



## **Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 10. April 2025**

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 13 anwesend

Öffentliche Sitzung, TOP 26.

**Aufstellung Bebauungsplan "Südlich der Kirche" (Verfahren § 13 BauGB), Behandlung eingegangene Einwände u. Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung (§ 3 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie Billigungs-/Auslegungsbeschluss**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat wägt die im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Kirche“ eingegangenen Einwände und Anregungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) entsprechend der Vorberatung des Bau- und Umweltausschusses gemäß der als Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt beigefügten Tabelle (Anlage 4) ab.

Die beauftragte Planerin hat aufgrund der Vorberatung des Ausschusses die Unterlagen (Planzeichnung und Festsetzungen mit Hinweisen) angepasst, d.h. die Abwägungsempfehlung entsprechend eingearbeitet.

Mit den vorliegenden Unterlagen besteht Einverständnis, die Entwürfe der Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichnung und Text sowie den Hinweisen durch Text besteht Einverständnis, die vorliegenden Entwürfe in der Fassung vom 07.04.2025 werden gebilligt.

Die Begründung ist entsprechend der Beschlussfassung gemäß Abwägungstabelle noch anzupassen.

Es wird beschlossen, dass mit den vorliegenden Unterlagen, welche aufgrund der beschlossenen Abwägung noch einmal geprüft und ggfs. geringfügig angepasst werden sowie der noch anzupassenden Begründung, nach § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist parallel durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB).

### **Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

Abstimmungsbemerkung:

Gemeinderatsmitglied Josef Diepold enthält sich wegen persönlicher Beteiligung der Stimme.

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



Uffing a. Staffelsee, 22.04.2025

Eva Widmann



**Behandlung der der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Kirche“ der Gemeinde Uffing a. Staffelsee im Rahmen der frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)**

**Gemeinderatssitzung vom 10.04.2025**

**Öffentlichkeit**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB

████████████████████ (28.02.2025)

████████████████████ (27.02.2025)

████████████████████ (27.02.2025)

████████████████████ (17.03.2025)

**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

Freiwillige Feuerwehr Uffing a. Staffelsee

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB

Deutsche Telekom AG

LRA GAP – Kreisbrandrat Johann Eitzenberger

Gemeinde Seehausen

**Einverständnis (keine Bedenken oder Anregungen)**

Gemeinde Huglfing (24.01.2025)

Staatliches Bauamt (27.01.2025)

Gemeinde Rottenbuch (30.01.2025)

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (10.02.2025)

Gemeinde Bad Bayersoien (11.02.2025)

**(28.02.2025)**

Im Folgenden möchten wir gegen den Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Kirche“ vom 15.01.2025 folgende Einwände erheben.

1. Die hier zu Grunde gelegten Flächendaten scheinen den Daten vom Vermessungsamt zu entsprechen. Zwischenzeitlich ist unser Haus jedoch wärme gedämmt worden. Aufgrund der Maßnahme hat die bebaute Fläche hier zugenommen. So sind mit der angebrachten Steinwoll dämmung, Ansetzmörtel und Verputz rundherum gut 20 cm hinzugekommen. Dieses ergibt mindestens eine zusätzliche Fläche von 7,10 m<sup>2</sup>. Aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> beträgt die Grundfläche jetzt 160 m<sup>2</sup> statt der im Bebauungsplan eingetragenen 150 m<sup>2</sup>. Wir bitten dies im aktuellen Bebauungsplan aufzunehmen und abzuändern.

2. Seit jeher ist die Hauptzufahrt zu unserem Grundstück an der Nordseite von dem hier vorbeiführenden Seitenweg „Kirchstraße“. Hier befand sich der ursprüngliche Wirtschaftsteil des Gebäudes und an dieser Stelle befindet sich derzeit ein Stellplatz, der mit zwei Rasengitterstreifen ausgelegt ist.

Im Zuge des Neubaus der Garage an der Westseite im Jahr 2000 wurde eine zweite Grundstückszufahrt beantragt. Dem hatte die Gemeinde damals zugestimmt. Der aktuell vorliegende B-Plan Entwurf sieht lediglich eine Grundstückszufahrt an der Westseite vor. Diese ist im vorgelegten Bebauungsplanentwurf jedoch nicht an der richtigen Stelle eingetragen. Allein aufgrund der topographischen Begebenheiten mit einem großen Höhenunterschied ist eine Zufahrt wie hier eingezeichnet gar nicht möglich. Die Zufahrt von der abschüssigen Straße „An der Ach“ erfolgt seit Errichtung der Garage und auch zum aktuellen Zeitpunkt über einen Zipfel des Gemeindegrundstücks Flur Nr. 151. Im Zuge einer geplanten Anpassung der Hangsicherung sowie einer Neugestaltung der Garagenzufahrt soll die Einfahrt hier flacher angelegt werden. Ferner ist gemäß den aktuellen Vorgaben des Bebauungsplans „Punkt 6.2) an der Nordseite unseres Grundstücks Flur Nr. 150 ein zweiter Stellplatz geplant.

Wir bitten um Korrektur der Grundfläche unseres Wohnhauses sowie Eintragung der Zufahrt vom Weg „Kirchstraße“. Falls bei der Eintragung der Zufahrt zur Garage die korrekte Lage erforderlich ist, bitten wir auch diese zu verändern.

**Wird in der Planzeichnung wie folgt ergänzt:**

Die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude wird im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 150 von GR150 auf GR160 angepasst.

Die Zufahrt soll von der Fl. Nr. 151, gemeindliches Grundstück, in Norden entsprechend des Bestands eingetragen werden.

Die Zufahrt zur Garage im Westen soll entsprechend der in der Gemeinde vorliegenden und mit Beschluss des Gemeinderats in nichtöffentlicher Sitzung vom 13.02.2025 zugestimmten Planung ergänzend eingetragen werden.

Die Lage der Stellplätze werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch für den Bebauungsplan nicht relevant, da diese nicht eingetragen werden.

**Abstimmungsergebnis: 12 ja : 0 nein**

**Gemeinderatsmitglied Josef Diepold enthält sich der Stimme wg. persönlicher Beteiligung.**

**Anwohner Fl.Nr. 147, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (27.02.2025) - [REDACTED]**

Vor 25 Jahren wurde uns ein Bau hinter unserem Haus (An der Ach 2) verwehrt, obwohl dort bereits seit 100 Jahren ein Gebäude stand (Wagenremise). Das von [REDACTED] (damals Marktbaumeister von Murnau) geplante Gebäude hätte die Wagenremise ersetzt und an der Gesamtansicht nichts geändert.

Trotzdem wurde von dem damaligen Kreisbaumeister gesagt: „Ihr werdet Euch doch diesen Platz nicht versauen lassen!“

Ein weiterer Einwand war: Der Blick auf den hinteren Teil der Kirche könnte zusätzlich gestört werden, weil dort eine Kinderschaukel und eine Wäschespinnne stehen könnte.

Der Rechtsanwalt, der bei der Ortsbesichtigung dabei war sagte:

Weil dort 7 Jahre keine Veränderungen vorgenommen wurde, könne man eine Veränderungssperre aussprechen und aus Baugebiet Nicht-Baugebiet machen.

Diese Argumentation können wir bis heute nicht verstehen.

Wenn damals [REDACTED] nicht dabei gewesen wäre, hätten wir das Gelände nur noch als Grünfläche verkaufen können. Das Geld für den Verkauf brauchten wir aber dringend für die Renovierung des Elternhauses. Trotz der Unterstützung von [REDACTED] über einen Tauschhandel der Gemeinde mit der Kirche [REDACTED] haben wir bei dem vom Landratsamt festgelegten damaligen Grundstückspreis [REDACTED] verloren, was für uns sehr, sehr viel Geld gewesen wäre.

Bei [REDACTED] möchten wir uns heute noch einmal für seinen damaligen Einsatz herzlich bedanken.

Was wir uns damals nicht vorstellen und erahnen konnten ist, dass genau diese Argumente – Störung des Blicks auf den hinteren Teil der Kirche – für den vorderen Blick von der Achbrücke zur Kirche nun nicht mehr gelten soll, wo doch bis vor 2 Jahren genau dieser Blick auf die Kirche das Werbebild der Gemeinde Uffing war und wohl heute noch eines der häufigsten aufgenommenen und gemalten Motive im Ortskern ist. Allein bei einer Google Bildersuche nach „Uffing am Staffelsee“ erscheint es neben dem „Alpenblick“ häufiger als jedes andere Motiv im Ort.

Für die Baugenehmigung eines Zweifamilienhauses genau in dieses Motiv hinein gelten diese Argumente, mit denen man unseren Baugrund entwertet hat, nicht mehr. Da wir dieselben Bürger in derselben Gemeinde sind, fühlen wir uns dadurch zum zweiten Mal übergangen und von einer Gleichbehandlung aller

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.12.1999 beschlossen, einen Bebauungsplan und eine Veränderungssperre zu erlassen, Ziel war die Erhaltung der Grünfläche zwischen der Ach, dem Pfarrhof und der Kirche.

Ausgangspunkt war ein Vorbescheidantrag der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 147, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (An der Ach 2) zur Errichtung eines Einfamilienhauses.

Der Bebauungsplan wurde in einem förmlichen Aufstellungsverfahren erlassen, in der Gemeinderatssitzung am 29.06.2000 wurde der Bebauungsplan „Westlich der Kirche“ mit dazugehöriger Begründung je in der Fassung vom 09.02.2000 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 10.08.2000 bekannt gemacht.

Die mit Bebauungsplan „Westlich der Kirche“ festgesetzte private Grünfläche mit Fußwegen beläuft sich auf eine Größe von ca. 3.800 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um eine große zusammenhängende Grünfläche.

Der Unterschied bei den beiden Planungen liegt in den Größen der Grünflächen.

Auf Anraten einer eingeholten Rechtsberatung hat sich die Gemeinde dafür entschieden, eine Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 155/1 nicht komplett auszuschließen, allerdings mit einem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche verträglich Einbindung eines Wohnhauses zu schaffen, soweit möglich werden erhaltenswerte Grünflächen in der Planung gesichert.

Die Erfolgsaussichten einer Planung zur Entziehung der Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 155/1 bei einem im

kann bei diesem Sachverhalt nicht mehr die Rede sein. Übrigens ist auch am betreffenden Grundstück von [REDACTED] seit 7 Jahren nichts verändert worden.

#### Einwände zu den aktuellen, zurzeit vorliegenden Bauplänen

1. Das Landschaftsbild wird nach unserer Meinung negativ verändert.
2. Die Ausfahrt von den geplanten Stellplätzen ist genau in der Kurve und somit extrem gefährlich, da total unübersichtlich:  
Die Straße ist sehr schmal und vom Kirchberg kommende Radfahrer und Autos müssen bei Gegenverkehr oft über unser Grundstück ausweichen, das wird dann durch die Ausfahrt noch öfter vorkommen und diesen Sachverhalt akzeptieren wir nicht.  
Da ja wohl zur Erstellung der Stellplätze der Hang abgetragen werden muss und somit an der Grundstücksgrenze eine Stützmauer notwendig ist entsteht eine weitere Sichtbehinderung und damit eine weitere Verkehrsgefährdung.

Übrigen bebauten Umfeld werden erheblich bezweifelt, da von einer Innenbereichslage nach § 34 BauGB auszugehen ist.

Dies ist städtebaulich korrekt, jedoch handelt es sich hierbei um einen Innenbereich, der i. S. d. § 34 BauGB bebaut werden kann; ein Entzug des bestehenden Baurechts ist nicht gewünscht. Zur bestmöglichen Einbindung wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Gemäß § 10 der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) hat sich ein Verkehrsteilnehmer, der aus einem Grundstück auf die Straße einfahren will, so zu verhalten, dass eine Gefährdung anderer ausgeschlossen ist (gegenseitige Rücksicht).

Im Bereich gilt durch Zonenbeschränkung bereits Tempo 30.

Es ist kein Grund ersichtlich, warum eine Zufahrt von Flurstück 155/1 abgelehnt werden sollte, da etwas nördliche direkt in der Kurve eine Zufahrt zur Garage „An der Ach 1“ besteht, dort ist die Sicht nach Norden eingeschränkter als bei der geplanten Zu-/Ausfahrt weiter südlich. Aufgrund der in der Planung dargestellten großen Hoffläche ist ein Wenden im Hof möglich, wodurch ein Vorwärtsausfahren ermöglicht wird. Die neue Ausfahrt ist nicht gefährlicher als die bereits bestehende zur vorhandenen Garage.

Im Bereich der geplanten Zufahrt ist die öffentliche Verkehrsfläche mit ca. 6-7 m sehr breit, die Schmalstellen der Straße „An der Ach“ befindet sich weiter nördlich, in diesem Bereich entsteht durch die neue Zufahrt keine Veränderung.

Das angesprochene „Ausweichen“ auf ein Privatgrundstück findet ebenfalls weiter nördlich statt (Höhe Garage Haus Nr. 1), diese Situation wird durch die neue Zufahrt nicht verändert.

