

Zweite Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof"

Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

in der Zeit von 22.04.2022 bis 23.05.2022

Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.04.2022 insgesamt 30 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 23.05.2022 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, die Bekanntmachung wurde am 14.04.2022 angeschlagen und am 23.05.2022 abgenommen. Die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden mit Schreiben vom 14.04.2022 über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.

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

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Kreisbrandmeister Josef Gschwendtner
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB
- IHK für München und Oberbayern
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Regierung von Oberbayern
- Planungsverband Region Oberland (Geschäftsstelle Region 17)
- Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Bauamt + Naturschutz + Immissionsschutz

Folgende Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB
- Gemeinde Bad Bayersoien
- Gemeinde Eglfing
- Vodafone GmbH /Vodafone Deutschland GmbH
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Folgende Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

- | | |
|---|--|
| • Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Gesundheitsamt | • Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Kreisbrandrat Johann Eitzenberger |
| • Bayerischer Bauernverband | • Energie Südbayern GmbH |
| • Bayernwerk AG | • Gemeinde Böbing |
| • Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V. | • Abwasserbeseitigung der Gemeinde Uffing a. Staffelsee |
| • Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Kreisheimatpfleger | • Wasserversorgung der Gemeinde Uffing a. Staffelsee |
| • Amt für ländliche Entwicklung | • Bauhof der Gemeinde Uffing a. Staffelsee |
| • BUND Naturschutz in Bayern | • DB Netz AG |
| • Freiwillige Feuerwehr Uffing a. Staffelsee | |

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht.

Es ging lediglich eine Rückmeldung des Sozialbeirats ein, seitens des Sozialbeirats besteht Einverständnis mit dem Planentwurf, es wird keine Stellungnahme abgegeben.

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Antragsteller Behörde / Einzelperson	Zusammenfassung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme und Abwägung
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 21.04.2022	<p>Die Formulierungen in Pos. 5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe tragen den Belangen der Bodendenkmalpflege nicht Rechnung. Zwar wird zutreffend auf das östlich benachbarte und schon seit dem 19. Jahrhundert bekannte Bodendenkmal D-1-8232-0003, Verebnete Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit, hingewiesen. Unzutreffend sind allerdings die Entfernungsangaben sowie die Annahme, dass das Schutzgut von der Planung nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Zutreffend ist, dass sich das Bodendenkmal in einer Entfernung zwischen ca. 60 und 150 m (zum Zentrum der überplanten Fläche) befindet. In einem derart geringen Abstand ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit untertägig erhaltenen Resten weiterer Bestattungen der Bronzezeit zu rechnen. Bodendenkmäler sind daher im gesamten Planungsbereich zu vermuten.</p> <p>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p>„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.</p> <p>Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:</p> <p>https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung sowie der Plan werden um die Hinweise bezüglich der Einholung der denkmalrechtlichen Erlaubnis ergänzt.

	<p>Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVG, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).</p> <p>Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.</p> <p>Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen und aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunalebauleitplanung.pdf)</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage</p>	
--	---	--

	<p>https://www.blfd.bayern.de/mam/information_service/fachanwender/echtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).</p> <p>In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.</p>	
<p>Kreisbrandmeister Josef Gschwendtner 05.05.2022</p>	<p>aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Einwände.</p> <p>Folgendes ist bei der weiteren Planung dennoch zu beachten:</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert (auch im Winter) befahren werden können.</p> <p>Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepplatzdurchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Werden durch die zugelassene Firsthöhe von 14 m, Aufenthaltsräume mit einer Rettungshöhe über 8 m vorgesehen, ist hierfür der zweite Rettungsweg baulich sicher zu stellen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht zu veranlassen. Durch die bestehende Erschließung sind alle Parzellen durch Fahrzeuge der Feuerwehr erreichbar. Die bauliche Sicherstellung des Rettungsweges bei Aufenthaltsräumen mit einer Rettungshöhe über 8 Metern ist vom jeweiligen Bauwerber umzusetzen. Der Hinweis kann unter Punkt 9 Hinweise mit aufgenommen werden.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB 19.05.2022</p>	<p>Von der zweiten Änderung des genannten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Bahnhof“ sind im Wesentlichen keine wasserwirtschaftlichen Belange betroffen. Das in der Begründung angesprochene Entwässerungskonzept, welches noch zu erstellen ist, bitten wir noch vorzulegen.</p> <p>Vorbehaltlich der Vorlage des Entwässerungskonzeptes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zur Entwässerung der Grundstücke werden berichtigt. Die Nachweise zur Sickerfähigkeit und die damit verbundenen Entwässerungskonzepte sind von den einzelnen Bauwerbern im Rahmen der Baugenehmigung zu leisten. Die Gemeinde gibt kein Entwässerungskonzept in Auftrag. Die Begründung sowie der Plan (Hinweise) wird entsprechend berichtigt.</p>

