

Zweite Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof"

Abwägung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

in der Zeit von 29.08.2022 bis 30.09.2022

Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 18.08.2022 die betroffenen Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 30.09.2022 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die Öffentliche Auslegung durchgeführt, die Bekanntmachung wurde am 18.08.2022 angeschlagen und am 30.09.2022 abgenommen. Die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden mit Schreiben vom 18.08.2022 über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.

Von acht Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt Garmisch-Partenkirchen

Folgende Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

- Gemeinden Böbing und Rottenbuch
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayerischer Bauernverband
- Gemeinde Bad Bayersoien
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Folgende Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

- | | |
|---|--|
| • Planungsverband Region Oberland | • Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Kreisbrandrat und Kreisbrandmeister |
| • Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Gesundheitsamt | • Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege |
| • Staatliches Bauamt Weilheim i. OB | • Energie Südbayern GmbH |
| • Bayernwerk AG | • Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB |
| • IHK München und Oberbayern | • Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung und Bauhof der Gemeinde Uffing a. Staffelsee |
| • Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V. | • Freiwillige Feuerwehr Uffing a. Staffelsee |
| • Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Kreisheimatpfleger | • BUND Naturschutz in Bayern |
| • Amt für ländliche Entwicklung | • DB Netz AG |

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Seitens des Sozialbereirats wurden keine Bedenken bzw. Anregungen zum Verfahren vorgetragen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eines betroffenen Eigentümers eingegangen, diese wird im Rahmen der Abwägung behandelt.

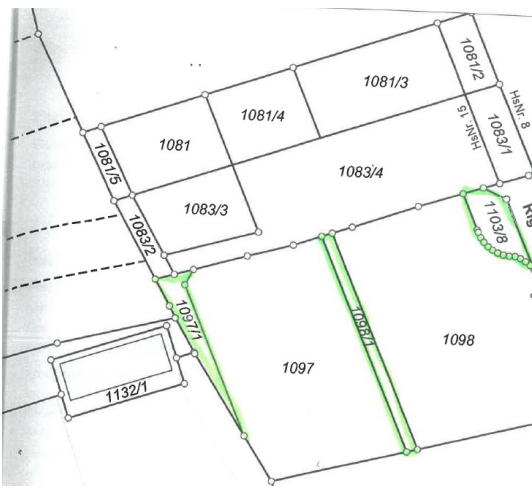
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Antragsteller Behörde / Einzelperson	Zusammenfassung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme und Abwägung
Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB 20.09.2022	<p>mit Schreiben vom 19.05.2022 haben wir uns zur zweiten Änderung des genannten Bebauungsplanes geäußert und das in der Begründung aufgeführte Entwässerungskonzept nachgefordert.</p> <p>In der nun vorliegenden Fassung ist vorgesehen, dass die jeweiligen Bauherren die Sickerfähigkeit im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen haben.</p> <p>Dies ist nach unserem wasserrechtlichen Verständnis nicht zulässig. Die Gemeinde kann die Niederschlagswasserbeseitigung (Pflichtaufgabe der Gemeinde) nur auf die jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen, wenn die Gemeinde vorher nachweisen kann, dass eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. (Vgl. § 54 Abs.1 Nr. 2 WHG i.V.m. Art. 34 Abs. 1 BayWG; Art. 34 Abs. 2 BayWG).</p> <p>Zudem stellt sich uns die Frage, wie dies im Verhältnis zu der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 17.03.2014 Az. 32-6321/2 steht.</p>	<p>Es erfolgte eine Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem gemeindlichen Abwassermeister. Ein Entwässerungskonzept seitens der Gemeinde wird nicht erarbeitet die vorgebrachten Änderungen und Ergänzungen werden jedoch in der Formulierung der Festsetzung Nr. 4.2 umgesetzt.</p> <p>Sollte eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich sein, so kann das Niederschlagswasser in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, hierbei ist nur eine gedrosselte Einleitung mit max. 2 l/s möglich.</p> <p>Niederschlagswasser kann nicht durch Zisternen oder Gartenteiche beseitigt werden. Diese können ggfs. nur als Zwischenspeicher oder Rückhaltevolumen genutzt werden, bevor das Niederschlagswasser ggf. versickert wird. Bei der Versickerung mittels Schächte wird auf die TRENGW verwiesen, wonach eine erlaubnisfreie Versickerung nur in Schächten bis maximal 5 m Tiefe möglich ist. Bei tieferen Schächten ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.</p> <p><u>Die Festsetzung Ziffer 4.2 wird demnach wie folgt geändert bzw. ergänzt:</u></p> <p><i>Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt mittels Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken. Im Bereich der möglicherweise vorhandenen Lehmschicht von bis zu 50 cm Stärke, können, bevor das Niederschlagswasser versickert wird, ggf. Zisternen oder Gartenteiche als Zwischenspeicher oder Rückhaltevolumen genutzt werden. Bei der Versickerung mittels Schächte wird auf die TRENGW verwiesen, wonach eine erlaubnisfreie Versickerung nur in Schächten bis maximal 5 m Tiefe möglich ist. Bei tieferen Schächten ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.</i></p> <p><i>Sofern eine dezentrale Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist, kann das Regenwasser in die Kanalisation (Regenwasserkanal) eingeleitet werden. Es ist nur eine gedrosselte Einleitung möglich (max. 2 l/s). Diese ist im Detail mit der Gemeinde abzustimmen.</i></p> <p><i>Bei der Gemeinde ist vor Herstellung der Grundstücksentwässerungsanlage ein Entwässerungsplan einzureichen. Die Herstellung oder Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage darf erst nach Zustimmung der Gemeinde erfolgen.</i></p> <p><i>Vor Inbetriebnahme der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Nachweis über die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit der Anlage vorzulegen.</i></p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 11 ja : 0 Nein</p>

