

## **6. Änderung des Bebauungsplanes „Böbing Ost Erweiterung“ – Gemeinde Böbing Anlage 1 zum Protokoll 17.02.2020**

Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Abwägung in der Sitzung am 17.02.2020

Keine Rückmeldung haben gesendet:

- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayernwerk Netz GmbH
- Deutsche Telekom
- Gemeinde Rottenbuch
- Markt Peiting

Keine Einwendungen, Bedenken oder Hinweise haben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB
- Gemeinde Uffing am Staffelsee
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB
- Gemeinde Bad Bayersoien
- Bayerischer Bauernverband
- LEW
- Schwaben Netz

## Stellungnahme

Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung / Beschlussvorschlag
1	<p><b>Handwerkskammer für München und Oberbayern</b></p> <p>Die aus dem Planentwurf ersichtlichen Änderungen, die sich im Zuge des Beteiligungsverfahrens ergeben haben sind zum Einen, dass die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO durch Herausnahme der Festsetzung 1.1.2 weiter beschränkt wurde; zum anderen ist auf der östlichen Fl.Nr. 133/18 als Bauweise nur noch ein Einzelhaus zulässig; die Festsetzung Nr. 9 zur Grundrissorientierung wurde neu aufgenommen.</p> <p>Von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern bestehen gegenüber den gen. Anpassungen im Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen, die über die vorausgegangene Stellungnahme von April 2018 hinausgehen. Diese Äußerungen sind auch für das vorliegende Beteiligungsverfahren als noch einmal angeführt zu betrachten.</p>	<p><u>13 : 0</u></p> <p>Die Gemeinde sieht durch die geänderten Festsetzungen und der Berücksichtigung der Einwendungen des Landratsamtes (Immissionsschutz) die gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Lärmschutzes als erfüllt an.</p>
2	<p><b>Wasserwirtschaftsamt Weilheim</b></p> <p>Wir hatten mit Schreiben vom 30.04.2018 bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme halten wir dem Grunde nach aufrecht. Insbesondere verweisen wir auf 2.1 Niederschlagswasser.</p>	<p><u>13 : 0</u></p> <p>Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für das Niederschlagswasser wurde mit einem Sickertest bestätigt.</p>
3	<p><b>Staatliches Bauamt Weilheim</b></p> <p>Der Verringerung der Anbauverbotszone von 15 m auf 8 m kann seitens des Bauamtes zugestimmt werden. Die übrigen Punkte in unserer Stellungnahme vom 11.04.2018 müssen weiterhin beachtet werden.</p>	<p><u>13 : 0</u></p> <p>Die Beachtung der übrigen Punkte der Stellungnahme wurden bereits mit Beschluss vom 09.09.2019 bestätigt.</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung / Beschlussvorschlag
4	<p><b>Landratsamt Weilheim Bauamt Bauleitplanung, Herr Myrtek</b> Wir nehmen zur Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>• <b>zu C.1.2 – Art und Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>Nach dieser Festsetzung wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, die max. zulässige Grundfläche für die Wohngebäude und durch die Baugrenzen. Die Baugrenzen gehören nicht zum Maß der baulichen Nutzung, sondern zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Stattdessen sollte die festgesetzte Wandhöhe unter C.1.2 aufgeführt werden.</p>	<p><u>13 : 0</u></p> <p>Dieser Einwendung wird Rechnung getragen und aufgenommen.</p>
	<p><b>Landratsamt Weilheim Sachbereich 40.2, Städtebau, Frau Eichner-Lachermayer</b></p> <p>Zur Planzeichnung: Wir bitten während des Verfahrens künftig um Übersendung je einer gedruckten maßstäblichen Planzeichnung. Ausdrücke aus E-Mail-Anhängen zeigen bisweilen nicht alle enthaltenen Eintragungen. So fehlen offenbar im uns vorliegenden Ausdruck die Zuordnungslinien der Nutzungsschablonen. Es ist zu schließen, dass weitere Angaben fehlen.</p> <p>Die gepunktete Linie zwischen den zwei überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht erklärt. Vermutlich ist sie als vorgeschlagene Grundstücksgrenze gedacht. Sollte dies der Fall sein, empfehlen wir zu überprüfen, ob die gemäß Stellplatzsatzung (Ziffer C 4.6) anfallende Anzahl</p>	<p><u>13 : 0</u></p> <p>Diese Anregung wird in Zukunft beachtet</p> <p>Die gepunktete Linie stellt die vorhandene Grundstücksgrenze dar. Sie wird in der Planzeichnung erklärt. Die Unterbringung der Stellplätze ist beim Bau eines Doppelhauses möglich.</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung / Beschlussvorschlag