<p>3. Durch diese erforderlichen Baumaßnahmen darf der Hang zu unserer Garage nicht gefährdet werden.</p> <p>4. Ein weiteres Verkehrsproblem ist das Parken bei Gottesdiensten und Kirchenbesuchen für den Durchgangsverkehr.</p> <p>5. Außerdem kann die Müllabfuhr nicht mehr rückwärts herfahren wenn Autos parken.</p> <p>Wir Anwohner sehen es nicht ein, dass durch den Neubau erhebliche Erschwernisse auf uns zukommen.</p>	<p>Der Gemeinde – auch nach Rücksprache mit dem Landratsamt – sind bisher keine Vorfälle gemeldet worden, daher gibt es aus verkehrsrechtlicher Sicht keinen weiteren Handlungsbedarf. Grundsätzlich könnte eine weitere Beschilderung durch Verkehrszeichen 101 (Allgemeine Gefahrenstelle – Ausrufezeichen) mit dem Zusatzzeichen „Ausfahrt“ von beiden Seiten erfolgen.</p> <p>Es wird in den Festsetzungen wie folgt ergänzt:</p> <p>Die Mauern im Bereich der Ein-/und Ausfahrt zur Fl. Nr. 155/1 muss gemäß dem Geländeverlauf – abfallend zur Straße (An der Ach) hergestellt werden, sodass eine Sichtbehinderung beim Ausfahren ausgeschlossen ist; vgl. Freihaltung von Sichtdreiecken.</p> <p>Es ist eine entsprechende Festsetzung zu treffen, damit eine Abgrabung ermöglicht wird, so dass bei der Ausfahrt die Straße „An der Ach“ einsehbar ist. (Ergänzung Begründung)</p> <p>Dies ist selbstverständlich, der Unterlieger ist zu schützen.</p> <p>Es ist eine Zustandserhebung der umliegenden Gebäude, insbesondere Fl. Nr. 147 Teil und 157/2 vor Beginn der Erdarbeiten / Bauarbeiten zu veranlassen, um mögliche Schäden durch den Geländeeingriff zu dokumentieren.</p> <p>Angelegenheiten des ruhenden Verkehrs können nicht im Zuge einer Bauleitplanung festgesetzt werden, hier wären bei auftretenden Problemen straßenverkehrsrechtliche Anordnungen zu treffen.</p> <p>Der Rangierbereich der Müllabfuhr wird durch das geschaffene Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 155/1 nicht beeinträchtigt.</p> <p><b><u>Abstimmungsergebnis: 12 ja : 0 nein</u></b></p>
---	---

	<p>Gemeinderatsmitglied Josef Diepold enthält sich der Stimme wg. persönlicher Beteiligung.</p>
<p><b>Anwohner Fl.Nr. 147, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (27.02.2025) - [REDACTED]</b></p>	
<p>Bürgerversammlung Uffing 25.02.2025</p> <p>Anfrage zum Bebauungsplan „Südlich der Kirche“</p> <p>Der Bauantrag für ein <b>Zweifamilienhaus</b> und damit auch die Ein- und Ausfahrt über die Straße „An der Ach“ wurde einstimmig genehmigt.</p> <p>Diese Zufahrt befindet sich an der unübersichtlichsten und engsten Stelle der Straße. Außerdem dürfte die Übersicht bei der Ausfahrt massiv durch die Stützmauer – zur Absicherung des Hanges (Höhenunterschied 6 m) – beeinträchtigt sein.</p> <p>Welche Verkehrstechnischen Maßnahmen sind geplant um die Sicherheit von:</p> <p>Autofahrern / Landwirt. Fahrzeugen / Müllabfuhr / Radfahrern / Kirchenbesuchern (z.Bsp. bei Beerdigungen) / Gästen der Anlieger (Parkmöglichkeiten) einigermaßen zu gewährleisten?</p> <p>Wie werden auch die Grundstücksgrenzen der Anlieger (Fl.Nr. 147) gesichert?</p> <p>Die seitenlangen Ausführungen über die „ortsbildprägenden Grünflächen“ geben überhaupt keine Antwort auf diese Fragen oder gar Vorschläge zur Lösung.</p>	<p>Die Zufahrt entsteht nicht im Bereich der engsten Stelle der Straße „An der Ach“, m Bereich der geplanten Zufahrt ist die Straße 6-7 m breit, weiter südlich ist die Straße 6 m breit, nördlicher entlang der Friedhofsmauer teils nur zwischen 4-5 m.</p> <p>Grundsätzlich haben alle Verkehrsteilnehmer aufeinander Rücksicht zu nehmen, vgl. § 10 StVO. Derzeit besteht aus Sicht der Gemeinde im Bebauungsplanverfahren kein Festsetzung-/Handlungsbedarf. Eine Beschilderung der Ausfahrten kann im Zuge der Bebauung geprüft werden.</p> <p>Der Unterlieger ist zu schützen, es ist im Zuge der Bebauung durch den Bauherrn eine Zustandserhebung der umliegenden Gebäude, insbesondere Fl. Nr. 147 Teil und 157/2 vor Beginn der Erdarbeiten / Bauarbeiten zu veranlassen, um mögliche Schäden durch den Geländeingriff zu dokumentieren.</p> <p>Zur Sicherung der Grundstücksgrenzen steht aus städtebaulicher Sicht einer Fortführung der Einfriedung von Süden kommend nichts im Wege.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 12 ja : 0 nein</b></p> <p>Gemeinderatsmitglied Josef Diepold enthält sich der Stimme wg. persönlicher Beteiligung.</p>

**(17.03.2025)**

in vorbezeichneter Angelegenheit dürfen wir zunächst höflich für die gewährte Fristverlängerung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB bis einschließlich 17.03.2025 danken.

Unter Bezugnahme auf die Bekanntmachungsverfügung der Gemeinde Uffing am Staffelsee vom 21.01.2025, angeschlagen am 22.01.2025, nehmen wir zu dem veröffentlichten Planstand vom 17.01.2025 namens und im Auftrag unseres Mandanten Stellung wie folgt:

Unser Mandant ist Eigentümer der planrelevanten Grundstücksflächen FINrn. 155/1 und 155, jeweils Gemarkung Uffing am Staffelsee.

Auf der FINr. 155 befindet sich das Bestandswohngelände unseres Mandanten, Kirchstraße 13, 82449 Uffing am Staffelsee. Hinzu kommen die hier existenten wohnnutzungsrelevanten Nebenanlagen bzw. Nebengebäude, derzeit bestehend aus einer Garage und einer bisher planerisch nicht erfassten Brennholzhütte nebst Brennstofflager.

Die weiter planrelevante Eigentumsfläche unseres Mandanten FINr. 155/1 ist derzeit unbebaut. Bekanntermaßen ist es die Zielsetzung unseres Mandanten, hier ein Zweifamilienhaus zu errichten. Es existiert hierzu auch ein auf § 34 BauGB beruhendes Vorbescheidsverfahren, derzeit anhängig beim bauaufsichtlich zuständigen Landratsamt. Eben diesen, aktuell auf gesetzlichem Baurecht gründenden Bauwunsch hat die Gemeinde zum Anlass genommen, das Aufstellungsverfahren für den hier gegenständlichen Bebauungsplan „Südlich der Kirche“ einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit einer Veränderungssperrensatzung verbunden, die derzeit beim insoweit zuständigen Bayerischen Verwaltungsgerichtshof durch unseren Mandanten beklagt wird.

Aus dieser Gemengelage heraus hat sich ein zwischenzeitlich durchaus konstruktiver planerischer Austausch zwischen unserem Mandanten und der Gemeinde ergeben. Diskussionsgegenstand waren hier zuletzt im Besonderen unterschiedliche Planentwürfe für die Neubebauung der im Eigentum unseres Mandanten stehenden FINr. 155/1. Die zwei hier inmitten stehenden Planvarianten wurden durch die gemeindeseits beauftragte Architektin, Frau Winzinger, unter dem 02.01.2025 gegenübergestellt und dem Gemeinderat im Januar 2025 zur Abstimmung vorgelegt.

Der Gemeinderat hat sich hierbei für die so bezeichnete Bauherrenvariante als Plankonzept für den hiesigen Bebauungsplan entschieden. Dies wird durch unseren Mandanten auch weiter begrüßt.

Über die genannten Nebenanlagen liegen der Gemeinde keine Pläne vor, insofern handelt es sich um verfahrensfreie Anlagen. Um diese baurechtlich zu sichern wären detailliertere Angaben hinsichtlich Lage auf dem Grundstück, Länge, Breite und Höhe, Dachform/-neigung erforderlich.

Der konkrete Abwägungsvorschlag kann einem späteren Punkt entnommen werden, da sich die Ausführungen des Öfteren wiederholen, wird versucht jeden relevanten Punkt einmal zu behandeln.

Eine Stellungnahme ohne Wiederholungen hätte die Bearbeitung deutlich erleichtert.

Auf dieser Basis wurde nunmehr der Planentwurf vom 17.01.2025 erarbeitet.

Bezüglich der Positionierung des künftigen Hauptgebäudekörpers auf der FINr. 155/1 in der Verhältnislage zur Straße „An der Ach“, besteht nach ausführlicheren Diskussionen über die zweite Jahreshälfte 2024 ein grundsätzlicher Konsens zwischen unserem Mandanten und der Gemeinde. Hinsichtlich der Positionierung der für das Bauvorhaben auf der FINr. 155/1 erforderlichen Stellflächen wurde zuletzt ebenfalls dem Grunde nach Einigkeit darüber erzielt, dass diese ausschließlich im Norden zu platzieren sind.

Die von [REDACTED] unter dem 02.01.2025 verfasste gemeindliche Planvariante mit einem Stellplatz im Süden und einem Carport im Norden wurde vom Gemeinderat abgelehnt bzw. nicht weiterverfolgt.

**Ergebnis dessen ist nunmehr dem Grunde nach das jetzt vorliegende Plankonzept, an dem auch im Blick auf die getroffenen Grundsatzentscheidungen festzuhalten ist.**

**Die bis hierhin veranlasste planerische Aufbereitung mit dem Entwurfsstand 17.01.2025 ist jedoch anpassungsbedürftig.**

Der Anpassungsbedarf gründet hier teilweise in den planerisch zwingend zu beachtenden und abzuwägenden Eigentumspositionen unseres Mandanten; dies im Blick auf seine planbetreffenen Grundstücke, einschließlich der in der Kirchstraße 13 schon vorhandenen Bestandssituation.

Darüber hinaus gründet der nachstehend aufzuzeigende Anpassungsbedarf auch in rechtlichen Erwägungen betreffend die planerisch zu beachtenden Maßgaben, hier insbesondere des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und auch der Bayerischen Bauordnung.

**Dies vorausgeschickt sind folgende, entsprechenden Anpassungsbedarf des bisherigen Planstands auslösende Ausführungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB veranlasst:**

Die gemeindeseits in den Fokus gerückte planerische Zielsetzung ist - wie auch den Planunterlagen entnommen werden kann - die Sicherung einer im Ortskern, ostseitig von der Straße An der Ach gelegenen Grünfläche. Diese Grünfläche in Nord-Süd-Ausrichtung beansprucht die Gemeinde für sich als ortsbildprägend. Sie soll insbesondere auch dazu dienen, im Planentwurf bezeichnete Sichtachsen zu der im Norden gelegenen Pfarrkirche St. Agatha zu sichern (Bewahrung eines so bezeichneten „Postkartenblicks“).

Diese gemeindeseits zugrunde gelegte Zielsetzung ist jedoch in ein entsprechendes Verhältnis zu dem auf den Eigentumsflächen unseres Mandanten nach § 34 BauGB bestehendem Baurecht zu bringen. Dies erfordert die nunmehr auch planerisch abgebildete Realisierungsmöglichkeit eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten auf der FINr. 155/1. Dies wird zwischenzeitlich auch allseits anerkannt.

Die einleitenden Worte werden zur Kenntnis genommen.

Ein planerisch verträglicher Festsetzungsrahmen ist jedoch auch vollständig nach diesem Plankonzept auszurichten.

**Davon abweichende, dazu nicht nötige oder gar darüberhinausgehende Festsetzungen sind städteplanerisch als nicht erforderlich bzw. mit Blick auf die Eigentumspositionen unseres Mandanten als rechtlich unverträglich einzuordnen.**

**Die rechtlichen Rahmenbedingungen der §§ 1 ff. BauGB müssen vollständig bewahrt bleiben.**

Dies kann - wie im Einzelnen aufzuzeigen sein wird - nicht für alle Regelungen und Festsetzungsüberlegungen des bisherigen Planstandes angenommen werden, dies sowohl bezogen auf den Planteil (Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, A. und B.), als auch hinsichtlich des Textteils (Festsetzungen und Hinweise durch Text, C. und D.). Darüber hinaus gilt dies auch für die Inhalte der Begründung zum Bebauungsplan.

Im Einzelnen:

#### **I. Planteil (Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, A. und B.)**

Zu den bisherigen Festsetzungen durch Planzeichen (A.) sowie zu den Hinweisen durch Planzeichen (B.) ist unter Berücksichtigung der zu achtenden rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der Eigentumspositionen unseres Mandanten Folgendes einzuwenden:

1. Im Blick auf die vorstehend dargestellte planerische Zielsetzung der Gemeinde, die es verbindlich mit dem bestehenden Baurecht unseres Mandanten abzuwägen gilt, ist es zunächst nicht nachzuvollziehen, warum baurechtsbeschränkende Festsetzungen für die Bestandsgebäude auf der FINr. 155 und im Übrigen auch für die Bestandsgebäude auf den umliegenden Nachbarflächen vorgesehen sind.

Dies betrifft zunächst die **Reglementierung der Grundfläche (A. 2.)** für den Hauptgebäudekörper des Bestandswohngebäudes unseres Mandanten, Kirchstraße 13. Diese Reglementierung stellt ohne erkennbare Planerforderlichkeit eine maßgebliche Einschränkung des Baurechts bezogen auf das Bestandsgebäude unseres Mandanten auf der FINr. 155 dar. Die beabsichtigte Grundflächenbeschränkung schließt zukunftsgerichtet jedwede potenziell denkbaren und auch ggf. notwendigen Erweiterungen des bestehenden Hauptgebäudes Kirchstraße 13 aus.

Hier sind jedoch durchaus für den Bestand künftig gebäudebezogene Entwicklungen zu achten, die keinerlei nachteilige Relevanz für die eigentliche städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, nämlich die Bewahrung des Postkartenblicks haben. Gebäudeerweiterungen am Bestand Kirchstraße 13 sind

Eine verträgliche Erweiterung des Baufenster in Richtung Südosten und Nordosten zur Sicherstellung einer energetischen Sanierung, steht außer Frage. Das Baufenster ist geringfügig zu vergrößern um eine energetische Sanierung zu ermöglichen (GR190).

hier durchaus möglich, ohne dass hier in die zur Festsetzung vorgesehene Grünfläche und die insoweit aus Gemeindesicht relevanten Blickbeziehungen eingegriffen würde.

Es gibt daher kein Planerfordernis für eine Reglementierung des Baurechts bezogen auf das vorhandene Bestandsgebäude Kirchstraße 13 nebst Nebengebäuden.

Unserem Mandanten würde damit auch zukunftsgerichtet jedwede Möglichkeit genommen, auf bautechnische oder baurechtliche Notwendigkeiten am Bestand reagieren zu können. Dies muss aber möglich bleiben.

So befinden sich beispielsweise an der nordwestlichen Seite des Hauptgebäudes Kirchstraße 13 Technikräume, die u. U. zukunftsgerichtet unter Veränderung der Kubatur des Hauptgebäudekörpers erweitert werden müssen. Darauf wurde die Gemeinde durch unseren Mandanten auch verschiedentlich hingewiesen. Die Schaffung eines notwendigen, erweiterten Technikraums an der Nordwestseite des Gebäudes Kirchstraße 13 wäre über die Grundflächenfestsetzung bereits ausgeschlossen. Daran kann nicht festgehalten werden.

Hier ist nochmals hervorzuheben, dass Plananlass eine aus Gemeindesicht ortsbildverträgliche Gestaltung der Bebauung auf der FINr. 155/1, Gemarkung Uffing am Staffelsee, war und ist.

Reglementierende Einschränkungen im Hinblick auf die vorhandenen Bestandsbauten sind hier nicht angezeigt. Dies gilt schon für die festgesetzte Grundfläche im Planteil. Im Übrigen gilt dies auch für die hier veranlasste Ausdehnung der Grünfläche und die Umsetzung einer planungsrechtlich nicht erforderlichen Baugrenze rund um das Bestandsgebäude Kirchstraße 13, worauf gesondert einzugehen sein wird.

An der Grundflächenfestsetzung kann mithin in dieser Form nicht festgehalten werden. Diese ist zu streichen. Zur Sicherung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten am Hauptgebäudekörper Kirchstraße 13 ist im Minimum eine zukünftig notwendig werdende bauliche Entwicklung abbildende Erhöhung der Grundflächenanzahl angezeigt.

