

Bebauungsplan „Ammerblick II - WA“ – Gemeinde Böbing

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

Anlage 1 zum Protokoll

Abwägung in der Sitzung am 05.10.2020

Keine Einwendungen, Bedenken oder Hinweise haben:

- Bayerischer Bauernverband
- Staatliches Bauamt Weilheim
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Gemeinde Uffing a. Staffelsee
- SchwabenNetz GmbH (nicht betroffen)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Bayernwerk Netz GmbH (nicht betroffen, da Versorgungsgebiet der Elektrizitätsvereinigung Böbing, Auweg 9, 82389 Böbing)
- Deutsche Telekom
- Gemeinde Rottenbuch
- LEW Verteilnetz GmbH
- Markt Peiting
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Stellungnahme

| Nr. | Behörde / TÖB | Würdigung/ Abwägung |
|-----|--|---|
| 1 | Landratsamt Weilheim-Schongau Bauamt Bauleitplanung | Beschluss: 11 : 0 |
| | <p>nach erneuter Beteiligung erhalten Sie beiliegende Stellungnahmen der tangierten Fachstellen zur Kenntnis und weiteren Verwendung.</p> <p>Im Übrigen möchten wir zur o. g. Bauleitplanung folgende redaktionelle Hinweise abgeben:</p> | |
| | <p>zur Festsetzung Nr. 2.3 (GRZ) Laut dieser Festsetzung zählen bei der Ermittlung der GRZ zum Hauptgebäude: Haus, Hauseingangstreppe über 3 Stufen, Wintergarten, Balkone, Terrassen, Kellerabgänge, Arkaden und Laubengänge.</p> <p>Wir empfehlen diese Festsetzung ersatzlos zu streichen. Welche Anbauten/Gebäudeteile u. ä. bei Berechnung der GRZ anzurechnen sind ergibt sich ausschließlich aus den einschlägigen Regelungen der BauNVO. Bebauungspläne können in dieser Hinsicht keine anderweitigen Regelungen treffen.</p> | <p>Bei der Berechnung der GRZ kommt es in der Praxis immer wieder zu Ungereimtheiten, daher wollte der Gemeinderat hier mehr Klarheit schaffen. Da dies nach der Auffassung des Landratsamtes nicht anzuraten ist, werden die Festsetzungen zu 2.3 und die Aufzählung der zu berücksichtigenden Nebenanlagen zu § 19 BauNVO ersatzlos gestrichen.</p> |
| | <p>Gleiches gilt für die Aufzählung der Nebenanlagen, die gem. § 19 BauNVO bei Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen sind.</p> <p>Zur Veranschaulichung, welche baulichen Anlagen bei der Ermittlung der GRZ für Hauptanlagen bzw. für Nebenanlagen zu Buche schlagen, könnten derartige Aufzählungen unter Hinweise aufgelistet werden. Aus o. g. Gründen sollte jedoch auf entsprechende Festsetzungen verzichtet werden.</p> | |

| Nr. | Behörde / TÖB | Würdigung/ Abwägung |
|-----|--|---|
| 2 | Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege | |
| | <p>In unserer Stellungnahme vom 03.05.2020 haben wir darauf hingewiesen, dass trotz der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13 b BauGB die Pflicht zur Eingriffsvermeidung bzw. Minimierung sowie die Pflicht zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange bestehen. Unserer Empfehlung, ein kurzes Kapitel zu den Belangen des Landschafts-, Natur- u. Artenschutzes zu ergänzen, wurde in der aktualisierten Fassung der Begründung Folge geleistet. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind zum BPlan-Entwurf „Ammerblick II -WA“ weitere Anregungen, fachliche Hinweise oder Informationen nicht veranlasst.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen, keine Abwägung veranlasst.</p> |

