

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB – Abwägung

Folgende Schreiben gingen im Rahmen der 1. Auslegung ein:

BEHÖRDEN

1 / VG Saulgrub

(E-Mail vom 11.07.2022) Susanne Hell
Keine Einwände und Auflagen

2 / Staatliches Bauamt Weilheim, Hochbau/Straßenbau

(Schreiben vom 13.07.2022) Julia Feigl
Keine Einwände und Auflagen

3 / Kreisbrandmeister, Garmisch-Partenkirchen

(E-Mail vom 24.07.2022) Josef Gschwendtner
Keine Einwände und Auflagen

4 / Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB

(Schreiben vom 03.08.2022) Simon Cegla
Keine Einwände und Auflagen

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen 1 bis 4 werden zur Kenntnis genommen.

5 / Planungsverband Region Oberland

(Schreiben vom 18.08.2022) Sabine Holzinger

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 17.08.2022 an.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 17.08.2022.

6 / Vodafone GmbH

(E-Mail vom 09.08.2022) Susanne Hell

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung mit Sparten, z.B. Fernmeldetechnik wird im Zuge der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

7 / Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i. OB

(Schreiben vom 20.07.2022) Michael Ferstl

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.

Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind nicht betroffen, es bestehen daher keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die vorliegende Planung beeinträchtigt bestehende landwirtschaftliche Betriebe nicht. Zwar werden bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellte Bereiche in Bauflächen umgewandelt, die Lage der Neuausweisungen dieser Baulandflächen im direkten Anschluss an bereits bebaute Gebiete unter Einbeziehung von bereits aktuell als gemischte Bauflächen dargestellte Bereiche und die Beschränkung auf den benötigten Umgriff für das dringend benötigte Haus für Kinder rechtfertigt die Planung unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft.

8 / Bauamt, Landratsamt Garmisch-Partenkirchen

(Schreiben vom 17.08.2022) Stefan Gugger

A. Baurecht

1 Allgemeines, Grundsätze der Planung, Verfahren

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee möchte am nord-östlichen Ortsrand eine Fläche für den Gemeinbedarf als Haus für Kinder sowie östlich anschließend ein Mischgebiet entwickeln. Dafür ist eine förmliche Bauleitplanung notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist als vorbereitende Bauleitplanung zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich und soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan schaffen.

2 Planungsrechtliche Vorgaben, Städtebau

Die Einhaltung der Vorgaben durch Landesentwicklung und Regionalplanung werden gesondert durch die jeweiligen Fachbehörden geprüft und sind nicht Gegenstand dieser Stellungnahme.

Aus ortsplanerischer Sicht ist die städtebauliche Weiterentwicklung in diesem Bereich nördlich der Bahnhofstraße mit kurzer Entfernung zu Bahnhof, Grundschule und Einkaufsmarkt nachvollziehbar.

Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung nach Norden von der Bahnhofstraße aus.

Das Gelände fällt nur leicht von Südosten nach Nordwesten und eignet sich für eine Entwicklung als Baufläche. Das Orts- und Landschaftsbild ist nicht negativ beeinträchtigt. Die dargestellte Ortsrandeingrünung wird begrüßt.

3 Darstellungen im Flächennutzungsplan die der Abwägung zugänglich sind

- Die in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf und das dargestellte Mischgebiet sind nachvollziehbar. Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.
- Wir empfehlen, die Verfahrensvermerke direkt auf der Planzeichnung, z.B. neben den Planausschnitten einzufügen.

B. Naturschutz

Aus Sicht des Naturschutzes werden keine Anregungen oder Bedenken mitgeteilt. Zur Kompensationsmaßnahme wird im Bebauungsplanverfahren Stellung genommen.

C. Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken. Die Belange des Immissionsschutzes wurden über das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Greiner vom 01.12.2022 ausreichend abgehandelt und umgesetzt.

