

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

Folgende Schreiben gingen im Rahmen der 1. Auslegung ein:

BEHÖRDEN

1 / Gesundheitsamt, Garmisch-Partenkirchen

(E-Mail vom 07.07.2022) Michael Voß
Keine Einwände und Auflagen

2 / Verwaltungsgemeinschaft Saulgrub

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

3 / Verwaltungsgemeinschaft Rottenbuch

(Email vom 18.07.2022) Peter Vogt
Keine Einwände und Auflagen

4 / Staatliches Bauamt Weilheim, Hochbau/Straßenbau

(Schreiben vom 27.07.2022) Julia Feigl
Keine Einwände und Auflagen

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme 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 / 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 von den Anwohnern 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 Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlich verbleibenden Flächen ist durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Für die Position des neuen, dringend benötigten Hauses für Kinder stehen der Gemeinde Uffing a. Staffelsee keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung. Die Lage im direkten Anschluss an bereits bebaute Gebiete und die Beschränkung auf den benötigten Umgriff berücksichtigen die o.g. Belange der Landwirtschaft. In der Bauleitplanung wird vorsorglich ergänzend aufgenommen, dass ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen zu dulden sind.

7 / Kreisbrandmeister, Landkreis Garmisch-Partenkirchen

(Schreiben vom 16.07.2022) Josef Gschwendtner

Keine Einwände, aber folgende Hinweise zeigen für die Planung bedeutsame Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf:

Für das Objekt ist durch die Ausdehnung und Nutzung eine Löschwassermenge von 1600 l/Min. zu gewährleisten.

Im direkten Umfeld des Wendeplatzes (auf Objektseite) ist als Erstentnahmestelle ein Überflurhydrant mit einer Abgabeleistung von min. 800 l/Min. über zwei Stunden vorzusehen.

Die Zufahrt mit dem geplanten Wendeplatz ist entsprechend der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ einzurichten. Zur ungehinderten Nutzung sind gegebenenfalls Verkehrsbeschränkungen (Haltverbot) anzuordnen. Diese sind in regelmäßigen Abständen mit Schildern „Feuerwehrezufahrt“ (DIN 4066) dauerhaft zu kennzeichnen.

Weitere Maßnahmen können mit dem Bauantrag notwendig werden (z.B. Bewegungsfläche, BMZ Standort).

Beschlussvorschlag:

Die Erschließungsplanung berücksichtigt bereits die Errichtung eines Überflurhydrants, die o.g. Leistungsfähigkeit von 1.600l/min wurde mit dem zuständigen Planer abgestimmt. Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehranfahrt (Wendeanlage) sind in der Erschließungsplanung ebenfalls bereits berücksichtigt.

Sofern hier weitere Maßnahmen (Kennzeichnung, Halteverbot, etc.) gem. Ausarbeitung des Konzeptes für den vorbeugenden Brandschutz explizit für das Haus für Kinder erforderlich werden, sind diese im Zuge der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Eine Änderung an der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

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

(Schreiben vom 03.08.2022) Simon Cegla

Durch Vermessung am 25. November 2021 wurden die Flurstücke 1117 bis 1120 sowie 1124, 1125 und 1217 zerlegt und damit die westliche und östliche Abgrenzung des Planungsgebietes gebildet. Die Flurkarte ist im vorliegenden Planstand noch nicht angepasst.

Die im westlichen Bereich festgelegten Grenzpunkte mit zurückgestellter Abmarkung werden nach Abschluss der Baumaßnahmen abgemarkt.

Weitere vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Sofern die aktualisierte Flurkarte gem. Vermessung durch das Vermessungsamt bereits vorliegt, wird dieses in die aktuelle Bauleitplanung übernommen.

9 / Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

(Email vom 09.08.2022)

Stellungnahme Nr.: S01184160

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-SBayern.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.

Stellungnahme Nr.: S01184145

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 Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung mit Sparten, z.B. Fernmeldetechnik wird im Zuge der Umsetzung der Planung berücksichtigt. Eine Änderung an der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

10 / 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 Neuaufstellung 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:

Der Überplanung der Flächen für das neue Haus für Kinder (Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplanentwurf) stehen die Bedenken der Regierung von Oberbayern, höhere Planungsbehörde, nicht entgegen. Die Bedenken richten sich gegen die Ausweisung weiterer Mischgebietsflächen im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes östlich der Flächen für das Haus für Kinder und werden in der dort erforderlichen Abwägung behandelt. Eine Änderung an der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

11 / Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

(Schreiben vom 07.07.2022) 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 Denkmalschutz-behörde 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/denkmalthemen_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 Bauleitplanung bekannt, wurden jedoch aufgrund ihres beträchtlichen räumlichen Abstands selbst der nächstgelegenen Denkmäler (360m, bzw. 425m) in der Begründung nicht erwähnt.