Zudem ist die existente Brennholzhütte nebst Brennholzlager auf der FINr. 155 planerisch nicht erfasst. Dies ist anzupassen.

2. Auch an den **Bauraumfestsetzungen (A. 3.)** für das Hauptgebäude Kirchstraße 13 sowie für das hier existente Garagen- bzw. Nebengebäude kann in dieser Form nicht festgehalten werden. Es ergibt sich ebenso wie bei der Grundfläche (siehe Ziff. I. 1. dieses Schreibens) kein Planerfordernis für diese, das Baurecht beschränkende Reglementierung am Bestand Kirchstraße 13.

Eine Anfrage bzw. Vorschlag hinsichtlich einer gewünschten Erweiterung des Baufenster auf Fl. Nr. 155 wurde nie vorgelegt.

Die Baufenster sind nicht allgemein zu vergrößern, größere Baukörper sind nicht gewünscht und würden sich auch aufgrund der Topografie nicht einfügen.

Der Bebauungsplan dient der ortsverträglichen Einbindung unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und Grünstruktur; dies ist auch dem klimagerechten Städtebau geschuldet.

Zu den Nebenanlagen liegen keine Unterlagen vor, hierauf wird im Folgenden noch eingegangen.

Da die Gemeinde einen Bebauungsplan zur Sicherung der städtebaulichen Qualität erlässt, gilt dies für alle im BPLAN befindlichen Gebäude. Die Abgrenzung des BPLANs ist hinlänglich bekannt.

Auch hier werden über die Bauraumfestsetzung jedwede baulichen Erweiterungen des Hauptgebäudes und auch des Nebengebäudes aufgeschlossen. Dies steht in keinem erkennbaren Sachzusammenhang zu der Sicherung der westlich davon gelegenen Grünfläche.

Unser Mandant hatte in zugehörigen Gremiumssitzungen auch darauf hingewiesen, dass die Bestandsbauten hier keinen Reglementierungen zu unterwerfen sind. Auch auf die Notwendigkeit an das Hauptgebäude anzugliedernder Technikräume wurde das Gremium hingewiesen. Eine Erweiterung der Bestandsgebäude auf der FINr. 155 hinein in den aus Gemeindesicht beurteilungsrelevanten Postkartenblick ist ersichtlich in diesem Bereich aufgrund des dort stark abfallenden Geländes nicht möglich. Erweiterungen am Bestand an anderer Stelle sind hingegen ohne Belastungen des „Postkartenblicks“ durchaus realisierungsfähig.

Auch für die Bauraumfestsetzungen rund um die Bestandsgebäude auf der FINr. 155 ergibt sich mithin keine Planerforderlichkeit.

In diesem Zusammenhang wurde im Rahmen der Bestandsanalyse offensichtlich auch übersehen, dass sich nordwestlich vom Hauptgebäude Kirchstraße 13 bereits eine realisierte Brennholzütte nebst Brennstofflager befindet. Diese kann nicht nachgelagert planerisch ausgeschlossen werden. Die Situierung der Brennholzütte kann der als

#### Anlage 1

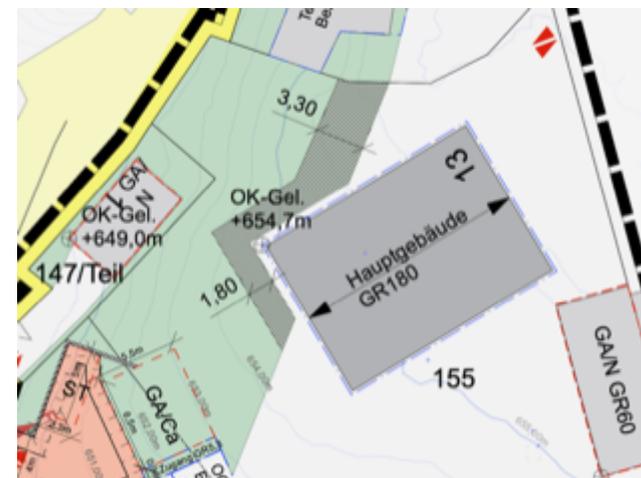
beigefügten Planskizze unseres Mandanten (Stand 20.11.2023) entnommen werden.

Auch findet sich in der Anlage 1 die Positionierung der Technikräume im Hauptgebäudekörper Kirchstraße 13, die gerade im Zusammenhang mit der Energiewende zukunftsgerichtet bauliche Anpassungsnotwendigkeiten bei Erweiterung der Kubatur des Gebäudekörpers mit sich bringen können.

Die schlichte Eingrenzung des bisherigen Bautenbestandes durch Bauräume ist in dieser Form mithin nicht akzeptabel.

Auf diese Festsetzungen ist richtigerweise zu verzichten, alternativ ist hier eine auf die Entwicklungsbedürfnisse des Bestandes anzupassende Erweiterung der Bauräume unter Aufnahme der schon existenten Brennholzütte nebst Lager zu veranlassen.

Zur Ermöglichung von Nebengebäuden wird die Grünfläche im Nordwesten des Grundstücks FI.Nr. 155 reduziert, im Südwesten wird die Grünfläche im Bereich der Giebelseite zur Schaffung einer möglichen Terrasse zurückgenommen:



Weiters soll in den Festsetzungen ergänzt werden, dass Nebenanlagen auf dem Grundstück FI.Nr. 155 außerhalb der Grünflächen im Norden des Wohnhauses sowie im Osten (nördlich Garage und westlich Wohnhaus) zugelassen werden können.

Eine Vergrößerung/Erweiterung der Bestandsbebauung ist über eine Sicherstellung einer energetischen Sanierung hinaus nicht vorgesehen und nicht gewünscht (siehe oben).

3. Hinzu kommt, dass im Blick auf die FINr. 155 und im Übrigen auch betreffend die FINr. 150, die hier nordwestlich vom Gebäude Kirchstraße 13 bzw. südwestlich vom Gebäude Kirchstraße 15 innenliegend vorgesehene Grünflächenfestsetzung (A. 5.), zusätzlich manifestiert über die Bauraumgrenzen, so nicht abbildbar ist, da sich hier bereits weitergehende Verbausituationen ergeben.

Auf der Grundstücksfläche unseres Mandanten befindet sich hier die bereits erwähnte Brennholzhütte nebst Brennstofflager. Ebenso bedarf es hier zukunftsgerichtet der Erweiterung der dort im Haupthaus bereits existenten Technikräume.

Auf der FINr. 150 findet sich in diesem Bereich ein Überbau in Form einer Terrassierung (Beton). Die insoweit ausgedehnte, hier ersichtlich nicht dem Postkartenblick dienende Grünflächenfestsetzung im Zusammenwirken mit der Bauraum- und Grundflächenbeschränkung zu den Bestandsgebäuden wird mithin auch der baulichen Realität nicht gerecht.

Die im Planentwurf aufgezeigten Sichtachsen machen belegbar, dass dieser Bereich auch nicht für die Ortsbildprägung relevant ist. Die also richtigerweise aus der Grünfläche auszunehmenden Bereiche sind in der als

#### Anlage 2

beigefügten Handskizze rot markiert. Diese Bereiche sind auszunehmen.

Richtigerweise ist also auf die Bestandsbausituation reglementierende Regelungen (Grundfläche/Bauräume/Grünflächenfestsetzungen) vollständig zu verzichten. Hier existiert keine schützenswerte Grünfläche. Zudem drohen hier keine Belastungen der gemeindeseits zugrunde gelegten planerischen Zielsetzungen.

4. Für die **Bauraumfestsetzung (A. 3.2)** für die auf der FINr. 155 vorhandene Garage bzw. das Nebengebäude mit der Grundflächenreglementierung ergibt sich identisches wie zum Hauptgebäudekörper Kirchstraße (vgl. hierzu Ziff. I. 2. und 3.). Dieser vollständig von der Grünfläche und den Blickbeziehungen abgesetzte Bebauungsbereich weist ersichtlich kein bestandsbezogenes Reglementierungsbedürfnis auf. Es ist nicht nachvollziehbar, warum hier jedwede Nebengebäudegestaltung etc. zukunftsgerichtet unterbunden sein soll.

Zudem ist hier im Blick auf die Neubebauungssituation auf der FINr. 155/1, Gemarkung Uffing am Staffelsee, folgendes zu beachten:

Planerisch ist derzeit ein **Carport** für zwei Stellflächen vorgesehen. Die bisherigen Planentwürfe unseres Mandanten, die auch gemeindeseits der bisherigen planerischen Willensbildung zugrunde

Die Wiederholung wird zur Kenntnis genommen.

Das Grundstück Fl.Nr. 150 befindet sich in anderem Eigentum, die Stellungnahme der betroffenen Eigentümer wurde bereits abgewogen.

Bezüglich der festgesetzten Grünfläche wird auf obenstehende Abwägung verwiesen.

Leider liegen der Gemeinde keinerlei Erweiterungspläne hinsichtlich des bestehenden Nebengebäudes vor, obwohl der Eigentümer in jeder Gemeinderatssitzung anwesend war um die Planung beobachten zu können, wurde niemals diesbezüglich ein Schreiben an die Gemeinde gesendet. Somit konnte die Gemeinde davon ausgehen, dass der Bestand ausreichend überplant ist.

Wie bereits beschrieben, ist eine Erweiterung des Baurechts im Bestand nicht gewünscht.

gelegt wurden, sind hier durchgängig von der Gestaltung einer Garage ausgegangen. Hieran ist auch festsetzungsbezogen festzuhalten.

Die planerische Beschränkung des Bauraumes auf der FINr. 155/1 auf einen Carport ist anzupassen. Hier muss auch das Zeichen „GA“ mit aufgenommen werden, um unserem Mandanten die Flexibilität zu überlassen, hier eine Garage zu errichten, die insbesondere im Blick auf die zur Umsetzung vorgesehene barrierefreie Wohnung als sinnvoller einzustufen ist.

In einer Garage ist insbesondere das Tauschen der Rollstühle im Trockenen und das Abstellen entsprechender Rollstühle deutlich praktikabler möglich. Die Beschränkung auf die Errichtung eines Carports ist hier planerisch nicht angezeigt.

Dass die Errichtung einer Garage auch bisher dem planerischen Konzepte unseres Mandanten entsprach, ergibt sich aus der Gegenüberstellung der ursprünglich abwägungsrelevanten Plankonzepte, erarbeitet von Frau Winzinger unter dem 22.10.2024, hier vorgelegt als

### **Anlage 3.**

Aus der Anlage 3 ist klar zu ersehen, dass es um eine Garagengestaltung gehen sollte. Daran ist, planerisch alternativ, festzuhalten.

#### **5. Anpassungsbedürftig sind auch die bereits im Planteil enthaltenen Festsetzungen für Flächen zur Abgrabung (A. 4.2).**

Diese planerische Festsetzung beschränkt sich im Moment ausschließlich auf den künftigen Zufahrts- und Rangierbereich auf der FINr. 155/1. Dies genügt den bautechnischen Anforderungen unter Berücksichtigung der Bauherrenvariante nicht.

In den textlichen Festsetzungen unter C 4.3 und 4.4 wird auf die Thematik der Abgrabungen nochmals gesondert eingegangen. Hier wird deutlich, dass auch rund um den Hauptgebäudekörper Abgrabungen erforderlich werden. Diese Abgrabungsbereiche sollten daher auch als zulässige Abgrabungsflächen im Planteil dargestellt werden. Dies ist bisher nicht der Fall.

Darüber hinaus sind, worauf bereits an dieser Stelle hingewiesen werden darf, die Abgrabungsmaße rund um den Hauptgebäudekörper mit Blick auf die grundsätzlich gebilligte Bauherrenvariante als zu gering dimensioniert einzuordnen. Hierauf wird nachstehend im Rahmen der entsprechenden Stellungnahme zu den zugehörigen textlichen Festsetzungen gesondert eingegangen.

Dem Grunde nach kann jedoch zum Planteil bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass es an den Abgrabungsdarstellungen rund um den Hauptgebäudekörper fehlt.

Es wird hier das Planzeichen Ca um Ga (Garage) ergänzt.

Weiter ist die Höhenlage für die Garage und die darauf befindliche Grünfläche, die sich unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche befindet nach § 9 Abs. 3 BauGB festzusetzen.

Das bedeutet, es ist die Höhe für die private Zufahrt (damit ergibt sich die Höhe OK FFB Garage) sowie ein/e Bezugspunkt/Höhenlinie für die Höhenlage der Grünfläche, auf der Garage, festzusetzen.

Die unter Festsetzung durch Text C 4.3 und 4.4 definierten Abgrabungen entlang der Gebäudeseiten, entspricht den Festsetzungsmöglichkeit in einem Bebauungsplan.

Die Darstellung eines Abgrabungsbereiches wie auf der Nordseite (Zufahrtsseite) des Grundstücks ist hier nicht erforderlich, da es sich im südlichen Bereich nur um eine Angleichung der Geländeoberfläche handelt.

Es besteht keine bauliche Notwendigkeit einen Zugang, mit einer unverhältnismäßigen Abgrabung auf der Südseite zu schaffen, da das Hauptgebäude und der Abstellraum (EG) unter der Terrasse (OG) über die Nordseite erschlossen sind.

Zudem ist von einer derart massiven Geländeänderung an der Südseite abzusehen, um auch hier die Mauer von der Fl. Nr. 157/2 nicht freizulegen. Hierdurch wird eine Stützmauer von mind. 2.00 m vermieden.

Außerdem wurde immer darüber gesprochen die Topografie so weit als möglich auf der Südseite zu erhalten, um das

6. Die planerische Festsetzung der Stützmauer (A. 4.3) erscheint nach diesseitiger Beurteilung zu kurz greifend. Hier wird einzig eine Stützmauer mit Blick auf den freiliegenden Stellplatz auf der Fl.Nr. 155/1 planerisch festgesetzt. Dies könnte als Ausschlusskriterium für jedwede sonstige Stützmauer im gesamten Plangebiet gewertet werden. Dies ist nicht in Gänze kompatibel mit den textlichen Festsetzungen unter C 8.1.1. Hier wird letztlich klar kommuniziert, dass die Topografie es mit sich bringen kann, dass an verschiedenen Stellen Stützmauern erforderlich werden können. Dieses technische Bedürfnis sollte für das gesamte Plangebiet gesichert abbildbar sein. Es sollte daher zumindest formuliert werden, dass ungeachtet der direkt planerisch festgesetzten Stützmauer im gesamten Plangebiet Stützmauern zusätzlich erlaubt sind, sollte sich ein nachweislicher technischer Bedarf für das Abfangen des Geländes ergeben. Die bauliche Gestaltung kann sodann in dem bisher vorgesehenen Rahmen veranlasst werden. Es muss jedoch dem planerischen Ansatz begegnet werden, dass ggf. nur eine einzelne Stützmauer im gesamten Plangebiet zulässig wäre. Stützmauern zur Hangsicherung müssen grundsätzlich zulässig sein.

typische Ortsbild zu bewahren. Dafür wurde seitens der Gemeinde der Abgrabung im Norden zugestimmt.

