 14 B II 4.1 Z, vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2. Z). Als Potentialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellten oder im Bebauungsplan festgesetzten Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, in Betracht.

In der Begründung ist lediglich angemerkt, dass der Bedarf nicht durch Nachverdichtung sowie Aktivierung des Innenentwicklungspotentials allein gedeckt werden kann. Es werden keine näheren Aufschlüsse darüber gegeben, in welchem Maße die von der Seite 4 von 13 Gemeinde Obermeitingen Landkreis Landsberg am Lech Bebauungsplan "Süd VI" Abwägung nach §§ 3 (2) i. V. m. 4 (2) BauGB Gemeinde als Potentiale identifizierten Flächen zur Deckung herangezogen werden, bzw. wie viel der bestehenden Potentiale verfügbar sind.

Im Rahmen zukünftiger Bauleitplanungen ist es zwingend notwendig im Vorhinein die Potentialflächen systematisch sowie plangraphisch zu erfassen. Ein geeignetes Instrument zur Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale sowie zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z.B. ein kommunales Flächenmanagement. Wir möchten Sie daher auf die Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamts für Umwelt hinweisen, die diesbezüglich eine Unterstützung darstellen kann ([https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/m\\_db/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/m_db/index.htm)).

Nach Informationen des Rauminformationssystems Bayern (RIS) sind in Obermeitingen zwei zusammenhängende unbebaute Wohnbauflächen sowie eine gemischte Baufläche in einem Gesamtumfang von ca. 3 ha vorhanden. Zudem ist auffällig, dass im Gemeindegebiet einige Baulücken bestehen. Wir empfehlen deshalb, falls vorhanden, bestehende Baugebote zu prüfen und im Sinne einer effizienten, nachhaltigen sowie flächensparenden Siedlungsentwicklung über die Festsetzung von Baugeboten in zukünftigen Bebauungsplänen nachzudenken. Dies hätte den Vorteil, dass zügig von einer tatsächlichen Wohnnutzung, der als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche im Flächennutzungsplan sowie der Deckung von Wohnbedarf ausgegangen werden könnte.

Neben der Nutzung von Innenentwicklungspotentialen sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3,1 G, RP 14 B II 1.2 G). Dabei ist anhand des ermittelten Einwohnerzuwachses der Bedarf an Wohnbaufläche unter Heranziehung ortsüblicher Bebauungsdichten und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen zu ermitteln und damit ein sparsamer Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche aufzuzeigen.

In der Begründung zur Planung ist aufgeführt, dass neben Einzel- und Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser geplant werden. Dies ist aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen.

#### Bedarf und demographischer Wandel

Grundsätzlich muss, wie bereits erläutert, bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen der entsprechende Bedarf nachgewiesen werden. Dieser ist abhängig von den zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen, die sich aus den regelmäßigen Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik ergeben. So soll die Siedlungs- auf die Bevölkerungsentwicklung abgestimmt werden (vgl. LEP 1.2.1 Z). Neben den Bevölkerungszuwächsen sollte auch die durch den demographischen Wandel veränderte Altersstruktur sowie die unterschiedlichen Raumansprüche der Wohnbevölkerung, beispielsweise anhand der durchschnittlichen Haushaltsgößen, berücksichtigt werden (Auslegungshilfe, Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen).

In der Begründung wird lediglich von einem hohen Bedarf gesprochen. Es wird weder näher auf den erwarteten Bevölkerungszuwachs noch auf die demographische Zusammensetzung der Bevölkerung eingegangen. Aus dem Demographie-Spiegel für die Gemeinde Obermeitingen geht hervor, dass die Bevölkerung Obermeitingens bis zum Jahr 2033 um 14,9 Prozent zunehmen wird. Dabei wächst vor allem die Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älter mit 69,7 Prozent - hier insbesondere die Alterskohorte der 75-Jährigen und Älter mit 66,7 Prozent - sowie die Kohorte der unter 18-Jährigen mit 29,1 Prozent - hier insbesondere die Altersgruppen von sechs bis 16 Jahren. Bezüglich der Demographie sollte beachtet werden, dass durch die sich im Gemeindegebiet abzeichnende Überalterung perspektivisch Wohnraum zur Verfügung stehen wird.

