

**Erste Änderung des Bebauungsplans „An der Schöngrubstraße“ – Erneute Auslegung****Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB | Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB****Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:**

<b>Beteiligter</b>	<b>Stellungnahme abgegeben (Ja   Nein)</b>
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b>	<b>Ja</b>
<b>Landratsamt Garmisch-Partenkirchen (Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Immissionsschutzbehörde)</b>	<b>Ja</b>
<b>Regierung von Oberbayern</b>	<b>Ja</b>
Planungsverband Region Oberland Regionalplanungsstelle bei der Regierung von Oberbayern	Nein
<b>Wasserwirtschaftsamt Weilheim</b>	<b>Ja</b>
<b>Staatliches Bauamt Weilheim i.OB</b>	<b>Ja</b>
<b>Bayerischer Bauernverband</b>	<b>Ja</b>
<b>Bayernwerk Netz GmbH</b>	<b>Ja</b>
BUND Naturschutz in Bayern	Nein
<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</b>	<b>Ja</b>
Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.	Nein
Amt für Ländliche Entwicklung	Nein
<b>Landratsamt Garmisch-Partenkirchen - Kreisbrandmeister</b>	<b>Ja</b>
Freiwillige Feuerwehr Uffing	Nein
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB	Nein
Deutsche Telekom AG	Nein
<b>Kabel Deutschland – Vodafone Deutschland GmbH</b>	<b>Ja</b>
<b>Energienetze Bayern GmbH &amp; Co. KG</b>	<b>Ja</b>
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Kreisbrandrat	Nein
<b>VG Rottenbuch</b>	<b>Ja</b>
<b>VG Saulgrub</b>	<b>Ja</b>
VG Huglfing	Nein
Gemeinde Uffing a. Staffelsee (Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Bauhof)	Nein



## **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:**

#### **Stellungnahme:**

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

#### **Aus dem Bereich Landwirtschaft:**

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt.

Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

#### **Aus dem Bereich Forsten:**

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen ist durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Bereits im Urbebauungsplan unter den Hinweisen Ziffer 3. Immissionsschutz ist folgendes vermerkt:

*3.1 Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen. Die damit verbundenen Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden.*

Da die erste Änderung den rechtsgültigen Bebauungsplan „An der Schöngrubstraße“ lediglich ergänzt, ist der Hinweis in der Änderung nicht erneut zu vermerken.

Abstimmungsergebnis Ja: 11 , Nein: 0 Stimmen

### **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen**

### **(Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Immissionsschutzbehörde):**

#### **Stellungnahme:**

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Schöngrubstraße“ in der Fassung vom 02.03.2023 nehmen wir wie folgt Stellung:

#### **A. Baurecht**

##### **1. Allgemeines, Grundsätze der Planung, Verfahren**

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine Nachverdichtung auf einer größeren, bisher unbebauten Grundstücksfläche ermöglicht werden.

Es ist möglich, den Bebauungsplan im Rahmen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt.

Planungsrechtliche Vorgaben durch Landes- und Regionalplanung sowie durch den Flächennutzungsplan sind aus ortsplanerischer Sicht nicht berührt.

Es wird ausdrücklich begrüßt, dass Bauflächen und Baulücken in der Ortslage aktiviert werden, bevor neue Wohnbauflächen am Ortsrand ausgewiesen werden. Grundsätzlich sollte eine kompakte Siedlungsstruktur erhalten bleiben und Vorrang vor einer Neuausweisung am Ortsrand haben.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht hoch. Eine Verdichtung der Bebauung erscheint möglich. Die geänderten Festsetzungen sowohl in der Planzeichnung als auch im Text sind nachvollziehbar.

##### **2. Festsetzungen durch den Bebauungsplan die der Abwägung zugänglich sind**

Mit den Inhalten der 1. Änderung des Bebauungsplans besteht Einverständnis.

Aus baurechtlicher Sicht werden keine abzuwägenden Äußerungen mitgeteilt.

#### **B. Naturschutz**

Es bestehen keine naturschutzfachlichen Einwände.

#### **C. Immissionsschutz**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

#### **D. Wasserrecht**

Wasserrechtlich werden keine Einwände erhoben.

#### **E. Bodenschutzrecht**

Es sind im überplanten Bereich keine bekannten Altlastenflächen betroffen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird erfreut zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis Ja: 11 , Nein: 0 Stimmen



**Regierung von Oberbayern:**

**Stellungnahme:**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Der ca. 0,17 ha große Geltungsbereich befindet sich im Norden des Gemeindegebiets, südlich der Straße „Am Taubenbühl“ und ist im rechtsgültigen Bebauungsplan sowie Flächennutzungsplan als Wohngebiet bzw. Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der vorliegenden Änderung soll auf der Fl.-Nr. 1234 in einem weiteren Baufenster Baurecht für die Errichtung eines Einzelhauses mit max. 2 Wohneinheiten geschaffen werden, um im Rahmen der Nachverdichtung zusätzliche Wohnbebauung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Die Planung dient grundsätzlich der Erfüllung der raumordnerischen Erfordernisse der vorrangigen Innenentwicklung (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 3.2 Z) und des Flächensparens (LEP 3.1 G). Im Ergebnis stehen Erfordernisse der Raumordnung der o.g. Bauleitplanung nicht entgegen.

**Beschluss:**

Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern stehen Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen. Die Stellungnahme wird aus diesem Grund lediglich zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 11 , Nein: 0 Stimmen

**Wasserwirtschaftsamt Weilheim:**

**Stellungnahme:**

Von unserer Seite wird keine Stellungnahme abgegeben.

**Beschluss:**

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird keine Stellungnahme abgegeben, dies wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 11 , Nein: 0 Stimmen

**Staatliches Bauamt Weilheim:**

**Stellungnahme:**

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Die rechtsgültige Satzung ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim zu übersenden.