<p>Handwerkskam- mer für Mün- chen und Oberbayern 30.09.2022</p>	<p>die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Gemeinde Uffing a. Staffelsee und nimmt die Ergebnisse der Gemeinderatssitzung vom 30. Juni 2022 zur Kenntnis.</p> <p>Der Stellungnahme von Mai 2022 ist auf dieser Basis nichts hinzuzufügen, diese wird nach wie vor aufrechterhalten und das wirtschafts- freundliche Vorgehen der Gemeinde erneut äußerst positiv herausgestellt.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht zu veranlassen. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 11 ja : 0 Nein</p>
<p>Regierung von Oberbayern 28.09.2022</p>	<p>die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 25.05.2022 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zu o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.</p> <p>Darin erhoben wir keine Bedenken gegenüber der Planung, haben jedoch die Empfehlung ausgesprochen, Wohnnutzungen generell in ausgewiesenen Gewerbeflächen auszuschließen, um die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes dauerhaft abzusichern. Laut Ansicht der Gemeinde (vgl. Beschlussbuchauszug vom 30.06.2022), sind in dörflichen Gewerbegebieten Wohn- und Arbeitsbereiche gerade bei kleineren handwerklichen Betrieben eng verbunden. Mit der Festsetzung von Schalleistungspegeln für die einzelnen Bauflächen soll möglichen Beeinträchtigungen begegnet werden.</p> <p>Im Zuge der erneuten Beteiligung haben sich keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben. Erfordernisse der Raumordnung stehen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Bahnhof“ auch in der Fassung vom 30.06.2022 nicht entgegen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht zu veranlassen. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 11 ja : 0 Nein</p>

