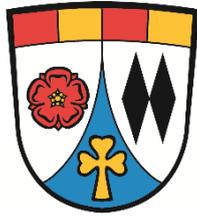


Gemeinde Seefeld



1. Änderung des Bebauungsplanes „Güntering“ (Zwischen Günteringer Straße und Hochleiten)

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

A B W Ä G U N G

**der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Beteiligungsverfahren
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

vom 08.07.2025

A. Öffentlichkeit

A.1 Stellungnahme 1

Schreiben vom 17.01.2024

S STELLUNGNAHME

Gegen den Bebauungsplan legen wir Einspruch ein.

- Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst mind. 50 Wohneinheiten. Statistisch gesehen kommen auf jede Wohneinheit 1,5 Fahrzeuge. Damit wäre die Kapazität der geplanten Tiefgarage selbst mit Doppelparkerplätzen bei weitem überschritten. Es sind daher in erheblichem Umfang Laternenparker in der Günteringer Straße, in der Leitenhöhe und besonders in der Hochleiten zu erwarten.*
- Die genannten Straßen besitzen schon jetzt ein hohes Verkehrsaufkommen. Darüber hinaus sind sie zum großen Teil durch parkende Fahrzeuge nur einspurig befahrbar.*
- Die Hochleiten als Sackgasse ist sehr schmal und bei z.B. Müllabfuhr blockiert.*
- Eine TG-Aus-/Zufahrt auf die Hochleiten ist aufgrund der mangelnden Breite nicht geeignet. Darüber hinaus hat die Hochleiten keinen Gehsteig. Fußgänger sind hier durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen gefährdet.*

Forderung:

Erwartet wird von der Gemeinde ein Verkehrskonzept für Güntering zu erstellen und dieses in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Zu Anzahl der Wohneinheiten

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan trifft keine Regelung zur Anzahl der Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung des vorliegenden Baukonzeptes mit Mehrfamilien- und Einzel-/Doppelhäusern sowie der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Bauräume könnten bei maximaler Ausreizung des Baurechts theoretisch bis zu ca. 50 Wohneinheiten im gesamten Plangebiet entstehen.

Zu Stellplätze

Auch für das Bebauungsplangebiet ist der Stellplatzschlüssel der gemeindlichen Stellplatzsatzung heranzuziehen und die entsprechende Anzahl an Stellplätzen auf den jeweiligen Wohnbaugrundstücken nachzuweisen.

Im Bereich der Einzel- bzw. Doppelhäuser geschieht dies durch Carports und offene Stellplätze. Im Bereich der etwas größeren Mehrfamilienhäuser ist eine Tiefgarage vorgesehen, die gemäß aktuellen Planungen der Grundstückseigentümer auf bis zu 69 Stellplätze ausgelegt ist und damit deutlich mehr Stellplätze umfassen würde als nach gemeindlicher Stellplatzsatzung erforderlich. Zudem sind gemäß Bebauungsplanentwurf zusätzliche offene Stellplätze auf den Grundstücken allgemein zulässig und von Seiten des Vorhabenträgers auch entsprechend geplant (Kurzzeitparkplätze für Anlieferer, Besucher usw.).

Vor diesem Hintergrund kann der ruhende Verkehr zukünftig vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

Um ein Zuparken des öffentlichen Straßenraums zu unterbinden ist zudem vorgesehen, auf der nachfolgenden Vollzugsebene entsprechende Haltverbote auszuweisen (verkehrsrechtliche Anordnungen können nicht in einem Bebauungsplan geregelt werden).

Zu Verkehrskonzept

Die Gemeinde hat im Rahmen einer vertieften Untersuchung der verkehrlichen Belange die Bestandssituation aufgenommen, die möglichen verkehrlichen Auswirkungen analysiert und darauf aufbauend entsprechende Maßnahmen erarbeitet.

In diesem Zusammenhang wurde unter Zugrundelegung der Berechnungsmethoden der Bayerischen Parkplatzlärmstudie festgestellt, dass bei maximaler Ausnutzung des festgesetzten Baurechts die Errichtung von bis zu ca. 90 zusätzlichen Stellplätzen im gesamten Plangebiet möglich ist (= Maximalwert; mindestens erforderlich wären ca. 75 Stellplätze). Unter der Annahme einer Vollauslastung wären im Schnitt rund 265 zusätzliche Kfz-Bewegungen pro 24 Std. zu erwarten bzw. eine zusätzliche Kfz-Bewegung alle 5-6 Minuten.

Die das Plangebiet erschließenden Straßenverkehrsflächen (Günteringer Straße, Leitenhöhe, Hochleiten) sind grundsätzlich ausreichend dimensioniert, um diesen zusätzlich zu erwartenden Verkehr aufzunehmen.

Engstellen und Störungen des Verkehrsflusses, vor allem im Bereich des vorderen und hinteren Teils der Günteringer Straße, sind bereits jetzt und damit unabhängig vom plangegenständlichen Vorhaben vorhanden. Meist sind diese auf zunehmende Parktätigkeit von Pkw im öffentlichen Straßenraum zurückzuführen. Dadurch kann es einerseits zwar zu Verkehrsbehinderungen kommen, andererseits wirkt sich dies positiv auf geringere Fahrgeschwindigkeiten und die Verkehrssicherheit aus.

Um die Verkehrssituation zu verbessern und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit zu erzielen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Fahrbahn der Straße Hochleiten wird zulasten der Baugrundstücke von derzeit 4,90m auf 6,00m verbreitert, um den Begegnungsverkehr und ein Nebeneinander von Pkw, Fußgängern und Radfahrern zu erleichtern. Da die Straße lediglich der Erschließung der unmittelbaren Anlieger dient und keinen Durchgangsverkehr aufweist, wird dies als ausreichend erachtet.
- Die Fahrbahn der Straße Leitenhöhe wird ebenfalls zulasten der Baugrundstücke von derzeit im Schnitt 5,50m auf zukünftig durchgehend mind. 6,00m verbreitert. Der auf der Südseite der Leitenhöhe bereits vorhandene Gehweg mit einer Breite von rund 1,50m bleibt weiterhin erhalten. Da die innere Erschließung des Baugebietes autofrei erfolgt und für die Bewohner eine Durchgängigkeit zwischen Günteringer Straße und Hochleiten besteht, ist eine ausreichende und verkehrssichere fußläufige Erschließung des Quartiers sichergestellt.
- Die Tiefgaragenserschließung erfolgt über getrennte Zu- und Ausfahrten (Zufahrt über Günteringer Straße, Ausfahrt über Hochleiten). Dadurch wird der An- und Abfahrtsverkehr entzerrt und gleichmäßig auf die umliegenden Straßenzüge verteilt. Für die engere Fahrbahn an der Hochleiten entsteht – abgesehen von Nutzern vereinzelter Kurzzeitparkplätze (z.B. für Anlieferung) – kein zusätzlicher Zufahrts-, sondern lediglich Abfahrtsverkehr.
- Die Tiefgaragenausfahrt in der Hochleiten wird zum Zwecke der verbesserten Verkehrsführung und zur Unterbindung einer Blendwirkung am gegenüberliegenden Bestands- haus in Richtung Süden verschwenkt.
- Innerhalb des Plangebietes und auch im weiteren Verlauf der Günteringer Straße werden auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes Haltverbote an neuralgischen Stellen

erlassen. Dies ist allerdings kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern erfolgt durch verkehrsrechtliche Anordnung im späteren Vollzug.

- Weitere denkbare Optionen wie eine Beschränkung auf Anwohnerparken in bestimmten Bereich des öffentlichen Straßenraumes werden im Rahmen der Realisierung des Vorhabens geprüft.

Die o.g. Ergebnisse und Maßnahmen werden in den aktualisierten Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 5

A.2 **Stellungnahme 2**

Schreiben vom 19.02.2024

S STELLUNGNAHME

Zunächst möchten wir Sie zum grundsätzlich gelungenen Wohnbaukonzept beglückwünschen. Wir begrüßen es sehr, dass in naher Zukunft einige weitere Familien in Hechendorf leben werden. Außerdem ist es großartig, wie transparent Sie mit den Plänen umgehen und, dass Sie uns die Chance auf Anregungen zum Vorhaben geben.

Diese Chance möchten wir ergreifen.

Die derzeitige Planung sieht vor, dass die Ausfahrt der Tiefgarage auf die Straße "Hochleiten" führt. Wir können von einer vergleichbaren Situation berichten. Eines unserer Elternhäuser liegt ebenso in einer recht schmalen Straße. Durch ein Neubauprojekt wurde zwar nicht die Tiefgaragenausfahrt, jedoch die Tiefgarageneinfahrt in diese Straße gelegt. Folge ist, dass es recht häufig zu Situationen kommt, in denen sich ausfahrende Anwohner des näheren Umfelds mit einfahrenden Anwohnern des Neubaus blockieren. Oftmals muss ein Verkehrsteilnehmer den Rückwärtsgang einlegen oder es wird auf Gehwege ausgewichen, damit die Autos aneinander vorbeifahren können. Das ist weder für Autofahrer noch für Fußgänger optimal.

