



Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 8. Mai 2025

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 14 anwesend

Öffentliche Sitzung, TOP 4.

14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Uffing a. Staffelsee, Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Beschluss:

Der Gemeinderat behandelt die im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Einwände und Anregungen zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Uffing a. Staffelsee anhand der zu diesem Tagesordnungspunkt beigefügten Tabelle (Anlage 1).

Der Gemeinderat beschließt das Büro PLANKREIS mit der Erarbeitung des Entwurfs samt Begründung für die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend der behandelten Abwägung zu beauftragen.

Nach Einarbeitung der gefassten Beschlüsse und entsprechender Anpassung der Unterlagen sind die Entwürfe dem Gremium zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.



Uffing a. Staffelsee, 13.05.2025

Eva Widmann



Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „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

Keine Stellungnahmen eingegangen

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

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Kreisbrandmeister

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)

Katholischer Pfründestiftungsverbund St. Ulrich (04.12.2024)

VG Saulgrub, Gemeinde Bad Bayersoien (05.12.2024)

Staatliches Bauamt Weilheim i.OB (09.12.2024)

Energienetze Bayern GmbH & Co.KG (12.12.2024)

VG Rottenbuch, Gemeinde Böbing (19.12.2024)

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (15.01.2025)

Bayernwerk Netz GmbH (16.01.2025)

VG Huglfing, Gemeinde Eglfing (20.01.2025)

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Bauverwaltung (27.02.2025)

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB (09.12.2024)

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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.

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.

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.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstwirtschaftliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.

[REDACTED] hat sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußert. Es gingen jedoch nur Stellungnahmen ein, die die künftigen Baugrundstücke betreffen. Diese Stellungnahmen werden im Verfahren zur Bebauungsplanänderung behandelt.

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). In der Begründung zur FNP-Änderung wird dies in Kapitel 3 „Auswirkungen der Planung“ erläutert.

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 durch die Planung nicht beeinträchtigt werden darf, wird dort aufgenommen.

Das Plangebiet ist weitgehend bereits im rechtswirksamen FNP (2. Änderung, 1998) als Baufläche dargestellt. Für das Plangebiet existiert zudem bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit der gegenständlichen Planung nimmt der Flächenverbrauch nur minimal zu.

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, der eine flächensparende Bauweise festsetzt.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein

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.

Planung

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.

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.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein

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. <u>Erneuerbare Energien</u> 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.	
<u>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (17.01.2025)</u>	
<u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> 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.	Innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung befinden sich keine Bodendenkmäler.

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).

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)

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

Hinweis: Für die beantragte Festsetzung fehlt die Berechtigungsgrundlage.

In die Begründung zur FNP-Änderung wird ein Hinweis auf mögliche Vorkommen und die Berücksichtigung des BayDSchG ergänzend aufgenommen.

Die ergänzenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein

- 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.

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 Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege (www.blfd.bayern.de).

Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB (17.01.2025)

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.

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch die Vorlage eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes nachzuweisen.

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erhält eine Kopie des Schreibens.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange

Vollzug der Baugesetze;

Die vorgebrachten Hinweise und Empfehlungen betreffen die verbindliche Bauleitplanung (Änderung des Bebauungsplans „An der Schöffauer Straße“) und werden dort im Einzelnen behandelt.

Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wird erstellt und der Bebauungsplanänderung beigelegt.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 14 ja : 0 nein

1. Änd. u. Erw. B-Plan "An der Schöffauer Straße"; Frühzeitige Beteiligung nach § 3

Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

14. Änd. Flächennutzungsplan Gemeinde Uffing a. Staffelsee; Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Inhalt

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

1.3 Grundwasser

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

1.5 Abwasserentsorgung

1.5.1 Allgemeines

1.5.2 Häusliches Schmutzwasser

1.5.3 Niederschlagswasser

2. Zusammenfassung

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Die Ach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. noch im 60m - Bereich dieses Gewässers.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Die 60 m Linie ist im Plan darzustellen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„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 Gewässerausbau 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.“

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 Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.3 Grundwasser

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.

Durch das Vorhandensein der Felsoberkante kann eine temporäre Schichtwasserführung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“

„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.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„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.“

„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.“

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 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

Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen).

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).

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„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).“

„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.“

„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.“

„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.“

1.5 Abwasserentsorgung

1.5.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

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.

Vorschlag für Festsetzungen

„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.“

„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.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„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.“

„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 Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

„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.“

2. Zusammenfassung

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

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept
- Bodenfunktionsbewertung