#### Hinweis

Seite 5 von 13 Gemeinde Obermeitingen Landkreis Landsberg am Lech Bebauungsplan "Süd VI" Abwägung nach §§ 3 (2) i. V. m. 4 (2) BauGB

Es wird von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde zudem angeregt, anhand der Erschließungs- und Instandhaltungskosten die langfristige Wirtschaftlichkeit der geplanten Ausweisung mittels des „FolgekostenSchätzers“ (Der FolgekostenSchätzer - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (bayern.de) zu überprüfen.

#### **Ergebnis**

Die vorliegende Planung steht aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit Blick auf die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Obermeitingen, der Flächenbedarf bezüglich der Einwohnerentwicklung und den gemeindewei-ten Innenentwicklungspotentialen ins Verhältnis gesetzt werden sowie die vorherrschenden demographischen Anforderungen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen in der Planung Berücksichtigung finden müssen.“

#### **Abwägung:**

Die Gemeinde Obermeitingen prüft selbstverständlich kontinuierlich und speziell vor jeder Neuausweisung von Flächen die Verfügbarkeit möglicher alternativen Flächen, speziell solcher im Innenbereich, aber auch im Bereich bestehender Bebauungspläne. Auch die Verfügbarkeit der Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits entsprechend dargestellt sind, wird regelmäßig abgefragt.

Andererseits ist der Gemeinde der Bedarf an Flächen aufgrund der vielen Anfragen durch Bewohner, aber auch einiger Ortsfremder, sehr genau bekannt. Die Anzahl der Nachfragen nach Baugrundstücken übersteigt das tatsächliche Angebot dabei sehr deutlich, und die prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung bestärkt die Gemeinde Obermeitingen zusätzlich, rechtzeitig zumindest einen Teil der voraussichtlich benötigten Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu wollen.

Potenzielle Flächen der Innenentwicklung wie auch im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen stehen aus unterschiedlichen Gründen aktuell nicht zur Verfügung. Daher müssen Flächen am Ortsrand aktiviert werden, sofern diese dann tatsächlich aktiviert werden können.

Ein kommunales Flächenmanagement wie in der Stellungnahme angeregt existiert derzeit noch nicht, soll aber zeitnah erstellt werden. Dies ist jedoch aufgrund des hohen Aufwandes nicht kurzfristig umsetzbar. Um den derzeit bestehenden kurzfristigen Bedarf an Wohnraum zu decken, soll die gegenständliche Baufläche dennoch ausgewiesen werden.

Für die Erschließung des gegenständlichen Gebietes wird eine bereits bestehende Straße verwendet (südliche Spange). Zur Erschließung der inneren Fläche wird eine mittlere Spange genutzt. Die Alternative wäre ein Stich mit Wendefläche, jedoch größerem Flächenverbrauch. Diese Erschließung kann daher durchaus als flächensparend bezeichnet werden.

<b>Abstimmungsergebnis: Anwesend 13 Für: 13 Gegen: 0</b>
--

#### 1.4 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:

##### 1.4.1 WASSERWIRTSCHAFTSAMT WEILHEIM, MIT SCHREIBEN VOM 04.07.2022/1-4622-LL131-19214/2022

###### **Stellungnahme:**

„zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen. **Die Grauwassernutzung von Niederschlagswasser wird ausdrücklich begrüßt!** Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln. Das Landratsamt Landsberg am Lech erhält eine Kopie des Schreibens.“

###### **Stellungnahme**

Inhalt

1. Grundwasser .....	3
2. Altlasten und Bodenschutz.....	3
2. 1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen.....	3
2. 1. 1 Versorgender Bodenschutz.....	3
3. Wasserversorgung .....	4
4. Abwasserentsorgung.....	4
4. 1. 1 Allgemeines .....	4
4. 1.2 Häusliches Schmutzwasser.....	4
4. 1.3 Niederschlagswasser.....	4
5. Zusammenfassung.....	6

###### **1 Grundwasser**

(bei relevanter Grundwassermessstelle im Planungsgebiet)

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den uns vorliegenden Erkenntnissen an der Messstelle Ober010 liegt der Grundwasserstand bei ca. 558 m ü NN, Die Messstelle liegt etwa 230 m in südlich des Planungsgebiets. In den Unterlagen zum Bebauungsplan ist die Grundwassersituation zu beschreiben und durch eigene Fachgutachten für das konkrete Planungsgebiet zu ermitteln.