**Beschluss:**

Das staatliche Bauamt Weilheim i. OB erhebt keine Einwendungen, dies wird lediglich zur Kenntnis genommen. Die rechtsgültige erste Änderung des Bebauungsplans wird als PDF-Dokument nach Inkrafttreten übermittelt.

Abstimmungsergebnis Ja: 11 , Nein: 0 Stimmen

**Bayerischer Bauernverband:**

**Stellungnahme:**

Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

**Beschluss:**

Der bayerische Bauernverband meldet keine Bedenken, dies wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 11 , Nein: 0 Stimmen

**Bayernwerk Netz GmbH:**

**Stellungnahme:**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.



**Beschluss:**

Aufgrund der Stellungnahme wurde eine Spartenauskunft bei Bayernwerk eingeholt, die Trasse befindet sich im Bereich der Straße „Am Taubenbühl“ – nicht im Bereich des neu geschaffenen Baufensters bzw. der Fläche für Carports.

Im Urbebauungsplan ist bereits im Bereich der Hinweise unter Ziffer 7. Grünbereiche und Schutzzonen, folgendes festgeschrieben:

*7.6 Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.*

Aus den genannten Gründen wird die Stellungnahme lediglich zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 11 , Nein: 0 Stimmen

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:**

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

**Beschluss:**

Im Urbebauungsplan ist bereits unter Hinweise 5. Denkmalschutz, folgendes vermerkt:

*5.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.*

*5.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.*

*5.3 Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.*

Da bereits im Urbebauungsplan Hinweise zum Denkmalschutz enthalten sind und die erste Änderung diesen lediglich zur Schaffung eines weiteren Baufensters ergänzt, wird der Hinweis zur Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern lediglich zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 11 , Nein: 0 Stimmen



**Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Kreisbrandmeister:**

**Stellungnahme:**

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Einwände.

Die nachstehenden Hinweise zeigen für die Planung bedeutsame Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) gem. Art. 5 BayBO auf. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sicherzustellen.

Als Erstentnahmestelle ist innerhalb von 75 m zu den einzelnen Parzellen ein Überflurhydrant mit einer entnehmbaren Löschwassermenge von 800 l/Min. über zwei Stunden vorzusehen.

**Beschluss:**

Da im Urbebauungsplan kein Hinweis zum Brandschutz enthalten ist, wird beschlossen den Hinweis des Kreisbrandmeisters wie folgt in den Bebauungsplan zu übernehmen:

*Zum abwehrenden Brandschutz ist Folgendes zu beachten: Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sicherzustellen. Als Erstentnahmestelle ist innerhalb von 75 m zu den einzelnen Parzellen ein Überflurhydrant mit einer entnehmbaren Löschwassermenge von 800 l/Min. über zwei Stunden vorzusehen.*

Abstimmungsergebnis Ja: 11 , Nein: 0 Stimmen

**Kabel Deutschland – Vodafone Deutschland GmbH**

**Stellungnahme:**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 11 , Nein: 0 Stimmen

**VG Rottenbuch:**

**Stellungnahme:**

Von Seiten der Gemeinde Böbing und Rottenbuch bestehen für die Erste Änderung für den Bebauungsplan „An der Schöngrubstraße“ keine Einwände.

**VG Saulgrub:**

**Stellungnahme:**

Von Seiten der Gemeinde Bad Bayersoien werden keine öffentlichen Belange berührt.

**Beschluss:**

Die eingegangenen Rückmeldungen der Nachbargemeinden Böbing, Rottenbuch und Bad Bayersoien werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 11 , Nein: 0 Stimmen

**Energienetze Bayern GmbH & Co. KG:**

**Stellungnahme:**

Mit der Änderung bestehen seitens der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG keine Bedenken oder Anregungen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 11 , Nein: 0 Stimmen



## **Öffentlichkeit**

### **Sozialbeirat**

#### **Stellungnahme:**

Die vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplans „An der Schöngrubstraße“ wird von uns grundsätzlich befürwortet, da die meisten Aspekte aus Sicht der Sozialbeiratsmitglieder mit den Zielen des GEK konform sind.

Es stellt sich uns allerdings die Frage, warum aktuell nur zwei Wohneinheiten geplant sind.

Wäre es für das Ziel der Schaffung von mehr Wohnraum nicht sinnvoll, mehr als zwei Wohneinheiten zu planen?

Die Hintergründe zur Planung von nur zwei Wohneinheiten können wir der Begründung aktuell nicht entnehmen und würden uns daher über eine Antwort zu dieser Frage freuen.

#### **Beschluss:**

Die grundsätzliche Befürwortung der ersten Änderung des Bebauungsplans „An der Schöngrubstraße“ seitens des Sozialbeirats wird zur Kenntnis genommen.

Die Frage, warum lediglich zwei weitere Wohneinheiten geplant sind, wird wie folgt beantwortet:

Aufgrund der bereits vier zulässigen Wohnungen und dem erforderlichen Nachweis von mind. zwei Stellplätzen je Wohnung müssen mit zwei zusätzlichen Wohnungen auf dem Grundstück, insgesamt 12 Stellplätze bzw. vier Stellplätze bei Schaffung von zwei weiteren Wohneinheiten nachgewiesen werden. Aufgrund der erforderlichen Stellplatzanzahl, sind lediglich zwei weitere Wohneinheiten sinnvoll und möglich.

Zudem muss die Gemeinde immer die Verdichtung für den gesamten Bereich im Fokus haben, da sie diese bei Bedarf gleich behandeln muss. Somit erscheint auch unter diesem Aspekt insgesamt sechs Wohneinheiten ausreichend.

Abstimmungsergebnis Ja: 11 , Nein: 0 Stimmen