Industrie- und Handelskammer 05.05.2022	den hier dargelegten Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen können wir zustimmen. Es ist zu begrüßen und zu befürworten, dass den Bedürfnissen der ortsansässigen Unternehmen Rechnung getragen wird. Anregungen oder Bedenken sind derzeit nicht vorzubringen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
Handwerkskammer für München und Oberbayern 23.05.2022	<p>die Gemeinde Uffing a. Staffelsee strebt mit der Änderung des o.a. Bebauungsplans für das 3,39 ha Fläche umfassende Gewerbegebiet westlich des Bahngeländes in Abstimmung mit den Belangen der dort bestehenden Unternehmen an, im Wesentlichen Nachverdichtungspotentiale zu eröffnen: Die Planänderung beinhaltet konkret die Anhebung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 mit Überschreitungsmöglichkeiten bis max. 0,8, eine Anpassung der max. zulässigen Firsthöhe der Hauptgebäude sowie der zulässigen Wandhöhe der Nebengebäude sowie eine Aufnahme neuer Festsetzungen zu Werbe- und Photovoltaikanlagen.</p> <p>Die Schaffung optimierter Rahmenbedingungen und Nutzungsmöglichkeiten für die im Gewerbegebiet und die dort vorhandenen Unternehmen auch aus dem Handwerk ist als wirtschaftsfreundliche Zielstellung von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern ausdrücklich zu unterstützen. Mit den im Änderungsentwurf dargestellten Planvorhaben ergeben sich Möglichkeiten für eine notwendige Anpassung an Betriebsanforderungen. Dies ist gerade im langfristigen Interesse der Standortsicherung im Hinblick auf die Realisierung einer betrieblichen Weiterentwicklung für Gewerbe- und Handwerksbetriebe wesentlich.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht zu veranlassen.
Regierung von Oberbayern 25.05.2022	<p>Die o.g. Bauleitplanung umfasst das rund 3,4 ha große bestehende Gewerbegebiet westlich des Bahnhofs Uffing. Die vorgesehenen Änderungen umfassen im Wesentlichen die Anpassung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und Wandhöhe sowie Aussagen zu Werbe- und Photovoltaikanlagen. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und bereits gewerblich genutzt.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind Einzelhandelsbetriebe mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Gaststätten und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist unter bestimmten Voraussetzungen maximal eine Betriebsleiterwohnung pro Betrieb.</p> <p>Hinsichtlich der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen wird seitens der höheren Landesplanungsbehörde regelmäßig empfohlen, Wohnnutzungen generell auszuschließen, um die Zweckbestimmung des GE dauerhaft abzusichern. Dadurch kann verhindert werden, dass für Betriebe zu einem späteren Zeitpunkt Einschränkungen immissionsschutzrechtlicher Art aufgrund benachbarter Wohnungen entstehen.</p> <p>Im Ergebnis sind der Planung entgegenstehende Erfordernisse der Raumordnung nicht ersichtlich.</p>	In dörflichen Gewerbegebieten sind Wohn- und Arbeitsbereiche gerade bei kleineren handwerklichen Betrieben eng verbunden. Mit der Festsetzung von Schalleistungsebenen für die einzelnen Bauflächen wird möglichen Beeinträchtigungen begegnet.