Eine Belichtung ist demgemäß im Süden an die vorhandene Topografie anzupassen, wie bereits ausführlich und immer besprochen.

Da der Eingriff in das Gelände so harmlos und verträglich vorzusehen ist, ist dies bei der Planung des Gebäudes zu berücksichtigen.

Leider befindet sich das Gebäude in topografisch eher schwieriger Ortslage, was in der Planung zu berücksichtigen ist. Da es unmöglich ist, durch Abgrabungen Bedingungen wie auf einer ebenen Fläche herzustellen.

Zudem sollte der Anbau im Osten nicht sichtbar sein, aufgrund dessen wurde auch, wie oben bereits erwähnt, ein Zugang von Norden eingefügt. Dies entsprach dem Wunsch des Eigentümers.

Weitere über den Bestand hinausgehenden Stützmauern sind nur auf der Fl. Nr. 155/1 erforderlich und auch hier nur im nördlichen Bereich der Zufahrt Garage/Carport. Weiteren Stützmauern im Bestand sind weder ersichtlich noch städtebaulich gewünscht und auch nicht erforderlich. Die Gebäude sind in die Topografie einzubinden.

Sofern erforderlich können gemäß Festsetzung 8.1.1 ausnahmsweise Mauern und Sockel zur Abstützung des natürlichen Geländes zugelassen werden, dies wird im Einzelfall bei Vorliegen konkreter Unterlagen geprüft.

Hintergrund ist, dass eine der Topografie angepassten Bebauung, für diesen ortsbildprägenden Bereich, gefordert wird.

7. Die planerische Festsetzung der Grünfläche (A. 5.) ist teils widersprüchlich und - wie schon aufgezeigt - teils in der Ausdehnung, wie sie vorgesehen ist, zu weitgehend.

a. Zunächst ist nicht nachvollziehbar, warum die Carport-Gestaltung, die richtigerweise - wie obenstehend ausgeführt - auch als Garagen-Gestaltung zulässig sein muss, auf der FINr. 155/1 in die Grünflächenfestsetzung integriert wird. Der Carport- bzw. Garagenbereich ist planerisch, wie auch die Zufahrtsfläche selbst, aus der Grünfläche auszusparen. Dies wurde im Übrigen auch bei den nördlich gelegenen Bestandsgaragen auf der FINr. 147 sowie auf der FINr. 150 so veranlasst. Die dort schon existenten Garagen bzw. Nebengebäude wurden ersichtlich aus der Grünflächenfestsetzung herausgenommen.

b. Zudem ist hier nochmals auf die Anlage 2 und die dort rot schraffierten Bereiche zu verweisen. Hier befinden sich bereits Überbauungen bzw. Bestandsbauten, die einer Grünflächenfestsetzung nicht zugänglich sind. Auch ist eine Festsetzung dort nicht erforderlich. Diese Flächen sind mit den richtigerweise aus der Grünflächenfestsetzung mit herauszunehmen (vgl. Anlage 2). Dort befinden sich die Terrassierung auf der FINr. 150 (Betonverbau) sowie auf der FINr. 155 die Brennholzhütte und ein Brennstofflager. Zudem ergibt sich hier die Erweiterungsnotwendigkeit für Technikräume am Hauptgebäudekörper (s.o.).

8. Die planerischen Festsetzungen der Höhenkoten (A. 7.) sind nochmals in Abgleich zu bringen mit den hier tatsächlich bestehenden Abgrabungsnotwendigkeiten. Zudem ist nochmals abschließend sicherzustellen, dass die festgesetzten Höhenkoten auch die tatsächlich gerade für die Bebauung auf der FINr. 155/1 notwendige Wandhöhenentwicklung (6,5 m) erlauben.

Auch ist aus der bisherigen planerischen Ermittlung heraus nicht ersichtlich, ob über die diesbezüglichen Festsetzungen auch die jeweils vorhandenen Bestandsgebäude die maximal zulässigen Wandhöhen (6,5 m) überhaupt einhalten können.

Hier ist nochmals zu klären, ob dies tatsächlich abschließend ermittelt wurde.

Diese Festsetzungen dürfen sich also keinesfalls in Widerspruch zu den schon existenten Bestandsgebäuden setzen. Zudem darf diese Art der Gestaltung nicht die Wandhöhenausbildung von 6,5 m für den auf der FINr. 155/1 zu errichtenden Hauptgebäudekörper ausschließen bzw. einschränken. Selbiges gilt für die hier zu bewahrende Erreichung der Firsthöhe von 9,20 m.

Die Garage auf Fl. Nr. 147 ist mit einem Satteldach versehen, aufgrund dessen läuft die Grünfläche nicht darüber.

Da die Zufahrt zu der Garage / dem Carport für Fl. Nr. 155/1 fast bis auf Straßenniveau abgegraben werden muss, ist die Garage / Carport in das Gelände hineinzuschieben, sodass der Eindruck entsteht, die Grünfläche liefe vom Hang über die GA/CA hinfort. Dies war und ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde und dies wurde auch immer vom Eigentümer so mitgetragen.

Die Höhen sind wie vorstehend beschrieben zur Eindeutigkeit festzusetzen.

Wiederholung, s.o. Pkt. 2 Abs. 3 (Bauraumfestsetzungen)

Fl.Nr. 150 ist ein anderer Eigentümer

Die Höhen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes abgeglichen.

Falls jedoch die Vorlagen vom Architekten des Antragstellers unvollständig oder fehlerhaft wären, wird gebeten dies überprüfen zu lassen. Die von der Gemeinde beauftragte Planerin ist lediglich mit der städtebaulichen Planung der Gemeinde beauftragt.

9. Soweit hier in den **Hinweisbestimmungen im Planteil unter B. bestehende Nebengebäude** aufgenommen wurden, so fehlt es an der Aufnahme des Nebengebäudes in Form der Brennholzhütte und des Brennstofflagers auf der FlNr. 155, Gemarkung Uffing am Staffelsee. Die ist entsprechend zu ergänzen.
10. Unter Berücksichtigung der obigen Maßgaben ist eine nochmalige Überprüfung bzw. Anpassung der planerischen Festsetzungen und Hinweise zu veranlassen. Dies ist Rahmen der anstehenden Abwägung der Einwendungen vollumfänglich zu berücksichtigen.

## **II. Textteil (Festsetzungen und Hinweise durch Text, C. und D.)**

Zu den Festsetzungen und Hinweisen durch Text ist folgende Stellungnahme veranlasst:

1. Auch die textlichen **Festsetzungen unter C. 1.1 sehen Reglementierungen der Grundfläche** vor. Für die Bestandsgebäude, so insbesondere auf der FlNr. 155 kann hieran nicht festgehalten werden. Dies betrifft das Hauptgebäude und auch das/die Nebengebäude. Insoweit ist auf die obenstehenden Ausführungen zum Planteil unter Ziffer I. 1. bis 3. zu verweisen. Es gibt insoweit keinen städtebaulich rechtfertigbaren Reglementierungsbedarf für die Bestandssituation auf der FlNr. 155, und im Übrigen auch nicht mit Blick auf die sonstigen Bestandsgebäude im näheren Planumgriff. Auf diese Reglementierung ist daher richtigerweise zu verzichten.  
  
Zur Sicherstellung eines entsprechenden Entwicklungspotenzials sind jedoch hier zukunftsorientiert zumindest nutzbare Grundflächenerweiterungen zu gestalten. Die bloße Aufnahme der bisherigen Bestandssituation ist hier als nicht nachvollziehbare Einschränkung des Baurechts nach § 34 BauGB nicht akzeptabel. Sie wird auch den dortigen Bedürfnissen nicht gerecht, ohne dass dies einen städtebaulichen Vorteil für die seitens Gemeinde zugrunde gelegten Zielsetzungen (Grünflächenfestsetzung/Postkartenblick) haben könnte.  
  
Zudem sind die Brennholzhütte und das Brennstofflager als potenziell relevanter Bauraum für Nebengebäude auf der FlNr. 155 (vgl. Anlage 1) nicht mitaufgenommen worden.
2. Mit Blick auf den Neubau auf der FlNr. 155/1 wird die exakte **Berechnung der Grundflächen (C. 1.)** nicht in Gänze klar, dies zunächst im Blick auf die Hauptgrundfläche.  
Der rückwärtige Anbau, bestehend aus Terrasse und Abstellbereich, sieht 35 m<sup>2</sup> als Grundfläche vor. Eine exakte Ermittlung ergibt hier nach diesseitiger Berechnung einen Ansatz von 35,39 m<sup>2</sup>. Dies ist zu korrigieren. Für den der Hauptgrundfläche zugerechneten Zugangsbereich wird bisher planerisch

Wiederholung, s.o. Pkt. 2 Abs. 3 (Bauraumfestsetzungen)

Da die Gemeinde die Planungshoheit innehat und es ihre Aufgabe ist, i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter der Berücksichtigung von u.a. umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu erfüllen hat, ist eine städtebauliche Regelung erforderlich.

Wiederholung s.o. Pkt. 2 Abs. 3 (Bauraumfestsetzungen)

Ergänzend zur Einbindung der Hüttenlandschaft ist eine Eingrünung Richtung Kirche auch weiterhin städtebaulich erforderlich (teilweise Rücknahme Grünfläche siehe oben).

Das geplante Gebäude auf der Fl. Nr. 155/1 hat die Masse von 12,49m x 9,49m dies entspricht einer Grundfläche von 118,53 qm, festgesetzt wurden hier eine aufgerundete GR mit 119 qm, d.h. 0,47 qm mehr festgelegt. Aus diesem Grund wurden die 0,39 qm bei der Nebenanlage abgerundet, sodass

ein Ansatz von 5,3 m<sup>2</sup> gewählt, wobei sich hier nach rechnerischer Ermittlung ein Grundflächenbedarf von 5,39 m<sup>2</sup> ergibt. Auch dies ist zu korrigieren.

Für Anlagen i. S. d. §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO wird sodann eine 60%ige Überschreitung zugelassen. Nach aktueller planerischer Gestaltung wäre hier für das Hauptgebäude auf der FINr. 155/1 ein Grundflächenansatz von 159,3 m<sup>2</sup> zugrunde zu legen. Dieser Ansatz ist gemäß den obenstehenden Ausführungen noch entsprechend zu korrigieren. Legt man jedoch den aktuellen planerischen Ansatz zugrunde, so stellt sich grundsätzlich die Frage, ob 60% hier ausreichend sein können. Dies ist infolge der nicht abgebildeten Vermaßung der Zufahrtsbereiche nicht ohne weiteres möglich. Carport bzw. richtigerweise Garage und Stellplatz bilden hier bereits 47,25 m<sup>2</sup> ab. 60 % an Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO würde hier insgesamt ein zusätzliches Grundflächenareal von 95,58 m<sup>2</sup> mit sich bringen. Die Zufahrt wäre hier mit den Rangierflächen voll zu berücksichtigen. Hier ist also sicherzustellen, dass der 60-prozentige Ansatz tatsächlich ausreichend ist. Dies gilt es zu verifizieren, um die Realisierungsfähigkeit der notwendigen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO gewährleisten zu können.

Auch für die Bestandsbauten ist zu ermitteln, ob der Ansatz von 60 % ausreichend ist. Dies wird aus dem Plankonzept nicht ersichtlich.

3. Der festsetzungsbezogenen unter **C. 1.1.1 veranlasste Ausschluss von Anlagen i. S. d. Art. 57 BayBO** außerhalb der Baugrenzen erschließt sich im Blick auf seine Notwendigkeit nicht. Dies führt wiederum zu einer nicht sachgerechten Reglementierung der Bestandsbereiche auf den FINrn. 155, 147/1 und 150. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden daher, obwohl Grundflächenüberschreitungen dazu geregelt sind faktisch unmöglich gemacht. Hier wäre zu klären, was damit zusätzlich planerisch bezweckt sein soll.

4. Bezüglich der **Maßfestsetzung unter C. 1.1.2** ist zudem folgendes festzuhalten:

a. Die 30% Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche erscheinen hier für die benannten baulichen äußerst eingeschränkt. Insbesondere im Blick auf die Bestandsbauten fehlt es an einer erkennbaren Ermittlung der tatsächlichen Bestandsituation. Hier ist unklar, ob die gewählten 30% tatsächlich die Bestandssituation, was jedoch zwingend geboten ist, mit abbilden. Dies ist aufklärungsbedürftig. Es kann nicht angehen, dass nachgelagert vorhandene Balkone oder Terrassenbereiche im Blick auf die Bestandssituation gerade auf der FINr. 155 zu einer herabgesetzten Reglementierung der bisher zugelassenen Maßdimensionen führen. Dafür gibt es wiederum keinen städtebaulichen Ansatz.

unter Addition des Zugangs mit 5,3 qm (exakt 5,39 qm), insgesamt eine GR von 159,3 qm vorhanden ist.

Üblicherweise wird eine glatte Zahl als GR angegeben. Nach der Berechnung des Einspruchsführer handelt es sich hier um 0,01 qm zu wenig.

Die Zufahrt mit notwendiger Rangierfläche, gem. Planung beträgt 66,75 qm. Die unterirdisch liegende Garage / Carport wurde in der Überschreitung vergessen und wird mit 35,75 qm noch aufgenommen.

Eine Überschreitung von 60 % ist ausreichend, da eine wasserdurchlässige Ausführung für die Zufahrten und Stellplätze aufgrund des klimagerechten Städtebaus gefordert ist, siehe hierzu Abflussbeiwert 0,5.

Aufgrund der wasserdurchlässigen Ausführung werden die Stellplätze und Zufahrten nur zu 50 % angerechnet. Dies ist im Bebauungsplan zu ergänzen.

Insofern der Gemeinde die Gebäudedimensionen planerisch nachvollziehbar geliefert werden, können diese berücksichtigt werden. s. hierzu auch Abwägung oben.

Wiederholung, s.o. Pkt. 2 Abs. 3 (Bauraumfestsetzungen).

Die Festsetzungen bzgl. Terrassenbereiche soll wie folgt angepasst werden:

Unabhängig von den festgesetzten Terrassen über Garagen und Abstellräumen dürfen Terrassen die festgesetzten Baugrenzen um 2,50 m überschreiten.

b. Sollte den Dachüberständen eine planerische Relevanz zuzumessen sein, so wären diese bei C. 1.1.2 mit zu erwähnen bzw. zu berücksichtigen. Dachüberstände weisen jedenfalls nach einem nicht unerheblichen Teil der Rechtsprechung Bauraumrelevanz auf. Es darf hier nicht die Situation eintreten, dass Dachüberstände zu einer baulichen Einschränkung der Ausführung der Hauptgebäudekörpers gerade auf der FlNr. 155/1 führen. Auch bei den Bestandsbauten ist dies zu berücksichtigen.

c. Die hier im Blick auf C. 1. veranlasste Vermengung der Grundflächenfestsetzungen mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche erscheint ebenfalls Anpassungsbedürftigkeit. Die Zulassung von Baugrenzüberschreitungen stellt hier kein Maßkriterium dar, es wird hierüber richtigerweise das Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche abgebildet, was auch die insoweit richtig veranlasste Differenzierung im Planteil unter A. 2. und 3. offenlegt.