**Vorschlag für Festsetzungen:**

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

**2. Altlasten und Bodenschutz**

**2.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

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.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

***"Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)."***

**2.2 Vorsorgender Bodenschutz**

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Verlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz "Boden" mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

***"Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen"***

***"Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen."***

***"Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen."***

***"Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten."***

### **3. Wasserversorgung**

Die Gemeinde hat keine eigene Trinkwassergewinnungsanlage und wird als Mitgliedsgemeinde des Wasserzweckverbandes Lechfeld aus den Brunnen desselben versorgt. Der Wasserzweckverband Lechfeld bezieht sein Trinkwasser aus den beiden Tiefbrunnen Klosterlechfeld und Obermeitingen sowie aus den beiden Brunnen Prittriching, wobei letztere ein quartäres Grundwasservorkommen erschließen und deshalb bevorzugt betrieben werden müssen. Es besteht ein Notverbund zwischen dem Wasserzweckverband Lechfeld und der Gemeinde Prittriching. Die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde durch den Wasserzweckverband Lechfeld ist sichergestellt.

### **4. Abwasserentsorgung**

#### **4.1.1 Allgemeines**

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

#### **4.1.2 Häusliches Schmutzwasser**

Die Behandlung von häuslichem Schmutzwasser erfolgt in der zentralen ARA des AZV Lechfeld. Die Kläranlage entspricht den wasserrechtlichen Anforderungen.

Im Bereich des geplanten Bebauungsplans ist die Entwässerung im Trennsystem vorzusehen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Misch-/Schmutzwasserkanal ist daher nicht zulässig. Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

#### **4.1.3 Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Der geotechnische Bericht von test2safe liegt dem Wasserwirtschaftsamt nicht vor. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis). Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher (ggf. in Verbindung mit einem Generalentwässerungsplan) nachzureichen.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Vorschläge zur Änderung des Plans:

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

Vorschlag für Festsetzungen

**"Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke."**

**"Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden."**

**"Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art."**

**"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."**

**"Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten."**

**"In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig."**

**Niederschlagswasser von Straßen**

**"Das von den Planstraßen anfallende gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern."**

**"Verschmutzte Straßenabwässer von stark frequentierten Kreisstraßen sowie Staatsstraßen und Bundesstraßen sind vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln, s. Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerungen (RAS-Ew)."**

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**"Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig."**

**"Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) 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**

***(Niederschlagswasserfrei-stellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind."***

***"Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen."***

***"Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen."***

## **5. Zusammenfassung**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.“

### **Abwägung:**

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Die Vorschläge zu Festsetzungen und Hinweise zum Plan werden entsprechend in die Satzung aufgenommen.

<b>Abstimmungsergebnis: Anwesend 13 Für: 13 Gegen: 0</b>
--

## **1.4.2 LANDRATSAMT LANDSBERG AM LECH, BAUORDNUNGSAMT, MIT SCHREIBEN VOM 24.06.2022 /610-60**

### **Stellungnahme:**

„mit der geplanten Bebauungsplanaufstellung besteht aus Sicht des Landratsamts als untere Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich Einverständnis, sofern der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Zum Entwurf selbst geben wir folgende Anregungen oder Hinweise

**a)** Die Baugrenze in der Planzeichnung ist nicht vermaßt.

**b)** Für die Bemessung der mittleren Wandhöhe unter Ziffer 6.1 empfehlen wir dringend, einen Bezugspunkt festzusetzen (z. B. auf Basis des natürlichen Geländes).

