



Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf zur Ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Schöffauer Straße“ der Gemeinde Uffing a. Staffelsee im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Behandlung durch den Gemeinderat am 08.05.2025

Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB



Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Keine Stellungnahmen eingegangen

Bayerischer Bauernverband
BUND Naturschutz in Bayern
Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.
Amt für ländliche Entwicklung
Freiwillige Feuerwehr Uffing a. Staffelsee
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB
Deutsche Telekom AG
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Kreisbrandrat
VG Huglfing und VG Seehausen
Abwasserbeseitigung Uffing a. Staffelsee
Wasserversorgung Uffing a. Staffelsee
Bauhof Uffing a. Staffelsee

Einverständnis (keine Bedenken oder Anregungen)

VG Saulgrub, Gemeinde Bad Bayersoien (05.12.2024)
Energienetze Bayern GmbH & Co.KG (12.12.2024)
VG Rottenbuch, Gemeinde Böbing (19.12.2024)
Gemeinde Huglfing (02.01.2025)
VG Huglfing, Gemeinde Eglfing (20.01.2025)

<p>1. Rechtskräftiger Bebauungsplan</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan besteht auf meinem Grundstück Flurnummer 192 ein Baufenster von 14 m Abstand zum nächsten, westlich gelegenen Baufenster (gekennzeichnet durch blaue Linien). Ich fordere, diesen Abstand weiterhin einzuhalten und das rechtskräftige Baufenster auf der Flurnummer 192 wieder im Geltungsbereich einzutragen.</p> <p>2. Baukörper</p> <p>Als Eigentümer der Flurnummer 192 erscheint mir der Baukörper GW2/GR 240 im Entwurf eines neuen Bebauungsplanes für den Geschosswohnungsbau mit 24 Metern zu lang, da er städtebauliche zwischen Einfamilienhäusern eingereiht ist; hier fordere ich, das Baufenster zu teilen oder zu kürzen. Der Baukörper ist darüber hinaus nicht dem Gelände angepasst und folgt nicht der natürlichen Topographie wie beispielsweise die geplanten Reihenhäuser auf der Südseite.</p>	<p>1. Die gegenständliche Bebauungsplanänderung ist in verschiedene Teilgebiete gegliedert, die verschiedene Festsetzungstiefen besitzen. Das Grundstück Fl.Nr. 192 befindet sich im Planteilgebiet A, für das lediglich die Art der Nutzung geändert wird. Das Maß der baulichen Nutzung mit dem festgesetzten Baufenster bleibt unverändert wie im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2001 bestehen.</p> <p>Diese Unterteilung des Plangebietes wurde gewählt, da bei einer vollumfänglichen Änderung auch für dieses Flurstück eine Neubeurteilung der Planung erfolgen müsste und damit ggf. das Baurecht in der Hanglage entfallen könnte. Mit der Bebauungsplanänderung sollte jedoch kein Baurecht entzogen werden, weshalb hier nur die Art der Nutzung geändert wurde.</p> <p>Der Gemeinderat beschließt aufgrund des Antrags von [REDACTED] eine erneute Visualisierung der entstehenden Gebäude oberhalb der Fl.Nr. 192 mit Blick von der Achbrücke, von der Schöffauer Straße und der Harberger Straße durch das Planungsbüro PLANKREIS zu beauftragen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: 5 ja : 9 nein</u> Damit gilt der Antrag als abgelehnt.</p> <p>Der Gemeinderat beschließt eine bauzeichnerische Visualisierung von der Achbrücke auf die entstehenden Gebäude oberhalb der Fl.Nr. 192 durch das Planungsbüro PLANKREIS zu beauftragen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein</u></p> <p>Weiters soll das Planungsbüro PLANKREIS ein verschieben des Gebäudes nach Westen überprüfen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein</u></p>

<p>3. Wasserführung</p> <p>Laut Fließweganalyse des Ingenieurbüros KOKAI sind durch die geologischen Ausgangsbedingungen und die Versiegelungen im geplanten neuen Baubereich mit höheren Abflussmengen für die bestehenden,</p>	<p>2. Die geplante Kubatur entspricht dem vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Konzept. Eine mögliche Gebäudelänge von 24 m erscheint dabei nicht als unproportional. Bei voller Ausschöpfung des Baurechts auf der gegenüberliegenden Straßenseite kann dort ein zwar in sich gestaffelter aber bis zu 50 m langer Baukörper entstehen.</p> <p>Insgesamt staffelt sich der Entwurf von der kompakten etwas höheren Geschosswohnungsbauanlage (GW1) über die Kettenhäuser (KH) und den angesprochenen Baukörper (GW2) hin zur Einfamilienhausbebauung in Randlage zur Bestandsbebauung ab.</p> <p>Für die Erschließung des neuen Baugebietes ist eine Modifizierung des natürlichen Geländes erforderlich.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Nachverdichtung, die Gemeinde folgt damit dem Ziel der flächensparenden Siedlungsentwicklung. Um die gewünschte Nachverdichtung zu erreichen und die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestmöglich auszunutzen wurden die in der Urfassung zwischen den Baufenstern vorgesehenen Abstände bewusst nicht mehr gewählt. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung wurden berücksichtigt und sind eingehalten. Die gesetzlichen Abstandsflächen dienen unter anderem dem Schutz der Nachbarn, darüberhinausgehende Abstände sind nicht erforderlich. In vorliegenden Urkunden zu den Grundstücksgeschäften sind keine Mindestabstände festgeschrieben.</p> <p>Vom Grundkonzept zur Änderung des Bebauungsplans soll nicht abgewichen werden.</p> <p>3. Die durchgeführte Fließweganalyse kam zu dem Ergebnis, dass sich durch die Planung keine Verschlechterungen im Bestand ergeben. Die Ergebnisse</p>
--	--

<p>unterliegenden Gebäude zu rechnen. Ich fordere deshalb, im neuen Bebauungsplan ein kontrolliertes Versickerungskonzept zu erstellen und vorzulegen.</p> <p>Es kann nicht hingenommen werden, dass sich die Situation des Regenwasserabflusses von der Schöffauer Straße, Harberger Straße und Geißbühl noch weiter verschärft; mein Grundstück an der Schöffauer Straße 8 ist bereits jetzt stark gefährdet.</p> <p>Im Lageplan der vorgelegten Fließweganalyse ist der Vorplatz der Garagen an der Schöffauer Straße 8 als Flutungsfläche eingezeichnet.</p> <p>Meine bisherigen Schreiben am 02.06.24 und 23.07.24 bezüglich der Starkregenereignisse an die Gemeinde Uffing und das Straßenbauamt Weilheim, in denen ich die bereits jetzt bestehenden Mängel der Wasserführung an der Schöffauer Straße dargestellt habe, wurden nicht mit ausreichend verbessernden Maßnahmen wie leistungsfähigen Regenwasserkanälen und einer Anpassung des Straßenquergefälles beantwortet oder bearbeitet.</p> <p>Die Ergebnisse der Fließweganalyse sind in die weitere Entwicklung des Bebauungsplans aufzunehmen und bauliche umzusetzen. Es darf keine Verschlechterung für die bestehenden An- und Unterlieger erfolgen.</p>	<p>aus der Analyse wurden bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Ergänzend wird noch ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erstellt, das der nächsten Planfassung beigelegt wird. Der Anschluss das Gebietes hin zur Schöffauer Straße wird dabei berücksichtigt.</p> <p>Es soll ein gemeinsames Gespräch mit dem beauftragten Tiefbauingenieur und den betroffenen Grundstückseigentümern geführt werden, um über die konkrete Erschließungs- und Abwasserplanung zu sprechen und zu informieren.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein</u></p>
<div style="background-color: black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>Zur Aufstellung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans „An der Schöffauer Straße“ bringen wir hiermit folgende Einwendungen vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bebauungsplan – Ver- und Entsorgungskanäle sind im Plan falsch eingetragen 2. Abwenden der Hochwassergefahr durch wildabfließendes Wasser 3. Minimierung des Risikos für Anwohner u.a. durch Sickerwasser 4. Bebauungsplan – Grenzabstand zu nah 5. Gefahr eines Hangrutsches und Versperrung des Fließweges 6. Einbeziehung der Nachbarinteressen in die erforderliche Abwägung der vorliegenden Bebauungsplanänderung: Geplantes Gebäude im Planteil B II GW 1a, 1b, 1c und Verbindung GW1 <p>Alle Punkte werden im Folgenden erläutert.</p>	

1. Bebauungsplan – Ver- und Entsorgungskanäle sind im Plan falsch eingetragen

Im vorliegenden Bebauungs- und Erschließungsplan sind die Entwässerungsleitungen Schmutzwasser und Regenwasser immer noch so geplant, dass sie durch das Grundstück Fl.Nr. 196, Harberger Straße 2, gehen (siehe rote Markierung im Bild unten).

Die geplante Erschließung des Neubaugebiets erfolgt jedoch über die Schöffauer Straße. Dementsprechend sind auch von dort die Ver- und Entsorgungskanäle vorzunehmen. Einer Ver- bzw. Entsorgung über unser Grundstück haben wir bereits am 31.01.2023 bei einem persönlichen Gespräch mit Herrn Bürgermeister Weiß und Frau Widmann widersprochen. Hierbei wurde uns zugesichert, von einer Verlegung der entsprechenden Kanäle auf unserem Grundstück abzusehen. Wie uns Frau Eva Widmann in der E-Mail vom 13.11.2023 mitteilte, erfolgte durch das beauftragte Ingenieurbüro eine Umplanung bezüglich des Kanals. Demnach seien nun keine Maßnahmen mehr auf unserem Grundstück geplant.

In unserem Gespräch wurde festgelegt, dass sämtliche Sparten des geplanten Baugebiets (Wasserleitung, Schmutz- und Regenwasserkanal) in Richtung der Schöffauer Straße verlegt werden. Die bestehende Rinne bzw. der Kanal zwischen dem Neubaugebiet und unserem Grundstück Fl.nr. 196 werde lediglich erhalten bzw. bei Bedarf saniert.



Die Aufnahme der Leitungen in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich und wird gestrichen. Eine Regelung erfolgt über den Erschließungsvertrag.

Der Bereich entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verbleibt als Fläche für mögliche Leitungen mit entsprechenden Leitungsrecht in der Planzeichnung.

Bebauungen und tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind hier nicht zulässig.

Dieser Bereich dient gleichzeitig als Pufferstreifen zum bestehenden Graben um einen Hangrutsch zu vermeiden.

Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein

2. Abwenden der Hochwassergefahr durch wildabfließendes Wasser

Gem. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7, sind im Baurecht die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge in der Bauleitplanung generell und flächendeckend zu berücksichtigen und im Sinne des Risikogedankens sachgerecht abzuwägen.