Es sollte daher hier zunächst eine Grundflächenreglementierung, dies jedoch beschränkt auf die Neubausituation, gestaltet werden, dies unter Beachtung der obigen Prämissen.

Die Reglementierung der überbaubaren Grundstücksfläche sollte davon gesondert veranlasst werden, dies wiederum unter Beachtung der obigen Prämissen.

Es ist dazu zu berücksichtigen, dass die festgelegte Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen, Balkone und Kellerabgänge mit Blick auf die festgesetzten Baugrenzen rein inhaltlich, bei nochmaliger Überprüfung der 30%-Ansatzes, sehr wohl zu begrüßen ist. Andererseits dürfte es hier u.U. zu empfehlen sein, klare Dimensionen/Bauräume für Balkone, Dachüberstände, Kellerabgänge und Terrassenflächen festzusetzen. In der Rechtsprechung wird mit Blick auf § 23 Abs. 5 BauNVO teils davon ausgegangen, dass bauleitplanerische Maßgaben zum Bauraum nur einschränkende und nicht aktiv zulassende Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen.

Hier muss rechtlich gesichert die Umsetzung von Balkonen, Dachüberständen, Terrassen und Kellerabgängen außerhalb der Hauptbauräume geregelt sein.

Es kann zukunftsgerichtet nicht ausreichend sein, dass im Blick auf die Gestaltung derartiger baulicher Anlagen gerade auch betreffend den Neubau auf der FlNr. 155/1 eine Angewiesenheit auf die Ermessensvorschrift des § 23 Abs. 5 BauNVO entsteht.

Es ist allseitige Zielsetzung, dass außerhalb der Hauptbauräume derartige Anlagen errichtet werden dürfen. Dies muss festsetzungsbezogen abgesichert sein.

d. Hinsichtlich der Neubebauung auf der FlNr. 155/1 steht die Zulassung von derartigen baulichen Anlagen (Balkone/Terrassen/Kellerabgänge/Dachüberstände) auch im Widerspruch zu der dortigen

Der Dachübertrag des Neubaus beträgt 1,20 m.

Insofern es sich um einen ortstypischen Dachübertrag handelt, kann die Gemeinde hier eine Überschreitung des Baufensters in geringfügigem Maß, i.S. des § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulassen. Was hier gegeben ist!

Eine Abstandsflächenrelevanz ist erst ab einem Dachübertrag von 1,50 m gegeben.

Bezüglich der Wiederholungen wird auf vorstehende Abwägung verwiesen.

Die Zulässigkeit von Balkonen und Kellerabgängen ist in den Festsetzungen unter C 1.1.2 geregelt.

Balkone sind demnach auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, allerdings ist hierbei die Erste Satzung zur Änderung der Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans zu beachten (neue Fassung § 6). Auf dem Grundstück Fl.Nr. 155/1 ist kein Balkon zulässig.

Für den Abstellraum auf Fl.Nr. 155/1 wurde ein Bauraum für einen Zugang im Norden vorgesehen.

Ein Kellerabgang außerhalb der Baufenster ist nicht erforderlich, diese sind innerhalb des Baukörpers zu erschließen. Die Festsetzung ist entsprechend anzupassen.

Grünflächenfestsetzung, für die grundsätzlich eine Belastung mit baulichen Anlagen ausgeschlossen ist. Dies muss klarstellend korrigiert werden, um verbindlich auszuschließen, dass eine Rückführung jedweder dieser baulicher Anlagen in den bisher festgesetzten Hauptbauraum von bauaufsichtlicher Seite - hier durch das Landratsamt - abverlangt werden könnte. Der Grünfläche darf hier kein bauaufsichtlicher Vorrang gegenüber Balkonen/Terrassen/Dachüberständen/Kellerabgängen außerhalb des Hauptbauraums zukommen.

5. Die **Regelung unter C. 1.1.2.1** ist dem Grunde nach im Sinne unseres Mandanten. Die Terrassennutzung soll auf dem Anbau gestaltet werden können. Hier wird jedoch aus dem bisherigen Plankonzept nicht ersichtlich, ob die diesbezügliche Gestaltung eine Wahrung der Abstandsflächen hin zu dem Nachbargrundstück FlNr. 157/2 ermöglicht. Dies ist von planerischer Seite nochmals zwingend abzuklären. Unserem Mandanten ist bei der Umsetzung auch an einer Zugänglichkeit des so bezeichneten Abstellraums 2 von Süden her gelegen. Dies erfordert - wie in den nachstehenden Ausführungen zu den Abgrabungen noch aufzuzeigen sein wird - eine weitergehende Freilegung des künftigen Gebäudes auf der Südostseite. Die diesbezügliche Abstandsflächenrelevanz ist mithin nochmals planerisch abzubilden. Dies gilt auch für die Vereinbarkeit mit der Regelung und der C. 1.1.2.1.
6. Grundsätzlich ist hier nochmals darauf hinzuweisen, dass die allesamt unter C. 1. abgefassten Ausführungen unter der Überschrift „Maß der baulichen Nutzung“ **nach den Kriterien überbaubare Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung getrennt** werden sollten.
7. Hervorzuheben ist nochmals, dass die **Grünflächenfestsetzungen** in Abgleich zu bringen sind, mit den erforderlichen und auch zugelassenen Bauraumüberschreitungen. Hier muss eine Gestaltung gewählt werden, die keine Bestimmtheitsdefizite im Blick auf den Vorrang der einen oder der anderen Regelung aufweist. Die Verhältnislage zwischen Grünflächenfestsetzung und baulichen Anlagen außerhalb der Bauräume, die ohnehin mit den oben stehenden Ausführungen anzupassen sind, muss uns missverständlich klar werden, um hier keine Anwendungsdefizite auf bauaufsichtlicher Ebene (Landratsamt) künftig zu erzeugen.
8. Die unter **C. 1.2 festgesetzten Regelungen zur Wandhöhe** sind mit Blick auf den Bestand auf den FlNrn. 155, 150 und 147/1 nochmals auf ihre Kompatibilität mit den realen Bauzuständen hin zu überprüfen. Es wird nicht ersichtlich, ob die Ermittlung so gestaltet wurde, dass die Wandhöhenregelungen durch die Bestandsgebäude tatsächlich abgebildet werden können. Dies muss gesichert werden.

Die Abstandsfläche wurde vom Architekten des Eigentümers, Herrn Wunderwald überprüft und so in die Bauleitplanung übernommen. Die Gemeinde geht davon aus, dass seitens des Eigentümers eine realisierbare Planung vorgelegt wurde. Im Übrigen werden die Abstandsflächen im konkreten Bauantragsverfahren geprüft.

Zugang zum Abstellraum wurde von Norden, wie gewünscht, ermöglicht; von Süden ist dies aufgrund des massiven Eingriffs in die Topografie aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. (siehe Ausführungen oben)

Die Reihenfolge der Festsetzungen ist diesbezüglich zu überprüfen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone im Bereich der Grünflächen ist nicht gewünscht, es erfolgt lediglich eine Rücknahme der Grünflächen wie bereits beschlossen im Bereich Hausnummer 13.

Die Firsthöhe ist nur für die Fl. Nr. 155/1 unter 1.2.1 konkret festgesetzt.

Bei den übrigen Flurnummern (Bestandsbebauung) ergibt sich die Firsthöhe durch die zulässige Dachneigung und max. WH von 6,50 m.

Die Fl. Nr. 155 unterliegt dem Bestandsschutz. Bei Abbruch und Neubau, ist an der angegebenen Höhenkote 654,7

Im Blick auf die Neubebauung auf der FINr. 155/1 ist nochmals klar zu ermitteln, ob die nunmehr gewählten Höhenkoten tatsächlich die notwendigen Abgrabungsgestaltungen mit berücksichtigen und ob die daraus folgenden Bezugspunkte für die Wandhöhenermittlung zur Realisierung einer Wandhöhe von 6,5 m und einer Firsthöhe von 9,2 m führen können. Dies ist im Blick auf die Bauherrenvariante zu sichern.

9. Unter Beachtung der Ausführungen unter Ziffer 8. ist auch nochmals die **Regelung und der C. 1.2.1** dahingehend zu überprüfen, ob die Maßdimensionen, wie sie der Bauherrenvariante vom 02.01.2025 zu entnehmen sind, hier gewahrt werden können. Hier ergeben sich insbesondere an der Süd-Ostseite auch weitergehende Abgrabungsnotwendigkeiten, als bisher planerisch abgebildet. Hierauf wird nachstehend im Einzelnen einzugehen sein.

müNN eine Wandhöhe von 6,50 m (gemessen von der OK-Rohfußboden) + 0,35 m s. Pkt. C 4.4, möglich. Im Bestand ist ein WH von 6.68 m errichtet, somit könnte das Gebäude 0,17 m höher werden.

Fl. Nr. 150 ist ein anderer Eigentümer; das Gebäude steht gem. Bauantrag v. 2000 genau auf der angegebenen Höhenkote, mit einer WH im Bestand von 5,8 m. An der Westseite reicht die WH mit 6,50 m bis an die UK-Dach des Nebengebäudes.

Die Fl. Nr. 147/1 gibt es nicht, dies ist Fl. Nr. 147/Teil umfasst nur eine Garage und kein Hauptgebäude und ist zudem einem anderen Eigentümer zuzuordnen.

Für die Fl. Nr. 155/1 ist mit der festgesetzten Höhenkote auf 649,0müNN, eine max. Wandhöhe von 6,50 m und mit der zulässigen Dachneigung, eine Firsthöhe von 9,2 m sichergestellt.

Nordostseite: Es wurde die vorliegende Planfassung vom 16.10.24 von Herrn Architekt Wunderwald zugrunde gelegt, hier liegt aber nur ein Grundriss vor, die genannten Schnitte A\_A und B\_B sind älter (leider ohne Plandatum). Diese Fassung stimmt jedoch nicht mit der tatsächlichen realen Höhensituation vor Ort überein (Lage der Straße An der Ach und Lage der Garage und des Wohngebäudes).

Südwestseite: Zudem war in dem o.g. Plan eine andere Fassadengestaltung vorgesehen, z. B. ohne Tür von Süden in das Nebengebäude im Hang. Jetzt wurden andere Öffnungen, in den angefertigten schematischen Schnitt, vom 07.01.2025 eingetragen und Geländehöhen verändert. Eine Planung vom 02.01.2025 konnten wir in unseren Unterlagen leider nicht finden.

Abwägung Abgrabung vgl. vorstehend zu I. 5.

10. Auch ist nochmals zwingend zu klären, wie die unter **C. 1.4** enthaltene Ausschlussregelung für das Freilegen von Untergeschossen und Kellergeschossen sowie für das Terrassieren des Geländes mit den tatsächlichen Bauausführungsnotwendigkeiten insbesondere für die Neubebauung auf der FlNr. 155/1 vereinbar ist. Hier sind ersichtlich Abgrabungsnotwendigkeiten, die nachstehend auch nochmals im Einzelnen aufzuzeigen sein werden, gegeben. Dem steht C. 1.4. entgegen. Hier stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit dieser Ausschlussregelung, dies auch wiederum im Blick auf die bauaufsichtliche Anwendung durch ein nachfolgend zuständiges Landratsamt. Diese strikte Regelung schließt wiederum notwendige Reaktionen auf topografische Erfordernisse, die sich in der Bauausführung ergeben können, aus; dies ohne städtebauliche erkennbare Notwendigkeit. Diese Regelung ist sinnvollerweise zu streichen.

11. Im Blick auf die **Regelung unter C. 3.2** sollte klargestellt werden, dass der Begriff des Einzelhauses sich nicht auf die Anzahl der Wohneinheiten bezieht. Hier sollte kein Widerspruch zu den zulässigen zwei Wohneinheiten im Neubaubereich erzeugt werden.  
Im Blick auf die Bestandssituation ist weder eine Reglementierung auf Einzelhäuser noch betreffend die Anzahl an Wohneinheiten angezeigt. Es ist nicht erkennbar, worin hier das städtebauliche Erfordernis liegen soll, dies im Blick auf die bekannten Planziele (Grünflächenfestsetzung/Postkartenblick).

12. Bezüglich der **Regelung unter C. 4.2** und der dort festgehaltenen zulässigen Dachneigung ist sicher zu gehen, dass dies insbesondere im Blick auf die Bestandsbauten so abbildbar ist. Auch hier können Reglementierungen nicht zu einer nachgelagerten Belastung der vorhandenen Bestandsbauten führen. Dies muss rechtssicher ausgeschlossen sein.

13. Die **Abgrabungsregelungen unter C. 4.3 ff.** sind insbesondere im Blick auf die planungsrelevante Bauherrenvariante anpassungsbedürftig.  
a. Die bloß 50 cm tiefe Abgrabung auf der Südostseite des Neubaus auf der FlNr. 155/1 ist nicht ausreichend. Es muss hier sichergestellt sein, dass die dort befindlichen Wohnräume sachgerecht belichtet werden können. Zudem muss sichergestellt werden, dass die Räumlichkeiten auch von der Südostseite aus durch entsprechende Zugänge erreicht werden können. Dies ist durch die Reglementierung des bisherigen Abgrabungsbereiches nicht erreicht. Die Art der notwendigen Abgrabungsgestaltung ergibt sich aus der beigefügten

Weitere Stützmauern im Bestand sind weder ersichtlich noch städtebaulich gewünscht oder erforderlich; die Gebäude sind in die Topografie einzubinden, weitere über den Bestand hinausgehenden Stützmauern sind nur auf der Fl. Nr. 155/1 erforderlich, und auch hier nur im nördlichen Bereich der Zufahrt Garage/Carport. Gefordert wird für den ortsbildprägenden Bereich eine der Topografie angepasste Bebauung.

Der Begriff des Einzelhauses bezieht sich im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO auf die Bauweise und impliziert keine Aussage zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten.

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist die Fortführung von Einzelhäusern (offene Bauweise) auf diesen prägenden Flächen im Ortskern. Eine Teilung nach WEG ist zulässig eine Realteilung ist städtebaulich nicht gewünscht. Die prägenden Grundstücke sollen durch Realteilungen nicht verändert werden. Insbesondere wegen der, in diesem Bereich starken Topografie.

Dies wurde überprüft. Der Bestand unterliegt immer dem Bestandsschutz.

Wiederholung entsprechend I.5.:

Die unter Festsetzung durch Text C 4.3 und 4.4 definierten Abgrabungen entlang der Gebäudeseiten, entsprechen den Festsetzungsmöglichkeit in einem Bebauungsplan.

Die Darstellung eines Abgrabungsbereiches wie auf der Nordseite (Zufahrtsseite) des Grundstücks ist hier nicht erforderlich, da es sich hier nur um eine Angleichung der Geländeoberfläche handelt.