Da durch das Bauvorhaben in Hechendorf verhältnismäßig viele Wohneinheiten entstehen, wird dies zu einem gestiegenen Verkehrsaufkommen führen. Da die Straße "Hochleiten" eine Sackgasse ist, wird sich der einfahrende Verkehr der Anwohner "Hochleiten" mit dem ausfahrenden Verkehr des Wohnungsbaus treffen. Zwei Autos werden dort nur schwer aneinander vorbeikommen. Vor allem wird sich dieses "Problem" auch auf der Straße "Leitenhöhe" fortführen. Durch die dort parkenden Kfz wird es voraussichtlich zu stockendem Verkehr kommen, weil auch hier nur schwer zwei Autos aneinander vorbeifahren können, wenn ein Hindernis besteht.

Daher unsere Anregung: Macht es nicht Sinn, auch die Ausfahrt auf die "Günteringer Straße" zu legen? Diese ist sichtbar breiter. Der Verkehrsfluss würde deutlich optimiert; es bestehen deutlich mehr Ausweichmöglichkeiten.

Herzlichen Dank für die Berücksichtigung unseres Hinweises!

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Gemeinde hat im Rahmen einer vertieften Untersuchung der verkehrlichen Belange die Bestandssituation aufgenommen, die möglichen verkehrlichen Auswirkungen analysiert und darauf aufbauend entsprechende Maßnahmen erarbeitet.

In diesem Zusammenhang wurde unter Zugrundelegung der Berechnungsmethoden der Bayerischen Parkplatzlärmstudie festgestellt, dass bei maximaler Ausnutzung des festgesetzten Baurechts die Errichtung von bis zu ca. 90 zusätzlichen Stellplätzen im gesamten Plangebiet möglich ist (= Maximalwert; mindestens erforderlich wären ca. 75 Stellplätze). Unter der Annahme einer Vollauslastung wären im Schnitt rund 265 zusätzliche Kfz-Bewegungen pro 24 Std. zu erwarten bzw. eine zusätzliche Kfz-Bewegung alle 5-6 Minuten.

Die das Plangebiet erschließenden Straßenverkehrsflächen (Günteringer Straße, Leitenhöhe, Hochleiten) sind grundsätzlich ausreichend dimensioniert, um diesen zusätzlich zu erwartenden Verkehr aufzunehmen.

Engstellen und Störungen des Verkehrsflusses, vor allem im Bereich des vorderen und hinteren Teils der Günteringer Straße, sind bereits jetzt und damit unabhängig vom plangegenständlichen Vorhaben vorhanden. Meist sind diese auf zunehmende Parktätigkeit von Pkw im öffentlichen Straßenraum zurückzuführen. Dadurch kann es einerseits zwar zu Verkehrsbehinderungen kommen, andererseits wirkt sich dies positiv auf geringere Fahrgeschwindigkeiten und die Verkehrssicherheit aus.

Um die Verkehrssituation zu verbessern und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit zu erzielen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Fahrbahn der Straße Hochleiten wird zulasten der Baugrundstücke von derzeit 4,90m auf 6,00m verbreitert, um den Begegnungsverkehr und ein Nebeneinander von Pkw, Fußgängern und Radfahrern zu erleichtern. Da die Straße lediglich der Erschließung der unmittelbaren Anlieger dient und keinen Durchgangsverkehr aufweist, wird dies als ausreichend erachtet.
- Die Fahrbahn der Straße Leitenhöhe wird ebenfalls zulasten der Baugrundstücke von derzeit im Schnitt 5,50m auf zukünftig durchgehend mind. 6,00m verbreitert. Der auf der Südseite der Leitenhöhe bereits vorhandene Gehweg mit einer Breite von rund 1,50m bleibt weiterhin erhalten. Da die innere Erschließung des Baugebietes autofrei erfolgt und für die Bewohner eine Durchgängigkeit zwischen Günteringer Straße und Hochleiten besteht, ist eine ausreichende und verkehrssichere fußläufige Erschließung des Quartiers sichergestellt.
- Die Tiefgaragenschließung erfolgt über getrennte Zu- und Ausfahrten (Zufahrt über Günteringer Straße, Ausfahrt über Hochleiten). Dadurch wird der An- und Abfahrtsverkehr entzerrt und gleichmäßig auf die umliegenden Straßenzüge verteilt. Für die engere Fahrbahn an der Hochleiten entsteht – abgesehen von Nutzern vereinzelter Kurzzeitparkplätze (z.B. für Anlieferung) – kein zusätzlicher Zufahrts-, sondern lediglich Abfahrtsverkehr.
- Die Tiefgaragenausfahrt in der Hochleiten wird zum Zwecke der verbesserten Verkehrsführung und zur Unterbindung einer Blendwirkung am gegenüberliegenden Bestandshaus in Richtung Süden verschwenkt.
- Innerhalb des Plangebietes und auch im weiteren Verlauf der Günteringer Straße werden auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes Haltverbote an neuralgischen Stellen erlassen. Dies ist allerdings kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern erfolgt durch verkehrsrechtliche Anordnung im späteren Vollzug.

- Weitere denkbare Optionen wie eine Beschränkung auf Anwohnerparken in bestimmten Bereich des öffentlichen Straßenraumes werden im Rahmen der Realisierung des Vorhabens geprüft.

Die o.g. Ergebnisse und Maßnahmen werden in den aktualisierten Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 5

A.3 **Stellungnahme 3**

Schreiben vom 26.02.2024

S STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

des Gemeinderats und der Verwaltung der Gemeinde Seefeld,

wir sind Anwohner und Eigentümer des nördlichen Nachbargrundstücks Fl.-Nr. 503/33; [...], Mayrhofer Ring 6 seit 1979.

Mit der nun vorgesehenen 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans v. 5.12.23 mit Abtrennung, Änderung und Nachverdichtung sind wir als unmittelbarer Nachbar betroffen.

Da Sie, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats die Planungshoheit haben, wenden wir uns mit unserem Widerspruch direkt an Sie, mit der Bitte diesem und unseren Anträgen zu entsprechen.

Die neue Planzeichnung v. 5.12.23 in WA 1 weicht substantiell von dem des von der Gemeinde beauftragten Stadtplaner Herr Prof. Florian Burgstaller ab.

In seinem Baukonzept in der Sitzung des Gemeinderats vom 6.12.22 hat Prof. Burgstaller nur ein Einzelhaus in der Mitte von WA 1 geplant - nicht wie nun vier Doppelhaushälften - nur auf dem Grundstück Fl.-Nr. 506, Sitzungsvorlage Gemeinderat v. 5.12.23 und Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

In einem Telefongespräch vom 1.2.24 verwarnte sich Herr Prof. Burgstaller gegen die nachträgliche Einzeichnung der vier Doppelhaushälften, da er dies städtebaulich insbesondere im Hinblick auf die Umgebungsbebauung absolut nicht befürworten könne.

Er verwies darauf, dass dies seitens der Eigentümer im späteren Zeitablauf gefordert wurde.

(Anmerkung: Die Eigentümer wohnten nie vor Ort. Sie sehen die vermietete Bestandsbebauung innerhalb des Bebauungsplan aus 1978 ihrer Großeltern nur als Spekulationsobjekt).

Prof. Burgstaller empfahl sich dringend an den Gemeinderat zu wenden, da dieser die Planungshoheit hat und sein Konzept als Entscheidungsgrundlage sehr positiv am 6.12.22 annahm.

Daher widersprechen wir hiermit der Planung in WA 1 und beantragen:

1. Die Baugrenze in der Planzeichnung des nördlichen DH im Fl.-Nr.-Grundstücks 506 nach Süden bzw. nach Südwesten (Fl.-Nr. 507) mit einem deutlich größeren als nur mit 3 m Mindestabstand zu planen.

Wir fordern mindestens eine Abstandsflächentiefe von Firsthöhe zu unserer Grundstücksgrenze.

Alternativ eine Verkleinerung der Grundfläche (unter 200 qm je DH) der vier Doppelhaushälften zu Gunsten der geforderten Abstandsflächentiefe in Firsthöhe

oder

städtebaulich empfohlen:

Die ursprünglichen Planung des Prof. Burgstallers zu erhalten:

In der Mitte von 506 und 507 nur ein DH zu planen, anstelle der vier Doppelhaushälften in 506.

2. In der Satzung des Bebauungsplans (Pkt. 2.2) ist das Maß der baulichen Grundflächenüberschreitung in WA 1 von 1.350 qm der Grundstücke Fl.-Nr. 506 und 507 auf unter 500 qm zu reduzieren.

Begründung zu 1:

->Satzung der Gemeinde Seefeld über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe von der BayBO vom 21.01.2021 u.a. mit folgenden Inhalten:

„ [...]“

=>Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität und des Wohnfriedens erlassen.

=>Aus ortsgestalterischen Gründen und der Wohnqualität den vorhandenen Bestand zu erhalten.

=>Die Gemeinde möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten.

=>Abstandsflächen können zu ausreichender Belichtung und Besonnung sowie zur Erhaltung des Wohnfriedens und sozialen Abstand vergrößert werden.

=>Die Gemeinde Seefeld ist sich bewusst, dass die Beibehaltung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung der Abstandsflächen Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können.

[...]“

-> Wir sehen eine erdrückende Wirkung auf unser Nutzgartengrundstück und eine zu geringe Besonnung durch zu große Verschattung.

-> Außerdem sehen wir gegenüber der seit Jahrzehnten bestehenden Bestandsbebauung in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch die Nachverdichtung auf neuen gesetzlichen Mindestabstand -trotz eigener höherer gemeinderechtlicher Abstandsregeln gem. Satzung - auch eine Entwertung unseres Nutzgartengrundstückes sowie den Vertrauensschutz und die nachbarliche Rücksichtnahme nicht angemessen berücksichtigt.