„Kommunen tragen in der Bauleitplanung Verantwortung für die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden. Dies gilt ...gleichermaßen auch abseits von Gewässern, wo Starkregenereignisse zu lokalen Überschwemmungen führen“ (Risikomanagement in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe, Hochwasser- und Starkregenrisiken, Teil 1, Seite 2)

Wie auf den beigefügten Fotos zu sehen ist, besteht auf dem betroffenen Grundstück (Bauleitplanung Schöffauer Straße) Hochwassergefahr (wildabfließendem Wasser) bei Starkregen, welches sich neben den angrenzenden Grundstück der [REDACTED], sowie massiv auf unser Grundstück Fl.Nr. 196 sowie die Harberger Straße und die östlich angrenzenden Grundstücke ([REDACTED]) erstreckt.

Bisher hat sich das Hochwasser einen Weg durch unser Grundstück (Fl.Nr. 196) gesucht (teils oberirdisch und teils im verrohrten Graben) und ist oberirdisch über die Harberger Straße und die darunter liegenden Grundstücke zur Ach geflossen. Da die 100jährigen Unwetter jedes Jahr häufiger auftreten, entsteht hier großer Handlungsbedarf.

Zudem befürchten wir durch die Bebauung der „[REDACTED]“, dass vermehrt Hochwasser auch auf unser Grundstück dringt, welches bei uns zu Hochwasser-Schäden führen kann. **Durch die Ausweisung von Baugebieten darf den Nachbarn kein Nachteil erwachsen.** Durch die geplante Bebauung, das zusätzliche Sickerwasser und die vermehrte Verdichtung des Bodens ist mit einer erheblichen Verstärkung des wildabfließenden Wassers bei Starkregen zu rechnen. Im Rahmen der Berechnung der Fließweganalyse wurde vom 100-jährlichen Ereignis ausgegangen. Dieses ist jedoch nicht ausreichend, da (Zitat:) „darüber hinaus nicht unerhebliche Risiken bei noch selteneren Ereignissen verbleiben. Dieses verbleibende Risiko darf nicht unterschätzt werden. Es sind gerade die extremen Hochwasserereignisse mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit, die zu Katastrophen führen können und eine Gesellschaft vor die größten Herausforderungen stellen. Das verbleibende Risiko ist ein reales Risiko, das es zu reduzieren gilt.“ (Zitat aus „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe“, herausgegeben durch Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).

Die durchgeführte Fließweganalyse kam zu dem Ergebnis, dass sich durch die Planung keine Verschlechterungen im Bestand ergeben.

Die bestehende Mulde liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, weshalb hierzu keine Festsetzungen getroffen werden können. Es wird jedoch entlang des südlichen Geltungsbereichs ein 3,50 m breiter Streifen als **Pufferbereich zur Hangsicherung** festgesetzt, um Schäden am außerhalb liegenden Graben zu vermeiden. Ergänzend wird noch eine **Festsetzung aufgenommen, dass Regenwasser durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten ist und dann gedrosselt in den Kanal abgeleitet werden kann.**

Ebenso wird noch ein **Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erstellt, das der nächsten Planfassung beigelegt wird.** Der Anschluss des Gebietes hin zur Schöffauer Straße wird dabei berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein

Die Gemeinde Uffing hat dies bereits erkannt und deshalb im Bebauungsplan unter 6. Hochwasserschutz/Starkregenereignisse auf diese Hochwassergefahr hingewiesen. Um Schäden bei uns als Nachbarn zu vermeiden, fordern wir, über die geplanten Maßnahmen hinaus wirksamere Vorkehrungen zum Schutz unserer Grundstücke zu treffen, das von Westen kommende wild abfließende Wasser (vor allem bei Starkregen) wie ursprünglich schon geplant, aufzufangen und dann zur Schöffauer Straße hin abzuleiten.

Wir fordern, die uns zugesicherten Maßnahmen, die Entwässerungsleitungen Schmutzwasser und Regenwasser über die Schöffauer Straße abzugeben (s. Oben, Punkt 1) jetzt im Rahmen der Neuerschließung umzusetzen. Bei der jetzigen Neuerschließung dieses Baugebiets bietet es sich an, im Rahmen der Herstellung der Kanäle und der Entwässerungsleitungen nicht nur ein 100jähriges Niederschlagswasserereignis zu berücksichtigen, sondern die darüberhinausgehenden Starkregenfälle einzuplanen und die Rohre entsprechend zu dimensionieren. Die Starkregenereignisse sind nicht mehr 100jährig zu sehen, sondern nehmen kontinuierlich zu, insbesondere auch mit Hagel, und erfolgen inzwischen häufig mehrmals pro Jahr.

Des Weiteren steht in der FLIEßWEGANALYSE FÜR DAS GEPLANTE BAUGEBIET „AN DER SCHÖFFAUER STRASSE“; Nr. 4.2, Seite 13 Kanalisation:

„Das Kanalsystem wird im Modell nicht berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass sich bei einem hundertjährigen Niederschlagsereignis die Einläufe/Schächte entweder verlegen oder der Kanal überlastet ist (Dimensionierung auf 5a). Der gesamte Abfluss findet oberflächlich statt.“

Unter Berücksichtigung der oben genannten Ausführungen ist diese Berechnung nicht zufriedenstellen, da das für uns entsprechende Hochwasserrisiko hierbei nicht berücksichtigt wird! Die Frage, wohin das Fließwasser fließt, ist nicht erklärt. Sie kann nicht einfach ignoriert werden!

Daher fordern wir die zügige Umsetzung des Hochwasserschutzes, wie der Gesetzgeber schon vorgegeben hat:

Besonders gefährdet sind jedoch Rinnen, Mulden oder Senken. Außengebietswasser, welches möglicherweise von angrenzenden Hängen kommt, muss bei Bauleitplänen berücksichtigt werden. ...“
(siehe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 1g)



Foto Oberflächenwasser NACH einem starken Gewitter



Ableitung des oberirdisch fließenden Hochwassers nördl. Flur-Nr. 196



Überflutung der Harberger Str. und später der Schöffauer Str. bei den Anwesen

Anmerkung: Ein ähnlicher Sturzbach ergießt sich auf der Schöffauer Straße. Beide Hochwasserströme treffen sich bei den Anwesen [REDACTED] an der Ach. Die Straße ist in diesem Fall unpassierbar. Auch Rettungsfahrzeuge können nicht passieren.

3. Minimierung des Risikos für Anwohner u.a. durch Sickerwasser

Die Kommunen sind verpflichtet, bei Ausweisung eines neuen Baugebiets, die wasserwirtschaftlichen Belange (z.B. gesicherte Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Schutz vor wildabfließendem Wasser, Eingriffe in das Grundwasser etc.) bei der Planung zu berücksichtigen (vgl. Hinweise für Kommunen zur Bauleitplanung, 2025 Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz).

Die im Rahmen des Bebauungsplans angeführten Formeln und Berechnungen beziehen sich auf das zu bebauende Gebiet. Sie lassen für uns aber nicht erkennen, welche Hochwasser-Gefahren unser Grundstück an der Harberger Straße 2 betreffen.

Die Behauptungen, der Abfluss der Fließwege über die Schöffauer Straße und die Harberger Straße reduziere sich marginal und eine Versickerung von Unterliegern außerhalb des Geltungsbereichs sei durch die Planung nicht zu erwarten (4.3.2 der Fließweganalyse, Anlage 3), ist nicht nachvollziehbar und lässt nicht erkennen, wie hoch das Risiko für unser Grundstück tatsächlich ist. Bei der dichten Bebauung werden sich aufgrund der geplanten Versickerung des Regenwassers insbesondere von den Dachrinnen der Gebäude völlig andere Wasserabflüsse bzw. daraus resultierende Gefahren ergeben.

Im Rahmen der Bodenuntersuchung (Kurzbericht A&HTEC Albrecht & Hörmann Umwelttechnik GmbH) wurde festgestellt, dass eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers in den Untergrund mit

Sh. Punkt 2

einfachen Mitteln nicht zu besorgen ist (Zitat: 3.3 Bodenkennwerte Auf Grund der Morphologie des Planungsbereichs mit aufgeschlossenen Felskanten am tieferliegenden Ostrand und auf Grund der tieferliegenden Wohnbebauung im Süden und Osten ist u.E. eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers in den Untergrund mit einfachen Mitteln nicht zu besorgen.)

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist davon auszugehen, dass das Sickerwasser nicht einfach versickert, sondern sich verstärkt unterirdische Flüsse bilden, welche dann an den Hängen im Süden und Osten austreten und ggfs. einen Hangrutsch verursachen.

Bzgl. Hangrutsch möchte ich auf die Ausführungen unter Punkt 5) hinweisen.

Dass diese Wasserabflüsse real sind, hat [REDACTED] beim Bau Ihres Hauses an der Harberger Straße 1 feststellen müssen. Die Baugrube für den geplanten Keller lief schneller voll, als der Baggerfahrer das Loch ausheben konnte. Zudem drückt schon jetzt bei langanhaltendem Regen das Wasser zwischen Bürgersteig und Asphaltdecke hindurch. Evtl. könnte hier sogar eine Unterspülung auftreten.

Wir fordern deshalb, dass Vorkehrungen getroffen werden und dass eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Untergrund verhindert wird, die für uns Anlieger von Nachteil sein könnte.

Ferner beantragen wir, uns mitzuteilen, welche Prämissen, Annahmen und Gegebenheiten in die Berechnung eines Risikos für unser Grundstück eingeflossen sind, welche Risiken sich gegeben haben und wie hoch bzw. wahrscheinlich diese anzunehmen sind. Ad hoc fallen mir z.B. folgende Einflüsse für die Berechnung der Risiken ein: 100jährliches Ereignis nicht ausreichend, Hanglage, Bodenuntergrund (Nagelfluh, Fels), Menge des voraussichtlichen Sickerwassers, Gefahr einer Erosion des Hangs bzw. Abrutschen des Hangs durch das Sickerwasser, geplante Bebauung sehr nah am Hang, zu erwartende höhere Niederschläge und zu erwartende Verstopfung der Sickerschächte, Abflüsse, Regenrinnen, Kanalschächte, etc. durch Lauf Hagelkörner, sonstige bewegliche Materialien bei Unwetter.