<p><b>Anlage 4.</b></p> <p>Es ist sicherzustellen, dass in der Erdgeschosswohnung eine vollständige Wohnraumnutzung möglich bleibt. Dies erfordert die Gestaltbarkeit von Fenstern und Zugängen, hier auch zum Abstellraum, verbunden mit der entsprechenden Freilegung. Dies ist sodann auch wiederum in Abgleich zu bringen mit der dadurch ausgelösten abstandsflächenrechtlichen Relevanz der Südostseite des Hauptgebäudekörpers.</p> <p>b. Die Abgrabungsnotwendigkeit von 20 cm auf der Südwestseite ist bisher hier hin nicht nachvollziehbar. Auch hier gilt es sicher zu stellen, dass über die entsprechende Abgrabung eine sachgerechte Zugänglichkeit und Belichtung der dort angelegten Wohnbereiche ermöglicht wird.</p>	<p>Es besteht keine bauliche Notwendigkeit einen Zugang, mit einer unverhältnismäßigen Abgrabung auf der Südseite zu schaffen, da dieser Raum bereits über die Nordseite erschlossen ist. Zugang wurde von Norden, wie gewünscht ermöglicht, von Südosten ist dies aufgrund des massiven Eingriffs in die Topografie aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.</p> <p>Die Geländeoberkante verhält sich im Südwesten fast homogen, aufgrund dessen hier eine einheitliche Höhenkote vorliegt.</p> <p>Zudem ist von einer derart massiven Geländeänderung an dieser Südseite abzusehen, um auch hier die Mauer von der Fl. Nr. 157/2 nicht freizulegen. Zudem ist dann zwischen dem Nebengebäude und der Fl. Nr. 157/2 ein Stützmauer von mind. 2.00 m erforderlich.</p> <p>Außerdem wurde immer darüber gesprochen die Topografie so weit als möglich auf der Südseite zu erhalten, um das typische Ortsbild zu bewahren. Dafür wurde der massiven Abgrabung im Norden zugestimmt.</p> <p>Eine Belichtung ist demgemäß im Süden an die vorhandene Topografie anzupassen, wie bereits ausführlich und immer besprochen.</p> <p>Nordostseite: Die uns vorliegende Planfassung 16.10.24 von Architekt Wunderwald, wurde zugrunde gelegt, uns liegt hier aber nur ein Grundriss vor.</p> <p>In dem o.g. Plan ist eine andere Fassadengestaltung vorgesehen, z. B. ohne Tür von Süden in das Nebengebäude im Hang. Jetzt wurden andere Öffnungen, in den von uns angefertigten schematischen Schnitt, vom 07.01.2025 eingetragen und Geländehöhen verändert. Eine Planung vom 02.01.25 konnten wir in unseren Unterlagen leider nicht finden.</p>
---	--

c. Die Abgrabungsregelung zur Nordwestseite erfordert eine Anpassung der Geländeoberkante von 648,62 m ü NN auf 648,70 m ü NN. Es muss hier im Bereich der Zufahrten und Stellplätze ein barrierefreier Zugang zur Untergeschoss- bzw. Erdgeschosswohnung mit 6% Neigung nach DIN 18040-2. gewährleistet sein. (648,70 m ü NN ist  $\pm 0,00$ ). Dies ist nach aktuellem Planstand nicht der Fall.

d. Die Regelungen unter C. 4.4 ist hierauf ebenfalls nochmals anzupassen. Hier fehlt zudem der Abgleich zur Situation bei den Bestandgebäuden.

Da der Eingriff in das Gelände so harmlos und verträglich wie möglich vorzusehen ist, ist dies bei der Planung des Gebäudes zu berücksichtigen.

Leider befindet sich das Gebäude in topografisch eher schwieriger Ortslage, was in der Planung zu berücksichtigen ist. Da es unmöglich ist, durch Abgrabungen Bedingungen wie auf einer ebenen Fläche herzustellen.

Zudem sollte der Anbau im Osten nicht sichtbar sein, aufgrund dessen wurde auch, wie oben bereits erwähnt ein Zugang von Norden eingefügt. Dies entsprach dem Wunsch des Eigentümers.

Dieser barrierefreie Zugang muss im Rahmen der Bauleitplanung nicht sichergestellt werden, dies ist von ihrem Planer zu prüfen, der ggf. diese Werte an die Gemeinde liefert.

Jedoch hat die Gemeinde keinerlei rechtliche Sicherheit, dass hier eine barrierefreie Wohnung errichtet wird.

Dem Wunsch, in diese topografisch anspruchsvolle Geländestruktur einen barrierefreien Zugang in die Wohnung herzustellen, obliegt nicht der bauplanerischen Leistung der Gemeinde.

Dies würde überprüft;  
Wiederholung, siehe hierzu auch oben II Text. Pkt. 8  
Hierbei handelt es sich nur im Zufahrtbereich um einen massiven Eingriff in die Geländestruktur, der gekennzeichnet ist, s. hierzu § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB.

<p>e. Die Abgrabungsbereiche sind auch im Planteil - wie obenstehend ausgeführt - durchgängig zu kennzeichnen. Die einschränkende Regelung unter C 1.4 ist zu streichen.</p> <p>14. Die <b>Reglementierung zur Begrenzung der Anzahl an Wohnungen</b> (zwei Wohnungen) ist auf die Neubebauung auf der FINr. 155/1 zu beschränken. Es gibt keinen Anlass, hier einschränkende Regelungen im Blick auf die vorhandenen Bestandsbauten zu treffen. Dies betrifft die Regelung unter C. 5.</p> <p>15. Bei der <b>Regelung unter C. 6.1</b> sind - was jedoch erforderlich ist - Nebenanlagen begrifflich nicht erwähnt. Dies ist zu ergänzen. Hier muss jedoch ohnehin die Anpassung der Bauraumfestsetzungen bzw. deren Streichung für den Bestand gemäß den obenstehenden Ausführungen veranlasst werden.</p> <p>16. Soweit hier unter <b>C. 6.1.2 eine Regelung zur zulässigen Wandhöhe</b> für die Nebenanlagen getroffen wird, sind die entsprechend Bezugspunkte unklar. Auch ist unklar, inwieweit hier ein Abgleich mit den vorhandenen Bestandsgebäuden veranlasst wurde. Festgesetzte Wandhöhen für Nebenanlagen gibt es nicht. Der Bezug ist insoweit unklar.</p> <p>17. Zu den <b>Stellplatzregelungen unter C. 6.2</b> ist Folgendes festzuhalten:</p> <p>a. Für den Neubau auf der FINr. 155/1 sind, so auch abgestimmt, nur drei Stellplätze erforderlich. Legt man aber zugrunde, dass je Wohnung, die größer als 40 m<sup>2</sup> ist, zwei Stellplätze nachzuweisen sind, so würde dies für das Neubauvorhaben vier Stellflächen im Nachweis bedeuten. Dies ist nicht gestaltbar. Die Regelungen sind dementsprechend für die FINr. 155/1 anzupassen. Der Stellplatznachweis ist auf drei Stellplätze zur beschränken. Dabei ist zugrunde zu legen, dass für</p>	<p>Alle anderen Abgrabungen sind und dürfen nur Geländeanpassungen sein, die mit einem festen Maß definiert werden.</p> <p>Aufgrund dessen bleibt die Festsetzung 1.4 bestehen, dies hat eine sehr massive städtebauliche Relevanz, zum Erhalt der Geländestruktur in diesem Bereich.</p> <p>Da der Bebauungsplan nicht nur auf das Gebäude der Fl. Nr. 155/1 begrenzt ist, sind auch die dort gefassten Festsetzungen für alle restlichen Fl. Nrn. im Plangebiet relevant und verbindlich. Bis dato sind nur jeweils eine Wohnung eingebaut, aufgrund dessen erweitert die Gemeinde mit 2 Wohnungen die Zulässigkeit.</p> <p>Pkt. C 6.1 wird wie folgt angepasst: Garagen/Carports/Stellplätze/Nebenanlagen als auch die verfahrensfreien Anlagen sind nur innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zulässig. Die Zufahrten entfallen unter 6.1, diese sind in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Der Pkt. 6.1.2 entfällt, die Geländepunkte in der Planzeichnung sind aus der Bestandserhebung.</p> <p>Die Regelung der Stellplätze ist der gemeindlichen Stellplatzsatzung entnommen und wird dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Gemeinde hat hier nie eine Ausnahme beschlossen, dies war nur der Wunsch des Bauherrn.</p>
---	--

eine barrierefreie Wohnung nur ein Stellplatz erforderlich ist. (DIN 18040). Der barrierefreie Stellplatz ist in der Garage, die hier noch planerisch aufzunehmen ist, unterzubringen, um hier insbesondere das Tauschen und das Abstellen eines Rollstuhls im Trockenen zu ermöglichen.

b. Die Stellplatzsituation zu den Bestandsgebäuden ist nicht erkennbar ermittelt. Die Nachweispflicht sollte sich daher auch nur auf die Neubausituation auf der FINr. 155/1 beschränken. Hier sind die drei relevanten und so auch mit der Gemeinde abgestimmten Stellflächen zugrunde zu legen.

c. Ergänzend ist hier nochmals darauf hinzuweisen, dass die Ziffer 6.4 auf die richtigerweise auch mit umzusetzende Garage begrifflich zu erweitern ist.

18. Die **Regelungen unter C. 6.3** sind nicht erkennbar auf die Bestandssituation abgestimmt. Es ist aufzuklären, ob die baulichen Gestaltung der Bestandsanlagen diese Regelung mit trägt. Selbiges gilt für die hier erfolgte Festsetzung der Dachneigung von 25° bis maximal 28°.

19. Für die **Regelungen und C. 6.6** ist zu beachten, dass hier ein rollstuhlgeeigneter Belag umsetzbar sein muss. Es muss mithin hier auch sickerfähiges Pflaster zulässig sein. Rasengittersteine wären insoweit nicht rollstuhlgerecht.

Die DIN 18040-2 empfiehlt einen barrierefreien PKW-Stellplatz pro barrierefreie Wohnung. Die Anzahl der erforderlichen barrierefreien Stellplätze ergibt sich aus den örtlichen Satzungen/Bauvorschriften. Da diesen die örtlichen Gegebenheiten zugrunde liegen.

Zudem hat die Gemeinde keinerlei Sicherheit darüber, dass eine barrierefreie Wohnung tatsächlich eingebaut wird und zudem, aufgrund der schwierigen Geländesituation überhaupt realisierbar ist. Hierbei handelt es sich um rein private Interessen.

Die Nachweispflicht der notwendigen Stellplätze ist auch bei Änderungen im Bestand erforderlich, da diese Gebäude aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs im Bebauungsplan inkludiert sind und somit auch den Festsetzungen unterliegen.

Zu der Stellplatzpflicht kann im Zuge der nächsten Auslegung erneut vorgetragen werden. Ein genereller Ansatz von einem Stellplatz bei barrierefreien Wohnungen ist derzeit nicht darstellbar. Hierzu sind weitere Gründe anzuführen.

Da die Stellplatzpflicht entsprechend der in der Gemeinde geltenden Stellplatzsatzung übernommen wird, wird diese auch für das gesamte Plangebiet übernommen.

Wie bereits mehrfach erwähnt, wird das Planzeichen Ca (Carport) um Ga (Garage) ergänzt.

Der Bestand unterliegt immer dem Bestandsschutz.

Erst wenn im Rahmen einer Änderung / eines Neubaus ein Bauantrag erforderlich ist greift der BPLAN. In den Festsetzungen unter Pkt. 6.3 soll nur max. 28° DNG festgesetzt werden.

20. Die textlichen **Festsetzungen unter C. 6.7** sind anzupassen bzw. klarzustellen im Blick auf technische Bedarfsnotwendigkeiten.

Insbesondere PV-Kollektoren sind nach heutigen technischen Anforderungen nicht so zu gestalten, dass sie direkt auf der Dachfläche aufliegen bzw. in dieser liegen. Diese müssen vielmehr hinterlüftet werden, um nicht zu überhitzen. Entsprechende PV-Kollektoren sind daher grundsätzlich mit einem Abstand von ca. 15 cm über den Dachplatten in gleicher Neigung zu verlegen. Hier ist klarzustellen, dass dies durch den Begriff „flächeneben“ mit abgedeckt ist. Ansonsten wäre hier eine Klarstellung zu den bautechnisch notwendigen 15 cm zu veranlassen und ein solches Maß aufzunehmen.

Nach heutigen technischen Vorgaben haben derartige Anlagen also nicht in der Dachfläche zu liegen und auch nicht aufzuliegen. Dies ist anzupassen.

Soweit hier unter Ziffer 6.8.1 aufgeständerte Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Gebäuden ausgeschlossen werden, ist sicherzustellen, dass eine gewisse von der Dachneigung abweichende steilere Stellung, um hier wiederum technischen Notwendigkeiten abhelfen zu können, zulässig bleiben muss. Hier muss ein sinnvolles Maß festgelegt werden.

21. Die **Regelungen zu Einfriedungen unter Ziffer 8.1.1** sind ins Verhältnis zu setzen zu baulich erforderlich werdenden Stützmauern. Es sollte hier klargestellt werden, dass Stützmauern zur Absicherung des Geländes allgemein und nicht eben nicht nur ausnahmsweise zulässig sind. Hier muss den Bedarfsnotwendigkeiten der hier gegebenen Topografie abgeholfen werden. Im Übrigen ist hier auf die Verhältnislage zu den planerischen Festsetzungen (vgl. Ziffern I. 6. des hiesigen Satzungs) nochmals zu verweisen. Hier müssen Widersprüche ausgeschlossen werden.

Unter C 6.6 Es ist nur der Abflussbeiwert festgelegt, der einzuhalten ist, dies muss im Zuge des klimagerechten Städtebaus, sowie zur Realisierung der *Schwammstadt* festgelegt werden.

Unter C 6.7 wird wie folgt angepasst:

..... müssen in gleicher Neigung wie die Dachfläche verlegt werden, in dem mind. erforderlichen Abstand zur Dachhaut. Die Bauteile sind als geschlossene Einheiten in klarer rechteckiger Form zu errichten.

Abtreppungen und gezackte Ränder sind unzulässig.

Die Anlagen sind heute technisch bereits so angepasst, dass diese in Form von Balkonkraftwerken, sowie auch in fast allen Neigungswinkeln und Verschattungen funktionieren. Hier ist am besten ein versierter Energieberater einzubinden.

Wiederholung, s. hierzu Pkt. I. 6

Da weitere Stützmauern im Bestand weder ersichtlich noch städtebaulich gewünscht oder erforderlich sind; da die Gebäude in die Topografie eingebaut wurden, sind weitere über den Bestand hinausgehenden Stützmauern nur auf der Fl. Nr. 155/1 erforderlich, und auch hier nur im nördlichen Bereich der Zufahrt Garage/Carport. Da die Gemeinde eine der Topografie angepasste Bebauung, für diesen ortsbildprägenden Bereich, fordert.

Aufgrund der detaillierten Untersuchungen und städtebaulich sehr komplexen Gegebenheiten, auch insbesondere hinsichtlich der Topografie, ist dem Tatbestand der Einbindung mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit, die

22. Die Notwendigkeit der **Regelung zu Mobilfunkanlagen unter Ziffer 9**, erschließt sich nicht. Nachdem hier auch keine Baugebiete festgesetzt sind, ist auch die Zuordnung hier ohne Bezug.