-> Weiter steht diese Nachverdichtung im Widerspruch zu der Leitlinie drei b (Leitlinienkonzept v. 28.3.23) der Ortsentwicklung, die besagt, dass bei Nachverdichtungen die Nachbarschaft nicht zu überfordern ist.

Die Grundstücke 506 und 507 bieten genügend Platz auch eine Nachverdichtung mit größeren Abständen an die Nachbarschaft zu ermöglichen und dabei auch das dörflich geprägte Ortsbild zu erhalten.

Begründung zu 2.:

Der Ausweis in WA 1 entspricht einer überdimensionierten Größenordnung von 80 % aus der gesamten Grundstücksgröße, zumal keine Tiefgarage planerisch vorgesehen ist.

Wir beantragen daher, bitte legen Sie im Plangebiet WA 1 das Überbauungsmaß mit Nebenanlagen auf ein realistisches Maß unter 500 qm fest.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Zu den Vorbemerkungen:

Hinsichtlich der vom Einwender vorgebrachten Ausführungen zum Bebauungskonzept ist klarzustellen, dass lediglich in einem ersten Vorabzug nur ein größeres und etwas zentraler gelegenes Gebäude im Bereich der Flurstücke 506 und 507 vorgesehen war. Im Vergleich zu den nördlich und südlich benachbarten Grundstücken, darunter auch das Grundstück des Einwenders, wäre die überbaubare Grundstücksfläche auf den Flurstücken 506 und 507 (GRZ ca. 0,15) somit aber deutlich unterhalb des durchschnittlichen Maßes der baulichen Nutzung gewesen (GRZ zwischen mind. 0,2 und max. 0,3). Aus Gleichbehandlungsgründen und zur Auflockerung der Bebauung wurde daher in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern das Bebauungskonzept durch Anordnung von zwei kleineren statt eines größeren Gebäudes geändert.

Bereits in dem am 06.12.2022 vom Gemeinderat gebilligten Bebauungskonzept von Herrn Prof. Burgstaller war die Errichtung von zwei Gebäuden auf den Grundstücken Flur Nrn. 906 und 907 vorgesehen und nicht nur ein Gebäude wie vom Einwender in seiner Stellungnahme angeführt.

Zudem ist weder im Bebauungskonzept noch im Bebauungsplan die Errichtung von zwei Doppelhäusern bzw. vier Doppelhaushälften vorgeschrieben. Im bisherigen Bebauungsplanentwurf, dem das Bebauungskonzept zugrunde liegt, wurde lediglich die Errichtung von zwei Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen, die jeweils entweder als Einzelhaus oder als Doppelhaus ausgeführt werden können. Da aufgrund der Erschließungs- und Grundstückssituation keine Realteilung, sondern nur eine Realisierung als sog. Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) möglich ist, wird im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern festgesetzt.

Die Ausführungen des Einwenders in Bezug auf ein Telefonat vom 01.02.2024 mit Herrn Prof. Burgstaller sind irreführend dargestellt und in der vorgebrachten Form im Grundsatz zurückzuweisen.

Zu 1.:

Aus städtebaulicher und ortsgestalterischer Sicht ist seitens der Gemeinde eine Bebauung ausschließlich im östlichen Teil der zukünftig zu einem Baugrundstück zusammengefassten Flurstücke 506 und 507 erwünscht. Dadurch wird sichergestellt, dass der ortsbildprägende Baum an der Günteringer Straße erhalten bleiben kann. Zugleich wird die Tiefe des Baugrundstücks besser ausgenutzt, der straßennahe Bereich an dieser Stelle aufgelockert

und das System des Baukonzeptes mit leicht versetzten und nicht schachbrettartig in einer durchgehenden Flucht angeordneten Gebäuden fortgesetzt. An dem Konzept der Errichtung von zwei Gebäuden im östlichen Teilbereich wird daher weiterhin festgehalten.

Um die Situation zu den nördlichen Nachbarn zu optimieren wurde in Zusammenarbeit mit Herrn Prof. Burgstaller eine alternative Variante des Baukonzeptes entwickelt, die eine Drehung der beiden Baukörper um jeweils 90° vorsieht. Dies hat zum Vorteil, dass nicht die Breitseite, sondern die Schmalseite zu den nördlichen Nachbarn zeigt. Neben einer Minimierung von Verschattungswirkung und Blickverstellung ergibt sich auch für das Baugrundstück selbst eine Verbesserung, da größere private Gartenflächen im Süden/Südosten der Baukörper entstehen und insbesondere die Längsseiten des nördlichen Baukörpers besser situiert sind (größere Privatheit in Bezug auf die Ausrichtung der Wohnräume möglich).

Darüber hinaus werden die Ausmaße des nördlichen Baufensters von 18,0m x 13,5m auf 17,0m x 13,0m und die maximal zulässige Grundfläche beider Baufenster von 200 m² auf 180 m² reduziert. Diese Größenordnung beim Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugrundstück als ausreichend betrachtet (GRZ ca. 0,21) und entspricht in etwa dem Wert der nördlich benachbarten Grundstücke (GRZ ca. 0,20).

Die Baugrenze des nördlichen Baufensters auf dem Grundstück Flur Nr. 506 weist nur an der schmalsten Stelle den gesetzlichen Mindestabstand von 3 m zum nördlichen Nachbarn auf. Im weiteren Verlauf erhöht sich der Abstand. Durch die Drehung der Baukörper wird zudem die Breite der zum nördlichen Nachbarn zeigende Wand deutlich reduziert. Darüber hinaus sind die Abstandsflächen gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung zur Nachbarschaft hin vollumfänglich einzuhalten. Lediglich zwischen den beiden Baufenstern werden verkürzte Abstandsflächen angeordnet, da nur so das städtebauliche Konzept für das Baugrundstück inkl. Drehung der Baukörper gewährleistet werden kann. Nachbarschützende Belange werden dadurch jedoch nicht tangiert.

Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend dem überarbeiteten Baukonzept aktualisiert. Eine ausreichende Berücksichtigung aller privaten Belange und Nachbarninteressen kann aus Sicht der Gemeinde somit sichergestellt werden.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass auf ein unbegrenztes Fortbestehen einer mittlerweile über 40 Jahre alten Baukonzeptsetzung kein Anspruch bestehen kann, da sich rechtliche und städtebauliche Rahmenbedingungen stets ändern und die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit auf diese reagieren können muss.

Zu 2.:

Aus städtebaulichen Gründen (s.o.) wird eine Bebauung nur im östlichen und damit straßenabgerückten Teil der zukünftig zu einem Baugrundstück zusammengefassten Flurstücke 506 und 507 vorgesehen. Für die ausschließlich von der Günteringer Straße mögliche Zufahrt zu den Gebäuden sind dadurch jedoch längere Erschließungswege erforderlich. Vor diesem Hintergrund ist eine im Vergleich zu den Nachbargrundstücken höhere GR-Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 14 BauNVO im gegenständlichen Fall notwendig und gerechtfertigt.

Die GR-Überschreitungsmöglichkeit wird jedoch von 1.350 m² auf das aus Sicht der Gemeinde erforderliche und vertretbare Maß von 1.000 m² reduziert, was einer Gesamt-GRZ / GRZ II von unter 0,6 für das Gesamtbaugrundstück (Flur Nrn. 506 und 507) entsprechen würde. Damit würde bei Heranziehung des gesetzlichen Orientierungswertes von GRZ 0,4 für allgemeine Wohngebiete die Gesamt-GRZ / GRZ II immer noch unterhalb der sog. Regelüberschreitung von 50% für Anlagen gemäß § 14 BauNVO liegen.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 5

A.4 **Stellungnahme 4**

Schreiben vom 26.02.2024

S STELLUNGNAHME

Sehr geehrter Gemeinde Rat,

hiermit lege ich Widerspruch gegen die Bebauungsplanänderung zwischen „Günteringer Straße und Hochleiten“ ausfolgenden Gründen ein:

- Grundwasser und Quellen

Wie der Gemeinderat sicher weiß, läuft durch dieses neue Bebauungsgebiet Grundwasser und sogar eine Quelle direkt in unserem Garten Hochleiten 9 und 10.

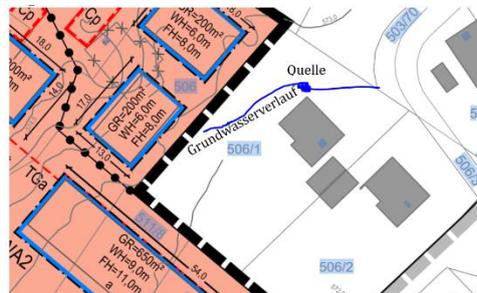
Wir hatten vor etwa 15-20 Jahren zu Pfingsten Hochwasser und mussten aufpassen, dass unsere Keller nicht volllaufen. Das Grundwasser hat sich über die Jahre um mind. einen Meter zurückgezogen. Eine Bebauung mit einer solch geplanten Tiefgarage, hätte zwei Szenarien zur Folge:

- 1) Das Grundwasser würde sich weiter zurückziehen
- 2) Das Grundwasser würde sich wieder anheben.