Darüber hinaus bitten wir zu prüfen, ob die Regelungen zur Lage und Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden gemäß Ziffer 6.1, 6.2, 6.3 und 6.6 vollumfänglich auch für Carports gelten sollen, denn ohne gesonderte Regelung würden Carports als offene Garagen (vgl. § 1 Abs. 1 Satz 3 GaStellV) den Festsetzungen für geschlossene Garagen unterworfen sein.

**c)** Die Formulierung unter Ziffer 8.2 zum oberen Bezugspunkt für die Wandhöhe sollte überarbeitet werden. Der obere Bezugspunkt ist kein Maß, sondern der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der senkrechten Verlängerung der traufseitigen Außenwand. Das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (OK RFB EG) und dem oberen Bezugspunkt bildet die zulässige Wandhöhe gemäß Ziffer 8.1 und 8.3.

**d)** Bei der Breite von Dachaufbauten wird unter Ziffer 8.7.3 bei Einzelhäusern auf die Gebäudelänge und bei Doppelhaushälften auf die Dachlänge abgestellt. Ob dies so beabsichtigt ist, bitten wir zu prüfen, da die Dachlänge aufgrund des Vordachs in der Regel länger ist als die Hauslänge.

**e)** Die Festsetzung unter 8.12 ist nicht ausreichend konkretisiert und damit nicht vollziehbar. Wir empfehlen hierzu eine konkrete bzw. bezifferte Regelung über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen zu treffen.“



**Abwägung:**

- zu a) Die Baugrenzen werden vermaßt.
- zu b) Zur Klarstellung werden die Carports separat geregelt.
- zu c) In der Wandhöhendefinition wird der obere Bezugspunkt konkretisiert.
- zu d) Die Definition wird auf Gebäudelänge vereinheitlicht.
- zu e) Eine Konkretisierung ist bewusst vermieden worden.

<b>Abstimmungsergebnis: Anwesend 13 Für: 13 Gegen: 0</b>
--

1.4.3 LANDRATSAMT LANDSBERG AM LECH, ABFALL-/BODENSCHUTZBEHÖRDE, MIT SCHREIBEN VOM 09.06.2022/1783.4/146-22161.6

**Stellungnahme:**

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.“

**Abwägung:**

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planung übernommen.

<b>Abstimmungsergebnis: Anwesend 13 Für: 13 Gegen: 0</b>
--

**2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung durch öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 02.06.2022 bis 08.07.2022.

**2.1 Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.**

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat nimmt die zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen abwägend zur Kenntnis.

**Einstimmig beschlossen  
Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

## **6. Satzungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd VI"**

*Nach Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 6 verlässt Herr Schöne um 20:20 Uhr die Sitzung.*

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Obermeitingen beschließt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Süd VI“ bestehend aus der Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung, jeweils in der Fassung vom 04.08.2022 als Satzung.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

## **7. Lüftungsanlage im Bestand des Kindergartens St. Mauritius, Obermeitingen**

### **Sachverhalt:**

Das Planungsbüro Hinterseher hat eine Kostenberechnung für die Lüftungsanlagen, für den Fall dass die Lüftungsgeräte im Bürgerhaus und Feuerwehrhaus sowie in den Kindergartenräumen EG und OG am Kirchberg 7 entfallen, und durch Wandlüfter ersetzt werden, - wie in der letzten Gemeinderatssitzung diskutiert - erstellt und übermittelt. Das DG kann durch die begrenzte Verfügbarkeit einer Außenwand nur mit einer Außen- und Fortluftführung über das Dach ordentlich belüftet werden. Hierfür ist im Angebot ein Lüftungsgerät samt nötigem Einbauzubehör vorgesehen.

Das Planungsbüro weist daraufhin, dass die als förderbar anzusehende Summe hier geringer ist, da für Wandlüfter keine Förderung beansprucht werden kann. Ein Lüftungskonzept mit Wandlüftern entspricht weiterhin nicht den Anforderungen an Schul- und Kindergartenräumlichkeiten.

Auch hier gilt, folgende Arbeiten sind nicht enthalten und nicht förderfähig:

Dachdecker/Zimmerer Arbeiten:

Die Zu- und Abluft Dachhauben müssen montiert werden. Hier müssen zwei Steildachhauben in das Schrägdach eingefügt werden, um die Zu- und Ablufthauben darauf zu fixieren.