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

Die geografische Lage des Plangebietes ohne jede exponierte Geländestruktur ließ im Weiteren nicht unmittelbar die Situierung eines Bodendenkmals vermuten. In den Hinweisen der Bauleitplanung und in der Begründung werden die denkmalfachlichen Besonderheiten und explizit der Umgang mit ggf. zu Tage tretenden Bodendenkmalen aufgenommen.

12 / 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 Aufkantung, 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 besetzt 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 ortsnah 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:

Die vom WWA vorgeschlagenen Hinweise werden, sofern noch nicht erfolgt, in der Bauleitplanung aufgenommen.

13 / Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Bauamt

(Schreiben vom 23.08.2022), Stefan Gugger/Thomas Mann

A. Baurecht

Die grundsätzlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, EG-Höhe, Wandhöhe, überbaubaren Flächen, Gestaltung und Grünordnung sind nachvollziehbar und werden befürwortet.

- 1 Festsetzungen durch den Bebauungsplan, die der Abwägung zugänglich sind
 - 1.1 Wir empfehlen, die Straßenverkehrsfläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festzusetzen.
 - 1.2 Wir regen an, Regelungen zu Photovoltaikanlagen aufzunehmen, beispielsweise eine klare rechteckige Form der Modulkombinationen festzusetzen.
 - 1.3 Hinsichtlich Festsetzung 4.d) zeigt die Erfahrung, dass ein Spielraum von ca. 15 cm (1 Stufe) zugelassen werden sollte, um Befreiungen zu vermeiden.
 - 1.4 Zu Punkt 5.f) merken wir an, möglichst keine Ausnahmeregelung festzusetzen und Geländeänderungen für eine hochwasserangepasste Bauweise konkret zu benennen, z.B. weitere 50 cm.
- 2 Formelle Änderungen, Darstellungen in der Planzeichnung
 - 2.1 Wir empfehlen, in Punkt 5.d) die Flächen für Ver- und Entsorgung ebenfalls mit Planzeichen Nr. 15.3 gemäß PlanzV 90 rot gestrichelt (als Nebenanlage) festzusetzen, die Beschriftung ist schlüssig.
 - 2.2 Um den Verfahrensstand transparenter zu machen, empfehlen wir, den zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB (frühzeitige Beteiligung) vorgelegten Plan als Vorentwurf bzw. den zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vorgelegten Plan als Entwurf mit dem entsprechenden Datum zu kennzeichnen.
 - 2.3 Der Bebauungsplan ist durch Verfahrensvermerke zu ergänzen, diese können rechts oben auf der Planzeichnung eingefügt werden.

B. Naturschutz

Die geplante Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 258, Gemarkung Uffing am Staffelsee) ist aus Sicht der Naturschutzbehörde geeignet.

- 1 Folgende textliche Festsetzungen sind aufzunehmen:
 - 1.1 Schnittzeitpunkt ist vorerst der 01. Juli eines jeden Jahres; Anpassungen sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
 - 1.2 Aufgrund der Gefährdung durch das Ulmensterben sollte die Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) von der Pflanzliste gestrichen werden. Es sollte geprüft werden, ob die Parkplatzfläche versickerungsfähig befestigt werden kann, z. B. mit Rasengittersteinen. Im Bereich des Parkplatzes wäre eine Pflanzung von zwei weiteren Bäumen als Schattenspender sinnvoll.
 - 1.3 Zäune sind ohne Sockel auszuführen und ein Durchlass von 15 cm (Abstand Boden – Zaun) ist vorzusehen. Fensterschächte sind mit insektensicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen.

C. Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken. Die Belange des Immissionsschutzes wurden über das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Greiner vom 01.12.2021 ausreichend abgehandelt und umgesetzt.

D. Wasserrecht

Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung wurde der Gemeinde Uffing a. St. mit Bescheid des Landratsamtes vom 30.12.2021 eine beschränkte Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser erteilt.

Beschlussvorschlag:

Zu A. Baurecht

- 1.1 Die Straße befindet sich im Eigentum der Gemeinde Uffing a. Staffelsee und kann auch bei Verzicht auf die Festsetzung einer Zweckbestimmung im weiteren Verlauf als verkehrsberuhigter Bereich umgesetzt werden.
- 1.2 Regelungen zur Anordnung von PV-Anlagen werden in den Festsetzungen gemäß Vorschlag des Landratsamtes übernommen.
- 1.3 Die Festsetzung 4.d) wird ergänzt und vorsorglich ein Spielraum zur Höhenlage des Geländeanschlusses von +/- 25cm mit aufgenommen.
- 1.4 In Festsetzung 5.f) werden gem. Vorschlag des LRA über das Maß von +/- 1,0 m Geländeänderungen bis zu +/-50cm für eine hochwasserangepasste Bauweise allgemein zugelassen und die Ausnahme gestrichen.
- 2.1 Die Plandarstellung der Flächen für Ver- und Entsorgung werden gemäß Vorschlag LRA geändert.
- 2.2 Der Planstand nach § 3 Abs. 1 / § 4, Abs. 1 bzw. 2 wird nachrichtlich als „Vorentwurf“ gekennzeichnet, der folgende Planstand gem. § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB folgerichtig als „Entwurf“
- 2.3 Die Verfahrensvermerke direkt auf der Planzeichnung werden im Weiteren übernommen.