Beides hätte die Auswirkung, dass sich das Erdreich senkt oder hebt und evtl. unsere Keller wieder volllaufen. Der Schaden, der an meinem Haus dabei entstehen könnte, wäre immens! Des Weiteren könnte sich das Erdreich so weit senken, dass unsere Häuser einen irreparablen Schaden davontragen könnten, z.B. Risse.

Grundwasser wird sich immer neue Wege suchen und es wird durch die Tiefgarage erwärmt!

Im Bild habe ich den Grundwasserverlauf und die Wasserquelle an unserem Haus eingezeichnet.



- Baudichte und Bauhöhe

Folgende Punkte möchte ich hier anbringen:

- 1) Baudichte

Vorab möchte ich sagen, dass ich nichts gegen eine Bebauung dieses Gebietes habe, ABER die Baudichte und in welchem gigantischen Maß die Gebäude hier geplant sind finde ich zutiefst bedauerlich. Ein Gebäude mit 54 Metern Länge und einer Höhe von 11 Metern lässt mich eher an München oder neuerdings auch an Gilching erinnern. Wollen wir als Gemeinde HechenDORF“ das wirklich zulassen?

Sehen Sie sich doch bitte die drei Doppel-Häuser Günteringer Straße neben Ginder an. Grundfläche keine 40 m² auf drei Stockwerke für über 1 Mio € mit Blick auf eine Hauswand. Dasselbe sehe ich hier! Wer genehmigt sowas?

2) Bauhöhe

Außerdem kommt hier noch die FH von 11 Metern dazu. Bei den umliegenden Gebäuden liegt diese auch bei 8 Metern, so auch bei uns. Eine FH sollte die 8 Meter nicht überschreiten. Wir hätten im Winter UND in der Übergangszeit keine Sonne mehr.

3) Persönliches

Wir haben uns folgenden Gründen entschieden nicht an dieser Bebauungsplanänderung zu beteiligen.

- a) Wir wollen dieses Ausmaß an Bebauung nicht finanziell mittragen, vor allem nicht das von TQS.*
- b) Sämtliches Grün, damit zählt die fast 100 Jahre Hecke, zwischen unserem und dem TQ Grundstück wurde nach dem Kauf vernichtet. In früheren Zeichnungen/Bebauungsplänen wurde dies noch mit aufgeführt, jetzt plötzlich nicht mehr. Warum?*
- c) An der Bauwut die in Hechendorf ausgebrochen, wollte und will ich mich nicht beteiligen!*

Ganz ehrlich, unser Grundstück wird von Süden und Westen regelrecht zugemauert. Es macht mir den Eindruck, als würde ich für meine Entscheidung nicht an der Änderung des Bebauungsplans mitzumachen, von der Gemeinde bestraft werden.

Ich würde mir wünschen, dass meine Kinder hier auch mal hier ihr eigenes Haus noch auf das Grundstück bauen können. Allerdings macht die geplante umliegende Bebauung das nicht mehr möglich. Sie werden das Grundstück womöglich an große Bauträger verkaufen, der es dann genau so mit einem 54 Meter Gebäude bebauen kann.

Ich weiß, dass TQ durch seine Steuern der größte Geldgeber der Gemeinde Seefeld ist und ohne diese Gelder vieles hier nicht möglich wäre. Es sollte aber der Gemeinde am Herzen liegen, trotzdem ein gewisses Maß der gestellten Forderungen Einhaltung zu gebieten.

Wir leben in einem Dorf, darauf bestehe ich als Einheimischer über mehrere Generationen – nicht in München, Germering oder (jetzt auch) Gilching.

Ich bitte euch der Gier in unserem Dorf zu widersprechen und ein richtiges Maß der Dinge an den Tag zu legen.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Zu Grundwasser und Quellen:

Die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet wurden im Zuge eines geotechnischen Gutachtens näher untersucht (Grundbaulabor München, Geotechnisches Gutachten, Projekt-Nr.: P24219 vom 18.09.2024). Bei durchgeführten Bohrarbeiten wurde in den Kleinbohrungen Schichtwasser in 1,0 m bis 4,9 Tiefe unter Gelände angetroffen.

Das Grundstück liegt im Bereich eines Moränewalles. Das Grundwasser ist aufgrund der Geländemorphologie tiefer als 20 m unter Geländeoberkante zu erwarten. Auf dem Baugrundstück ist aber insbesondere nach Niederschlägen mit dem Zutritt von Schicht- und Hangwasser sowie mit oberirdischem Abfluss zu rechnen. Die Zahl und die Mächtigkeit der wasserführenden Bodenschichten ist je nach Zusammensetzung des Untergrundes von Ort zu Ort sehr verschieden. Zur Schichtwasserführung geeignete Bodenhorizonte variieren in vertikaler und horizontaler Richtung bereits innerhalb kleiner Ausdehnungsbereiche. Innerhalb welcher der gut durchlässigen Bodenhorizonte sich Schichtwasser ausbildet, kann aufgrund des inhomogenen Bodenaufbaus nicht vorausgesagt werden.

Die Erkenntnisse aus dem geotechnischen Gutachten sind auf Ebene der nachfolgenden Objektplanung im Zuge der Bauausführung am konkreten Standort entsprechend zu berücksichtigen. Sollte Grund-/Schichtenwasser aufgeschlossen werden, muss der Bauherr das Landratsamt Starnberg benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

Die Erkenntnisse zu den Grundwasserverhältnissen werden entsprechend in die Begründung zur vorliegenden Bauleitplanung eingearbeitet.

Zu Nachverdichtung, Baudichte und Bauhöhe:

Die Gemeinde muss sich den aktuellen Herausforderungen und Rahmenbedingungen stellen und kann nicht an über 40 Jahre alten Planungen festhalten, die den gesellschaftlichen Ansprüchen, den baulichen Standards und den städtebaulichen Maßstäben der gegenwärtigen Zeit in keiner Weise mehr gerecht werden. Insbesondere die Themen Wohnraumschaffung, Förderung bezahlbaren Wohnraums, Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, effektiver Umgang mit Grund und Boden oder klimagerechtes Bauen sind wichtige Grundsätze des Städtebaus, zu deren Beachtung die Gemeinde nicht zuletzt durch Willen des Gesetzgebers verpflichtet ist.

Die Gemeinde ist daher angehalten, verantwortungsvoll mit den wenigen verbliebenen Innenpotentialflächen umzugehen und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen bei Bedarf entsprechend anzupassen. Für die Gemeinde Seefeld gilt das umso mehr, da die Ortsteile von naturschutzfachlich und landschaftlich besonders hochwertigen Flächen umgeben ist, wodurch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in größerem Umfang weder möglich noch erstrebenswert ist.

Mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung soll eine den o.g. Grundsätzen gerecht werdende und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Um dies sicherzustellen, liegt dem Bebauungsplanentwurf ein Baukonzept zugrunde, dessen Ziel es ist, die zukünftige Bebauung trotz des Nachverdichtungscharakters weiterhin an das bestehende Ortsbild zu orientieren, sich in die Umgebung so gut als möglich einzufügen und die Nachbarschaft nicht zu überfordern.

Hierfür wurden insbesondere die Planungsparameter Gebäudekubatur, Höhenentwicklung, Geschossigkeit, Baudichte sowie gestalterische Elemente wie Dachform und Fassadengestaltung berücksichtigt und näher untersucht. Bei der Konzeptionierung wurde nicht nur auf rechnerische Daten und Kennzahlen zurückgegriffen, sondern es wurden auch in Echtfotos hineinprojizierte und maßstabgetreue Zeichnungen der neu geplanten Gebäude erstellt, die einen noch besseren optischen Eindruck vermitteln als computeranimierte Visualisierungen.

Das hieraus entstandene und vom Gemeinderat vorab mit großer Mehrheit befürwortete Baukonzept sieht folglich eine Durchmischung aus zwei bis dreigeschossigen Mehrfamilien- sowie Einzel- und Doppelhäusern vor, die unterschiedlich zueinander gestellt und angeordnet sind. Durch wechselnde Gebäudestellungen und unterschiedliche Gebäudegrößen/-höhen entsteht eine abwechslungsreiche Bebauung, die nicht den

Eindruck eines monostrukturierten Baukastensystems erweckt. Zugleich werden die prägenden Elemente der umgebenden Bestandsbebauung aufgegriffen und übernommen (Zwei- bis Dreigeschossigkeit, Satteldach, überwiegend rechteckige Grundformen, unterschiedliche Gebäudeausrichtungen).

Hinsichtlich der Baudichte fügt sich die Bebauung mit einer rechnerisch ermittelten Grundflächenzahl zwischen 0,21 und 0,32 je Baugrundstück in die bauliche Umgebung ein. Im Bereich Mayrhoferring liegt die GRZ bei ca. 0,25 und im Bereich zwischen Leitenhöhe und Inninger Straße bei ca. 0,35. Mit einer GRZ von maximal 0,32 bleibt das Maß der baulichen Nutzung zudem deutlich unter dem gesetzlichen Orientierungswert von 0,4 in allgemeinen Wohngebieten.

Eine Ausnahme in Bezug auf die Gebäudelänge bildet das langgezogene Mehrfamilienhaus im Zentrum des neuen Quartiers. Hier wurde zugunsten der Belange energieeffizienten Bauen und effektiver Umgang mit Grund und Boden bewusst auf eine Aufteilung auf mehrere Gebäude verzichtet. Aufgrund der zentralen Lage und der Anordnung hinter den anderen Doppel- und Mehrfamilienhäusern fällt die Gebäudelänge nicht wesentlich in Erscheinung. Insbesondere straßenseitig ist im Wesentlichen nur die Giebelseite, nicht jedoch die Längsseite einsehbar, so dass keine Riegelwirkung entsteht.