Elektroverkabelung:

Für die vier Ablüfter im KG des Bestandsgebäudes muss eine Aufputz-Elektroinstallation in vier verschiedenen Räumen hergerichtet werden. Für die Zu- und Ablüfter als Wandeinbau muss in den Kindergartenräumen im Feuerwehrhaus und Bürgerhaus sowie den Gruppenräumen im EG und OG des Bestandsgebäudes am Kirchberg 7 eine Elektroinstallation vorbereitet werden.

Bürgermeister Losert begrüßt Herrn Hinterseher in der Sitzung. Herr Hinterseher erläutert anhand seiner Präsentation den Einbau der großen lufttechnischen Anlagen im Altbestand Kindergarten, Feuerwehrhaus und Bürgerhaus. Zudem hält er den Einbau eines Abluftventilators im Keller des Altbestandes Kita St. Mauritius für notwendig. In der Förderung der großen lufttechnischen Anlage von 80% sind Investitions- und Planungskosten inbegriffen. Folgewartungskosten fallen nicht an, ebensowenig müssen keine raumaufwändigen Zuleitungen verlegt werden. Ein Durchbruch der Fassade für den Lüftungsschacht ist pro Lüftungsgerät notwendig. Der Lüftungsschacht könne aber der Fassadenfarbe angepasst werden.

Im 2. OG des Altbestandes Kita St. Mauritius sei ein Wanddurchbruch auf Grund der baulichen Gegebenheiten nicht möglich und müsste vielmehr über eine Dachdurchführung ermöglicht werden.

Der Fassadendurchbruch auf der Südseite des Bürgerhauses für die derzeit im EG untergebrachte Notgruppe müsste auf Grund der Parkplätze in einer Höhe von mindestens 70 cm erfolgen, damit keine Abgase eingeströmt werden. Der Gruppenraum im Bürgerhaus umfasst 23,90 m<sup>2</sup>. Herr Hinterseher würde hier aus seiner Sicht keine große lufttechnische Anlage einbauen, zumal die Anschlussnutzung nicht geregelt ist ab Herbst 2022.

Im Feuerwehrhaus könnten die Durchbrüche entweder auf der Fassadensüdseite bzw. im Dachgeschoss mittels Einbau von zwei notwendigen Brandschutzklappen erfolgen. Die Zusatzkosten für die Brandschutzklappen betragen ca. 6.000,00 € zzgl. Wartungskosten. Ein Fassadendurchbruch auf der Nordseite ist technisch nicht möglich.

Die gemeindlichen Kosten für den Einbau der großen lufttechnischen Anlagen setzen sich wie folgt zusammen:

Bürgerhaus	5.662,54 €
FFF- Haus	5.980,69 €
Altbestand Kita Werkräume KG	6.296,70 €
Altbestand Kita – EG, 1. OG, DG	26.795,33 €
<hr/>	
Verbleibende Gesamtkosten für die Gemeinde	44.734,64 €

Der Gemeinderat fordert eine bauliche und kostentechnische Gegenüberstellung der vorgestellten großen lufttechnischen Anlagen zum Einbau von kleinen Lüftern der Marke „Inventor“.

Der Einbau eines kleinen Lüfters „Inventor“ kostet ca. 2.000,00 €/Stück und ist nicht förderfähig. Herr Hinterseher schätzt mit Kosten von ca. 28.000,00 € für das „Inventor“-System ohne Keller.

Bürgermeister Losert als auch Herr Hinterseher weisen ausdrücklich daraufhin, dass der Bewilligungszeitraum zur Förderung der großen lufttechnischen Anlagen am 04.10.2022 endet. Bis zu diesem Ablaufdatum muss der Einbau der Anlagen umgesetzt sein.

Bürgermeister favorisiert den Einbau der großen raumluftechnischen Anlagen zumindestens im Altbestand der Kindertagesstätte, da hierdurch die notwendige Luftumwälzung mit 760 m<sup>3</sup> erfüllt wird. Den Einbau von kleinen Lüftern der Marke „Inventor“ wird zur Diskussion gestellt.

