

**Aufstellung Achte Änderung des Bebauungsplans „Uffing-West“ – Erneute Auslegung****Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB | Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB****Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:**

<b>Beteiligter</b>	<b>Stellungnahme abgegeben (Ja   Nein)</b>
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b>	<b>Ja</b>
<b>Landratsamt Garmisch-Partenkirchen (Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Immissionsschutzbehörde)</b>	<b>Ja</b>
<b>Regierung von Oberbayern</b>	<b>Ja</b>
<b>Planungsverband Region Oberland Regionalplanungsstelle bei der Regierung von Oberbayern</b>	<b>Ja</b>
<b>Wasserwirtschaftsamt Weilheim</b>	<b>Ja</b>
<b>Staatliches Bauamt Weilheim i.OB</b>	<b>Ja</b>
<b>Bayerischer Bauernverband</b>	<b>Ja</b>
Bayernwerk AG	Nein
BUND Naturschutz in Bayern	Nein
IHK München und Oberbayern	Nein
Handwerkskammer für München und Oberbayern	Nein
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Nein
Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.	Nein
Amt für Ländliche Entwicklung	Nein
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen - Kreisbrandmeister	Nein
Freiwillige Feuerwehr Uffing	Nein
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB	Nein
<b>Deutsche Telekom AG</b>	<b>Ja</b>
<b>Kabel Deutschland – Vodafone Deutschland GmbH</b>	<b>Ja</b>
<b>Energie Südbayern GmbH</b>	<b>Ja</b>
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Kreisbrandrat	Nein
<b>VG Rottenbuch</b>	<b>Ja</b>
<b>VG Saulgrub</b>	<b>Ja</b>
VG Huglfing	Nein
Gemeinde Uffing a. Staffelsee (Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Bauhof)	Nein



## **TÖB**

### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:**

#### **Stellungnahme:**

*zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:*

*Aus dem Bereich Landwirtschaft:*

*Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 20.01.2022 mit dem Aktenzeichen AELF-WM-L2.2-4612-20-5-3, die weiterhin Gültigkeit hat.*

*Aus dem Bereich Forsten:*

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

**Beschluss:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Regierung von Oberbayern:**

#### **Stellungnahme:**

*die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 03.02.2022 zu o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Darin haben wir festgestellt, dass die Planung dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung trage und daher zu begrüßen sei (vgl. LEP 3.2 Z).*

*Im Zuge der erneuten Beteiligung haben sich keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben. Erfordernisse der Raumordnung stehen der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Uffing West“ auch in der Fassung vom 02.08.2022 nicht entgegen.*

**Beschluss:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Planungsverband Region Oberland – Regionalplanungsstelle bei der Regierung von Oberbayern:**

#### **Stellungnahme:**

*auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 10.10.2022 an.*

**Beschluss:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Wasserwirtschaftsamt Weilheim:**

#### **Stellungnahme:**

*von unserer Seite ist keine weitere Stellungnahme erforderlich, da unser Hinweis aus unserer Stellungnahme vom 12.01.2022 laut GR-Beschluss umgesetzt wurde.*

**Beschluss:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Staatliches Bauamt Weilheim:**

#### **Stellungnahme:**

*Erneut keine Einwendungen, somit keine Äußerung*

**Beschluss:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



**IHK München und Oberbayern:**

keine Äußerung erfolgt.

**Handwerkskammer für München und Oberbayern:**

keine Äußerung erfolgt.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:**

keine Äußerung erfolgt.

**Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Kreisbrandmeister:**

keine Äußerung erfolgt.

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB:**

keine Äußerung erfolgt.

**Deutsche Telekom AG**

**Stellungnahme:**

*die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.*

*Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.*

*Ziel und Zweck der Planung wurden dem Begründungsteil zufolge jedoch eingehend studiert und zur Kenntnis genommen. Gegen eine Veränderung hinsichtlich GRZ od. GFZ sowie eine maßvolle Nachverdichtung haben wir keinerlei Einwände.*

*Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

*Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)*

*Fax: +49 391 580213737*

*Telefon: +49 251 788777701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

*Technik Niederlassung Süd PTI 23*

*Gablinger Straße 2*

*D-86368 Gersthofen*

*Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.*

**Beschluss:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



**Vodafone Deutschland GmbH:**

**Stellungnahme:**

*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.*

**Beschluss:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Energie Südbayern GmbH:**

**Stellungnahme:**

*mit der 8. Änderung bestehen seitens der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG keine Bedenken oder Anregungen.*

**Beschluss:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**VG Rottenbuch:**

**Stellungnahme:**

*in Beantwortung Ihres Anschreibens bzgl. der achten Änderung des Bebauungsplans „Uffing-West“ teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Entwurf von Seiten der Gemeinden Böbing und Rottenbuch keinen Einwand erheben.*

**Beschluss:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**VG Saulgrub:**

**Stellungnahme:**

*vielen Dank für die Beteiligung im oben genannten Verfahren.*

*Öffentliche Belange im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Bad Bayersoien sind nicht berührt.*

**Beschluss:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Bauleitplanung:**

**Stellungnahme:**

*A. Baurecht*

*Wir begrüßen die Einarbeitung unserer Anregungen und Klarstellung einiger Festsetzungen, haben noch eine Anmerkung:*

*- Zu den Gebäudehöhen ist uns noch etwas aufgefallen: Im Bebauungsplan werden keine Wandhöhen festgesetzt, diese sollen sich lt. Begründung an der Umgebung orientieren. Wir begrüßen zwar, dass nun ein drittes Vollgeschoss möglich wäre, geben aber zu bedenken, dass durch die starre Begrenzung des Kniestocks nach OGS § 5 Abs. 5 nur geringe Raumhöhen im Dachgeschoss möglich sind. Andererseits können städtebauliche Gründe für die Beibehaltung des Kniestocks ausschlaggebend sein. Wir regen an, die Festsetzung der Gebäudehöhen nochmal zu diskutieren und für diesen Bebauungsplan ggf. den Kniestock über das Maß der OGS hinaus anzuheben.*