| Nr. | Behörde / TÖB | Würdigung/ Abwägung |
|-----|---|--|
| 3 | Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet 41.2, Technischer Umweltschutz | Beschluss: 11 : 0 |
| | <p>Mit den jetzigen Formulierungen im Planteil und in den Festsetzungen ergeben sich Unklarheiten bezüglich der Nutzung innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3 (gemäß Planzeichenverordnung: „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“) gekennzeichneten Flächen.</p> | |
| | <p>Im Planteil ist der westliche Teil für „Wohngebäude und gewerbliche Hauptnutzung“ und der östliche Teil nur für „Nebengebäude“ festgesetzt. Unter „Sonstige Planzeichen“ wird das Planzeichen als „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind bzw. in denen Nutzungsbeschränkungen herrschen“ definiert. Eine Nutzungsbeschränkung ist jedoch nicht definiert, d.h. dass eine Wohn- oder Gewerbenutzung dort nicht rechtssicher ausgeschlossen ist</p> | |
| | <p>Es wird daher zur Konkretisierung empfohlen, das Planzeichen in der Legende (entsprechend der Festsetzung Nr. 5-2) wie folgt zu definieren: „Flächen in denen nur Garagen, überdachte Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden dürfen“</p> | <p>Der Formulierungsvorschlag für die Legende zu 5.2 wird wie vorgeschlagen übernommen, Nebenanlagen werden hier allerdings nicht genannt, da sie auch außerhalb der genannten Baugrenzen errichtet werden dürfen.</p> |
| | <p>2. Die im Planteil verwendete Abkürzung „GO“ fehlt in der Legende (dort steht zwar die Erläuterung, die Bezeichnung „GO“ fehlt jedoch).</p> | <p>Die Abkürzung GO wird in der Legende ergänzt.</p> |
| | <p>3. Bei der Festsetzung Nr. 5.2 muss es statt „§ 14 BauGB“ „§ 14 BauNVO“ heißen.</p> | <p>Der redaktionelle Fehler wird entsprechend korrigiert.</p> |

| Nr. | Behörde / TÖB | Würdigung/ Abwägung |
|-----|--|---|
| 4 | Handwerkskammer für München und Oberbayern | Beschluss: 8 : 3 |
| | <p>die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Beteiligung an den beiden o-a. Bau leitplanverfahren der Gemeinde Böbing und begrüßt auf Basis ihrer Ausführungen in der vorangegangenen Stellungnahme die Aufnahme des Hinweises Nr. 6.</p> <p>Es ist bedauerlich, dass die festgesetzte Grundfläche für das Mischgebiet reduziert werden musste; wobei dies damit begründet wurde, dass die Baufenster aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht zu vergrößern wären. Die dankenswerterweise farblich hervorgehobenen Anmerkungen sowie Anpassungen und Ergänzungen (wie in der Begründung, u.a. zum Kiesabbau und Immissionsschutz) und die übrigen Ergebnisse der Gemeinderatssitzung vom 6. April 2020 und die Abwägung unserer vorgebrachten Stellungnahme im Rahmen des vorangegangenen Beteiligungsverfahrens nehmen wir zur Kenntnis. Unsere o.g. Stellungnahme von Mai 2019 wird darüber hinaus weiterhin grundsätzlich aufrecht erhalten und hat auch für das erneute Beteiligungsverfahren als noch einmal angeführt zu gelten.</p> | <p>Die Stellungnahme vom Mai 2019 wird nochmals vorgetragen. Aufgrund des Abratens des Landratsamtes von der Festlegung von Sonderregelungen zur Berechnung der GRZ wird die GRZ auf 0,35 im WA erhöht.</p> |

| Nr. | Behörde / TÖB | Würdigung/ Abwägung |
|-----|--|---|
| 5 | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim | Beschluss: 11 : 0 |
| | <p>die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Weilheim i OB wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigten Planungen nicht berührt.</p> <p>Das ADBV bittet im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004, Az.: 73-Vm 3511-002-1954/04).</p> | <p>Der Gemeinderat wird sich unmittelbar nach Satzungsbeschluss mit der Festlegung von Straßenbezeichnungen mit zugehörigen Hausnummern befassen.</p> |

| Nr. | Behörde / TÖB | Würdigung/ Abwägung |
|-----|--|---|
| 6 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim | |
| | <p>Aus dem Bereich Landwirtschaft</p> <p>Wir nehmen Ihren Abwägungsbeschluss zur Kenntnis und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 06.05.2019 mit dem Aktenzeichen L2.2-46-2607, die weiterhin Gültigkeit hat.</p> | Am bisherigen Abwägungsbeschluss wird festgehalten. |
| | <p>Aus dem Bereich Forsten:</p> <p>Forstfachliche Belange sind nicht berührt.</p> | |

| Nr. | Behörde / TÖB | Würdigung/ Abwägung |
|-----|--|--|
| 7 | Planungsverband Region Oberbayern | |
| | auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 20.05.2020 an. | Wird zur Kenntnis genommen, keine Abwägung veranlasst. |

| Nr. | Behörde / TÖB | Würdigung/ Abwägung |
|-----|--|--|
| 8 | Regierung von Oberbayern | |
| | <p>die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 06.05.2020 eine Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung ab. Darin wurden keine Bedenken gegenüber der Planung erhoben, sofern der landschaftlichen Einbindung und einer der Umgebung angepassten Baugestaltung (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G); Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 (Z)) in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung getragen wird.</p> <p>Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.</p> | Wird zur Kenntnis genommen, keine Abwägung veranlasst. |