*Herr Hinterseher verlässt um 20:53 Uhr die Sitzung.*

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Obermeitingen entscheidet sich für den Einbau von raumluftechnischen Anlagen im Altbestand der Gruppenräume der Kindertagesstätte St. Mauritius, Obermeitingen, insbesondere im Erdgeschoss, 1. OG und Dachgeschoss, sowie nichtförderfähigen Abluftventilatoren in den Kellerräumen.

Der Gemeinderat Obermeitingen befürwortet den Einbau einer dezentralen Lüftungsanlage der Marke Inventor in der derzeit genutzten Notgruppe im Feuerwehrhaus, Obermeitingen zur Absicherung zukünftiger Kapazitätsengpässen in den bestehenden Betreuungseinrichtungen.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 11 Nein 2 Anwesend 13**

**8. Antrag auf Baugenehmigung: Tektur - Außentreppe und Nutzungsänderung Einfamilienhaus wird Zweifamilienhaus mit Errichtung eines Balkons auf dem Flurstück 175/6, Tannenweg 8, Gemarkung Obermeitingen**

---

**Sachverhalt:**

Es wurde ein Antrag auf Tektur - Außentreppe und Nutzungsänderung Einfamilienhaus wird Zweifamilienhaus mit Errichtung eines Balkons auf dem Flurstück 175/6, Tannenweg 8, Gemarkung Obermeitingen, gestellt.

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und wird somit nach § 34 BauGB bewertet.

Die eingereichte Tektur bezieht sich auf die bereits im Jahr 2017 genehmigte Tektur.

Geplante Änderungen:

- Errichtung einer neuen Doppelgarage
- Errichtung eines neuen Balkons
- Lage Treppenaufgang geringfügig verändert
- Zweite Wohneinheit im OG + DG

Die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung geforderten 4 Stellplätze, werden entsprechend nachgewiesen!

Die Erschließung ist gesichert.

Nach Erörterung des Sachverhalts stehen keine Versagungsgründe seitens des Gremiums entgegen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Tektur - Außentreppe und Nutzungsänderung Einfamilienhaus wird Zweifamilienhaus mit Errichtung eines Balkons auf dem Flurstück 175/6, Tannenweg 8, Gemarkung Obermeitingen wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

**9. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit zu Wohnräumen auf dem Flurstück 107/4, Lechfelder Straße 3, Gemeinde Obermeitingen**

---

**Sachverhalt:**

Es wurde ein Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit zu Wohnräumen auf dem Flurstück 107/4, Lechfelder Straße 3, Gemarkung Obermeitingen, gestellt.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Die Gewerbeeinheit wird schon seit Jahren nicht mehr genutzt. Diesbezüglich wurde die Gewerbeflächen schon länger als Wohnraum genutzt!

Diese sollen mit dem Antrag genehmigt werden!

Mit dem Bauantrag 1991 und dem dazugehörigen Tekturantrag 1993 wurde der Ausbau von 2 Wohnungen und von Büroräumen beantragt und genehmigt. Hierfür sind insgesamt 5 Stellplätze

notwendig, wobei nur 2 auf dem Grundstück errichtet werden können.

**Für die drei noch fehlenden Stellplätze wurde eine Vereinbarung (1998) zwischen dem damaligen Bauherrn und der Gemeinde geschlossen. Hierin werden die drei Stellplätze abgelöst!**

Durch die Schaffung einer dritten Wohneinheit ist die Stellplatzsituation neu zu bewerten. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, d. h. für die neu zu schaffende Wohneinheit wird ein weiterer Stellplatz nachzuweisen sein.

Dieser ist entweder vom Bauherrn nachzuweisen oder durch eine weitere Vereinbarung abzulösen!

Die Erschließung ist gesichert.

Geplant sei, dass die zwei Wohneinheiten im 1. OG zu einer Wohneinheit lt. Antragsteller zusammengeführt werden sollen, somit wären gemäß Stellplatzsatzung nur 4 Stellplätze nachzuweisen (1 Stellplatz auf dem Grundstück, 3 abgelöste Stellplätze).