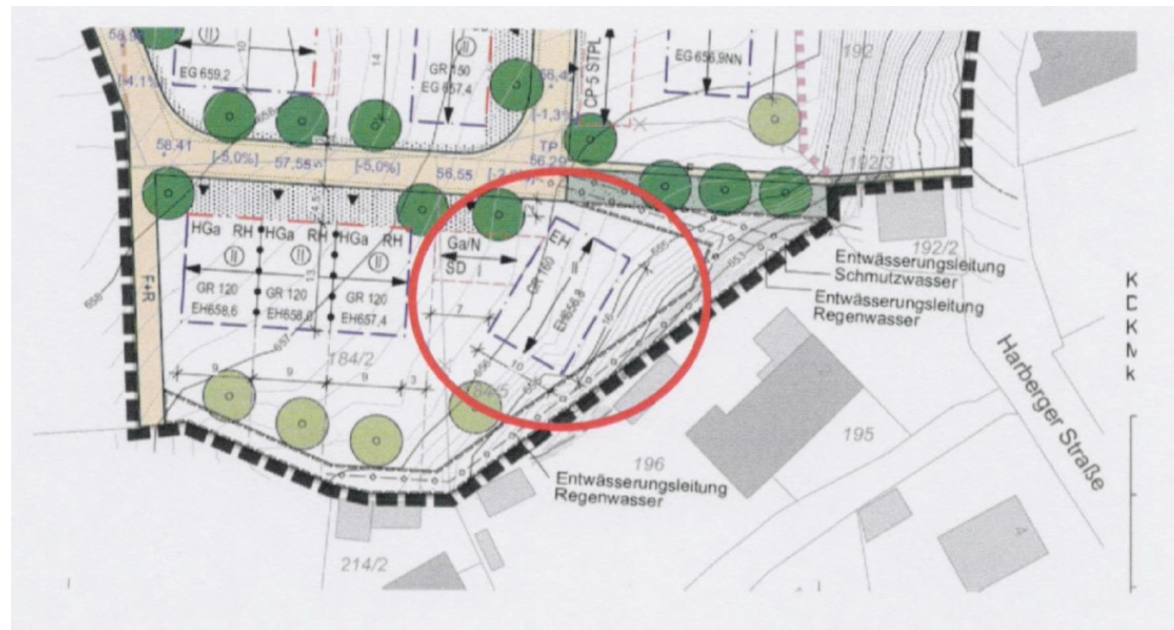
Rote Pfeile markieren anzunehmende Wasserflüsse durch Sickerwasser

4. Bebauungsplan – Grenzabstand zu nah

Wir sind der Meinung, dass das geplante Einfamilienhaus oberhalb unseres Grundstücks Fl.Nr. 196 zu nah an der Grenze geplant ist. Wir machen darauf aufmerksam, dass es sich direkt am Hang befindet, was dazu führen könnte, dass der Hang erodiert oder abrutscht, insbesondere durch die Bauarbeiten und die geplante Entwässerung über das Versickern des Regenwassers. Durch das Versickern des Regenwassers ist auch mit einem Aufweichen des Bodens am Hang zu rechnen.

Hinweis auf „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Nr. 1c“: „Schon vor Beginn der Entwurfsplanung können kritische Stellen im Areal bei der Beplanung berücksichtigt werden, indem z.B. die Positionierung der Gebäude selbst oder bestimmte Nutzungen an die Situation angepasst oder Gelände- und Abflussmulden komplett ausgespart werden.“

Wir regen deshalb an, eine entsprechende Anpassung der Planung vorzunehmen z.B. durch eine Vergrößerung des Abstands zum Graben bei Errichtung des Gebäudes gegenüber dem Bebauungsplan oder eine Ableitung des Regenwassers.



Durch die Einbeziehung der Flächen für Anbauten aus dem Konzept des Büros Landbrecht in die Baugrenzen wurde das Baufenster größer dargestellt. Durch diese Art der Festsetzung ist nun auch die Errichtung des Hauptbaukörpers relativ nah an der Grundstücksgrenze und dem bestehenden Graben möglich.

In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wird die Ausrichtung des Gebäudes geändert. Es erfolgt eine Drehung entsprechend der Grundstücksgrenze. Entlang der Grundstücksgrenze wird ein Pufferbereich festgesetzt, der zum Schutz des Grabens und zur Hangsicherung dienen soll. Die diesbezügliche Prüfung durch das Büro Kokai, kommt zu dem Ergebnis, dass die Drehung zu keiner Verschlechterung der bestehenden Fließwege führt.

Ausrichtung des Baukörpers parallel zur südlichen Grundstücksgrenze, vgl. Einwand betroffener Eigentümer.

Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein

5. Gefahr eines Hangrutsches und Versperrung des Fließweges

Im Bebauungsplan, 1. Änderung und Erweiterung (UF 3.1), Seite 9 des Umweltberichts heißt es: Bei den südlichen Baugrundstücken sind keine Geländeauffüllungen zulässig, die den bestehenden Fließweg des Oberflächenwassers oberhalb der Bestandsbebauung beeinträchtigen.

Auf Seite 13 des Bebauungsplans 1. Änderung und Erweiterung (UF 3.1), heißt es: „Zusätzlich muss der südliche Fließweg zwischen geplanten Baugebiet und Bestandsbebauung erhalten bleiben. Hier dürfen daher keine Geländeauffüllungen stattfinden.“

Auf Seite 16 der FLIEßWEGANALYSE FÜR DAS GEPLANTE BAUGEBIET „AN DER SCHÖFFAUER STRAßE“: „Zusätzlich muss der südliche Fließweg zwischen geplanten Baugebiet und Bestandsgebäude erhalten bleiben. Hier dürfen daher keine Geländeauffüllungen stattfinden.“

Diesen Ausführungen widersprechen wir, soweit unser Grundstück betroffen ist. Diesen Sachverhalt können wir so nicht akzeptieren. Aufgrund einer Ausweisung eines Neubaugebiets ist eine Belastung der Anrainer-Grundstücke nicht zulässig.


Zudem braucht es den Fließweg überhaupt nicht mehr, sofern die Ableitung des Hochwassers über die Schöffauer Str. erfolgt.

Ferner ist der vorhandene Fließweg derzeit nicht mehr gewährleistet. Aufgrund starker bzw. langanhaltender Regenfälle kam es in der Vergangenheit bereits zu einem drohenden Hangrutsch. Der Hang konnte aber wieder fixiert werden, durch das Einschlagen starker, langer Holzkeile an mehreren Stellen und verschiedenen Höhen. Es ist aber zu befürchten, dass durch die geplante Bebauung und dem dadurch entstehenden Sickerwasser der Hang wieder in Bewegung kommt. Dies würde bedeuten, dass durch einen eventuellen Hangrutsch die Abfließmöglichkeit des Oberflächenwassers behindert wird, sich somit das Wasser aufstaut und somit unkontrolliert zu Überschwemmungen der angrenzenden Gebäude führt. Dies würden vor allem die Gebäude der [REDACTED], unser Anwesen an der Harberger Straße 2, aber ggfs. auch die 3 Reihenhäuser im Neubaugebiet direkt betreffen.

Durch die Ableitung des wild abfließenden Wassers in die Schöffauer Straße könnte das Problem vermieden werden.

Sh. Punkt 2

Eine vollständige Ableitung des Regenwassers im Falle von Starkregenereignissen zur Schöffauer Straße ist topografiebedingt nicht möglich.

<p>6. Einbeziehung der Nachbarinteressen in die erforderliche Abwägung der vorliegenden Bebauungsplanänderung: Geplantes Gebäude im Planteil B II GW 1a, 1b, 1c und Verbindung GW1</p>  <p>Dieses Gebäude stellt eine enorme Veränderung des ursprünglichen Bebauungsplans dar. Es werden mit GW1a 8 Wohneinheiten, GW1b 6 Wohneinheiten und mit GW1c 4 Wohneinheiten vorgesehen. Zusätzlich sind Gemeinschaftsräume und Tiefgaragenplätze geplant.</p> <p>Bitte teilen Sie uns die detaillierte Planung und Nutzung dieses riesigen Gebäudes mit. Als Nachbarn sind wir gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVERWG 4 BN 17/21) in die erforderliche Abwägung bzgl. der Änderungssatzung einzubeziehen. Vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass wir einer eventuellen Nutzung als Asylantenheim o.Ä. widersprechen.</p> <p>Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, dass wir gerne bereit sind, im persönlichen Gespräch unsere Bedenken tiefergehend und detailliert zu diskutieren. Uns ist sehr daran gelegen, eine umsetzbare Lösung für alle zu finden. Vor allen Dingen möchten wir natürlich die wirklich bestehende Hochwassergefahr gebannt sehen.</p> <p>Anhang: Unterschriftenliste weiterer Unterstützer dieses Briefes</p> <p><i>(zur Veröffentlichung im Internet wurde die Tabelle mit Nachbarunterschriften entfernt)</i></p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Anzahl der Wohneinheiten angehoben. Ziel ist es, damit dem tatsächlichen Wohnraumbedarf in Uffing gerecht zu werden. Zur Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs fanden im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung mehrere Bürgerveranstaltungen / Workshops mit interessierten Bürgern statt die zu dem Ergebnis kamen, dass in Uffing nicht nur ein Bedarf an Einfamilienhäusern besteht, sondern auch ein vermehrter Bedarf an Wohnungen, die z.B. auch durch Baugemeinschaften errichtet werden können.</p> <p>Dieser Bedarf wurde mit einem städtebaulichen Konzept umgesetzt, welches am 20.06.2024 durch den Gemeinderat beschlossen wurde und mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung bauplanungsrechtlich gesichert wird.</p> <p>Durch die Neuplanung wird zudem den landesplanerischen Vorgaben Rechnung getragen, die verdichtete und flächensparende Wohnformen fordern.</p> <p>Eine Änderung der Planung soll nicht erfolgen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein</u></p>
<p><u>Umweltbeirat (24.01.2025)</u></p>	
<p>Der Umweltbeirat (UB) begrüßt ausdrücklich die in der 1. Änderung vorgenommene Nachverdichtung und die damit verbundene Minimierung der Flächenversiegelung in Bezug auf die neu zu erstellenden Wohneinheiten.</p> <p>Wir beantragen folgende Punkte zu ergänzen bzw. zu ändern:</p>	