Hinsichtlich der Höhenausbildung der Mehrfamilienhäuser ist gemäß Bauungskonzept eine Gesamthöhe von etwas mehr als 10m vorgesehen. Dies entspricht auch den höheren Bestandsgebäuden in der näheren Umgebung, die Firsthöhen zwischen 9-10m aufweisen (z.B. Hochleiten 1, Leitenhöhe 4, Günteringer Straße 21). Aufgrund des bewegten Geländes wurde im bisherigen Bebauungsplanentwurf ein Sicherheitsaufschlag von +1,0m festgesetzt (somit eine Firsthöhe von max. 11,0m), da infolge des Geländeabfalls an einigen Stellen rechnerisch größere Wand- und Firsthöhen entstehen können. Im aktualisierten Bebauungsplanentwurf wird die Höhenfestsetzung dahingehend angepasst, dass ein konkreter unterer Bezugspunkt (Erdgeschossfertigfußboden) mit absoluter Höhenangabe in m über NHN festgesetzt wird und zugleich eine Reduzierung der Firsthöhe auf 10,5m erfolgt. Damit orientiert sich die Höhenfestsetzung noch enger am bestehenden Bauungskonzept.

Des Weiteren werden die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung zu den benachbarten Grundstücken hin angeordnet. Hierdurch wird gewährleistet, dass ausreichende Abstände zu den Nachbarn eingehalten werden, die sogar über dem gesetzlichen Mindestmaß gemäß Bayerischer Bauordnung liegen. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird somit sichergestellt.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die durch blaue Baugrenzen markierten Baufelder lediglich die Positionierung der Gebäude, nicht jedoch deren maximal mögliche Gebäudegrundfläche darstellen. Innerhalb des Baufeldes ist zum Zwecke der Flexibilität eine leichte Verschiebung der Gebäude möglich, jedoch keine vollständige Inanspruchnahme. Hier ist die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der entscheidende Faktor. Die Planzeichnung könnte daher in Bezug auf die zulässige Gebäudegrundfläche ggf. einen fälschlich überdimensionierten Eindruck erwecken.

Zusammenfassend betrachtet ist festzustellen, dass mit der vorgesehenen Planung zwar eine deutliche Nachverdichtung erfolgt, die naturgemäß auch gewisse Auswirkungen auf die nähere Umgebung mit sich bringt, nach Berücksichtigung aller Belange und gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen jedoch als maßvoll und städtebaulich verträglich eingeordnet werden kann.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich der o.a. Ausführungen zum städtebaulichen Konzept redaktionell ergänzt.

Zu Grünstrukturen:

In den ersten Vorentwürfen (Ende 2021/Anfang 2022) wurden sämtliche Grünstrukturen, unabhängig von tatsächlicher Schutzwürdigkeit/Erhaltenswertigkeit, überschlägig erfasst und in den Planvorabzügen in Form einer flächigen Darstellung markiert.

Einzelne Strukturen, darunter auch die vom Einwender genannte Hecke, wurden mittlerweile durch den aktuellen Eigentümer in eigener Verantwortung entfernt. Dies ist aufgrund des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes grundsätzlich möglich. Der Gemeinde liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen oder die gemeindliche Baumschutzverordnung vor.

Im aktuellen Bebauungsplanentwurf ist nurmehr der schützenswerte Bestand (ortsbildprägender Baum an der Günteringer Straße im Nordosten des Plangebietes) als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus sind unter Pkt. 8 der Bebauungsplansatzung Festsetzungen zur Durchgrünung und zu Mindeststandards enthalten. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist zudem ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan bei der Errichtung von mehr als drei Wohneinheiten vorzulegen.

Abgesehen hiervon muss ein möglicher Verlust von Bestandsbäumen im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens gemäß der nach wie vor anzuwendenden Baumschutzverordnung der Gemeinde durch die Pflanzung zusätzlicher Ersatzbäume kompensiert werden.

Zu den sonstigen Anmerkungen:

Die sonstigen Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch keinen Regelungsinhalt auf Ebene der Bauleitplanung. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 5

A.5 **Stellungnahme 5**

Schreiben vom 26.02.2024

S STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

als direkt betroffener Anwohner in unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Bauvorhabens nehme ich hiermit zu der oben genannten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV "Güntering" fristgerecht Stellung. In meiner Ausführung nehme ich dabei Bezug auf den Entwurf der Begründung, der meiner Meinung nach vielfach auf Annahmen, Bewertungen und Rechtfertigungen beruht, die weder nachvollziehbar sind, noch durch entsprechende Nachweise belegt werden. Es entsteht dabei der Eindruck, dass die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich im Sinne eines "ortsansässigen Betriebes" erfolgt, ohne die Belange der Anwohner zu berücksichtigen, die durch das geplante Bauvorhaben massiv betroffen sind.

Folgende Punkte fallen dabei besonders auf, so dass ich hierauf gezielt eingehe:

Was ist eine maßvolle Nachverdichtung?

In Summe wird in der Begründung 23 mal betont, dass es sich um eine maßvolle und angemessene Nachverdichtung handelt, jedoch ohne weitere Erläuterung, wie diese Annahme begründet wird.

Frage 1: Ich bitte die Gemeinde darzustellen, nach welcher Ermessensgrundlage vorgegangen wurde. Wie begründen Sie, dass es sich um eine maßvolle oder gar angemessene Änderung des gültigen Bebauungsplanes bei einer derart massiven Änderung handelt?

Der Übersichtsplan zeigt klar, dass, abgesehen von einem einzelnen Bauernhaus, nur ein einziges Gebäude in der näheren Nachbarschaft auch nur annähernd die Dimension der (kleineren) Doppelhäuser erreicht.

Die Bezeichnung „Doppelhäuser“ lässt vermuten, dass diese Häuser von zwei Parteien bewohnt werden. Bei einer Grundfläche von 200qm liegt die Wohnfläche je einer Wohneinheit bei zwei Vollgeschossen bei geschätzten 180qm. Das liegt sehr deutlich über den Größen der aktuellen Bauvorhaben in der Günteringer Straße (Haus Nr. 17 und 11), die auch nach dem deutlichen Preisverfall der letzten beiden Jahre zwischen 950.000€ und 1.100.000€ kosten (Quelle hierzu: Exposé des Bauträgers Günteringer Straße 17, sowie www.immobilienscout24.de für die Günteringer Straße 11). Für normal verdienende Angestellte des "örtlichen Betriebes" liegen die Objekte weder zum Kauf noch zur Miete im Bereich des Machbaren. Es liegt deshalb die Vermutung nahe, dass die Doppelhäuser in jeweils vier Wohneinheiten aufgeteilt werden, was die örtliche Belastung z.B. durch Lärmemissionen des rollenden und parkenden Verkehrs und die Belastung der Infrastruktur noch weiter erhöht. Einer der Baukörper hat eine Grundfläche von 650qm(!). Allein damit wird das Erscheinungsbild des Ortes komplett und unwiderruflich verändert. In Summe werden 10 Gebäude errichtet, die allesamt größer als die benachbarten Bestandsimmobilien werden, was den Charakter des Ortes noch umfangreicher verändern wird.

Frage 2: Bitte stellen Sie detailliert dar, wie damit für die umliegende Nachbarschaft eine städtebaulich verträgliche Umsetzung begründet werden kann, wie in § 1 als Aufgabe für das Projekt dargestellt.

Frage 3: Wie viele Wohneinheiten sind für die Doppelhäuser geplant?

Überforderung der Infrastruktur

Die vorgestellte Änderung bezieht sich ausschließlich auf den eigentlichen Bebauungsplan. Ein Ausbau der bestehenden Infrastruktur wird als nicht erforderlich beschrieben. Es gibt aber keine weiterführenden Aussagen, zur bisherigen und zu erwartenden zusätzlichen Auslastung der örtlichen Kindergärten, Schulen und Schulbusse. Nach meiner Kenntnis sind hier bereits heute die Grenzen des Machbaren erreicht. Neben diversen weiteren privaten Neubauprojekten in Hechendorf plant ja auch die Gemeinde selbst ein weiteres Großprojekt in der Spitzstraße.

Frage 4: Bitte stellen Sie nachvollziehbar dar, wie die bestehenden Einrichtungen ohne weiteren Ausbau die zusätzliche Belastung bewältigen sollen.

Kein fundiertes Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept ist unvollständig und unzureichend. Die Position der geplanten Tiefgaragenzufahrt sowie noch weiterer dreier Zufahrten zum betroffenen Grundstück zeigen eindeutig, dass auf die Belange der bisherigen Anwohner keine Rücksicht genommen wird: direkt gegenüber der Zufahrt mündet der Steinebacher Weg ein, mit starker Frequentierung durch Anwohner, landwirtschaftlichen Verkehr und Gewerbeverkehr, die Zufahrt zur Günteringer Straße 19 sowie auch die Zufahrt zum Neubauvorhaben der Günteringer Straße

17. Hier werden in Kürze drei Doppelhäuser errichtet. Im hinteren Bereich dieses Grundstückes wird es eine weitere Verdichtung geben, mit Zuwegung über den Steinebacher Weg. Auf engstem Raum werden Anwohner an- und abfahren, was zu einer enormen Zunahme des Verkehrs sowie der Lärmbelastung durch anfahrende und bremsende Fahrzeuge führen wird. Auch wird das Risiko für Unfälle erhöht. Die Günteringer Straße wird in diesem Bereich stark durch Fußgänger, z.B. Schulkinder benutzt, die diesen Knotenpunkt zweimal täglich passieren müssen.