23. **Der Verfahrenshinweis unter C. 11. beschränkt sich auf § 13 BauGB**. Hier wäre zu klären, inwieweit eine Bezugnahme des § 13a BauGB noch sinnvoll oder erforderlich ist. Aus dem Festsetzungsrahmen sollten kurz die Anwendungsvoraussetzungen für §§ 13 bzw. auch 13a BauGB ersichtlich sein. Auch im Rahmen der Bekanntmachungen ist auf die entsprechende Anwendung der Bestimmungen verweisen.

24. Im Blick auf die **Oberflächenentwässerung sind die Regelungen unter C. 6.5 und D. 1.4** in den Blick zu nehmen.  
Es ist hier zu klären, ob es tatsächlich gewollt ist, dass sich die Oberflächenwasserregelung nur auf Garagen, Carports Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bezieht. Es ist hier grundsätzlich

jeder professionelle Planer dann nachweisen kann, von Stützmauern, genüge getan. Da eine den topografischen Bedingungen angepasste Bauweise und der damit verbundenen Einbindung in die Topografie, vorausgesetzt wird.

Dies dient in erster Linie dem Schutz der Bürger im Innenbereich; die Festsetzung soll enthalten bleiben. Aufgrund des sachlichen Teilflächennutzungsplans der Gemeinde werden Mobilfunkanlagen im Ort in Bebauungsplangebieten üblicherweise ausgeschlossen.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ kommt hier nicht in Betracht. Es wurde das Verfahren nach § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ gewählt, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Kirche“ in einem Gebiet nach § 34 BauGB (liegt hier vor) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Eine Bezugnahme auf § 13a BauGB ist nicht erforderlich, da es sich in § 13 a BauGB um ein anderes Verfahren handelt.

Unter Nr. 2 der Verfahrensvermerke erfolgt der Hinweis auf das gewählte Verfahren, auch in den Festsetzungen unter C.11 wird die Verfahrensart genannt.

Die Anwendung des § 13 BauGB ist in der Begründung entsprechend obiger Ausführungen kurz zu erläutern.

In der Bekanntmachung ist ein Absatz zur Wahl des Verfahrens und den bei dem Verfahren erforderlichen Hinweisen nach § 13 Abs. 3 BauGB enthalten.

regelungsbedürftig, dass für die gesamten bebauten Bereiche eine sachgerechte Oberflächenentwässerung stattfinden kann. Dafür muss klargestellt sein, dass eben nicht nur die Option der Versickerung auf dem Grundstück besteht, sondern dass auch - als direkt nutzbare Alternative - ein Einleiten in den vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen kann.

Soweit auf Rückhaltungen und Drosselungen verwiesen wird, ist zu klären, ob damit auch Zisternen gemeint sind. Unser Mandant hat hier vor, eine Zisterne für Regenwasser in das Grundstück einzubauen und den Überlauf in einen Sickerschacht zu leiten.

Zudem muss die Option bestehen, in den Regenwasser- bzw. Oberflächenwasserkanal überlaufendes Wasser einleiten zu können.

Es ist hier zu klären, ob die Ziffer 6.5 nicht allgemein gehalten unter eine eigene Ziffer gefasst wird.

25. In diesem Kontext ist auch noch auf die **Überschrift C. 6.** zu verweisen, die hier auf eine nicht näher geregelte Grunddienstbarkeit verweist. Diese Begrifflichkeit ist mithin in der Überschrift C. 6. zu streichen.

26. Unter den **Hinweisbestimmungen D 1.4.3** ist zu ergänzen, dass auch sickerfähiges Pflaster verbaut und genutzt werden darf, dies insbesondere um hier die Rollstuhlgerechtigkeit im Bereich des Neubaus der FINr. 155/1 sichern zu können.

27. Die obenstehenden Ausführungen sind im Rahmen der Abwägung und Plananpassung entsprechend zu berücksichtigen, dies bezogen auf den Textteil (textliche Festsetzungen, textliche Hinweisbestimmungen).

### **III. Begründung zum Bebauungsplan**

Bezüglich der bisherigen Begründung zum Bebauungsplan sind folgende Anmerkungen veranlasst:

1. **Auf S. 3 im letzten Absatz** wird auf den in Aufstellung befindlich Bebauungsplan verwiesen. Begrifflich sollte sich dies nach unserer Beurteilung auf den dann schon existenten Bebauungsplan beziehen. Die Worte „in Aufstellung befindlich“ sind daher zu streichen.

C.6.5 sollte als neuer Punkt „Niederschlagswasserbeseitigung“ eingefügt werden:

Das anfallende – nicht verunreinigte – Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) ist vorrangig auf den Grundstücken über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist ein Anschluss an die kommunale Entwässerungsanlage möglich.

Die Rückhaltung und Drosselung ist im Zuge der Genehmigung des Entwässerungsplans mit der Gemeinde abzustimmen. Retentionszisternen zum zwischenspeichern sind auch möglich.

„Grunddienstbarkeit“ unter Pkt. C 6. Überschrift wird ersatzlos gestrichen.

Siehe hierzu C. Festsetzungen Pkt. 6.6 oben

Unter C 6.6 Es ist nur der Abflussbeiwert festgelegt, der einzuhalten ist, dies muss im Zuge des klimagerechten Städtebaus, sowie zur Realisierung der Schwammstadt festgelegt werden. Die geeigneten Oberflächen, in Abhängigkeit der Nutzung, muss der Bauherr wählen. Darüber wird im BPLAN keine Aussage getroffen.

III. Begründung

„in Aufstellung befindlich“ wird entfernt und der Satz dementsprechend angepasst.

2. **Die auf S. 4 mit veranlasste Grünflächendarstellung** aus dem Rahmenplan sollte im Blick auf die Erläuterung nochmals anlassgebend sein für die Einschränkungen der Grünfläche, hier durch den Neubau und die bisher nicht berücksichtigten schon vorhandenen Bestandsbauten auf den Fl.Nrn. 155 und 150.
3. **Auf S. 8 im zweiten Absatz** ist eine kleine orthografische Thematik aufgefallen. Der Satz beginnend mit „Das Einfügung eines neuen Gebäudes...“ wird inhaltlich und grammatikalisch nicht ganz klar. Dieser wäre nochmals anzupassen.
  
4. **Die Einordnung auf S. 8 im letzten Satz**, dass die prägenden Bauernhäuser im Blick auf das Maß der baulichen Nutzung keine aussagekräftige Grundlage bilden können, ist zu streichen. Erstens ist dies nicht erforderlich und unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts unzutreffend (vgl. BVerwG, 4 C 7/15).
5. **Der auf S. 9 in der letzten Abbildung** dargelegte Geländeverlauf ist zeichnerisch unter Berücksichtigung der oben aufgezeigten Abgrabungsnotwendigkeiten anzupassen.
6. Die Ausführungen unter **2.9 zur Niederschlagswasserbeseitigung** sind dahingehend zu ergänzen, dass die Einleitung in den Regenwasserkanal als Auswahlmöglichkeit gegenüber der Versickerung auf dem eigenen Grundstück als gleichwertige Alternative zur Verfügung steht. Der reine Notüberlaufbezug ist hier zu streichen.

Die Darstellung der Grünfläche im Rahmenplan ist dem FNP entnommen, die Grünfläche entlang der Straße „An der Ach“ spart nur die Gebäude aus.

Der Satz wird wie folgt angepasst:  
Das neue Gebäude auf der Fl. Nr. 155/1 muss sich in die Gemengelage des Ortskerns einfügen und sich den beiden ortsbildprägenden (landwirtschaftlichen Anwesen) unterordnen, sowie den notwendigen Abstand zur noch aktiven Landwirtschaft im Süden einhalten. Die Geländestruktur – Topografie ist zu erhalten und das neue Gebäude muss sich harmonisch einfügen. Trotz immenser Erdbewegungen und der Einfügung eines neuen Gebäudes muss der Erhalt dieser ortsbildprägenden Grünfläche, bzw. Grünverbindung, zwischen dem Bach (Ach) und der Pfarrkirche (St. Agatha) sichergestellt sein.

Die Erforderlichkeit dieses Aspektes ist aus städtebaulichen Gründen schon gegeben.

Der Satz bleibt in der Begründung. Da diese Bauernhäuser **nicht** der Maßstab für das neue Gebäude sind, da diese aufgrund einer anderen Nutzung vor Jahrhunderten entstanden sind.

Die Begründung wird entsprechend der Beschlussfassung zu den Festsetzungen angepasst.

Die Begründung unter 2.9 ist entsprechend der Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung zu formulieren.

7. Die Ausführungen **unter 2.11 zum Immissionsschutz** und die dort genannten Mindestabstände von 12 m und 7 m sind nicht nachzuvollziehen. Eine derartige Regelung ist nicht bekannt. Hier wird ein aus unserer Sicht nicht tragfähiger Ansatzpunkt für nachbarliche Einwände geschaffen. Die Sätze 2 und 3 unter Ziffer 2.11 sind daher sinnvoller Weise zu streichen.
8. **Der letzte Absatz auf Seite 11** ist im Blick auf die Bauraum- und GR-Festlegungen unter Berücksichtigung der obenstehenden Ausführungen zu den planerischen- und textlichen Festsetzungen anzupassen. Gerade für die Bestandsbauten ergibt sich keine städtebauliche Erforderlichkeit für das Festschreiben der vorhandenen Grundflächen, das zudem teilweise nicht unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bestandes erfolgt ist. Selbiges gilt für die hier veranlassten Bauraumfestsetzungen, die keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten im Blick auf die Bestandsbebauung zu lassen, ohne dass dies in die ortsbildprägenden Aspekte, die die Gemeinde als beurteilungsrelevant erachtet, eingang fände.
9. **Unter 4.4 auf Seite 12** der Begründung ist nochmals klarzustellen, ob die Dachneigung von 28 bis 35° durchgehend im Planumgriff, dies gerade bezogen auf den Bestand, eingehalten werden kann.
  
10. Die Ausführungen **auf Seite 14 unter der ersten Abbildung zur Topografie und zu den Höhenkoten** sind nochmals anzupassen auf die festsetzungsbezogen zu berücksichtigenden Bedarfsnotwendigkeiten. Es ist hier auf die insbesondere im Blick auf den Neubau auf der FINr. 155/1 zu beachtenden Abgrabungsnotwendigkeiten und die daraus resultierenden Höhenkoten und die wiederum damit verbundenen Auswirkungen auf die Topografie einzugehen. Insoweit ist auf die obigen Ausführungen unter Ziffer I. und II. betreffend die Abgrabungssituation zu verweisen.
  
11. Auch die **Ausführungen unter 4.5** sind im Blick auf die tatsächlich noch entstehenden Festsetzungsnotwendigkeiten nochmals zu überprüfen und anzupassen. Dies betrifft die hier definierten Höhenkoten, die Terrassennutzung und die Abstandsflächen. Auch hier sind die Vorgaben nochmals mit dem vorhandenen Bestand abzugleichen. Dies betrifft wiederum auch die Maßgaben zur Dachneigung (hier 28°).

Über den Anschluss an den gemeindlichen Kanal wird im Zuge der Vorlage/Genehmigung des Entwässerungsplans entschieden.

Die Begründung ist entsprechend einer vorliegenden Auskunft der Immissionsschutzbehörde anzupassen.

Die Begründung wird nach Beschlusslage, falls erforderlich, angepasst.

Ja, dies wurde überprüft!

Die Begründung wird nach Beschlusslage, falls erforderlich angepasst.

Die harmonische Einbindung ist immer herzustellen, da der Neubau nicht auf ebener Fläche stattfindet.

Die Begründung wird nach Beschlusslage, falls erforderlich angepasst.

Die Dachneigung wurde überprüft!

Die Garage kann nicht als Terrasse genutzt werden, da diese begrünt werden muss, um die Topografie fortzuführen. Gem. der Planzeichnung kann die Dachfläche des nach Osten angehängten Nebengebäudes (Abstellraum) als Dachterrasse genutzt werden. Die Abstandsflächen wurden

12. Bezüglich der **Ausführungen unter Ziffer 6.** ist nochmals klarzulegen, dass hier auch sickerfähiges Pflaster umsetzbar sein muss. Zudem ist zu beachten, dass nicht nur die Notüberlaufsituation die Berechtigung zum Anschluss an den Regenwasserkanal gibt. Diese Anschlussystematik muss als freie Wahlmöglichkeit zur Verfügung stehen.

13. Im Blick auf die **grünordnerischen /umweltbezogenen Ausführungen unter 7. und 8.** sollte auch dargelegt werden, warum hier kein Umweltbericht veranlasst und umgesetzt wird.

14. Grundsätzlich sollte eine **Kurzbegründung zur Anwendung der Vorschriften der §§ 13, 13a BauGB** in der Begründung des Bebauungsplans enthalten sein.

15. Diese Einzelheiten sind bei der erneuten Überprüfung der Begründung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

#### **IV. Allgemeines/Grundsätzliches**

Rein grundsätzlich wäre nochmals Folgendes zu bedenken zu geben:

1. Ist die Aussparung der FINr. 157/2, Gemarkung Uffing am Staffelsee, planerisch tatsächlich sinnvoll? Es ist nicht bekannt, ob der dortige Eigentümer sich gegen die Aufnahme in den Bebauungsplan verwehrt hat. Dies wäre beurteilungsrelevant. Eine bauliche Inbezugsetzung auch zu diesem Grundstück wäre vermutlich bei einer Aufnahme der Grundstücksfläche in den Planumgriff besser möglich. Andererseits sollte hier keine Normenkontrollklage aufgrund der Aufnahme des dortigen Nachbarn riskiert werden. Dies wäre nochmals zu beurteilen.

2. Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ausgestaltet werden. Nachdem hier letztlich allseitig der Dorfgebietscharakter i. S. d. Baunutzungsverordnung anerkannt ist, stellt sich die Frage inwieweit über eine Regelung zur Art der baulichen Nutzung hier nicht doch für einen qualifizierten Bebauungsplan gesorgt werden kann. Es sollte im Mindesten ausgeschlossen

vom Architekten des Grundstückseigentümers überprüft, die Planung wurde hier so übernommen. Die Überprüfung im Detail obliegt dem Architekten des Bauherrn.

Der Einwand bzgl. des sickerfähigen Pflasters entspricht bereits der vorliegenden Begründung.

Der Anschluss an den vorhandenen Kanal ist zulässig, sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Der Gemeinde obliegen die Bedingungen zur Einleitung (Rückhalt, Drosselung etc.).

Da sich durch die Aufstellung dieses BPLAN's, in dem Gebiet nach § 34 BauGB, der Zulässigkeitsmaßstab aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt und nicht wesentlich verändert, ist das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB anwendbar. Dies soll in der Begründung kurz erläutert werden.

Ein Umweltbericht ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht erforderlich, vgl. § 13 Abs. 3 BauGB.