<p>Unter A FESTSETZUNGEN im Planteil</p> <p>6. Grünordnung</p> <p>6.5 Die Pflanzliste sollte, wie unter 6.6, um <i>Obstbaum-Hochstamm, regionaltypische Sorten</i> ergänzt werden.</p> <p><u>Sonstige Festsetzungen</u></p> <p>9.5 In Anbetracht der bereits ausführlich in Anlage 3 beschriebenen und in letzter Zeit wiederholt aufgetretenen Starkregenereignisse mit teilweiser Überflutung von Grundstücken an der Schöffauer und Harberger Straße sollten Regenwasserzisternen zur Rückhaltung (ggfs. mit zeitverzögertem und gedrosseltem Abfluss in die Kanalisation) nicht nur empfohlen, sondern festgeschrieben werden. Der Schutz der bestehenden Bebauung südlich und östlich des Gebiets sollte wie vom Ingenieurbüro Kokai GmbH vorgeschlagen verbessert und in die Planung mit aufgenommen werden. Zusätzlich müssen die Empfehlungen zum hochwasserangepassten Bauen zum Schutz vor Starkregenereignissen umgesetzt werden.</p> <p>9.7 Entsprechend der Beschlussfassung der Gemeinde vom 10.10.2024 zum Beleuchtungskonzept sollten für das Wohngebiet entsprechend aller Nebenstraßen nur warmweiße LED-Lampen mit max. 2.700 Kelvin zugelassen werden.</p>	<p><u>Festsetzung A 6.5</u></p> <p>Die Pflanzlisten Nr. 6.5 und 6.6 werden überarbeitet.</p> <p>Die Liste 6.5 soll kleinkronigere und geringwüchsigeren Arten und Sorten sowie Obstbaum-Hochstämme enthalten, um den beengten Verhältnissen im Geltungsbereich Rechnung zu tragen.</p> <p><u>Festsetzung A 9.5</u></p> <p>Für die Festsetzung von Zisternen fehlt die Berechtigungsgrundlage nach BauGB.</p> <p>Es soll eine Festsetzung aufgenommen werden, die regelt, dass das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten ist und gedrosselt in den Kanal abgeleitet werden kann.</p> <p>Die Vorgaben der Fließwege des Büros Kokai wurden in den Festsetzungen (A 9.3 und A 9.4) und Hinweisen (B 6.3) aufgenommen.</p> <p>Ergänzend wird zum Schutz der Bebauung im Süden und des bestehenden Grabens ein schützender Pufferstreifen (Schutz vor Hangrutsch, Freihaltung der Fließwege) entlang der Grundstücksgrenze aufgenommen.</p> <p>Die Umsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise obliegt der Objektplanung. Entsprechende Hinweise und Empfehlungen sind in der Planung enthalten.</p> <p><u>Festsetzung A 9.7</u></p> <p>Die Festsetzung wird entsprechend der Beschlussfassung auf max. 2.700 Kelvin abgeändert.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 14 ja : 0 nein</p>
--	---

<div data-bbox="98 193 443 248" style="background-color: black; height: 35px; width: 154px;"></div> <p>Seitens der Grundstückseigentümer wurden in einem persönlichen Gespräch folgende Änderungswünsche zum Bebauungsplanvorentwurf bezüglich der beiden Bauparzellen für Einfamilienhäuser westlich von Fl.Nr. 188 vorgebracht:</p> <p><u>Nördliche Bauparzelle – Einzelhaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergrößerung des Baufensters auf 11 x 14 m Drehung des Baukörpers in Ost-West-Richtung <p><u>Nordöstliche Bauparzelle – Einzelhaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergrößerung des Baufensters auf 10 x 13 m 	<p>Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für dörfliche Wohngebiete wird auch bei der gewünschten Vergrößerung der Baufenster eingehalten. Dem Wunsch nach Vergrößerung der Baufenster kann daher nachgekommen werden.</p> <p>Da das nördliche Gebäude im Randbereich des neuen Baugebietes im Übergang zur Bestandsbebauung liegt widerspricht eine Drehung des Gebäudes nicht dem städtebaulichen Gesamtkonzept. Dem Wunsch wird daher nachgekommen.</p> <p>Die beiden Baufenster werden vergrößert und das nördliche Baufenster um 90° gedreht. Die zulässige GR wird bei EH1 (nördliche Bauparzelle) von 130 auf 150 angehoben.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein</u></p>
<div data-bbox="98 903 304 959" style="background-color: black; height: 35px; width: 92px;"></div> <p>Seitens des Grundstückseigentümers wurden in einem persönlichen Gespräch folgende Änderungswünsche zum Bebauungsplanvorentwurf bezüglich der Bauparzelle für ein Einfamilienhaus nördlich von Fl.Nr. 196 vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergrößerung des Baufensters auf 12 x 19 m Drehung des Baukörpers parallel zur südlichen Grundstücksgrenze 	<p>Die gewünschte Gebäudestellung und Vergrößerung des Baufensters wurden geprüft. Aufgrund der Grundstücksgröße ist diese Anpassung möglich. Entlang der Grundstücksgrenze wird ein Pufferbereich festgesetzt, der zum Schutz des Grabens und zur Hangsicherung dienen soll. Die diesbezügliche Prüfung durch das Büro Kokai, kommt zu dem Ergebnis, dass die Drehung zu keiner Verschlechterung der bestehenden Fließwege führt. Das Baufenster ist deutlich größer als die zulässige GR. Somit ist innerhalb des Baufensters ausreichend Gestaltungsspielraum und es bedarf keiner weiteren Überschreitung. Die Zulässigkeit von Balkonen, Anbauten</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Zulässigkeit von 4 Wohneinheiten • Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche gehört zum Grundstück und sollte als private Grünfläche festgesetzt werden • Die eingetragenen Leitungen sind nicht korrekt und sollten entweder korrigiert oder herausgenommen werden • Die Festsetzung von ausschließlich Garagentoren mit Holzschalung scheint unbegründet, bitte Streichen oder mehr Auswahl zulassen • Aufgrund der Hanglage sollte eine Wohnung auch im Untergeschoss zulässig sein • In Richtung Graben zum Nachbargrundstück sollte eine Stützmauer zulässig sein um die Pflege des Grabens sicherzustellen 	<p>und Wintergärten über die Baugrenze hinaus wird daher hier zurückgenommen.</p> <p>Mit Zulassung von mehr Wohneinheiten müssen auch mehr Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei 4 Wohneinheiten wären somit 8 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Im Hinblick auf eine flexible Freiflächengestaltung durch den Bauherrn werden offene Stellplätze nicht in ihrer Lage festgesetzt, sondern werden für den erforderlichen Stellplatznachweis überall auf dem Grundstück zugelassen. Sofern es der Entwurf für das Gebäude und die Freiflächengestaltung also zulassen, könnten mehr Wohneinheiten als Ausnahme zugelassen werden. Es soll folgendes festgesetzt werden:</p> <p><i>„Bei Bauparzelle EH3 sind ausnahmsweise bis zu 4 Wohnungen zulässig, sofern der erforderliche Stellplatznachweis auf dem Grundstück erbracht werden kann.“</i></p> <p>Die Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Die Aufnahme der Leitungen in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich und wird gestrichen. Eine Regelung erfolgt über den Erschließungsvertrag.</p> <p>Die Festsetzungen zu Garagentoren ist nicht erforderlich und entfällt, da erfahrungsgemäß keine gestalterisch nachteiligen Entwicklungen zu erwarten sind.</p> <p>Die Festsetzung der Wandhöhe im Bezug zur Erschließungsstraße und die maximale Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen widerspricht nicht einer Nutzung des Untergeschosses für Wohnzwecke sofern dabei kein Vollgeschoss entsteht.</p> <p>Da Mauern nicht untersagt sind, ist eine Stützmauer im rückwärtigen Bereich zulässig. Es ist jedoch darauf zu achten, dass dadurch der bestehende Graben nicht beeinträchtigt wird.</p>
--	---

	<p>Entlang der Grenze des Geltungsbereichs wird ein 3,50 Pufferstreifen zum Schutz des bestehenden Grabens auf dem Nachbargrundstück und zum Schutz gegen Hangrutsch aufgenommen.</p> <p>Folgende Anpassungen sollen erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Leitungen werden aus der Planzeichnung herausgenommen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bleibt bestehen. (sh. zuvor) Der Bereich wird in einer Breite von 3,50 m parallel zur südlichen Grundstücksgrenze als „Pufferbereich zum Schutz gegen Hangrutsch“ festgesetzt.• Das Baufenster wird auf 12 x 19 m vergrößert und gedreht. Die zulässige GR wird von 160 auf 180 angehoben.• Maximal 4 Wohneinheiten werden als Ausnahme zugelassen.• Die Grünfläche entlang des Weges wird bestandsorientiert als private Grünfläche festgesetzt.• Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung von Garagentoren entfällt.• Das Grundstück wird aus der Festsetzung A 2.3.3.1 herausgenommen <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 14 ja : 0 nein</p>
--	--

Kath. Pfründestiftungsverbund St. Ulrich (04.12.2024)	
<p>Der kath. Pfründestiftungsverbund St. Ulrich hat uns Ihre u.g. Email zuständigkeitshalber weitergeleitet. Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass gegen die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Schöffauer Straße“ von unserer Seite keine Einwendungen bestehen.</p> <p>Rein vorsorglich könnte unseres Erachtens noch ein Passus bzgl. des Glockengeläutes mitaufgenommen werden, da die Pfarrkirche St. Agatha in der Nähe des Plangebietes liegt, der z.B. wie folgt lauten könnte:</p> <p>Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.</p> <p>Die Pfarreiengemeinschaft Staffelsee erhält diese Email zur Kenntnisnahme.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf einen Hinweis wird verzichtet.</p> <p>In der Begründung wird bei der Beschreibung des Baugebietes dazu ein Satz aufgenommen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 14 ja : 0 nein</p>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB (09.12.2024)	
<p><u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u></p> <p>Diese Planung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen und die Möglichkeit zur Erweiterung der Viehhaltung, sowie zur Weidehaltung muss für die Zukunft gegeben sein. Diesbezüglich muss mit den Landwirten [REDACTED] (Betrieb im Westen des Plangebiets) und [REDACTED] (Betrieb im Norden des Plangebiets) Kontakt aufgenommen werden.</p> <p>Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben.</p> <p>Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden.</p> <p>In dieser Planung werden ca. 0,9 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, die aktuell der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.</p> <p><u>Aus dem Bereich Forsten:</u></p> <p>Forstwirtschaftliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.</p> <p>Sollte jedoch noch eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.</p>	<p>Die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich wurden mit Schreiben vom 04.12.2024 über die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.</p> <p>[REDACTED] hat sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußert. (sh. zuvor) Die vorgebrachten Anregungen [REDACTED] haben jedoch nur die neuen Baurechte betroffen. Von [REDACTED] ging keine eigene Stellungnahme ein.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass sich das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben befindet und diese nicht beeinträchtigt werden sollen, wurde die Fläche bewusst als Dörfliches Wohngebiet (MDW) dargestellt und nicht als Allgemeines Wohngebiet (WA).</p> <p>In der Bebauungsplanänderung ist bereits unter Festsetzung A 7.1 aufgenommen, dass Emissionen aus der Landwirtschaft zu dulden sind. Ein ergänzender Hinweis, dass die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebe im Umfeld</p>

	<p>durch die Planung nicht beeinträchtigt werden darf, wird aufgenommen; ebenfalls eine Ergänzung in der Begründung.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine sehr lockere Bebauung mit nur wenigen Einfamilienhäusern fest. Um mit einem ähnlichen Flächenverbrauch an aktuell noch landwirtschaftlich genutzter Fläche mehr Wohnraum zu schaffen wird der rechtskräftige Bebauungsplan geändert und eine flächensparende Bauweise festsetzt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich, lediglich die beschriebene Ergänzung soll erfolgen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein</u></p>
<p><u>Bayernwerk Netz GmbH (10.12.2024 + 22.12.2022)</u></p>	
<p>Wir beziehen uns unverändert, auf unsere Stellungnahme vom 22.12.2022</p> <p><u>Stellungnahme vom 22.12.2022:</u></p> <p>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.</p> <p>Die Trafostation soll entsprechend aufgenommen werden.</p> <p>Die im nördlichen Bereich angeordneten Parkplätze sind nicht einzeln darzustellen, sondern als Parkfläche, um im Rahmen der Objektplanung der Straße in dem Bereich mehr Flexibilität in der Anordnung zu erhalten.</p> <p>Die Lage der Bäume kann dabei von der in der Planzeichnung abweichen, nicht aber die Anzahl.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein</u></p>

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Je nach Leistungsbedarf (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden.

Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

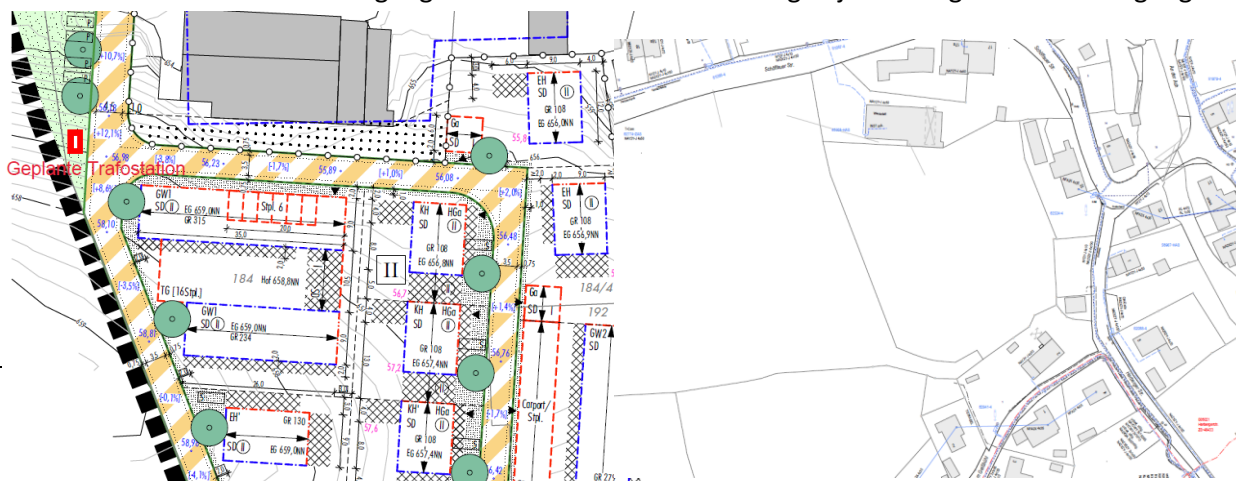
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor-tal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.



Staatliches Bauamt Weilheim i.OB (10.12.2024)

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

Bauverbot

Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen. Diese sind aus der Anlage bzw. unter www.baysis.bayern.de ersichtlich.

Die fehlenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß § 5 Abs. 4 FStrG bzw. Art. 4 BayStrWG (OD-E, OD-V) müssen im Bauleitplan eingetragen werden.

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit des Landratsamtes (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1f,g ZustVVerk).

Neuanbindung

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Kreisstraße GAP 2 im Abschnitt 100 bei Station 8,070, über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) nachzuweisen.

Der Straßenbaulastträger der Kreisstraße GAP 2 trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der neuen Anbindung des Bauleitplangebietes an die Kreisstraße GAP 2 entstehen.

Bauverbot

Die Ortsdurchfahrtsgrenze ist bereits in der Planzeichnung aufgenommen, ebenso wie eine Kennzeichnung des 15 m Bereiches mit einer **Baubeschränkung**.

Eine **Erläuterung** unter den Planzeichen wurde versäumt.
Dies **ist zu ergänzen**.

Neuanbindung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

In die Planzeichnung wird die konkrete Kurvenausbildung auf Grundlage der Entwurfsplanung vom 17.05.2023 aufgenommen.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§ 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

Für die Zufahrt ist eine Sondernutzungserlaubnis beim Staatlichen Bauamt Weilheim zu beantragen. Die Planung der Zufahrt ist mit dem Bauamt abzustimmen.

Mit der Beantragung der Sondernutzungserlaubnis ist dem Bauamt Art und Umfang des zu erwartenden einbiegenden und abbiegenden Verkehrs mitzuteilen.

Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Kreisstraße GAP 2 übernimmt hierfür keine Kosten.

Die Neuansbindung der Erschließungsstraße im Abschnitt 100 bei Station 8,070 an die Kreisstraße GAP 2 muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 5 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße - mit einem Asphaltbelag oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

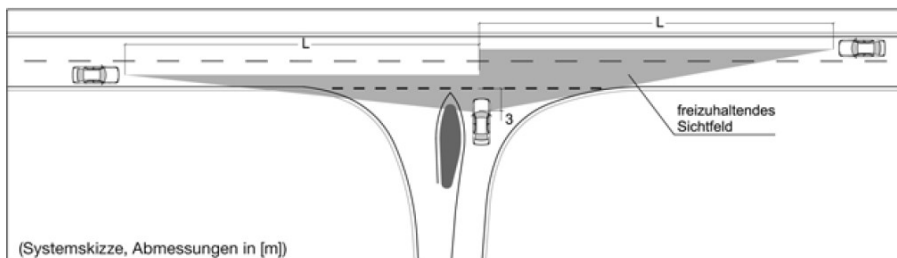
Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 20 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne / mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach dem Regelwerk „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen“ ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Ausbildung der Einmündung ist auf den späteren Anbau der Linksabbiegespur auszurichten.

Sichtflächen

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der (E) in die (E) ist gemäß RAL mit der Seitenlänge $l = 70$ m und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten.



Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL / RAST).

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Weilheim (Straßenbau) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung des Stadtratsbeschlusses / Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim zu übersenden.

Sichtflächen

Die erforderlichen Sichtdreiecke wurden bereits in die Planzeichnung eingetragen. Diese liegen jedoch zum Teil planaußerhalb.

Der Geltungsbereich wird um die Sichtdreiecke erweitert.

Die durch die Straße entstehenden Emissionen wurden in einem Lärmschutzgutachten untersucht und in den Bebauungsplan wurden Festsetzungen hinsichtlich Grundrissorientierung etc. aufgenommen. Das Lärmschutzgutachten liegt der Bebauungsplanänderung als Anlage bei.

Die Hinweise bezüglich der Nichtübernahme von daraus entstehenden Leistungen durch das Straßenbauamt werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein

Kreisbrandmeister Josef Gschwendtner (11.12.2024)	
<p>Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Einwände.</p> <p>Die nachstehenden <u>Hinweise</u> zeigen für die Planung bedeutsame Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) gem. Art. 5 BayBO auf.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist wie in der Begründung aufgeführt entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sicherzustellen.</p> <p>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.</p> <p>Bei der Errichtung einer Tiefgarage ist entsprechend deren Einstufung und der erschwerten Bedingungen wirksamer Löscharbeiten eventuell eine Löschwassermenge von 1600 l/Min. über zwei Stunden erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein</u></p>
Regierung von Oberbayern (15.01.2025)	
Planungsverband Region Oberland (16.01.2025) – Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 15.01.2025 an.	
<p>Planung</p> <p>Die Gemeinde Uffing am Staffelsee beabsichtigt mit o.g. Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohnquartiers zu schaffen. Das Plangebiet mit einem Umgriff von rd. 1,6 ha befindet sich in zentraler Lage in der Gemeinde, eingeschlossen durch die Schöffauer Straße im Norden sowie Am Geißbühl und Harberger Straße im Osten und Süden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen größtenteils als Dorfgebiet sowie Grünfläche dargestellt. Im Zuge der 14. Flächennutzungsplanänderung soll das Plangebiet vollständig als Dörfliches Wohngebiet dargestellt werden. Für das Plangebiet besteht zudem ein seit 2001 rechtskräftiger Bebauungsplan, der Baurecht für 4 Doppelhäuser vorsieht.</p> <p>Das Plangebiet teilt sich in Teilgebiet A und B, wobei in dem im Osten liegenden Bereich A keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind und lediglich die Nutzungsart geändert werden soll. Der Bebauungsplanentwurf für den Bereich B sieht abgesehen vom Bestand im Norden, eine Bebauung im südlichen Bereich mit drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage für die Nutzung einer Baugemeinschaft, Kettenhäusern sowie Einzel- und Reihenhäusern, vor. Insgesamt sollen bis zu 40 Wohneinheiten entstehen, wobei mehr als die Hälfte in Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein</u></p>

Berührte Belange

Siedlungsentwicklung: Flächensparen

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1.1 G, 3.2 Z und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G).

Das Plangebiet befindet sich nahe des Ortskerns und ist von Wohnbebauung umgeben, die durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist. Die vorgesehene Mischung aus Mehrfamilien-, Ketten-, Reihen- und Einzelhäusern einschließlich einer Tiefgarage für den ruhenden Verkehr, trägt in besonderer Weise zu einer flächen- und ressourcensparenden Siedlungsentwicklung bei und ist daher landesplanerisch positiv zu bewerten.

Siedlungsentwicklung: Demographischer Wandel

Gemäß Ziel 1.2.1 LEP ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Der geplante Mix aus verschiedenen Bau- und Wohnformen berücksichtigt den absehbaren und schon ablaufenden demographischen Wandel (Alterung, Zunahme von Einpersonenhaushalten, etc.) und den daraus resultierenden geänderten Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt (steigender Bedarf von barrierefreiem Wohnraum und kleineren Einheiten, z.B. für verwitwete Senioren und Singles oder Alleinerziehende) und wird daher landesplanerisch ausdrücklich befürwortet.

Erneuerbare Energien

Die Festsetzung, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geeignete Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind werden im Sinne des LEP-Ziels 6.2.1 und des Regionalplanziels B X 3.4 der Region Oberland befürwortet, wonach erneuerbare Energien verstärkt erschlossen und nachhaltig genutzt werden sollen.