Die Günteringer Straße ist bereits heute für Fahrzeuge nur in jeweils einer Richtung passierbar. Der Gegenverkehr muss hinter parkenden Fahrzeugen warten. Selbst im Bereich der Hausnummer 17, wo der Altbestand bereits abgerissen wurde, sowie dem weiteren Straßenverlauf bis zur Leitenhöhe wird die Straße auf beiden Seiten zum Parken genutzt.

Frage 5: Wo sollen Besucher, Handwerker, Lieferdienste, etc. der heutigen Anwohner parken? Diese Grundstücke bieten nicht die Möglichkeiten für zusätzliche Parkflächen.

Frage 6: Stellen Sie bitte detailliert anhand von Berechnungen dar, wie sich das Verkehrsaufkommen entwickeln wird und wie die Zufahrten und Parkmöglichkeiten der heutigen Anwohner sichergestellt werden. Berücksichtigen Sie dabei auch die weiteren aktuellen und kommenden Bauvorhaben in der Günteringer Straße und im .

In §4.4.4 wird ausgeführt, dass die Errichtung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen nicht erforderlich ist.

Frage 7: Wie kommen Sie zu dieser Aussage?

Im weiteren Verlauf der Begründung erwarten Sie, dass Anwohner und Besucher des Wohnquartiers auch künftig ausschließlich auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen mittels Tiefgaragen, Carports oder Stellplätzen erfolgen soll.

Frage 8: Außer den Carports sind nur ganz wenige zusätzliche Parkflächen zu erkennen. Wo sollen z.B. Handwerker, Besucher oder Kurzzeitparker mit ihren Lieferwägen und Bullis parken?

In §4.4.6 wird dargelegt, dass eine "zurückhaltende Ausbildung von Stellplätzen (PKW und Fahrrad) gewährleistet werden soll (was ja gem. Plan auch so nachvollziehbar ist).

Frage 9: Bitte erläutern Sie den Widerspruch gegenüber der Aussage aus §4.4.4., dass Anwohner ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen parken sollen.

In §4.5.4 unterstellen Sie ein konkludentes Dulden der Anwohner, die sich bereits über die Jahre hinweg mit der Lärmbelastung arrangiert haben sollen.

Frage 10: Weisen Sie bitte nach, worauf sich diese Aussage stützt. Ich für meinen Teil kann hier nur entschieden widersprechen.

Erkennbar wird hier nur, dass die deutliche Zunahme des Verkehrs der Gemeinde offenbar bereits bewußt ist. Seit der Ableitung des Verkehrs über die Günteringer Straße im Zuge der Kanalsanierung im Bereich der Inninger Straße hat der Verkehr stark zugenommen. Nach Abschluss der Arbeiten wurde die Günteringer Straße als Abkürzung offensichtlich beibehalten. Das Neubaugebiet „Am " hat zusätzlich das Aufkommen noch verstärkt. Ein Großteil des Verkehrs, der über die Staatsstraße nach Norden in Richtung Weßling fährt, benutzt die Günteringer Straße. Die noch nicht bezogenen Neubauten in der Günteringer Straße, der neu zu errichtende Großkomplex an der Spitzstraße sowie das hier behandelte Bauvorhaben werden den Verkehr zusätzlich zu Lasten der Altanwohner geradezu explodieren lassen.

In dem Zusammenhang weise ich auch auf die bereits eingebrachte Unterschriftensammlung von Anwohnern hin, die die Dimension des Bauvorhabens und die damit verbundenen Einschränkungen bereits vor ca. 2 Jahren bemängelt haben. Nach meinem Kenntnisstand

wurde auf die Eingabe keine Rücksicht genommen. Im Gegenteil, die Verdichtung der Bebauung wurde seitdem deutlich erhöht.

Fazit

Allein an der hier laienhaft zusammengetragenen Faktensammlung kann man erkennen, dass die in der Begründung dargelegten Argumente keinen Bestand haben oder nicht nachvollziehbar sind.

Frage 11: In dem Zusammenhang bitte ich auch um eine ausführliche Darlegung, wie die Leitlinie 3 aus §3.4. I (Bei der Nachverdichtung sollen angemessene Grünflächen erhalten sowie Nachbarschaft und Infrastruktur nicht überfordert werden) für den Entscheidungsprozess Berücksichtigung gefunden hat.

Die von der Gemeinde selbst aufgestellten Vorgaben ohne weitere Infrastrukturentwicklungen sind nur einzuhalten, wenn der bisher gültige Bebauungsplan beibehalten wird und nicht nur allein zu Gunsten eines ortsansässigen Betriebs geändert wird.

Das unverhältnismäßig hohe Aufkommen an Ein- und Ausfahrten in die Günteringer Straße zusätzlich zum fließenden Verkehr ist unzumutbar und unfallträchtig. Die Situation kann sehr einfach vermieden werden, indem ein Teil des Grundstückes im Bereich der Leitenhöhe zur Verbreiterung der vorhandenen Straße genutzt wird, um die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage dort zu platzieren und den Verkehr von der Günteringer Straße abzuführen. Bei der Gesamtgröße des Areals ist dies zugunsten der bestehenden Nachbarschaft mehr als verträglich und angemessen(!) und somit eine geeignete Alternativgestaltung.

Die von mir vorgebrachten Fragen beziehen sich auf Konjunktive. Generalisierungen, Widersprüche oder Voraussetzungen in der Begründung, die nicht nachvollziehbar sind. Bitte weisen schriftlich mit konkreten Indikatoren zu den jeweils vorgebrachten Fragen nach, was für die jeweiligen Schlussfolgerungen und Entscheidungsfindungen belastbar dokumentierbar ist. Die Beantwortung erbitte ich bis zum 26. März 2024.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Zu maßvoller Nachverdichtung und städtebaulicher Verträglichkeit (Fragen 1, 2 und 11):

Die Gemeinde muss sich den aktuellen Herausforderungen und Rahmenbedingungen stellen und kann nicht an über 40 Jahre alten Planungen festhalten, die den gesellschaftlichen Ansprüchen, den baulichen Standards und den städtebaulichen Maßstäben der gegenwärtigen Zeit in keiner Weise mehr gerecht werden. Insbesondere die Themen Wohnraumschaffung, Förderung bezahlbaren Wohnraums, Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, effektiver Umgang mit Grund und Boden oder klimagerechtes Bauen sind wichtige Grundsätze des Städtebaus, zu deren Beachtung die Gemeinde nicht zuletzt durch Willen des Gesetzgebers verpflichtet ist.

Die Gemeinde ist daher angehalten, verantwortungsvoll mit den wenigen verbliebenen Innenpotentialflächen umzugehen und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen bei Bedarf entsprechend anzupassen. Für die Gemeinde Seefeld gilt das umso mehr, da die Ortsteile von naturschutzfachlich und landschaftlich besonders hochwertigen Flächen umgeben ist, wodurch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in größerem Umfang weder möglich noch erstrebenswert ist.

Mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung soll eine den o.g. Grundsätzen gerecht werdende und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Um dies sicherzustellen, liegt dem Bebauungsplanentwurf ein Baukonzept zugrunde, dessen Ziel es ist, die zukünftige Bebauung trotz des Nachverdichtungscharakters weiterhin an

das bestehende Ortsbild zu orientieren, sich in die Umgebung so gut als möglich einzufügen und die Nachbarschaft nicht zu überfordern.

Hierfür wurden insbesondere die Planungsparameter Gebäudekubatur, Höhenentwicklung, Geschossigkeit, Baudichte sowie gestalterische Elemente wie Dachform und Fassadengestaltung berücksichtigt und näher untersucht. Bei der Konzeptionierung wurde nicht nur auf rechnerische Daten und Kennzahlen zurückgegriffen, sondern es wurden auch in Echtfotos hineinprojizierte und maßstabsgetreue Zeichnungen der neu geplanten Gebäude erstellt, die einen noch besseren optischen Eindruck vermitteln als computeranimierte Visualisierungen.

Das hieraus entstandene und vom Gemeinderat vorab mit großer Mehrheit befürwortete Baukonzept sieht folglich eine Durchmischung aus zwei bis dreigeschossigen Mehrfamilien- sowie Einzel- und Doppelhäusern vor, die unterschiedlich zueinander gestellt und angeordnet sind. Durch wechselnde Gebäudestellungen und unterschiedliche Gebäudegrößen/-höhen entsteht eine abwechslungsreiche Bebauung, die nicht den Eindruck eines monostrukturierten Baukastensystems erweckt. Zugleich werden die prägenden Elemente der umgebenden Bestandsbebauung aufgegriffen und übernommen (Zwei- bis Dreigeschossigkeit, Satteldach, überwiegend rechteckige Grundformen, unterschiedliche Gebäudeausrichtungen).