Landratsamt GAP Bauamt 5.10.2022	A. Baurecht Wir begrüßen die Einarbeitung unserer Anregungen, ansonsten wird die Abwägungsentcheidung akzeptiert. Es werden keine weiteren Äußerungen vorgebracht.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht zu veranlassen. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 11 ja : 0 Nein
	B. Naturschutz Aus Sicht des Naturschutzes werden keine grundlegenden Anregungen oder Bedenken mitgeteilt. Wir bitten jedoch noch um Ergänzung folgender Hinweise: Größere Glasflächen sind mit geeigneten Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern (heimische Vogelarten sind gem. § 44 BNatSchG vor Beeinträchtigungen zu schützen). Geeignete Maßnahmen können Markierungen, die Gliederung mit Sprossen oder die Verwendung von Vogelschutzglas sein. Die Beleuchtung des Außenbereiches ist insektenfreundlich auszuführen. Es gelten für Lichtemissionen die Vorgaben der Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BayImSchG. Lichtemissionen können durch folgende Maßnahmen reduziert werden und die notwendige Beleuchtung insektenfreundlich gestaltet werden: - Einsatz von Bewegungsmeldern: Abschaltung, wenn die Wege nicht genutzt werden - Lenkung des Lichts auf die zu beleuchtenden Flächen, Abstrahlung nach oben vermindern - Lichtfarbe mit möglichst geringem Blauanteil: 2700 – 3300 K - Die Wärmeentwicklung am Leuchtmittel stellt eine direkte Gefahr für Insekten dar. Es sollten deshalb geschlossene Lampengehäuse verwendet werden. - Die Beleuchtung des Außenbereiches zu reinen Dekorationszwecken ist unzulässig.	Die Hinweise bzw. Festsetzungen zum Artenschutz sollen, wie vom Landratsamt empfohlen, im Plan ergänzt werden. Bezüglich der Glasflächen soll der Plan um folgende Festsetzung 6.4 ergänzt werden: „Größere Glasflächen sind mit Vorkehrungen zur Verminderung der Vogelschlaggefahr auszustatten (z. B. Sprossen, Kennzeichnung mit Klebepunkten, Vogelschutzglas)“ Es sind bereits artenschutzrechtliche Festsetzungen zur Beleuchtung mit dem vorgeschlagenen Hinweisen zum Schutz der Insekten unter 6.1 getroffen. Die Festsetzung 6.1 soll gemäß der Stellungnahme geringfügig ergänzt werden. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 11 ja : 0 Nein
	C. IMMISSIONSSCHUTZ Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 11 ja : 0 Nein
	D. Wasserrecht Überschwemmungs- bzw. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Zur Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die Stellungnahme des WWA vom 20.09.2022 verwiesen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zum WWA verwiesen. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 11 ja : 0 Nein

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Öffentlichkeit Schweiger- Pro- chaska 22.09.2022</p>	<p>mit Altbürgermeister Herrn Wintermeier wurde mit der Gemeinde und uns (den Besitzern des Grundstückes 1098) ein Ringtausch vereinbart. Die Grundstücke 1097 und 1098 wurden diesbezüglich vom Vermessungsamt (die Kosten hierfür wurden von der Gemeinde übernommen) neu eingemessen.</p> <p>Bei der Durchsicht des ausliegenden Änderungsplanes habe ich festgestellt, dass dieser Tausch nicht vollständig in den Plänen berücksichtigt wurde.</p> <p>Der Wendehammer der an Grundstück 1098 angrenzt wurde an uns überschrieben (im Tausch zu den "genommen" m² am Grundstück 1097, es wurde vereinbart das die Grundstücksgrößen beibehalten werden), dies ist nicht im Plan ersichtlich.</p> <p>Deshalb bitte ich Sie um Überprüfung bzw. Änderung der Pläne um diesen Sachverhalt zu klären.</p> 	<p>Wie in der Stellungnahme aufgeführt, wurde am 03.08.2017 ein Ringtausch beurkundet. Demnach erhielt die Gemeinde Flurstück 1097/1 und hat im Gegenzug Flurstück 1103/8 abgegeben.</p> <p>Die Erforderlichkeit eines Wendehammers wurde geprüft und erscheint nicht mehr notwendig, da mittel- bzw. langfristig ein Ringschluss vorgesehen ist.</p> <p>Es erfolgt eine Anpassung im Plan mit der richtigen Darstellung des am 03.08. 2017 durchgeführten Ringtauschs.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 11 ja : 0 Nein</p>
--	--	---