Ergebnis

Die Planung trägt den Belangen einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung in besonderer Weise Rechnung. Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (16.01.2025)

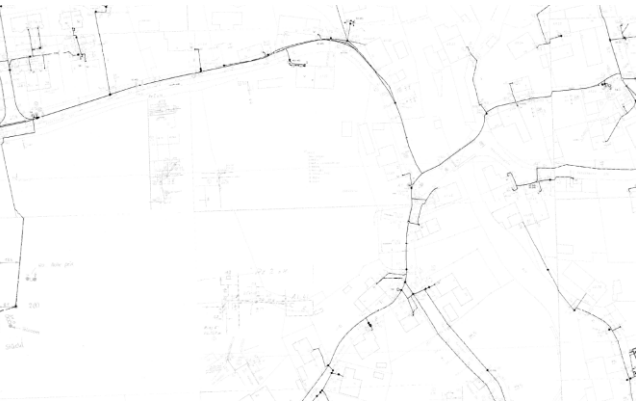
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)



Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiet in Verbindung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (17.01.2025)

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Uffing blickt auf eine lange Geschichte, die bis in die Zeit der Agilolfinger zurückreicht. Obwohl der Ortskern sich auf der östlichen Seite der Ach entwickelt hat, ist nicht auszuschließen, dass auch Siedlungsreste aus dem Frühmittelalter auf dem Höhenrücken westlich der Ach, der jetzt überplant werden soll, vorhanden sind.

Zudem befindet sich noch weiter westlich ein Grabhügelfeld D-1-8232-0005, Verebnete Grabhügel sowie Trichtergruben vorgeschichtlicher Zeitstellung. Die zugehörige Siedlung oder weitere Gräber aus vorgeschichtlicher Zeit könnten sich ebenfalls im Plangebiet befinden.

Deshalb sind weitere, bislang nicht bekannte Bodendenkmäler aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit im Plangebiet zu vermuten.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Innerhalb des Geltungsbereichs der BP-Änderung befinden sich keine Bodendenkmäler.

Da ein Vorkommen von bislang nicht bekannten Bodendenkmälern jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden kann, wurde unter den Hinweisen bereits auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG verwiesen. Dieser **Hinweis wird um Art. 7 BayDSchG (denkmalpflegerische Erlaubnis) ergänzt.**

Hinweis: Für die beantragte Festsetzung fehlt die Berechtigungsgrundlage.

Die ergänzenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein

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_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

<p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege (www.blfd.bayern.de).</p>	
<p>Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB (17.01.2025)</p>	
<p>zur genannten Änderung und Erweiterung des genannten Bebauungsplanes sowie zur parallellaufenden Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.</p> <p>Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch die Vorlage eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes nachzuweisen.</p> <p>Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.</p> <p>Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erhält eine Kopie des Schreibens.</p> <p>Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange Vollzug der Baugesetze;</p> <p>1. Änd. u. Erw. B-Plan "An der Schöffauer Straße"; Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>14. Änd. Flächennutzungsplan Gemeinde Uffing a. Staffelsee; Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Inhalt</p> <p>1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen</p> <p>1.1 Oberirdische Gewässer</p> <p>1.1.1 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers</p> <p>1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen</p>	<p>Ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist zu erstellen, dieses wird im Zuge der Veröffentlichung und Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf zur Verfügung gestellt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein</u></p>

<p>1.3 Grundwasser</p> <p>1.4 Altlasten und Bodenschutz</p> <p>1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</p> <p>1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>1.5 Abwasserentsorgung</p> <p>1.5.1 Allgemeines</p> <p>1.5.2 Häusliches Schmutzwasser</p> <p>1.5.3 Niederschlagswasser</p> <p>2. Zusammenfassung</p>	
<p>1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen</p> <p>1.1 Oberirdische Gewässer</p> <p>1.1.1 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers</p> <p>Die Ach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. noch im 60m - Bereich dieses Gewässers.</p> <p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u></p> <p>Die 60 m Linie ist im Plan darzustellen.</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Ach (einem Gewässer II. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässer Ausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.“</p>	<p>Die 60 m Linie mit den entsprechenden Hinweisen dazu wird in den Plan übernommen.</p> <p>In dem Bereich liegt der östliche Bereich des Teilbereichs I sowie das nördliche Baufeld für ein Einfamilienhaus (EH1).</p> <p>Der Hinweis soll übernommen werden.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein</u></p>

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Durch das Ingenieurbüro Kokai wurde eine Fließweganalyse erstellt. Gemäß den Ergebnissen der Analyse ergeben sich keine nennenswerten Veränderungen bereits bestehender Fließwege bei einem Starkregenereignis. Für den in der Analyse ermittelten kritischen Tiefpunkt im Bereich der Tiefgarageneinfahrt, werden Maßnahmen empfohlen, dass weder Bestandsgebäude noch geplante Gebäude betroffen sind. Die Ergebnisse der Fließweganalyse sind im Plan zu berücksichtigen.

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben.)

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie

Die Ergebnisse der Fließweganalyse wurden in die Planung eingearbeitet: Festsetzungen A 9.3 und A 9.4 sowie Hinweis B 6.3.

Festsetzungen

Zum Schutz des bestehenden Grabens auf dem Nachbargrundstück wird ein 3,50 m breiter Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze als Pufferbereich festgesetzt. Der Vorschlag zur Festsetzung hierzu wird übernommen.

Unter Festsetzung A 2.3.6.4 wird bereits festgesetzt, dass die Rohfußbodenoberkante mindestens 25 cm über dem Gelände liegen muss. In der Planzeichnung ist das künftige Straßenniveau basierend auf der Planung des Büros OSS vom 17.05.2023 nachrichtlich aufgenommen, welches die Grundlage bildet für die in den einzelnen Baufeldern eingetragenen Bezugshöhen (Festsetzung A 2.3.6.3)

Zur Ausbildung der Tiefgaragenrampe wurden bereits die entsprechenden Vorgaben aus der Fließweganalyse eingearbeitet.

Alle Angaben zur Tiefgaragenrampe – einschließlich Hinweis B 6.3 – werden zur übersichtlicheren Gliederung der Festsetzungen gemeinsam mit dem allgemeinen Textvorschlag zu einer eigenen Festsetzung zusammengefasst.

Die Festsetzung zum Schutz vor eindringendem Wasser aus der Kanalisation besteht bereits als Festsetzung A 9.2.

Hinweise

Hinweis B 6.1 der Bebauungsplanänderung verweist auf die Risiken durch Starkregen. **Die aufgeführten Empfehlungen zur Bauausführung werden hier ergänzt.**

<p>Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</p> <p>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</p>	<p>Die Empfehlung zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung ist in Hinweis B 6.1 bereits enthalten.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein</u></p>
<p>1.3 Grundwasser</p> <p>Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Gemäß dem baugelogischen Kurzbericht des Büro Dr. Behringer vom 13.09.2024 sowie den Bodenuntersuchungen des Büro A&HTEC, Kurzbericht vom 23.05.2022, wurde bis in eine Tiefe von max. 652 m NN kein Grundwasser aufgeschlossen. In allen Aufschlusspunkten wurde die Felsoberkante erbohrt. Unter dem Oberboden wurde in allen Aufschlüssen Geschiebemergel erbohrt, der sich nach dem Bericht des Büro A&HTEC nicht zur Versickerung eignet.</p> <p>Durch das Vorhandensein der Felsoberkante kann eine temporäre Schichtwasserführung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u></p> <p>„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“</p> <p>„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen bzw. sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) wird empfohlen, Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.“</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“</p> <p>„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“</p>	<p><u>Festsetzungen</u></p> <p>Textvorschlag 1 bezüglich unzulässiger Einleitungen in die Kanalisation wird unter den Festsetzungen ergänzt.</p> <p>In Hinweis 9.2 Satz 2 ist bereits enthalten, dass Keller wasserdicht auszuführen sind. Die anderen Inhalte aus Textvorschlag 2 werden in diesen Hinweis integriert.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Beide Hinweise werden ergänzt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein</u></p>

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 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.

Für Informationen bezüglich Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechen der Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.

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).“

1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen oder die Funktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzfläche (natürliche Ertragsfähigkeit) in besonderer Weise erfüllen, sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Im Sinne des Grundsatzes 1.3.1 des Landesentwicklungsplans 2020 („Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und anderer Treibhausgase“) ist bei humusreichen Böden (insb. Moorböden) auch die Speicherfunktion für Kohlendioxid zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, für die Bodenfunktionsbewertung in den nicht bebauten Bereichen einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Auf den Leitfaden des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Das Schutzgut Boden in der Planung“ verweisen wir: https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get_pdf.htm?art_nr=93018; des Weiteren auf

1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Ein diesbezüglicher Hinweis besteht bereits unter B 3.1. **Die Formulierung wird entsprechend Textvorschlag angepasst.**

Das Landratsamt wurde am Verfahren beteiligt.

1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Im Baugeologischen Kurzbericht von Dr. Behringer wurden die anstehenden Böden nach erfolgten ingenieurgeologischen Bohrungen mit ihren Eigenschaften und Bodenkennwerten aufgeführt. Im Umweltbericht des Büros Mühlbacher und Hilse erfolgte eine allgemeine Bewertung der Böden. Dabei wird die Planung in den Bezug zur bereits rechtskräftigen Bebauungsplanung gesetzt. *„Die anstehenden Braunerden weisen zwar gute bis sehr gute Eigenschaften für die landwirtschaftliche Nutzung aus, die gegenständliche Bebauungsplanänderung überplant jedoch eine bereits beplante und als Baufläche festgesetzte Fläche. Diese Überplanung erfolgt ohne nennenswerte Neuinanspruchnahmen von Flächen; die Auswirkungen der Planung werden daher als gering eingestuft. Zudem verfolgt die Planung das Ziel einer effektiveren und flächensparenden Bauweise, wodurch die Vorgaben der*

den Praxisleitfaden der LABO „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB: https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494_2c1.pdf

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„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. Insbesondere schutzwürdige Böden sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Es wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.“

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„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.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.“

„Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.“

Verwertung von Bodenmaterial

Die Anforderungen nach DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu beachten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes

Landesplanung für Ressourcenschonung und Flächensparen entsprochen wird.“

Der Umweltbericht wird hinsichtlich Bodenfunktion bei den bereits beplanten aber noch unbebauten Flächen weiter geschärft (genauere Darstellung des Bestandes, Bewertung und Beurteilung der Auswirkungen) und die Erläuterung wird in die Begründung unter „Auswirkungen der Planung“ aufgenommen.

Verwertung von Bodenmaterial

Auf die beiden DIN Normen DIN 18915 und DIN 19731 wird bereits unter Hinweis B 3.3 verwiesen.