Hinsichtlich der Baudichte fügt sich die Bebauung mit einer rechnerisch ermittelten Grundflächenzahl zwischen 0,21 und 0,32 je Baugrundstück in die bauliche Umgebung ein. Im Bereich Mayrhofering liegt die GRZ bei ca. 0,25 und im Bereich zwischen Leitenhöhe und Inninger Straße bei ca. 0,35. Mit einer GRZ von maximal 0,32 bleibt das Maß der baulichen Nutzung zudem deutlich unter dem gesetzlichen Orientierungswert von 0,4 in allgemeinen Wohngebieten.

Eine Ausnahme in Bezug auf die Gebäudelänge bildet das langgezogene Mehrfamilienhaus im Zentrum des neuen Quartiers. Hier wurde zugunsten der Belange energieeffizienten Bauen und effektiver Umgang mit Grund und Boden bewusst auf eine Aufteilung auf mehrere Gebäude verzichtet. Aufgrund der zentralen Lage und der Anordnung hinter den anderen Doppel- und Mehrfamilienhäusern fällt die Gebäudelänge nicht wesentlich in Erscheinung. Insbesondere straßenseitig ist im Wesentlichen nur die Giebelseite, nicht jedoch die Längsseite einsehbar, so dass keine Riegelwirkung entsteht.

Hinsichtlich der Höhenausbildung der Mehrfamilienhäuser ist gemäß Baukonzept eine Gesamthöhe von etwas mehr als 10m vorgesehen. Dies entspricht auch den höheren Bestandsgebäuden in der näheren Umgebung, die Firsthöhen zwischen 9-10m aufweisen (z.B. Hochleiten 1, Leitenhöhe 4, Günteringer Straße 21). Aufgrund des bewegten Geländes wurde im bisherigen Baukonzeptentwurf ein Sicherheitsaufschlag von +1,0m festgesetzt (somit eine Firsthöhe von max. 11,0m), da infolge des Geländeabfalls an einigen Stellen rechnerisch größere Wand- und Firsthöhen entstehen können. Im aktualisierten Baukonzeptentwurf wird die Höhenfestsetzung dahingehend angepasst, dass ein konkreter unterer Bezugspunkt (Erdgeschossfertigfußboden) mit absoluter Höhenangabe in m über NHN festgesetzt wird und zugleich eine Reduzierung der Firsthöhe auf 10,5m erfolgt. Damit orientiert sich die Höhenfestsetzung noch enger am bestehenden Baukonzept.

Des Weiteren werden die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung zu den benachbarten Grundstücken hin angeordnet. Hierdurch wird gewährleistet, dass ausreichende Abstände zu den Nachbarn eingehalten werden, die sogar über dem gesetzlichen Mindestmaß gemäß Bayerischer Bauordnung liegen. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird somit sichergestellt.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die durch blaue Baugrenzen markierten Baufelder lediglich die Positionierung der Gebäude, nicht jedoch deren maximal mögliche Gebäudegrundfläche darstellen. Innerhalb des Baufeldes ist zum Zwecke der Flexibilität eine leichte Verschiebung der Gebäude möglich, jedoch keine vollständige Inanspruchnahme. Hier ist die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der entscheidende Faktor. Die Planzeichnung könnte daher in Bezug auf die zulässige Gebäudegrundfläche ggf. einen fälschlich überdimensionierten Eindruck erwecken.

Zusammenfassend betrachtet ist festzustellen, dass mit der vorgesehenen Planung zwar eine deutliche Nachverdichtung erfolgt, die naturgemäß auch gewisse Auswirkungen auf die nähere Umgebung mit sich bringt, nach Berücksichtigung aller Belange und gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen jedoch als maßvoll und städtebaulich verträglich eingeordnet werden kann.

Hinsichtlich der Auswirkungen z.B. auf soziale Infrastruktur und Verkehr wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich der o.a. Ausführungen zum städtebaulichen Konzept redaktionell ergänzt.

Zu Doppelhäuser (Fragen 1 bis 3):

Schwerpunktmäßig sollen im plangegegenständlichen Quartier insbesondere kleinere und mittlere Wohnungen in Gestalt von bezahlbaren Miet-/Betriebswohnungen entstehen (siehe hierzu auch die näheren Ausführungen zu Sozialinfrastruktur).

Sowohl in städtebaulicher als auch in sozialer Hinsicht ist jedoch keine monostrukturierte Einheitsbebauung, sondern eine Durchmischung des Quartiers mit unterschiedlichen Bauformen und Gebäudegrößen anzustreben. Daher sollen neben den Mehrfamilienhäusern auch kleinere Einheiten in Gestalt von Einzel- bzw. Doppelhäusern entstehen.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde festgestellt, dass eine maximale Grundfläche von 180 m² hierfür ausreichend ist. Dies entspricht dem durchschnittlichen Wert der nördlich angrenzenden Doppel- und Reihenhausbebauung, die pro Doppel- bzw. Reiheneinheit rund 90 m² Grundfläche aufweisen. Die Festsetzung zur maximal zulässigen Grundfläche im Bereich der Einzel-/Doppelhäuser wird daher von 200 m² auf 180 m² reduziert.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude wird nicht als erforderlich erachtet und ist auch im bisherigen Bebauungsplan „Güntering“ nicht enthalten. Insbesondere durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Stellplätzen in Verbindung mit der geltenden gemeindlichen Stellplatzsatzung sind ausreichend limitierende Faktoren gesetzt, die eine Aufteilung in beliebig viele Wohneinheiten ausschließt. Insofern ist grundsätzlich davon auszugehen, dass pro entstehendem Doppelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten entstehen.

Zu Sozialinfrastruktur (Frage 4):

Im plangegegenständlichen Fall ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Errichtung von (bezahlbaren) Mitarbeiterwohnungen eines ortsansässigen Unternehmens vorgesehen. Dieses Unternehmen betreibt eine eigene Kinderbetreuungseinrichtung, über die u.a. ein entsprechender (Mehr-)Bedarf abgedeckt werden kann. Darüber hinaus stellt gerade das Personal für diese Kinderbetreuungseinrichtung eine wesentliche Zielgruppe für die Mitarbeiterwohnungen dar.

Die Planung versteht die Gemeinde somit auch als Beitrag zur Verbesserung der Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Denn für ein adäquates Angebot sind nicht nur die baulichen Anlagen erforderlich, sondern auch entsprechendes Personal und

für dieses Personal wiederum angemessener Wohnraum in Gestalt von bezahlbaren kleinen bis mittelgroßen (Miet-)Wohnungen. Vor allem für diese Art von Wohnraum besteht im Gemeindegebiet besonderer Bedarf angesichts einer Entwicklung, die in den vergangenen Jahrzehnten vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt war und damit im Wesentlichen den Bedarf einer bestimmten Bevölkerungsgruppe (in der Regel von jungen Familien) abgedeckt hat. Die entstandenen Immobilien sind angesichts extrem gestiegener Immobilienpreise für viele Bevölkerungsgruppen nicht mehr adäquat und/oder nicht mehr finanzierbar. Bei der Wohnraumschaffung muss die Gemeinde insofern vermehrt auf bedarfsgerechte Lösungen achten, die nicht einfach eine monostrukturelle Einfamilienhausbebauung in die Zukunft fortschreiben.

Zu Verkehrskonzept, verkehrliche Belange (Fragen 5 bis 11):

Die Gemeinde hat im Rahmen einer vertieften Untersuchung der verkehrlichen Belange die Bestandssituation aufgenommen, die möglichen verkehrlichen Auswirkungen analysiert und darauf aufbauend entsprechende Maßnahmen erarbeitet.

In diesem Zusammenhang wurde unter Zugrundelegung der Berechnungsmethoden der Bayerischen Parkplatzlärmstudie festgestellt, dass bei maximaler Ausnutzung des festgesetzten Baurechts die Errichtung von bis zu ca. 90 zusätzlichen Stellplätzen im gesamten Plangebiet möglich ist (= Maximalwert; mindestens erforderlich wären ca. 75 Stellplätze). Unter der Annahme einer Vollauslastung wären im Schnitt rund 265 zusätzliche Kfz-Bewegungen pro 24 Std. zu erwarten bzw. eine zusätzliche Kfz-Bewegung alle 5-6 Minuten.

Die das Plangebiet erschließenden Straßenverkehrsflächen (Günteringer Straße, Leitenhöhe, Hochleiten) sind grundsätzlich ausreichend dimensioniert, um diesen zusätzlich zu erwartenden Verkehr aufzunehmen.

Engstellen und Störungen des Verkehrsflusses, vor allem im Bereich des vorderen und hinteren Teils der Günteringer Straße, sind bereits jetzt und damit unabhängig vom plangegenständlichen Vorhaben vorhanden. Meist sind diese auf zunehmende Parktätigkeit von Pkw im öffentlichen Straßenraum zurückzuführen. Dadurch kann es einerseits zwar zu Verkehrsbehinderungen kommen, andererseits wirkt sich dies positiv auf geringere Fahrgeschwindigkeiten und die Verkehrssicherheit aus.