Die Begründung wird entsprechend der Beschlüsse im Rahmen der Abwägung, falls erforderlich, angepasst.

Eine Aufnahme des Eigentümers in den Bebauungsplan ist nicht gewünscht.

Aufgrund der Größe des Flurstücks und der bereits erfolgten Bebauung erscheint die Notwendigkeit nicht gegeben, diesen mit aufzunehmen, schützenswerte Grünflächen sind nicht vorhanden.

sein, dass Wohnnutzungen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen zurück gedrängt werden könnten, was aber zugegebenermaßen gemessen an der Gesamtstruktur der Nutzung im näheren ausgeschlossen sein dürfte. In jedem Falle sollte der Verzicht auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Blick Hinblick auf das Nebeneinander von Wohnen und auch teils landwirtschaftliche Nutzung nochmals begründet werden.

#### **V. Ergebnis**

Die obenstehenden Ausführungen sind bei der weiteren planerischen Aufbereitung zur Erwirkung eines rechtssicheren Planergebnisses sowie zur Beachtung der Eigentumspositionen unseres Mandanten zu berücksichtigen.

Der Unterzeichner steht jederzeit für einen weitergehenden Austausch zur Verfügung.

S. hierzu Pkt. 4.1 der Begründung

Hinsichtlich einer Einschränkung durch die Landwirtschaft ist genau vom Gegenteil auszugehen. Da die heranrückende Wohnbebauung eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung verhindert.

Wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: 12 ja : 0 nein**

**Gemeinderatsmitglied Josef Diepold enthält sich der Stimme wg. persönlicher Beteiligung.**

<b>Bayernwerk Netz GmbH (22.01.2025)</b>	
<p>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:</p> <p><a href="http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html">www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</a></p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und Stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	<p><b>Wird in Hinweise durch Text, unter Pkt. 1.5 wie folgt übernommen:</b></p> <p><i>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:</i></p> <p><a href="http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html">www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</a></p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 12 ja : 0 nein</b></p> <p><b>Gemeinderatsmitglied Josef Diepold enthält sich der Stimme wg. persönlicher Beteiligung.</b></p>
<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (10.02.2025)</b>	
<p>wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u></b></p> <p>Gegen die o.g. Planung bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Einwände.</p> <p><b><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></b></p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Nähe der Kirche und in der Mitte des Ortszentrums könnten sich untertäglich bislang noch nicht bekannte Bodendenkmäler aus der frühen Ortsgeschichte erhalten haben.</p> <p>Weitere Bodendenkmäler aus dem Mittelalter oder der Frühen Neuzeit werden deshalb im Plangebiet vermutet.</p>	

<p>Die Belange der Bodendenkmalpflege sind mit dem Hinweis auf Art 1 BayDSchG (Erhalt) und auf den Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7 BayDSchG ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Aus Gründen der Eindeutigkeit bitten wir den Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG zu streichen.</p> <p>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.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	<p><i>Art. 8 BayDSchG wird unter Hinweise durch Text; # 4.1 gestrichen.</i></p> <p><b><u>Abstimmungsergebnis: 12 ja : 0 nein</u></b></p> <p><b>Gemeinderatsmitglied Josef Diepold enthält sich der Stimme wg. persönlicher Beteiligung.</b></p>
<p><b><u>Bischöfliche Finanzkammer Augsburg (12.02.202)</u></b></p>	
<p>Ihre u.g. Email wurde uns vom Kath. Pfründestiftungsverbund St. Ulrich in Augsburg zuständigkeithalber zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet.</p> <p>Wir haben die Planung durchgesehen und können Ihnen dazu mitteilen, dass von unserer Seite keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden. Kirchliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen, auf die Duldung von Glockengeläut wurde in der Planung dankenswerterweise bereits hingewiesen.</p> <p>Die Pfarreiengemeinschaft Staffelsee erhält diese Email zur Information.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen!</b></p> <p><b><u>Abstimmungsergebnis: 12 ja : 0 nein</u></b></p> <p><b>Gemeinderatsmitglied Josef Diepold enthält sich der Stimme wg. persönlicher Beteiligung.</b></p>
<p><b><u>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (17.02.2025)</u></b></p>	
<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.01.2025.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>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.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen!</b></p> <p><b><u>Abstimmungsergebnis: 12 ja : 0 nein</u></b></p> <p><b>Gemeinderatsmitglied Josef Diepold enthält sich der Stimme wg. persönlicher Beteiligung.</b></p>
<p><b><u>Regierung von Oberbayern (25.02.2025)</u></b></p>	

Planungsverband Region Oberland (27.02.2025) – Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 25.02.2025 an.	
<p>die Regierung gibt als höhere Landesplanungsbehörde folgende Stellungnahme ab:</p> <p><b>Planung</b></p> <p>Die Gemeinde Uffing am Staffelsee beabsichtigt, mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans im Umgriff der Fl.Nr. 150, 155, 155/1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Einbindung eines neu zu errichtenden Einzelhauses auf der Fl.Nr. 155/1 unter Berücksichtigung des Bestands, der Topographie und der erhaltenswerten Grünflächen zu schaffen. Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Lage südlich der Pfarrkirche St. Agatha und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet dargestellt, im Bereich der Fl.Nr. 155/1 als Grünfläche.</p> <p>Der im Jahr 2017 erstellte städtebauliche Rahmenplan sieht für das zu bebauende Grundstück Fl.Nr. 155/1 eine Freihaltung von jeglicher Bebauung vor, da es sich um eine ortsbildprägende Grünfläche handle, die Sichtachsen auf den markanten Kirchturm ermöglicht. Gleichsam handelt es sich bei dem in Rede stehenden Grundstück laut Begründung um eine Innenbereichslage gem. § 34 BauGB, so dass die Gemeinde bestrebt ist, mit vorliegender Bauleitplanung eine möglichst verträgliche Einbindung des neuen Baukörpers sicherzustellen.</p> <p><b>Bewertung</b></p> <p><u>Natur und Landschaft</u></p> <p>Gemäß Regionalplan 17 (B II 1.6 Z) sollen Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Die Einschränkung der Sichtachsen auf die Pfarrkirche, die den visuellen Bezugspunkt der Gemeinde darstellt, könnte Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Auch die ortsbildprägende Grünverbindung, die von Süden nach Norden und anschließend nach Westen verläuft und die Pfarrkirche umrahmt, wäre durch eine Bebauung der Fl.Nr. 155/1 unterbrochen.</p> <p>Den Belangen von Natur und Landschaft ist deshalb in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde in besonderer Weise Rechnung zu tragen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Auf Grund der Nähe zu umliegenden Landwirtschaftsbetrieben bitten wir hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes um eine enge Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde.</p> <p><b>Ergebnis</b></p> <p>Bei Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbilds und des Immissionsschutzes stehen Erfordernisse der Raumordnung der Planung grundsätzlich nicht entgegen.</p>	<p>Die Belange wurden ausführlich untersucht, jedoch sind die Möglichkeiten der Freihaltung der Fläche durch Festsetzung einer Grünfläche in einem Bebauungsplan eingeschränkt, die Erfolgsaussichten der Festsetzung einer Grünfläche werden gering eingeschätzt. Auf Empfehlung einer Rechtsberatung wurde beschlossen eine Bebauung unter Berücksichtigung der Grünflächen und Topografie zu ermöglichen. Seitens der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde sind keine Einwände zur Planung eingegangen.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 12 ja : 0 nein</b> <b>Gemeinderatsmitglied Josef Diepold enthält sich der Stimme wg. persönlicher Beteiligung.</b></p>

**Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB (28.02.2025)**

zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

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.

Inhalt

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

1.2 Grundwasser

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

1.4 Abwasserentsorgung

1.4.1 Allgemeines

1.4.2 Häusliches Schmutzwasser

1.4.3 Niederschlagswasser

2. Zusammenfassung

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

### 1.1 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. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Wir empfehlen hierzu die „Hinweiskarte Starkregen und Oberflächenabfluss (HiOS), die über den Umweltatlas Bayern zugänglich ist:

<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&stateId=67c99de8-d74f-4775-899d-e8d74f57752d>

Bei der Planung eines Wohngebäudes auf der Fl.Nr. 155/1 empfehlen wir zudem, den „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung, zu berücksichtigen.

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2018/leitfaden-starkregen.html>

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

**„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“**

Aufgrund der geplanten Zufahrt kann bei einem Starkregenereignis der Oberflächenabfluss von der Straße „An der Ach“ auch in die die neue Zufahrt gelangen.  
s. Karte; link.

Die Broschüre zur Sicherung der Gebäude wird an den Bauherrn weitergeleitet, bzw. dessen Architekten; link weitergeben.



**Wird in Festsetzungen durch Text, wie folgt übernommen:**

*Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.*

**„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“**

**„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“**

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„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.“**

## 1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor.

Durch das geplante Einzelbauvorhaben kann ggf. auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) werden. Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Ein Eingriff in das Grundwasser stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Vorschlag für Festsetzungen:

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

*Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.*

*In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.*

**Wird in Hinweise durch Text, wie folgt übernommen:**

*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.*

**Wird in Festsetzungen durch Text, wie folgt übernommen:**

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.“**

### 1.3 Altlasten und Bodenschutz

#### 1.3.1 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 entsprechender 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 Abwasserentsorgung

#### 1.4.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

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

**Wird in Hinweise durch Text, wie folgt übernommen:**

*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.*

**Wird in Hinweise durch Text, # 3 Altlasten, wie folgt übernommen:**

*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 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.

#### 1.4.3 Niederschlagswasser

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). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß Ziffer 2.9 der Begründung soll Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken beseitigt werden. Aufgrund der Lage in der Nähe zu Ach, ist es fraglich, ob eine Versickerung auf dem Grundstück (Fl.nr. 155/1) überhaupt möglich ist.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, muss die Gemeinde das Niederschlagswasser übernehmen und eine Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal zulassen. Die Festlegung unter welchen Bedingungen (Rückhaltung etc.) in den Regenwasserkanal eingeleitet werden darf, obliegt der Gemeinde als Kanalbetreiber.

Im Bereich des Grundstücks verläuft ein Mischwasserkanal, ein Anschluss an diesen zur Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist entsprechend der gemeindlichen Satzung möglich.

Gemäß Festsetzung durch Text Nr. 6.5 kann, sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ein Anschluss an die gemeindliche Entwässerungsanlage erfolgen. Die Rückhaltung und Drosselung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Vorlage eines Entwässerungsplans zwischen Gemeinde und Bauherr abgestimmt.

Vorschlag für Festsetzungen

**„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:

**„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs 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) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“**

2. Zusammenfassung

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

**Wird in Festsetzungen durch Text # 6.3 und 6.4, wie folgt übernommen:**

*Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.*

**Wird in Hinweise durch Text, # 1.4 Oberflächenwasserbeseitigung, wie folgt übernommen:**

*Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs 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) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.*

**Abstimmungsergebnis: 12 ja : 0 nein**

**Gemeinderatsmitglied Josef Diepold enthält sich der Stimme wg. persönlicher Beteiligung.**

<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB (06.03.2025)</b>	
<p>Zu o.g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:</p> <p><u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u></p> <p>Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden.</p> <p><u>Aus dem Bereich Forsten:</u></p> <p>Forstfachliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Siehe Hinweise durch Text, Punkt 2.1 <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>
<b>Landratsamt Garmisch-Partenkirchen (19.03.2025)</b>	
<p>zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Kirche “ in der Fassung vom 17.01.2025 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>A. Baurecht</u></b></p> <p>Wir haben folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Art der Nutzung ist nicht festgesetzt, es handelt sich deshalb um einen Einfachen Bebauungsplan.</li><li>- die blaßrosa Fläche der privaten Zufahrt ist in der Legende nicht erläutert</li><li>- die Terrasse im Nordosten des neuen Gebäudes wirft evtl. Abstandsflächen zum Nachbarn, diese Problematik kann erst im Bauantrag bearbeitet werden.</li></ul> <p><b><u>B. Naturschutz</u></b></p> <p>Während der Bauarbeiten ist der zu erhaltende Bestandsbaum gemäß den Anforderungen des § 39 BNatSchG vor Schäden zu schützen. Die Wurzelbereiche der Bäume sind gemäß DIN 18920 vor mechanischen Eingriffen und Verdichtung zu bewahren.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass keine baulichen Maßnahmen in die Wurzelzone eingreifen. Der Stamm- und Wurzelbereich des Baumes ist ggf. durch geeignete Schutzvorrichtungen wie Baumschutzzaun oder -bänder abzusichern.</p>	<p>Die blassrosa Fläche in der Planzeichnung soll in der Legende erläutert oder rausgenommen werden; ggf. Definition Erschließungsfläche für Fl. Nr. 155/1.</p> <p>Hier ist von Seiten des Eigentümers der Fl. Nr. 155 eine Abstandsflächenübernahme vorgesehen; dies wird dann im Bauantrag geregelt.</p> <p>Die Planerin wird gebeten, mögliche Festsetzung zur Übernahme Absätze 1 und 2 in die Planung zu prüfen und diese ggfs. anzupassen.</p> <p>Artenreiche Blühflächen sollen nicht festgesetzt werden.</p>

Es wird empfohlen, auf mindestens 20 % der Wiesenflächen artenreiche Blühflächen zu entwickeln. Die Blühflächen sollten nur zweimal jährlich gemäht werden, wobei die erste Mahd Mitte Juni bis Mitte Juli stattfinden kann.

### **C. Immissionsschutz**

Der festgelegte Abstand zur benachbarten Stallaußenwand beziehungsweise zu der Mistlege auf Flst. Nr. 48 ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht ausreichend. Die Immissionsschutzbehörde begrüßt die in den einschlägigen Hinweisen unter Punkt D 2 getroffenen Äußerungen.

Es wird empfohlen, neben dem unter Punkt D 2.3 bemerkten Beweissicherungsverfahren die Erstellung eines Baulärm-/Erschütterungsgutachtens zu vermerken. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Bauleitplanung.

### **D. Wasserrecht**

Wasserrechtlich bestehen keine Einwände.

### **E. Bodenschutzrecht**

Es sind im überplanten Bereich keine bekannten Altlastenflächen betroffen. Wir bitten aber um Beachtung bzw. Aufnahme der beiden Hinweise -Siehe Stellungnahme WWA vom 28.02.2025 hier Punkte 1.3.1 + 1.3.2 im Hinblick auf Altlasten/vorsorgenden Bodenschutz-.

Aufgrund der Topografie ist die Gartengestaltung/-nutzung bereits stark eingeschränkt, diese soll nicht weiter eingeschränkt werden. Die Entwicklung einer Blühfläche obliegt den Eigentümern.

Wird zur Kenntnis genommen.

Unter Pkt. D. 2 wird bei Pkt. 2.3 wie folgt ergänzt:  
Es ist ein Baulärm-/Erschütterungsgutachtens durchzuführen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird unter Pkt. D. 3 wie folgt ergänzt:  
„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).“

**Abstimmungsergebnis: 12 ja : 0 nein**  
**Gemeinderatsmitglied Josef Diepold enthält sich der Stimme wg. persönlicher Beteiligung.**