Ein Hinweis auf DIN 19639 wird ergänzt.

Die unter dem Hinweis B 3.3 aufgenommen Inhalte werden um die vorgebrachten Anforderungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein

<p>Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen).</p> <p>Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes Bodenmaterial möglichst am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm- /Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).</p> <p><u>Vorschläge für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 6-8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, EBV sowie DepV).“</p> <p>„Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.“</p> <p>„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“</p> <p>„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 6-8 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der § 6-8 BBodSchV einzuhalten.“</p>	
<p>1.5 Abwasserentsorgung</p> <p>1.5.1 Allgemeines</p> <p>Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.</p>	<p><u>1.5.1 Allgemeines</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

1.5.2 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage möglichst im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder unbelastetes Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden. Bei der Verlegung von Kanälen ist die lagemäßige Anordnung der Schächte in Verbindung mit dem umgebenden Gelände (Schächte nicht in Senken oder in Tiefpunkten) zu beachten, um den Zulauf von Niederschlagswasser in die SW-Kanäle über die Schachtabdeckungen zu minimieren.

Fremdwasser im Kanalnetz und auf der Kläranlage sollte durch kontinuierliche Kanalsanierungen und Abkopplung von Drainagen reduziert werden.

1.5.3 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4).

Gemäß dem Bericht des Büro A&HTEC vom 23.05.2022 ist der Untergrund im Plangebiet nicht versickerungsfähig. Daher muss durch die Gemeinde ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erarbeitet werden, wie das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen schadlos beseitigt werden kann.

Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

1.5.2 Häusliches Schmutzwasser

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

1.5.3 Niederschlagswasser

Ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wird erstellt und beigelegt. Sich daraus ergebende Festsetzungen werden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

<p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u></p> <p>„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.“</p> <p>„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.“</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„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.“</p> <p>„Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.“</p> <p>„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“</p> <p>„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“</p>	<p><u>Festsetzungen</u></p> <p>Die beiden Festsetzungsvorschläge werden aufgenommen.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Die Textvorschläge werden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen und dort mit den bereits bestehenden Hinweisen zur Niederschlagswasserbeseitigung zusammengeführt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 14 ja : 0 nein</p>
<p>2. Zusammenfassung</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>	

<p>Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Niederschlagswasserbeseitigungskonzept · Bodenfunktionsbewertung 	<p><i>Sh. zuvor</i></p> <p>Die aufgeführten Unterlagen werden nachgereicht.</p>
<p><u>Landratsamt Garmisch-Partenkirchen (27.02.2025)</u></p>	
<p>A Baurecht</p> <p><u>1 Allgemeines, Grundsätze der Planung, Verfahren</u></p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen überholte Festsetzungen an geänderte ortsplanerische und gestalterische Bedürfnisse und Anforderungen angepasst werden. Die Nachverdichtung innerhalb des Bebauungsplans schafft die Voraussetzungen einer zeitgemäßen Bodennutzung. Wo der alte Bebauungsplan lediglich Doppelhäuser auf recht großen Grundstücken vorsah, sind nun auch Mehrfamilienhäuser möglich.</p>	<p>Keine Änderungen</p>
<p><u>2 Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</u></p> <p>2.1 Landesentwicklung und Regionalplanung Aus rein ortsplanerischer Sicht stehen die Ziele und Grundsätze den Absichten des Bebauungsplans nicht entgegen.</p> <p>2.2 Orts- und Siedlungsplanung Die Änderung liegt im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Auch wenn dieser trotz seines Alters bisher nicht ausgenutzt wurde, ist die Lage des neuen Wohngebietes städtebaulich sehr gut nachvollziehbar.</p> <p>Eine Verdichtung der Bebauung erscheint sehr gut möglich. Die geänderten Festsetzungen sowohl in der Planzeichnung als auch im Text sind nachvollziehbar.</p>	<p>Keine Änderungen</p>

<p><u>3 Städtebauliche Struktur, Entwicklung und Konzeption</u></p> <p>3.1 Ortsbild Das Ortsbild ist aus dem Bestand heraus weiter zu entwickeln. Die hier vorgeschlagene Entwicklung erscheint logisch und sinnvoll. Eine Erweiterung der Bebauung erscheint sehr gut möglich.</p> <p>3.2 Grünordnung Die Eingrünung des Ortsrandes mit Großbäumen ist gut. Es sollte geprüft werden ob die vorgesehenen Ahorne auf der Ostseite der Straße an diesen Stellen mit der zu erwartenden Kronengröße gut wachsen können.</p>	<p>Die Pflanzlisten Nr. 6.5 und 6.6 werden überarbeitet. Die Liste 6.5 soll kleinkronigere und geringwüchsigeren Arten und Sorten sowie Obstbaum-Hochstämme enthalten, um den beengten Verhältnissen im Geltungsbereich Rechnung zu tragen. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 14 ja : 0 nein</p>
<p><u>4 Festsetzungen durch den Bebauungsplan die der Abwägung zugänglich sind</u></p> <p>4.1 Festsetzungen durch Planzeichen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die grundsätzlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Wand- und Firsthöhen, überbaubaren Flächen, Gestaltung und Grünordnung sind nachvollziehbar und werden befürwortet. <p>4.2 Maß der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Maß der Nutzung ist im Allgemeinen angemessen und wird befürwortet. - Die max. GRZ II 0,8 auf den Grundstücken ohne TG ist sehr hoch (Maximalwert der BauNVO!) und eher untypisch für die Gemeinde - Für die TG schlagen wir eine Überdeckung von mindestens 0,6 m vor. 	<p><u>GRZ II</u> Nicht auf allen Grundstücken ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die Höchstgrenze gilt für den Bereich mit Bestandsbebauung und die Grundstücke für Geschosswohnungsbau. Auf allen anderen Baugrundstücken beträgt die Höchstgrenze 0,5 bzw. 0,6. Im Bereich des bestehenden Hofes erfolgte diese Festsetzung unter Berücksichtigung der vorhandenen versiegelten Flächen. Dies sollte beibehalten werden. Bei den Grundstücken mit Geschosswohnungsbau erfolgte keine Differenzierung zwischen den Grundstücken mit und ohne Tiefgarage. Eine diesbezügliche Differenzierung erscheint sinnvoll und sollte erfolgen. Für GW 2 wird eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von max. 0,6 zugelassen.</p> <p><i>Hinweis: Es handelt sich nicht um ein Wohngebiet, sondern um ein <u>dörfliches</u> Wohngebiet. Da bei MDW-Gebieten der Orientierungswert für die GRZ nach §17 BauNVO bei 0,6 liegt</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> - Zur Konkretisierung der Festsetzungen empfehlen wir jedoch, eine höhere Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO oder eine rechnerische Reduzierung bei der Anrechnung nicht versiegelter Flächen aufzunehmen. - Wir weisen darauf hin, dass Terrassen und Balkone als Teil der Hauptanlage nicht nach BauNVO § 19 Abs. 4, sondern nach BauNVO § 19 Abs. 2 mit zur (Haupt-)Grundfläche zu rechnen sind. Um diese Problematik zu regeln empfehlen wir, zusätzlich Grundflächenfestsetzungen oder Grundflächenüberschreitungen gesondert für Terrassen und Balkone zu treffen, außer die Beschränkung auf die Grundflächen der Baufelder ist so beabsichtigt. - Die Regelung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 bis 100% und max. 0,8 ist aus unserer Sicht für ein Wohngebiet extrem hoch und nur für Gewerbegebiete üblich. Wir empfehlen deshalb, die gesetzlich zulässige Überschreitung von 50% beizubehalten und dafür unversiegelte bzw. wasserdurchlässige Flächen nur zu 50% anzurechnen. Das Ziel einer geringen Flächenversiegelung wird dadurch gefördert. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 2cm Fuge und Schotterterrassen. Vermutlich soll die Festsetzung die Realisierung der Tiefgarage in GW 1 ermöglichen, die hohe GRZ gilt allerdings nach der aktuellen Formulierung auch für GW 2. 	<p><i>ist ein Wert von 0,8 unter der zulässigen Überschreitung von 50%, die gem. §19 Absatz 4 Satz 2, 2. Halbsatz auch über 0,8 zugelassen werden könnten.</i></p> <p>Der Vorschlag für eine niedrigere Anrechnung wasserdurchlässiger Flächen wird nicht aufgegriffen, da dies in der Umsetzung schwierig ist.</p> <p><u>Tiefgarage</u> Auf eine Mindestüberdeckung bei der Tiefgarage wurde bislang verzichtet, da die Errichtung durch den anstehenden Felsen ohnehin schwierig ist und ggf. keine starke Überdeckung möglich sein wird. Gerade im Zusammenhang mit dem geplanten Gemeinschaftsraum sollte auch eine befestigte Fläche direkt auf der Tiefgarage möglich sein, die gemeinschaftlich genutzt werden kann. Durch die Differenzierung der Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ (sh. zuvor) nach Baugrundstücken erfolgt bereits eine höhere Überschreitung für das Baugrundstück mit Tiefgarage.</p> <p><u>Terrassen und Balkone</u> Dass die Bauteile zum Hauptbaukörper gehören und in die GR eingerechnet werden müssen, ist bekannt. Die im BP-Vorentwurf getroffenen Festsetzungen diesbezüglich sind bewusst erfolgt und orientieren sich am städtebaulichen Konzept. Während bei den Geschosswohnungsbauten die Baugrenzen so festgesetzt sind, dass keine weiteren Überschreitungen erfolgen sollen, sollte bei den Einfamilienhäusern mehr Gestaltungsfreiheit geschaffen werden. Dabei werden die Gebäude, bei den die exakte Lage für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes entscheidend ist (RH, KH) anders behandelt als die locker verteilten freistehenden Häuser. Überschreitungen für Balkone, Wintergärten und Anbauten</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> - Die Festsetzung 2.2.3 wäre eventuell verständlicher, wenn hier von der Oberkante der Wand (diese ist in der BayBO ja definiert) gesprochen würde, anstelle einer Wandhöhe ü.NN. <p>4.3 Überbaubare Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nur in besonderen Einzelfällen kann es gerechtfertigt sein, eine Baulinie z.B. aus ortsgestalterischen, denkmalpflegerischen oder historischen Gründen festzusetzen. Wir bitten daher, die Baulinien in der Begründung eingehend zu erläutern. - Aufgrund der großzügig festgesetzten überbaubaren Fläche regen wir an, keine Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen. <p>4.4 Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir empfehlen, die Straßenverkehrsfläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festzusetzen. <p>4.5 Sonstige Festsetzungen, Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Da Garagen und Stellplätze explizit in der Planzeichnung festgesetzt sind, empfehlen wir, Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen auszuschließen oder zu begrenzen. <p>4.6 Weitere Festsetzungen durch Text</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir empfehlen, ergänzend zu den textlichen Festsetzungen in Punkt C 3 Regelungen zu Photovoltaikanlagen aufzunehmen, beispielsweise eine klare rechteckige Form der Modulkombinationen vorzugeben. - Soll der Stellplatznachweis abweichend von der Bayerischen Bauordnung angegeben werden, regen wir an, die Anzahl der Stellplätze im Bebauungsplan festzusetzen. Der Verweis auf die Stellplatzsatzung ist aktuell nicht ausreichend sicher. 	<p>werden dabei nur so weit zugelassen, dass keine Nachbarschaftskonflikt entstehen.</p> <p><u>Wandhöhe</u> Die Formulierung wird entsprechend von Wandhöhe in Oberkante Außenwand geändert.</p> <p><u>Baulinie</u> Die Festsetzung einzelner Gebäudefluchten dient der städtebaulichen Ordnung und Umsetzung im Sinne des beschlossenen städtebaulichen Konzeptes. In der Begründung wird eine Ergänzung aufgenommen.</p> <p><u>Nebenanlagen</u> In den Festsetzungen A 3.3 und 3.7 werden offene Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen bereits geregelt.</p> <p><u>Verkehrsfläche</u> Eine Regelung hierzu ist auf Ebene des Bebauungsplanes noch nicht vorgesehen.</p> <p><u>Photovoltaik</u> Festsetzung A 7.4 setzt eine Mindestfläche für PV-Anlagen fest und Festsetzung A 8.2.5 setzt bereits fest, dass nur rechteckige in die Dachfläche integrierte Anlagen zulässig sind bzw. müssen die Bauteile auf der Dachfläche in gleicher Neigung aufliegen.</p> <p><u>Stellplätze</u> Die Erneuerung des kommunalen Stellplatzsatzung ist in Arbeit. Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> - Wir empfehlen, grundsätzlich keine Geländeänderungen zuzulassen oder Geländeänderungen durch ein konkretes Maß, z.B. 30 cm zu beschränken. - Hinsichtlich der Abstandsflächen empfehlen wir einen allgemeinen Hinweis auf die Bayerische Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung ohne Angabe des entsprechenden Artikels (dynamische Verweisung). - es ist zu überdenken, ob Abweichungen für den Bestand ausnahmsweise zulässig sein sollen. Grundsätzlich besteht für alle (genehmigten) baulichen Anlagen Bestandsschutz, Instandhaltungsmaßnahmen können durchgeführt werden. Durch Streichen dieser Regelung besteht evtl. die Möglichkeit, Fehlentwicklungen zu korrigieren. 	<p>diese in Kraft sein, so dass ein Verweis hierauf als ausreichend erachtet wird. In der Begründung wird diese Erläuterung aufgenommen.</p> <p><u>Geländeänderungen</u> Aufgrund der Topografie und der auch schon durch die Straßenplanung notwendigen Geländeänderung werden auch Geländeänderungen im Bereich der Baugrundstücke erforderlich sein.</p> <p><u>Abstandsflächen</u> Da der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen zum Abstandsflächenrecht trifft, gilt die BayBO ohnehin. Ein Verweis darauf ist nicht erforderlich.</p> <p><u>Abweichungen für den Bestand</u> Die Planung soll möglichst wenig Auswirkungen auf den Bestand haben. Abweichungen zum Bestandsschutz werden daher nicht aufgenommen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein</u></p>
<p>B. Naturschutz</p> <p>Fehlerhaft ist die Berechnung für die südliche Teilfläche: Für die Ausgleichsflächenberechnung wurde nur die Differenz zwischen der festgelegten GRZ nach dem bestehenden, rechtskräftigen Urplan und der GRZ nach der neuen Planung berücksichtigt. Dabei wird als Ausgangszustand eine fiktive Wohnbebauung angenommen. Tatsächlich aber wurde der südliche Bereich nie bebaut.</p> <p>Grundsätzlich ist bei der Ausgleichsbetrachtung vom tatsächlichen Zustand auszugehen und dann ein etwaig schon erbrachter Ausgleich gegenzurechnen. In diesem Fall wurde für den Urplan aber gar kein Ausgleich erbracht – dies war möglich, weil die GRZ unter 0,3 lag. Nach der aktuellen Änderung ist dieser Schwellwert überschritten, das vereinfachte Verfahren ist daher nicht anwendbar. Dementsprechend muss der Ausgleich für den südlichen, unbebauten Teil ausgehend vom tatsächlichen Ausgangszustand berechnet</p>	<p><u>Ausgleichsberechnung</u> Das Vorgehen (Grundlage: GRZ-Differenz zum rechtskräftigen Bebauungsplan) wurde im Vorfeld der Erstellung des Vorentwurfs mit der UNB abgestimmt, im Rahmen der Beteiligung wurde mitgeteilt, dass mit der Berechnung kein Einverständnis besteht und die Berechnung zu überarbeiten ist.</p> <p>Die Erläuterungen in der Stellungnahme sind nachvollziehbar und der Umweltbericht inkl. Ausgleichsbetrachtung wird entsprechend auf den tatsächlichen Ausgangszustand überarbeitet.</p> <p>Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird von einem privaten Ökokonto abgebucht, der Kaufvertrag über die</p>