D. Wasserrecht

Überschwemmungs- bzw. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Thematik wird unter Ziffer 3.2 der Begründung gewürdigt und ist entsprechend umzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich, der redaktionelle Hinweis zur Positionierung der Verfahrensvermerke direkt auf der Planzeichnung wird im Weiteren übernommen.

9 / Regierung von Oberbayern

(Schreiben vom 17.08.2022) Dr. Matthias Schuh

Planung

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee plant, durch die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplans und die Neuauufstellung des Bebauungsplans „Haus für Kinder“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte einschließlich der erforderlichen Freispielflächen und KfZ-Stellplätze auf Fl.Nr. 1120/01 zu schaffen. Zusätzlich zur Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ sollen östlich anschließend Flächen als Mischgebiet neu dargestellt werden. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha. Die Fläche im Umgriff der FNP-Änderung umfasst ca. 1,6 ha und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan teilweise als gemischte Baufläche dargestellt, überwiegend jedoch bisher planungsrechtlicher Außenbereich.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Uffing, nördlich der Bahnhofstraße und umfasst einen Bereich, der bisher eine siedlungsstrukturelle Freiraumzäsur zwischen dem Hauptort und dem Siedlungsbereich am Bahnhof bildet.

Landesplanerische Bewertung

Siedlungsstruktur: bandartige Siedlungsstruktur, Flächensparen, Innenentwicklung

Die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Mischgebietsdarstellung überplant einen Freiraum nördlich der Bahnhofstraße, der siedlungsgliedernd zwischen dem Hauptort und dem Siedlungsbereich am Bahnhof wirkt. Eine Darstellung der Fl.Nr. 1120 als gemischte Baufläche würde einer ungegliederten, bandartigen Siedlungsstruktur entlang der Bahnhofstraße Vorschub leisten, die gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Grundsatz 3.3 vermieden werden soll. Dieser Belang ist daher von der Gemeinde im Rahmen der Abwägung mit entsprechendem Gewicht zu berücksichtigen.

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben des StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Gemäß den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) sind Neuausweisungen von Siedlungsflächen zu prüfen und bedarfsgerecht auszugestalten. Gemäß der Auslegungshilfe zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. In den vorgelegten Unterlagen ist keine Bedarfsbegründung enthalten, es wird lediglich darauf verwiesen, dass die östlich vorgesehenen Mischgebietsflächen eine sinnvolle Ortsabrundung darstellten. Dies sei in Anbetracht der knappen Baulandflächen sinnvoller als eine landwirtschaftliche Nutzung von eher geringer Bedeutung weiterzuführen. Eine plausible und konkrete Darlegung des Flächenbedarfs für die vorliegende Ausweisung der Mischbaufläche ist damit Voraussetzung, um die Planung mit den o.g. Erfordernissen der Raumordnung in Einklang zu bringen. In der vorliegenden Form ist die Planung daher nicht abschließend landesplanerisch zu beurteilen.

Zudem erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Im Umfeld des Planbereichs sind noch umfangreiche Potenzialflächen vorhanden, die bereits im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellt, aber nach unserem Kenntnisstand noch unbebaut sind (u.a. Fl.Nrn. 1221/1, 1220, 1215, 1124 etc.). Darüber hinaus sind im Bereich des Hauptortes weitere noch unbebaute Mischbauflächen vorhanden (u.a. Fl.Nrn. 224, 184, 27, 27/10 etc.).

Wegen unterschiedlicher Verfügbar- oder Nutzbarkeit stehen diese Flächen zum Planungszeitpunkt gegebenenfalls nicht in vollem Umfang als Bauflächen zur Verfügung. Dies kann in begründeten Fällen anhand von Angaben zur Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit berücksichtigt werden. Um den dargelegten Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, kann die fehlende Verfügbarkeit daher nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde Uffing eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie darlegt. Ein geeignetes Instrument zur dauerhaften Erfassung und Aktivierung bestehender Flächenpotenziale ist das Flächen- oder Leerstandsmanagement. Das Landesamt für Umwelt stellt dazu kostenfrei ein Programm zur Verfügung, mit dessen Hilfe das Flächenmanagement deutlich erleichtert wird. Diese Flächenmanagement-Datenbank kann unter folgender

Adresse bezogen werden: <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>. Auch hinsichtlich einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Vorrang der Innenentwicklung in LEP 3.2 Z ist die Planung derzeit nicht abschließend zu bewerten.