Zu B. Naturschutz

- 1.1 Die Festsetzung zu Schnittzeitpunkt und Pflege wird in den Festsetzungen übernommen.
- 1.2 Die Berg-Ulme wird von der Pflanzliste gestrichen. Festsetzungen zur Ausbildung der offenen Stellplätze sind im Bebauungsplanentwurf (Ziffer 5.b) bereits enthalten). Die Ausstattung der Stellplatzanlage mit Bäumen wird in der Umsetzung der Planung berücksichtigt.
- 1.3 Die Festsetzungsvorschläge zu Zäunen, Lichtschächten und Kellerabgängen werden in die Bauleitplanung übernommen.

ÖFFENTLICHKEIT

14 / Sozialbeirat

(Schreiben vom 25.07.2022) Ulrika Rieger

Der Sozialbeirat hat nur geringfügigen Ergänzungs- oder Korrekturbedarf zum Flächennutzungs- und Bebauungsplan "Haus für Kinder", für den Fall, dass die Stellungnahmen der Fachbüros berücksichtigt und umgesetzt werden: Im Umweltbericht ist wegen der Bodenverhältnisse vorgeschlagen, das Oberflächenwasser weitgehend abzuleiten. Unser Vorschlag: Hier sollten Sammel- und Rückhaltmöglichkeiten intensiv genutzt werden.

Beschlussvorschlag:

Für die Umsetzung der Planung sind bereits Zisternen zur Regenwassernutzung vorgesehen. Die Sammlung, Rückhaltung und sofern möglich Nutzung von Niederschlagswasser wird in den Hinweisen zur Bauleitplanung aufgenommen.

15 / Umweltbeirat, Uffing a. Staffelsee

(Schreiben vom xx.08.2022) Monika von Haaren

A) Zur Begründung:

S. 6: „Das anfallende Niederschlagswasser muss in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal eingeleitet werden.“

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.

S 7: „Gleichzeitig muss ein großvolumiger für die geplante Nutzung ermöglicht werden und es sollen keine weitere Beschränkung z.B. hinsichtlich der Gebäudelänge die Planungsoptionen beschränken.“ Wovon ist hier die Rede?

Top 4.9 (Seite 8): „Das anfallende Regenwasser wird gesammelt in einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal mit Versickerung in unterirdischen Versickerungsanlagen im Norden des Planungsgebiets eingeleitet.“

Wo und wie wird die Entwässerung ausgeführt? Im B-Plan sind die Versickerungsanlagen nicht eingezeichnet. Siehe Umweltbericht, S. 8: „Im Zuge der weiteren Planung ist aus diesem Grund ein Konzept zur Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers auszuarbeiten. Nur so kann die Erschließung, zu der auch die Beseitigung des Niederschlagswassers gehört, als gesichert angesehen werden.“

B) Zur Planzeichnung:

6 c) „Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sind nur dachintegriert oder parallel zur Dachfläche zulässig.“

Es sollte aus Gründen des Klimaschutzes dazu aufgefordert werden Solarthermie oder PV anzubringen.

Hinweise zu 2.e) „Im Sinne einer ressourcensparenden, nachhaltigen Bauweise sind folgende Punkte zu beachten:“ werden vom UB sehr begrüßt!

C) Zum Umweltbericht

S 36: 6.3: „Bei 3.780 qm Grundstücksgröße der Fl.-Nr. 258 und einer Aufwertung von G213 nach G214 um 4 WP ergibt sich ein WP-Potential von 15.120 WP, so dass nach Nachweis des Ausgleichs eine Fläche von 378 m² bzw. 1.512 WP verbleibt.“

Wo wird der noch durchzuführende Ausgleich umgesetzt?

Beschlussvorschlag:

Zu A)

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 des Bebauungsplans enthalten) durch ein Fachbüro

geplant. Diese Versickerungsanlage ist für das im Planungsumgriff anfallende Niederschlagswasser ausgelegt. In der Umsetzung der Planung sind jedoch bereits Zisternenanlagen zur Regenwassernutzung für Bewässerung vorgesehen, ein entsprechender Hinweis zur Prüfung von Regenwassernutzung und oder -rückhaltung wird aufgrund seiner Vorbildfunktion im Bebauungsplan unter Hinweise 2.e) ergänzt.

Auf Seite 7 der Begründung wird ergänzt: „Baukörper“

Zu B)

In der Umsetzung der Planung wird eine PV-Anlage integriert. Eine verpflichtende Festsetzung für die Umsetzung in der Bauleitplanung ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Zu C)

Gem. Festsetzung 8f) der Festsetzungen wird die Ausgleichsfläche auf Flur Nummer 258, Gemarkung Uffing a. Staffelsee nachgewiesen.