	<p>der Stellplätze für die Errichtung eines Doppelhauses untergebracht werden können. Andernfalls bestünde ein Widerspruch in der Planung.</p> <p>Das Zeichen für Anbauverbotszone ist in unserem Ausdruck in der Legende gepunktet, in der Planzeichnung jedoch nicht.</p> <p>Auf dem östlichen Grundstück sind drei parallele Linien zu erkennen. Sind sie Teil einer „vorgeschlagenen Stellung künftiger Garagengebäude“?</p> <p>Die Lage der Zufahrt für das Grundstück Ost ist unklar. Es wurde kein Zufahrtspfeil von der Schöffauerstraße her eingetragen.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sollten mit Bezugnahme zu bestehenden Grundstücksgrenzen vermasst werden.</p> <p>Zu C Festsetzungen durch Text: Ziffer 6.1, zweiter Absatz: Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens: Im Hinblick auf die Festsetzung unter 6.8 Wandhöhe „OKFFB max. 30 cm über natürlichem Gelände“ sollte die Festsetzung mit Bezugnahme auf die Straßenoberkante entfallen, da andernfalls genau bestimmt werden müsste, wo auf der Straße zu messen wäre und zudem zwei Festsetzungen vorlägen, die zugleich eingehalten werden müssten.</p> <p>Ziffer 6.6.2.1 Pro Hauptgebäude max. 1  Quergiebelvorbau: Wir geben zu bedenken, dass im Fall eines Doppelhauses ein gemeinsamer Quergiebel für zwei Doppelhaushälften errichtet wird. Bei zeitversetzter</p>	<p>Es wird eine einheitliche Klarstellung gewählt.</p> <p>Die Linien wurden entfernt.</p> <p>Hier wurde ein Zufahrtspfeil eingetragen</p> <p>Diese Anregung wird nicht übernommen.</p> <p>Diese Festsetzung entfällt</p> <p>Im Kaufvertrag wird geregelt, dass eine gemeinsame Bebauung erfolgen muss.</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung / Beschlussvorschlag
	Errichtung kann es dazu kommen, dass eine Quergiebelhälfte lange unansehnlich allein aufragt.	
	<b>Landratsamt Weilheim Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz , Frau Brücklmayr</b>	<u>13 : 0</u>
	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):</p> <p>Einwendungen:  Das Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 133/18 wird auch in der neuen Planung durch die vorbeiführende Schöffauer Straße noch deutlich mit Verkehrslärm belastet. Die im Entwurf des Änderungsplanes (Ziff. 9 der Festsetzungen durch Text9 genannten Maßnahmen zum Schutz der Wohnräume sollten durch einen Planeintrag ergänzt werden</p> <p>Rechtsgrundlagen:  § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB und § 50BImSchG i.V.m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988).</p> <p>Möglichkeiten der Überwindungen (z.B. Ausnahmen und Befreiungen):  Im Plan und in den Festsetzungen sind folgende Ergänzungen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Planzeichnung wird das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 133/18 entweder mit dem Planeintrag „GO“ ergänzt oder diese Fläche wird mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung (Umgrenzungen der Flächen für besondere .... Vorkehrungen Schutz vor schädlichen</li> </ul>	<p>Dieser Einwendung wird entsprochen. Das Baufenster wird mit dem „Planeintrag GO“ ergänzt</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung / Beschlussvorschlag
	<p>Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) umrandet.</p> <p>Die vorgegebene Grundrissorientierung stellt sicher, dass vor den Wohnraumbenutzern die in einem WA zulässigen Werte eingehalten werden. Es wird eine deutliche höhere Wohnqualität erzeugt, als sie mit Schallschutzfenstern mit Belüftungseinrichtungen erreicht werden kann. Da nur zwei Fassaden den erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt sind, kann die notwendige Grundrissorientierung ohne großen Planungsaufwand umgesetzt werden. Der letzte Satz im 3. Absatz der o.g. Festsetzung („Abweichend von diesen Festsetzungen...“) sollte daher entfallen.</p> <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	<p>Dieser Anregung wird Rechnung getragen.</p>
	<p>Es wird empfohlen, folgende redaktionellen Änderungen vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Lärmbelastungen betreffen insbesondere die Nord- und Ostfassaden des Gebäudes auf Fl.Nr. 133/18. In Ziff. „9 Grundrissorientierung“ der Festsetzungen durch den Text wird der Ausdruck „Nordostfassaden“ verwendet. Hier sollte die o.g. Formulierung „Nord- und Ostfassaden“ eingesetzt werden.</li> <li>- Die Süd- und Westfassaden sind weniger stark belastet. Auch hier sollte die Bezeichnung von „Südwestfassaden“ in „Süd- und Westfassaden“ geändert werden.</li> </ul>	<p>Dieser Anregung wird Rechnung getragen</p>
	<p><b>Landratsamt Weilheim Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Frau Grosser</b></p>	<p><u>13 : 0</u></p>
	<p>Sonstige Fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach</p>	

Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung / Beschlussvorschlag
	<p>Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Grünordnung:  Aktuell ist die zusätzliche Bebauung der Fl.Nr. 133/18 geplant. Unter 5.1 ist die Bezugsgröße zum Pflanzangebot die <b>nicht überbaute</b> Grundstücksfläche. Erst ab einer Gartenfläche von 250 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen. Somit können Garagenzufahrten und Wege abgezogen werden. Wir empfehlen als Bezugsgröße die Grundstücksfläche. In der Planfassung von 2018 wurden auf diesem Grundstück 3 Bäume am Ortseingang festgesetzt. Eine entsprechende Baumgruppe am Ortseingang wird als Pflanzgebot mit entsprechender Ortsfestsetzung empfohlen. Der Altbestand an Gehölzen wird in der Begründung nicht weiter erwähnt, möglicherweise ist hier ein ortsbildprägender Baum vorhanden, der durch geschickte Planung erhalten werden kann? Die Erschließung des Grundstückes ist nicht erkennbar. Aufgrund der Steigung und Kurvensituation der Schöffauer Straße empfehlen wir eine sinnvolle Zufahrt festzusetzen.  Es sollte an einem „grünen“ mit Bäumen gekennzeichneten Ortseingang festhalten werden.</p>	<p>Dieser Anregung bezüglich der Bezugsgröße = Grundstücksfläche wurde bereits entsprochen.</p> <p>Es ist kein ortsprägender Baum vorhanden.</p> <p>Die Erschließung wird mit einem Planzeichen festgesetzt.</p> <p>Diese Anregung und Auffassung wird von der Gemeinde geteilt.</p>
5	<p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB</b></p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.03.2018 mit dem Aktenzeichen L2.2- 46- 2369, die weiterhin Gültigkeit hat.  Durch die Änderungen sind keine weiteren land- noch forstwirtschaftlichen Belange betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
6	<p><b>Regierung von Oberbayern</b></p>	

Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung / Beschlussvorschlag
	<p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Böbing Ost – Erweiterung“ bereits mit Schreiben vom 04.04.2018 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Im Wesentlichen wird durch die geänderte Planung eine Anbauverbotszone entlang der Schönauer Straße festgesetzt sowie auf dem Grundstück Fl.-Nr. 133/18 nur noch ein Einzelhaus anstatt wie bisher Einzel- und Doppelhaus zugelassen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die bereits getroffene Abwägung verwiesen.</p>
7	<p><b>Planungsverband Region Oberland</b></p>	
	<p>Schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 22.01.2020 an.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die bereits getroffene Abwägung verwiesen.</p>