Ergebnis

Mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ besteht landesplanerisch Einverständnis. Der Neuausweisung einer Mischbaufläche im östlichen Anschluss stehen die Erfordernisse einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung (LEP 3.1 G) und des Vorrangs der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) entgegen. Nur unter der Voraussetzung, dass der Bedarf für die geplante Mischgebietsausweisung konkret und nachvollziehbar begründet wird und anhand o.g. Angaben begründet werden kann, dass die vorhandenen, noch unbebauten Potentialflächen nicht zur Verfügung stehen bzw. nicht nutzbar sind, kann eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung erreicht werden.

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamts Garmisch-Partenkirchen erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Beschlussvorschlag:

Das Büro Architekten und Stadtplaner im PLANKREIS erarbeitet derzeit im Auftrag der Gemeinde Uffing a. Staffelsee ein Gemeindeentwicklungskonzept, das bereits weit fortgeschritten ist. Bei der Beurteilung der Flächenpotentiale für die Siedlungsentwicklung kommt die Untersuchung zum Schluss, dass Uffing eine Vielzahl von Entwicklungspotentialen im Innenbereich und am Rand des gewachsenen Siedlungskörpers besitzt. Allerdings liegt der Schwerpunkt der Entwicklungsmöglichkeiten vor allem in Bereich von Wohnbauflächen. Außerdem entziehen sich die vorrangig in Privatbesitz befindlichen Flächen dem Zugriff der Gemeinde. So sind von den im Gutachten ermittelten 8,4 ha Flächen des Innenentwicklungspotentials 7,4 ha Flächen für Wohnzwecke vorgesehen.

Gerade den für den Erhalt ländlicher Siedlungsstrukturen mit ihrer typischen Mischnutzung wichtigen Flächenpotentiale für gemischte Bauflächen sind demnach untergeordnet repräsentiert.

Bis zur Fertigstellung des Gemeindeentwicklungskonzepts sollen jedoch Ausweisungen im Außenbereich wo möglich zurückgestellt werden. Daher wird der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung auf die benötigten Flächen für das Haus für Kinder im Weiteren beschränkt und vorerst keine Neuausweisung von Mischgebietsflächen im östlichen Anschluss daran vorangetrieben.

10 / Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

(Schreiben vom 02.08.2022) Dr. Jochen Haberstroh

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Anders als in der Begründung dargestellt, liegen in der Umgebung des Plangebiets mehrere Bodendenkmäler aus vorgeschichtlicher Zeit. So sind östlich und südlich des Plangebiets mehrere Grabhügelfelder bekannt:

- D-1-8232-0003 „Verebnete Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit“
- D-1-8232-0010 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“
- D-1-8233-0034 „Verebnete Grabhügel mit Bestattungen der späten Bronzezeit“
- D-1-8232-0006 „Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit“

Dies bezeugt die intensive Nutzung und Besiedlung des Areals in vorgeschichtlicher Zeit. Weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler aus vorgeschichtlicher Zeit sind deshalb auch im Plangebiet zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet. Informationen hierzu finden Sie unter:
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

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)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. Seite 4 nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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.

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).

Beschlussvorschlag:

Die genannten Bodendenkmäler waren bei Erstellung des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans bekannt, wurden jedoch aufgrund ihres beträchtlichen räumlichen Abstands selbst der nächstgelegenen Denkmäler (320m, bzw. 360m) und der geografischen Lage des Plangebietes ohne jede exponierte Geländestruktur in der Begründung nicht erwähnt.



