



Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der Ersten Änderung des Bebauungsplans „Schöffau-West“ der Gemeinde Uffing a. Staffelsee im Rahmen der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägung durch den Gemeinderat am 05.06.2025

Öffentlichkeit

Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Beteiligung der Behörden

Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB

Keine Stellungnahmen eingegangen

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Bauaufsichts-, Untere Naturschutz-, Immissionsschutzbehörde
Planungsverband Region Oberland
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen - Gesundheitsamt
Bayerischer Bauernverband
Bayernwerk Netz GmbH – Kundenzentrum Penzberg
BUND Naturschutz in Bayern
Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V.
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
Freiwillige Feuerwehr Schöffau
Deutsche Telekom AG
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen - Kreisbrandmeister
Abwasserbeseitigung Gemeinde Uffing a. Staffelsee
Wasserversorgung Gemeinde Uffing a. Staffelsee
Bauhof Gemeinde Uffing a. Staffelsee

Einverständnis (keine Bedenken oder Anregungen)

Staatliches Bauamt Weilheim i. OB (03.03.2025)
Kreisjugendring Garmisch-Partenkirchen (05.03.2025)
Gemeinde Böbing (24.03.2025)
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (26.03.2025)
Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (27.03.2025)
Gemeinde Bad Bayersoien (01.04.2025)
Wasserwirtschaftsamt Weilheim (07.04.2025)

<u>Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Kreisbrandinspektor (28.02.2025)</u>	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bauleitverfahren. Von Seiten der Kreisbrandinspektion Garmisch-Partenkirchen besteht aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes Einverständnis.</p> <p>Die nachstehenden Hinweise zeigen für die Planung bedeutsame Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) gemäß Art. 5 BayBO auf.</p> <p>Hilfsfrist:</p> <p>Die Hilfsfrist von 10 Minuten kann durch die örtlich zuständige Feuerwehr Schöffau und des Weiteren durch die Feuerwehr Uffing eingehalten werden.</p> <p>Löschwasserversorgung:</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen, mindesten jedoch 800 l/min über zwei Stunden.</p> <p>Im Abstand von 75 m zu den Anwesen sind Überflurhydranten mit einer Löschwasserentnahmemenge von 800l/min vorzusehen.</p> <p>Löschwasserentnahmestellen müssen mit Fahrzeugen der Feuerwehr, mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 Tonnen, direkt angefahren werden können.</p> <p>Zufahrt und Bewegungsflächen:</p> <p>Das Planungsgebiet kann über die öffentlichen Straßen „Am Sportplatz“ und „Am Lindenberg“ erreicht werden. Sämtliche Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind dauerhaft freizuhalten. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (z.B. Halteverbot) anzuordnen.</p> <p>Für die Ausführung der Zufahrt und Flächen ist die als Technische Baubestimmung eingeführte „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ verbindlich anzuwenden.</p>	<p>Die Stellungnahme und die genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht zu veranlassen.</p>
<u>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (05.03.2025)</u>	
<p>wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p>	

<p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Vonseiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Einwände gegen die o.g. Planung.</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p>Art. 8 (1) BayDSchG:</p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 (2) BayDSchG:</p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.</p> <p>Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p> <p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	<p>Die Stellungnahme und die genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht zu veranlassen.</p>
<p><u>Bayernwerk Netz GmbH – Kundenzentrum Penzberg (06.03.2025)</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>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Begründung und Hinweise durch Text wird folgender Hinweis aufgenommen werden:</p> <p><i>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.</i></p>
<p><u>Vodafone Deutschland GmbH (28.03.2025)</u></p>	
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.02.2025.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Beschlussfassung erforderlich</p>
<p><u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (26.03.2025)</u></p>	
<p>Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:</p> <p><u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u></p> <p>Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. 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. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden.</p> <p>Durch diese Planung gehen ca. 0,2 ha landwirtschaftliche genutzte Fläche verloren, die 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Anzahl der Wohneinheiten erhöht sowie die Festsetzung der Ausgleichsflächen angepasst. Die Grundstücke sind bereits aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplans bebaut bzw. bebaubar, ein weiterer Flächenverbrauch ist nicht</p>

<p>Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge.</p> <p><u>Aus dem Bereich Forsten:</u></p> <p>Forstwirtschaftliche Belange sind von den Planungen nicht berührt. Insofern bestehen keine Einwände.</p>	<p>gegeben. Im Gegenteil wird durch die Nachverdichtung der Flächenverbrauch minimiert.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p><u>Regierung von Oberbayern (02.04.2025)</u></p>	
<p>die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Planung</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sollen in dem bereits überwiegend bebauten Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung durch Anhebung der maximal zulässigen Wohneinheiten geschaffen werden. Außerdem soll die Verlagerung der Ausgleichsflächen erfolgen. Das ca. 7.600 m² große Plangebiet befindet sich westlich des Hauptortes Uffing a. Staffelsee im Ortsteil Schöffau und ist von Wohnbebauung im Norden und Osten sowie Grünland umgeben. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Bewertung</p> <p>Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z, 3.1.1 G und Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 G). Die Planung trägt diesen Erfordernissen Rechnung.</p> <p>Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p><u>Landratsamt Garmisch-Partenkirchen (09.05.2025)</u></p>	
<p>im Rahmen der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes soll die zulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude erhöht werden.</p> <p>Von Seiten des Landratsamtes werden dagegen im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>