Der Sachverhalt wird vom Rat zur Kenntnis genommen und in Frage gestellt. Es gilt die Meldedaten in der Einwohnermeldebehörde abzuklären. Gemeinderätin Mayr ist der Annahme, dass es sich hier um drei Wohneinheiten im Objekt handele, eine davon sei kürzlich erst ausgeschrieben gewesen.

Die Stellplätze sollen in einem Plan seitens des Antragstellers dargestellt und nachgewiesen werden.

Eine Entscheidung wird seitens des Gemeinderats vorerst zurückgestellt.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Bauantrag: Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit zu Wohnräumen auf dem Flurstück 170/4, Lechfelder Straße 3, Gemarkung Obermeitingen, wird erteilt.

### **Zur Kenntnis genommen**

## **10. Verschiedenes, Wünsche und Anträge**

### **Termine:**

Nächste Gemeinderatssitzung      Donnerstag, den 22.09.2022, 19:30 Uhr

### **Parksituation – Zugspitzstraße (Stichstraße):**

GRin Krabiell spricht die Parksituation in der Zugspitzstraße an und bittet, die Parkplätze auf dem Schotterstreifen entsprechend zu kennzeichnen. Anwohner parken auf der Straße, so dass die Durchfahrt nicht gewährleistet ist.

Bürgermeister Losert erwidert, man habe in der Vergangenheit auf Wunsch der Anwohner die Schotterstreifen entsprechend herstellen lassen. Kleinere Abschnitte wurden begrünt, größere Flächen wurden aufgeschottert, da sie als Versickerungs- und Ausweichflächen dienen. Zudem wurden Parkflächen separat befestigt und ausgewiesen. Natürlich ginge dies nicht vor jedem Grundstück. Es sei zumutbar, dass Besucher 150 m Wegstrecke zum Besucherparkplatz in Kauf nehmen.

**BV Kita St. Mauritius:**

GR Starkmann bittet um einen gemeinsamen Ortstermin des Gemeinderates mit dem leitenden Architekten zum Baufortschritt am 22.09.2022 vor Sitzungsbeginn.

Bürgermeister Losert informiert über den aktuellen Bautenstand:

Die Pflasterarbeiten haben sich verzögert, da die ursprünglich geplante Abwasserrinne in der gewünschten Ausführung nicht lieferbar sei. Das Gelände müsse neu eingemessen werden, da die Bezugspunkte falsch festgelegt worden sind, so dass die Brunnenhöhe nicht eingehalten wird. Zu- und Abläufe müssen verlängert werden.

Die Terrassenbereiche seien soweit hergestellt. Mobiliar sei bestellt.

2 Firmen bereiten Probleme, zum einen der Dachdecker zum anderen der Türbauer. Man ist hier an einer Lösung bemüht. Damit der Bau Anfang 2022 seiner Nutzung übergeben werden kann.

**BG Ost II – Grünflächen:**

GRin Krabiell fragt im Namen der Anwohner nach, ob die Grünstreifen neu eingesät werden. Der Rasensamen sei auf Grund der heißen Witterung nicht aufgegangen, stattdessen nur Unkraut.

Bürgermeister Losert erwidert, es gäbe durchaus auch Grünflächen im Baugebiet, die sauber angewachsen seien, da Anwohner selbst gießen und sich um die Grünflächen bemühen. Personell sei die Bewässerung aller Grünstreifen im Gemeindegebiet bei diesen hohen Temperaturen in der letzten Zeit nicht möglich.

**Zufahrt Badestelle Obermeitingen:**

GRin Mayr bittet darum, dass eine mögliche Geschwindigkeitsreduzierung auf der Zufahrtsstraße zur Badestelle Obermeitingen erneut mit der Polizei abgesimmt wird. Sie habe hierzu mehrfach Beschwerden erfahren.

**Zur Kenntnis genommen**

Um 21:15 Uhr schließt Erster Bürgermeister Erwin Losert die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Obermeitingen.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Erwin Losert  
Erster Bürgermeister

Doreen Kraft  
Schriftführung