Auszug aus dem Denkmalatlas mit Eintrag der Abstände zu den nächstgelegenen Bodendenkmälern

Durch die Beschränkung des Planungsumgriffs auf den Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte vergrößert sich der Abstand zu bekannten Bodendenkmälern auch hier nochmals. Entsprechende, konkrete Hinweise gemäß den Vorschlägen aus der Stellungnahme werden in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Haus für Kinder und anschließende Bauleitplanungen für die angrenzenden, neu ausgewiesenen Mischgebietsflächen übernommen.

11 / Wasserwirtschaftsamt, Weilheim

(Schreiben vom 09.08.2022) Dr. Andreas Kolbinger

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung:

1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

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 wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Im Planungsgebiet muss ggf. mit Schichtwasser gerechnet werden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 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.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-deuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“

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

„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- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

1.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Insofern beseht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

1.5 Abwasserentsorgung

1.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Das Bauvorhaben ist vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist daher nicht zulässig. Die Dichtheit der Anlagen ist vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

1.5.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für das Plangebiet wurde für die Niederschlagswasserbeseitigung bereits ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Der Bescheid vom 30.12.2021 ist bei der weiteren Planung und Bauausführung zu berücksichtigen

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Grundsätzlich sind im Planungsumgriff Überschwemmungs- bzw. Wasserschutzgebiete nicht betroffen. Die Vorschläge für Hinweise werden im Zuge der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes „Haus für Kinder“ berücksichtigt.

ÖFFENTLICHKEIT

12 / Umweltbeirat, Uffing a. Staffelsee

(Schreiben vom xx.08.2022) Monika von Haaren

A) Teil Begründung:

Auf S. 3 unter TOP 1 drittletzter Absatz steht: „Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der knappen Baulandflächen an dieser Stelle sinnvoller, als die für landwirtschaftliche Nutzung eher von geringer Bedeutung der als intensiv bewirtschaftete Futterwiesen/Kuhweiden weiterzuführen.“ Der Satz ergibt keinen Sinn.

Es wird auf S. 4 unter Punkt 3.2. ausgeführt: „Das anfallende Niederschlagswasser muss in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal eingeleitet werden.“ Diese Feststellung widerspricht der Empfehlung des Umweltberichts auf S. 11 (s.U.). Diese Vorfeststellung soll nicht getroffen werden. Es ist ein Konzept zur Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers bzw. dessen Ableitung (Rigolen mit gedrosseltem Ablauf oder Bau einer Zisterne und Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser) zum Rückhalt des Niederschlagswassers auf der Fläche auszuarbeiten bzw. die Umsetzung zu prüfen.

B) Teil Umweltbericht:

S.11: Hinweis der Planer ist unbedingt durchzuführen! „Im Zuge der weiteren Planung ist aus diesem Grund ein Konzept zur Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers bzw. dessen Ableitung auszuarbeiten. Nur so kann die Erschließung, zu der auch die Beseitigung des Niederschlagswassers gehört, als gesichert angesehen werden.“

Im Umweltbericht wird immer wieder Bezug auf die geplante und umzusetzende Ortsrandeingrünung Bezug genommen. Die Gemeinde wird gebeten insbesondere darauf zu achten, dass die geplante Eingrünung auch umgesetzt wird.

Beschlussvorschlag:

Zu A)

Der Satz unter TOP 1 wird wie folgt geändert:

„Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der knappen Baulandflächen an dieser Stelle sinnvoller, als die Weiterführung als intensiv bewirtschaftete Futterwiesen, bzw. Kuhweiden, welche für die landwirtschaftliche Nutzung hier eher von geringer Bedeutung sind.“

Aufgrund des bereits erfolgten Baugrundgutachtes ist eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers direkt vor Ort nicht möglich. Im Zuge der Ausführungsplanung der Erschließung wurde eine Rigolenanlage im Norden des Planungsgebiets (nicht mehr im Umgriff der FNP-Plan Änderung enthalten) durch ein Fachbüro geplant.

Zu B)

Siehe oben.

Die geplante Ortsrandeingrünung wird im Zuge der Umsetzung der Planung berücksichtigt.