<p>werden. Selbiges gilt für die Teilfläche am westlichen Rand, welche nicht Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes ist.</p> <p>Im östlichen Bereich wird in Abb. 12 des Umweltberichts eine Teilfläche mit einer GRZ lt. Urplan mit 0,21 angegeben. Diese verwundert, denn hierzu schreibt der Urplan: „Obstbaumwiese“. Dieser Bereich ist als Baulücke zu definieren.</p> <p>Im nördlichen, tatsächlich bebauten Bereich, besteht Einverständnis mit der Berechnung.</p> <p>Alle anderen Belange des Naturschutzes einschließlich Artenschutz wurden im Umweltbericht hinreichend abgehandelt.</p>	<p>erforderlichen Wertpunkte ist zu schließen, sobald die Berechnung abgeschlossen wurde.</p> <p>Die Ausgleichsfläche wird dann in den Geltungsbereich mit der entsprechenden Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Die Fassung Vorentwurf 22.11.2024 enthält hierfür bereits einen Platzhalter als Planteilgebiet C.</p> <p>Welche Fläche genau erforderlich ist und herangezogen wird, wird noch abgestimmt.</p> <p><u>Obstbaumwiese</u></p> <p>Im Rahmen der Bestandserhebung zur Eingriffsregelung (Begründung rechtskräftiger Bebauungsplan, Ziff.7) wird die Fläche als „Obstbaumwiese“ bezeichnet. Durch die Schaffung von Baurecht (100 m²) auf diesem Grundstück (mind. 475 m²) entsteht die zulässige GRZ von max. 0,21, die im Umweltbericht zur gegenständlichen BP-Änderung in Abb.12 für den Beurteilungsfaktor angesetzt wurde.</p> <p>In Abstimmung mit der UNB und dem Bauamt am Landratsamt Garmisch-Partenkirchen wird für das Flurstück Nr. 192 kein Kompensationsbedarf nötig. Begründung hierfür ist die Vorgeschichte der Planung und die Beurteilung des Bauamts, dass es sich bei dem Flurstück um eine Baulücke handelt.</p> <p>Die UNB bittet jedoch darum, bei zukünftigen solchen Fällen etwaige Baulücken im bestehenden Innenraum nicht in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, bzw. im Fall von größeren Innenraum-Flächen bei Bedarf einen gesonderten Innenraum-Bebauungsplan nach §13a aufzustellen.</p> <p>Der Umweltbericht wird überarbeitet.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 14 ja : 0 nein</p>
<p><u>Gartenfachberatung</u></p> <p>Zu 6.5 der Festsetzungen: Die Bergulme (Ulmus glabra) sollte von der Artenliste gestrichen werden, da sie immer noch vom Ulmensterben betroffen ist.</p>	<p>Die Bergulme wird aus der Artenliste herausgenommen.</p> <p>Eine Festsetzung zum Schutz großer Glasflächen vor Vogelschlag wird wie vorgeschlagen aufgenommen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 14 ja : 0 nein</p>

<p>Glasflächen ab einer Größe von 3 m² 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.</p>	
<p>C. Immissionsschutz</p> <p>Die in der einschlägigen schalltechnischen Untersuchung vom November 2024 (C.Hentschel, 2607-2024 SU V01) vorgeschlagenen Festsetzungen zu Lärmimmissionen aus dem Verkehr (7.3) wurden bereits in die Bauleitplanung eingearbeitet. Auch ist die Festsetzung 7.2 zu Tiefgaragen aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu begrüßen.</p> <p>Landwirtschaftliche Betriebe haben sich trotz ortsüblicher Lärm- und Geruchsemissionen an die einschlägigen Grenzwerte zu halten. Aus Sicht des Immissionsschutzes besteht ein Konfliktpotential mit dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Flst. Nr. 198.</p> <p>Das schalltechnische Einwirken auf das Plangebiet wurde in der oben angeführten Untersuchung von C.Hentschel abgewickelt und ist im Sinne der TA-Lärm als unwesentlich anzusehen. Bezüglich zu erwartender Geruchsmissionen wurde eine überschlägige Prognose durch den Immissionsschutz unter Zuhilfenahme meteorologischer Daten sowie den betrieblichen Daten der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe durchgeführt.</p> <p>Demnach ist im Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu rechnen. Es bleiben auch Kapazitäten in Lärm- und Geruchsmissionen für eine zukünftige Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes auf Flst. Nr. 198 erhalten.</p> <p>Zu Festsetzung 7.4: Die Blendwirkung von Photovoltaikmodulen ist gegebenenfalls innerhalb von zukünftigen Bauanträgen immissionsschutzfachlich zu bewerten, um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind keine Bedenken gegeben, sofern die bereits eingefügten Festsetzungen beibehalten werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung werden damit nicht erforderlich.</p> <p>Um die Blendwirkung von Photovoltaikmodulen immissionsschutzrechtlich bewerten zu können, müssten entsprechende Gutachten mit dem Bauantrag vorgelegt werden. Diese Forderung erscheint nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein</u></p>
<p>D. Wasserrecht</p> <p>Wasserrechtlich bestehen keine Einwände.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>E. Bodenschutzrecht</p> <p>Es sind im überplanten Bereich keine bekannten Altlastenflächen betroffen.</p> <p>Wir bitten aber um Beachtung bzw. Aufnahme der Hinweise -Siehe Stellungnahme des WWA WM vom 17.01.2025, hier Punkt 1.4.1 + 1.4.2 im Hinblick auf Altlasten/vorsorgenden Bodenschutz-.</p>	<p><i>Behandlung sh. WWA</i> <u>Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein</u></p>