| Nr. | Behörde / TÖB | Würdigung/ Abwägung |
|-----|--|--|
| 9 | Rosi und Josef Bertl, Schönberger Straße 4, Böbing | Beschluss: 8 : 3 |
| | a) Es ist sicher zu stellen, dass die FFB Höhen im Bereich der südwestlich der Erschließungsstraße befindlichen Gebäude höher wie die Erschließungsstraße selbst liegen. Die Höhenlage der Erschließungsstraße soll im Bebauungsplan festgesetzt werden. | Zur Sicherstellung des Anliegens werden die max. Fertigfußböden der drei südwestlichen Gebäude um 10 cm angehoben. Bislang existiert hier nur ein Vorentwurf der Erschließungsplanung. Die Festlegung von Straßenhöhen ist in einem Bebauungsplan nicht üblich, da die Erschließungsplanung in der Regel nachgeordnet stattfindet. Der Erschließungsplaner wird aber von der Gemeinde angehalten werden, diesen Aspekt zu berücksichtigen. |
| | b) Die GRZ soll in den Bauräumen A, C und D gegenüber dem Bauraum B um mind. 0,05 auf 0,35 erhöht werden, da hier gegenüber dem Bauraum A bis zu 2 Wohneinheiten mehr zulässig sind. Ein weiterer Grund ist, dass in der GRZ (Hauptanlage) Wintergärten, Balkone, Terrassenflächen, Kellerabgänge, Außentreppen, Pflasterwege (ums Haus) mit eingerechnet werden. Alternativ 1: die GRZ darf für Wintergärten, Balkone, Terrassenflächen, Kellerabgänge, Außentreppen, Pflasterwege (ums Haus) um 0,05 überschritten werden. | Das Landratsamt hat festgelegt, das abweichende Festlegungen zur GRZ nicht zugelassen werden, daher hat der Gemeinderat die Festsetzung zu 2.3 zurückgenommen. Daher wird generell eine Erhöhung auf 0,35 vorgenommen. |
| | c) Wintergärten, Balkone, Terrassenflächen, Kellerabgänge, Außentreppen, Pflasterwege dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. | Auch hier gelten die gesetzlichen Regelungen, eine Sonderfestlegung wird nicht erlassen. |
| | d) Die Überschreitung der GRZ soll, wie auch in den Bebauungsplänen „Am Luß“ und „Am Steig“ für Nebenanlagen auf 0,7 (und nicht um 70%, siehe Ziff. 2.3 Textlicher Teil) erhöht werden (Gleichheitsgrundsatz). Des Weiteren ist, bedingt durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Böbing und der sonstigen Nebenanlagen (siehe Ziff, 2.3 Textlicher Teil B) eine vernünftige Bebauung (Stichwortwohnungsnot, Flächenfraß) mit den zugelassenen Wohneinheiten nicht möglich. Zumindest ist die Überschreitung auf bis zu 0,6 zuzulassen. | Auch hier wird keine Sonderregelung vorgenommen, dafür wird die GRZ generell auf 0,35 erhöht. |
| | e) Die Vorschrift der zulässigen Nebengebäude und Nebenanlagen (max. 14m ²) außerhalb der Baugrenzen nach Ziffer 5.4. (Textlicher Teil, B Planungsrechtliche Festsetzung) sind nach unserem Dafürhalten zu eng ausgelegt, da durch die engen Baugrenzen eine vernünftige Bebauung mit mehreren Nebenanlagen (Bsp.: Holzlege, Gewächshaus, Fahrradunterstand, Mülltonnenhäuschen usw.) auf den | Die Festsetzung wird derart geändert, dass die festgesetzten Baugrenzen nur für Nebengebäude, nicht aber für Nebenanlagen gelten, diese können dann auf dem gesamten Grundstück errichtet werden. Untergeordnete Nebenanlagen werden in der Begründung beispielhaft aufgezählt. |

| Nr. | Behörde / TÖB | Würdigung/ Abwägung |
|-----|---|---------------------|
| 9 | Rosi und Josef Bertl, Schönberger Straße 4, Böbing | Beschluss: 8 : 3 |
| | Grundstücken außerhalb der Baugrenzen nur schwer durchführbar ist. Des Weiteren sind dann sonstige Anlagen wie Spielgeräte, Pools usw. nicht mehr möglich. Nebenanlagen nach §14 BauNVO sollten grundsätzlich außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. | |