*- Hinsichtlich der Errichtung von Tiefgaragen interpretieren wir die Festsetzung 6.2 so, dass dies nur bei einer Neuerrichtung, nicht aber bei einer Erweiterung mit einzelnen Wohneinheiten gilt. Daher sollte in der Begründung eine kurze Erläuterung dieser Festsetzung aufgenommen werden.*



**Beschluss:**

Hinweis Architektin: Es ist davon auszugehen, dass ein drittes Vollgeschoss bei einer Dachneigung von 20-28° und einem Kniestock von max. 60 cm in der Regel nicht entstehen wird. Es ist jedoch städtebaulich nicht sinnvoll Ausnahmen von der OGS-Restort zu machen, da der Kniestock und die Dachneigung für alle anderen Bereiche im Restort und in Bebauungsplänen auch gelten (Alter BLPLAN 20-25° DNG; Restort-OGS 20-28°, Kniestock 0,40 m ab 10,00 m Gebäudebreite 0,60 m). Um ein Vollgeschoss im Dachgeschoss zu realisieren, müsste die Dachneigung auf ca. 35° erhöht werden, damit befinden wir uns jedoch im Altort.

Städtebaulich erscheint es sinnvoll eine Mindestanforderung zu definieren; hier 2 Vollgeschosse und diese auch nach oben zu begrenzen, was hier durch die OGS erfolgt. Die obere Begrenzung – max. 3 Vollgeschosse – ist weglassen.

Dem Vorschlag der beauftragten Architektin soll gefolgt werden.

Festsetzung 6.2 Der Einbau von Tiefgaragen ist zulässig.

In der Gemeinderatssitzung am 17.11.2022 wurde der Vorentwurf zur achten Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ behandelt, es handelt sich ebenfalls um einen bestehendem Bebauungsplan der aus dem Grunde der Nachverdichtung geändert werden soll. Hier wurde beschlossen, dass die Stellplätze sowohl oberirdisch als auch in einer Tiefgarage untergebracht werden können. Eine Festsetzung, ab welcher Wohnungsanzahl eine Tiefgarage verpflichtend zu errichten ist, soll nicht aufgenommen werden. Dementsprechend soll auch der Entwurf zur achten Änderung des Bebauungsplans „Uffing-West“ abgeändert werden, das heißt der zweite Satz der Festsetzung Nr. 6.2. „Ab der Errichtung von mind. 6 Wohnungen ist eine Tiefgarage verpflichtend zu errichten.“ ist zu streichen.

*B. Naturschutz*

*Aus Sicht des Naturschutzes werden keine Anregungen oder Bedenken mitgeteilt.*

**Beschluss:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

*C. Immissionsschutz*

*Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.*

**Beschluss:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

*D. Wasserrecht*

*Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Wasserrechtlich bestehen daher keine Bedenken.*

**Beschluss:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

*E. Bodenschutzrecht*

*Es sind im überplanten Bereich keine bekannten Altlastenflächen betroffen.*

**Beschluss:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Bayerischer Bauernverband:**

*Keine Äußerung erfolgt.*



## Öffentlichkeit

### Sozialbeirat

#### Stellungnahme:

*Der Sozialbeirat begrüßt grundsätzlich die Nachverdichtung bestehender Wohngebiete, um Wohnmöglichkeiten ohne neuen Flächenverbrauch zu schaffen. Die Möglichkeit, in den Häusern mehr Wohneinheiten zu erstellen, bietet auch die Option, verschiedene Wohnformen zu realisieren: z.B. Generationenwohnen, Wohngemeinschaften.*

- Die Nutzung als Ferienwohnung sehen wir kritisch, da bestehende häufig nur selten oder gar nicht genutzt werden, und diese Flächen dem angespannten allg. Wohnmarkt entzogen werden.*
- Der Grünraum an der Ach würde sich als Spielplatz, der in dem Wohngebiet fehlt, anbieten. Dieser Aspekt sollte - falls es zu einer Erweiterung nach Westen kommt, zumindest dort grundsätzlich eingeplant werden.*
- Dass diese Erweiterung zumindest angedacht wird, zeigt sich in dem Pflanzplan für Großbäume, der sehr positiv gesehen wird, ebenso wie die Vorgaben zur Begrünung und gegen Oberflächenversiegelung.*

#### Beschluss:

Hinweis Architektin: Die Nutzung als Ferienwohnung kann für Eigentümer eine Möglichkeit der Einkommensverbesserung bedeuten, als eine Übergangslösung, falls Kinder nur noch sporadisch dort verweilen. Hier kann eine permanente Vermietung ggf. ein Problem darstellen.

Man kommt überein eine Ferienwohnung-Nutzung nicht prinzipiell auszuschließen.

Hinweis Architektin: Inwieweit der Grünraum an der Ach für die Verwendung als Spielplatz geeignet ist, muss die Gemeinde auch hinsichtlich der Sicherungspflicht abklären. Laut Gesetz ist bei mehr als 3 Wohnungen ein Spielplatz auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen, oder an die Gemeinde eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Bürgermeister Weiß weist auf den Kinderspielplatz „Am Geißbühl“ hin, der nicht weit vom Baugebiet im Bereich der Zotzenmühlstraße entfernt ist.

Es wird beschlossen, dass bei einer Erweiterung des Baugebiets Richtung Westen über die Schaffung eines Spielplatzes nachgedacht bzw. der Vorschlag des Sozialbeirats berücksichtigt werden soll.