

Bebauungsplan „Ammerblick II - MI“ – 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 2 zum Protokoll

Abwägung in der Sitzung am 05.10.2020

Keine Einwendungen, Bedenken oder Hinweise haben:

- LEW Verteilnetz (da nicht im Netzgebiet)
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Weilheim
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- SchwabenNetz GmbH (da keine Leitungen im Gemeindegebiet Böbing)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Bayernwerk Netz GmbH (nicht betroffen, da Versorgungsgebiet der Elektrizitätsvereinigung Böbing, Auweg 9, 82389 Böbing)
- Deutsche Telekom
- Gemeinde Bad Bayersoien
- Gemeinde Rottenbuch
- 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 offensichtlich gesetzlich nicht möglich 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>	
	<ul style="list-style-type: none"> • zur Festsetzung Nr. 6.3 (Anbauverbotszone) -> betrifft nur das MI <p>Wir bitten diese Festsetzung entsprechend der planerischen Vorstellungen umzuformulieren. Wie der Begründung und dem Planteil zu entnehmen ist gilt die Anbauverbotszone 10</p>	<p>Der Wortlaut der Festsetzung wird wie folgt konkretisiert: „Verbunden ist hiermit eine Anbauverbotszone für Wohngebäude und gewerbliche Hauptnutzung innerhalb eines Abstandes von 25,0 m zur Fahrbahnkante, sowie eine Anbauverbotszone für Nebengebäude und Nebenanlagen innerhalb eines Abstandes von 10,0 m zur Fahrbahnkante.“</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung
1	Landratsamt Weilheim-Schongau Bauamt Bauleitplanung	Beschluss: 11 : 0
	m für Nebenanlagen (gewerblich wie privat) und die Anbauverbotszone 25 m für Hauptnutzungen (gewerblich wie privat). Nach der derzeitigen Formulierung wären jedoch gewerbliche Hauptnutzungen im Bereich zwischen 10 und 25m erlaubt.	

Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung
2	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>Der Wortlaut der Festsetzung wird wie folgt konkretisiert: „Verbunden ist hiermit eine Anbauverbotszone für Wohngebäude und gewerbliche Hauptnutzung innerhalb eines Abstandes von 25,0 m zur Fahrbahnkante, sowie eine Anbauverbotszone für Nebengebäude und Nebenanlagen innerhalb eines Abstandes von 10,0 m zur Fahrbahnkante.“</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>Die Legende wird entsprechend dem Vorschlag geändert: „Flächen in denen nur Garagen, überdachte Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO 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 Bezeichnung 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>Festsetzung 5.2 wird entsprechend redaktionell geändert</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung
3	Handwerkskammer für München und Oberbayern	11 : 0
	<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 aufrechterhalten und hat auch für das erneute Beteiligungsverfahren als noch einmal angeführt zu gelten.</p>	<p>Die Stellungnahme vom Mai 2019 wird nochmals vorgetragen. Die GRZ bleibt bei den Mischgebietsplätzen bei 0,35.</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung
4	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>

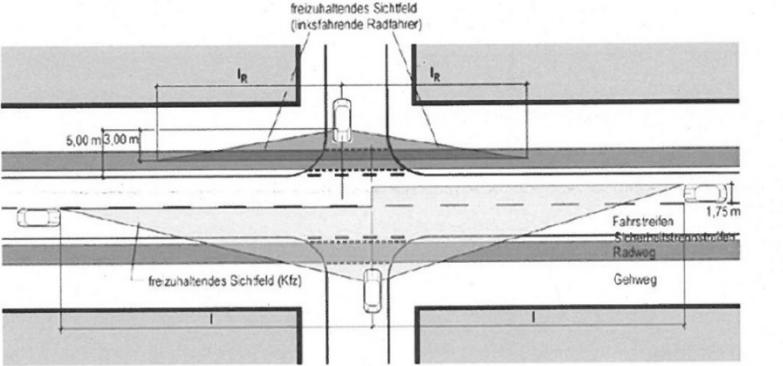
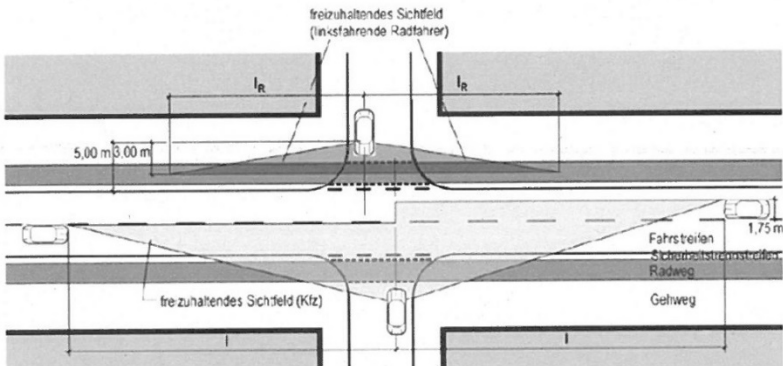
Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	
	<p>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</p> <p>Wir nehmen Ihren Abwägungsbeschluss zur Kenntnis, verweisen auf unsere Stellungnahme vom 06.05.2019 mit dem Aktenzeichen L2.2-46-2606, die weiterhin Gültigkeit hat. Unseren Hinweis auf den weiteren Bestand des Feldweges haben Sie in Ihrer Satzung mit aufgenommen. Dafür vielen Dank.</p>	Wird zur Kenntnis genommen, keine Abwägung veranlasst.
	<p>Aus dem Bereich Forsten:</p> <p>Forstfachliche Belange sind nicht berührt.</p>	

Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung
6	Gemeinde Uffing	Beschluss: 11 : 0
	<p>Der Gemeinderat beschließt zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ammerblick II - Mischgebiet (MI)“ in der Gemeinde Böbing und der damit einhergehenden öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Einwendungen oder Äußerungen vorzubringen.</p> <p>Es wird auf die zunehmende Verkehrsbelastung durch Gewerbefahrzeuge bezüglich der Ortsdurchfahrten Uffing und Schöffau hingewiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, da es sich hier nur um Kleingewerbe handelt, wird die Mehrbelastung für vertretbar erachtet.</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 zuletzt 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 in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung getragen wird. Zudem wurde gebeten, die Belange des Immissionsschutzes bzw. die aus dem Schallschutzgutachten abgeleiteten Erkenntnisse mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) und sich mit dem Betreiber der südöstlich angrenzenden Gasleitung abzustimmen. Nach den Angaben zur Abwägung sind die Abstimmungen zwischenzeitlich erfolgt.</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	Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbau	Beschluss: 11 : 0
	<p>Neuanbindung</p> <p>Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.</p> <p>Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung [Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).</p> <p>Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m, § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG),</p> <p>Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.</p> <p>Die Ausbildung der Einmündung ist auf den späteren Anbau der Linksabbiegespur auszurichten.</p>	<p>Die Gemeinde Böbing wird hierzu den Auftragsumfang des bereits mit der Erschließung des Baugebietes beauftragten Planer erweitern und wird den Sachverhalt mit dem staatlichen Bauamt abstimmen. Die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur erschließt sich dem Gemeinderat aufgrund der geringen Frequenz der Straße nicht, da es sich bei der künftig einmündenden Anliegerstraße weder um eine Gemeindeverbindungsstraße handelt noch um ein größeres Baugebiet, auch der gewerbliche Verkehr wird sich bei dem vorgesehenen Kleingewerbe in Grenzen halten. Unter einer derartigen Straßenaufweitung würde auch das Ortsbild in Mitleidenschaft gezogen.</p> <p>Das Abstimmungsergebnis wird dann in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Da das Gelände abfallend ist, wird dem bestehenden Straßenbaukörper keinerlei Oberflächenwasser zugeleitet.</p>
	<p>Sichtflächen</p> <p>Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Erschließungsstraße (+ Zufahrt) in die St 2058 ist gemäß RASSt mit der Seitenlänge $l = 70$ m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand In der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten.</p>	<p>Das Sichtdreieck wird eingezeichnet, die textliche Festsetzung wird ergänzt und der Geltungsbereich angepasst.</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung
9	Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbau	Beschluss: 11 : 0
		
	<p>Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL / RASt).</p> <p>Das Sichtfeld auf bevorrechtigte Radfahrer des straßenbegleitenden Radweges an der Einmündung der (E) in die (E) ist mit der Seitenlänge $IR = 30,0$ m in der Radwegachse und einem $3,0$ m-Abstand von der Achse des Radweges bzw. $5,0$ m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten.</p>	
		

Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung
9	Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbau	Beschluss: 11 : 0
	Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL / RASt).	
	<p>Sonstiges</p> <p>Zur Sicherung des Verkehrs und zum Schutz vor abirrenden Fahrzeugen dürfen in einem Abstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße keine Bäume gepflanzt werden.</p>	<p>Der Abstand von 7,50m wird bereits in der Planzeichnung eingehalten und wird zusätzlich vermasst, eine textliche Festsetzung erfolgt unter 9.2 der Satzung. „Zur Sicherung des Verkehrs und zum Schutz vor abirrenden Fahrzeugen dürfen in einem Abstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2058 keine Bäume gepflanzt werden.“</p>
	<p>Wir bitten um Obersendung des Gemeinderatsbeschlusses wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.</p> <p>Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim zu übersenden.</p>	<p>Die geänderte Satzung wird dem staatlichen Bauamt zugeleitet.</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung
10	Rosi und Josef Bertl, Schönberger Straße 4, Böbing	Beschluss: 11 : 0
	hiermit erheben wir für die o.g. Bebauungspläne folgende Einwände, Bedenken bzw. Wünsche:	
	a) 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 mit den zugelassenen Wohn/Gewerbeeinheiten (Stichwortwohnungsnot, Flächenfraß) nicht möglich.	Nach Auffassung des Landratsamtes sollten keine Sonderregelungen zur GRZ vorgenommen werden, daher entfallen die bisherigen diesbezüglichen Festsetzungen und die GRZ bei 0,35 belassen.
	b) 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 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.	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.
	Wintergärten, Balkone, Terrassenflächen, Kellerabgänge, Außentreppen, Pflasterwege dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.	