Planungsverband Region Oberland (Region 17) 27.05.22	Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde an.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
Landratsamt GAP Bauamt 31.05.2022	<p>Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee möchte in der vorliegenden Bebauungsplanänderung überholte Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans den aktuellen Planungserfordernissen anpassen sowie eine angemessene Nachverdichtung und Erweiterung der Betriebe ermöglichen. Dafür werden insbesondere die GRZ und die Firsthöhen erhöht und weitere Festsetzungen angepasst.</p> <p>Es wird absolut begrüßt, dass vorrangig durch Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan ausgewiesene Bauflächen und Gewerbegebiete nachverdichtet werden, bevor neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden.</p> <p>Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans sollen durch die 2. Änderung vollständig ersetzt werden.</p> <p>Aufgrund der Überplanung und Weiterentwicklung des Bestandes sind die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild nicht hoch. Die grundlegenden städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich überbaubarer Flächen und Dichte liegen nun an der obersten Grenze, sind aber vor dem Hintergrund des Flächensparens nachvollziehbar. Die Ergänzungen zu Werbeanlagen und Grünordnung werden ausdrücklich begrüßt.</p> <p>2 FESTSETZUNGEN DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN DIE DER ABWÄGUNG ZUGÄNGLICH SIND</p> <p>Mit den Inhalten der 2. Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans besteht Einverständnis. Wir haben jedoch noch Anmerkungen zur Klarstellung:</p> <p>2.1 Maß der Nutzung</p> <p>Hinsichtlich Festsetzung 1.2.2 sind wir der Auffassung, dass nach § 19 Abs. 4 BauNVO Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen grundsätzlich mitzurechnen sind und nicht unberücksichtigt bleiben dürfen. Ansonsten würde die Kappung bei 0,8 GRZ nach Festsetzung 1.2.1 ins Leere laufen und nicht greifen.</p> <p>Wir empfehlen, für Freiflächen (Stellplätze, Zufahrten usw.) grundsätzlich versickerungsfähige Beläge gemäß Punkt 1.2.2 (2. Satz) festzusetzen.</p>	Die Zusammenfassung der Planung wird zur Kenntnis genommen.
	<p>2.2 Sonstige Festsetzungen, Hinweise</p> <p>Wir empfehlen, für Photovoltaikanlagen eine klare möglichst rechteckige Form der Modulkombinationen vorzugeben.</p>	<p>Die Festsetzung Nr. 1.2.2 soll wie folgt angepasst werden:</p> <p>„Freiflächen (Stellplätze, Zufahrten usw.) sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 20 mm Fuge und Schotterrasen.“</p>
		<p>Im Vorfeld wurden bereits zahlreiche Varianten der Form und Anordnung von Modulen (z.B. Mindestgröße, zusammenhängende Fläche etc.) durch das Planungsbüro vorgestellt und diskutiert. Im Gemeinderatsbeschluss vom 20.01.2022 wurde beschlossen, diese Regelungen nicht in die Festsetzung aufzunehmen.</p> <p>Es wird an der Festsetzung festgehalten. Eine Planänderung erfolgt nicht.</p>

	Hinsichtlich textlicher Festsetzung Punkt 7 regen wir an, Aufschüttungen und Abgrabungen möglichst durch ein konkretes Maß zu beschränken	Mit Festsetzung Nr. 7.1, die ausführlich die Gestaltung von Abgrabungen und Aufschüttungen vorgibt in Kombination mit Festsetzung Nr. 1.2.5 (Bezugshöhe), werden bereits genaue Vorgaben getroffen. Eine Planänderung soll nicht erfolgen.
	B. NATURSCHUTZ Wir empfehlen, folgende Festsetzungen bzw. Hinweise aufzunehmen: - Zäune sollten ohne Sockel ausgeführt werden und einen Durchlass von 15 cm (Abstand Boden– Zaun) einhalten. - Fensterschächte und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen und Keller-schächte sind mit insektensicheren Gittern abzudecken.	Die Hinweise bzw. Festsetzungen zum Artenschutz sollen, wie vom Landratsamt empfohlen, im Plan ergänzt werden.
	C. IMMISSIONSSCHUTZ Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
	D. WASSERRECHT Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. Trinkwasserschutzgebiet. Die Entwässerung wird in einem noch zu erstellenden Entwässerungskonzept behandelt (s. Seite 8 der Begründung).	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.
	E. BODENSCHUTZRECHT Es sind im überplanten Bereich keine bekannten Altlastenflächen betroffen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.