Um die Verkehrssituation zu verbessern und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit zu erzielen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Fahrbahn der Straße Hochleiten wird zulasten der Baugrundstücke von derzeit 4,90m auf 6,00m verbreitert, um den Begegnungsverkehr und ein Nebeneinander von Pkw, Fußgängern und Radfahrern zu erleichtern. Da die Straße lediglich der Erschließung der unmittelbaren Anlieger dient und keinen Durchgangsverkehr aufweist, wird dies als ausreichend erachtet.
- Die Fahrbahn der Straße Leitenhöhe wird ebenfalls zulasten der Baugrundstücke von derzeit im Schnitt 5,50m auf zukünftig durchgehend mind. 6,00m verbreitert. Der auf der Südseite der Leitenhöhe bereits vorhandene Gehweg mit einer Breite von rund 1,50m bleibt weiterhin erhalten. Da die innere Erschließung des Baugebietes autofrei erfolgt und für die Bewohner eine Durchgängigkeit zwischen Günteringer Straße und Hochleiten besteht, ist eine ausreichende und verkehrssichere fußläufige Erschließung des Quartiers sichergestellt.
- Die Tiefgaragenserschließung erfolgt über getrennte Zu- und Ausfahrten (Zufahrt über Günteringer Straße, Ausfahrt über Hochleiten). Dadurch wird der An- und Abfahrtsverkehr entzerrt und gleichmäßig auf die umliegenden Straßenzüge verteilt. Für die engere Fahrbahn an der Hochleiten entsteht – abgesehen von Nutzern vereinzelter

Kurzzeitparkplätze (z.B. für Anlieferung) – kein zusätzlicher Zufahrts-, sondern lediglich Abfahrtsverkehr.

- Die Tiefgaragenausfahrt in der Hochleiten wird zum Zwecke der verbesserten Verkehrsführung und zur Unterbindung einer Blendwirkung am gegenüberliegenden Bestandshaus in Richtung Süden verschwenkt.
- Innerhalb des Plangebietes und auch im weiteren Verlauf der Günteringer Straße werden auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes Haltverbote an neuralgischen Stellen erlassen. Dies ist allerdings kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern erfolgt durch verkehrsrechtliche Anordnung im späteren Vollzug.
- Weitere denkbare Optionen wie eine Beschränkung auf Anwohnerparken in bestimmten Bereich des öffentlichen Straßenraumes werden im Rahmen der Realisierung des Vorhabens geprüft.

Die o.g. Ergebnisse und Maßnahmen werden in den aktualisierten Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Zu Stellplätze (Fragen 5-10):

Auch für das Bebauungsplangebiet ist der Stellplatzschlüssel der gemeindlichen Stellplatzsatzung heranzuziehen und die entsprechende Anzahl an Stellplätzen auf den jeweiligen Wohnbaugrundstücken nachzuweisen.

Im Bereich des Baugrundstückes 6 sowie der Doppelhäuser innerhalb der Baugrundstücke 1-4 geschieht dies durch Carports und offene Stellplätze. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser innerhalb des Baugrundstücks 5 ist eine Tiefgarage vorgesehen, die gemäß aktuellen Planungen der Grundstückseigentümer auf bis zu 69 Stellplätze ausgelegt ist und damit deutlich mehr Stellplätze umfassen würde, als nach gemeindlicher Stellplatzsatzung erforderlich. Zudem sind gemäß Bebauungsplanentwurf zusätzliche offene Stellplätze auf den Grundstücken allgemein zulässig und von Seiten des Vorhabenträgers auch entsprechend geplant (Kurzzeitparkplätze für Anlieferer, Besucher usw.).

Vor diesem Hintergrund kann der ruhende Verkehr zukünftig vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Um die Anwohner zusätzlich zu animieren, tatsächlich auf dem eigenen Grundstück zu parken, ist zudem vorgesehen, auf der nachfolgenden Vollzugsebene entsprechende Haltverbote im öffentlichen Straßenraum auszuweisen (verkehrsrechtliche Anordnungen können nicht in einem Bebauungsplan geregelt werden).

Zugleich verfolgt die Planung aber auch das Ziel, die Flächen für den ruhenden Verkehr möglichst auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und soweit als möglich unter die Oberfläche zu bringen (Tiefgarage).

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 5

B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

➤ **Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben**

- Amt für Ländliche Entwicklung
- AWA Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Energie Südbayern GmbH
- Gemeinde Wörthsee
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde
- Polizeiinspektion Herrsching
- Staatliches Vermessungsamt Starnberg
- Stadt Starnberg
- Wassergewinnung Vierseenland gKU

➤ **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die der Planung zugestimmt bzw. eine Stellungnahme ohne Anregungen, Hinweise oder Bedenken abgegeben haben**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 31.01.2024
- Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA), Schreiben vom 26.02.2024
- Bischöfliche Finanzkammer Augsburg, Schreiben vom 25.01.2024
- Gemeinde Andechs, Schreiben vom 04.03.2024
- Gemeinde Gauting, Schreiben vom 26.01.2024
- Gemeinde Herrsching, Schreiben vom 22.01.2024
- Gemeinde Inning a. Ammersee, Schreiben vom 24.01.2024
- Gemeinde Weßling, Schreiben vom 08.02.2024
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 12.02.2024
- Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 01.03.2024
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 22.01.2024
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 14.02.2024
- Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 18.01.2024

- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme mit Anregungen, Hinweisen oder Bedenken abgegeben haben**

B.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Schreiben vom 01.03.2024, Az.: 406 V-69-2-23a

S STELLUNGNAHME

- 1. In der Begründung ist unter Nr. 2.1 „Geltungsbereich, Lage, Größe“ in Satz 2 das Grundstück FINr. 511/7, Gemarkung Hechendorf, aufzunehmen. Das Grundstück FINr. 511/4, Gemarkung Hechendorf, ist zu streichen, da diese Flurstück nach unseren Kenntnissen nicht existiert.*
- 2. In der Begründung unter Nr. 2.2 „Bestandssituation“ Satz 3 bitten wir um die Ergänzung der Verweisquelle.*
- 3. Wir bitten darum den „Ersetzungssatz“ unter B „Festsetzungen“ redaktionell in die Präambel zu verschieben.*
- 4. Zu Festsetzung B 1.2: Wir dürfen darauf hinweisen, dass gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO in den Baugebieten nach §§ 2 bis 11 BauNVO Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, zulässig sind. Sollten Sie Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Bebauungsplangebiet nicht zulassen wollen, empfehlen wir Ihnen diese auch gemäß § 14 Abs. 1a Satz 2 BauNVO auszuschließen und die Gründe in der Begründung entsprechend aufzuführen.*
- 5. Zu Festsetzung B 2.1: Grundsätzlich bezieht sich die GR auf das Baugrundstück. Die gemäß Festsetzung B 3.4 festgesetzten Bauräume befinden sich jedoch teilweise auf mehreren Baugrundstücke bzw. befinden sich teilweise mehrere Bauräume auf einem Baugrundstück. Wir empfehlen deshalb dringend, die Bauräume durch Perlschnurlinien (Nr. 15.14 der Anlage zur PlanZV) zu trennen. Andernfalls ist die Zuordnung der Flächen für die gemäß den Festsetzungen B 2.2 — 3 2.4 zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nicht möglich.*
- 6. Wir dürfen darauf hinweisen, dass das Baudenkmal auf dem Grundstück FINr. 509, Gemarkung Hechendorf, bei der Berechnung der GR gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen ist. Dies ist bei der Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ggf. zu beachten.*
- 7. Zu Festsetzung B 3.4: Die Festsetzung ist hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung als Ausnahmeregelung zu fassen, da § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Ausnahmeregelungen zulässt. Neue, anders lautende Regelungen sind der normgebenden Gemeinde nicht erlaubt, da § 23 BauNVO die Baugrenzen abschließend regelt. Die Ausnahme ist entsprechend zu begründen. Alternativ können auch die Bauräume entsprechend angepasst werden oder ein Sonderbaubereich zur Errichtung von Terrassen und Balkone herangezogen werden.*
- 8. Zu Festsetzung B 4.1 i.V.m. B 4.2 und B 4.3: Bei dem unteren Messpunkt der Wand bzw. Firsthöhe wird auf das natürliche Geländeniveau in der Mitte des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage abgestellt. Maßgebend hierfür sind die in der Planzeichnung dargestellten Höhenschichtlinien. Diese Festsetzung wird im Vollzug zu Problemen führen, da nicht definiert ist, welche Höhenschichtlinie je Gebäude das Geländeniveau in der Mitte des Gebäudes darstellt, Unbestimmte Festsetzungen führen regelmäßig bei gerichtlichen Überprüfungen zur Aufhebung selbiger. Wir empfehlen deshalb dringend, als*

unteren Messpunkt für die Berechnung der Wand- und Firsthöhe das natürliche Gelände zu wählen bzw. je Gebäude eine konkrete Höhe über NN anzugeben.

Sofern dies nicht gewünscht ist, muss anstelle der nicht exakt bestimmbaren Bezugshöhen eine Kote festgesetzt werden.

9. *Zu Festsetzung B 4.2 und B 4.3: Wir bitten in der Formulierung „ z.B. FH = 8,0 m“ bzw. „z.B. WH = 6,0 m“ vor FH bzw. WH das Wort maximal einzufügen, Andernfalls muss die First- bzw. Wandhöhe die festgesetzte Höhe aufweisen.*
10. *Die Festsetzung B 5.3 „Putz“ ist sehr unbestimmt. Die gestalterische Festsetzung des Wandmaterials müsste sich auf den Betrachter auswirken. Die Ausführung einer Putzfassade kann jedoch — bei entsprechender Ausführung — jenen Fassadenmaterialien gleichen, die im Umkehrschluss durch diese Festsetzung ausgeschlossen werden.*
11. *Wir bitten die Festsetzung B 8.4 in die Hinweise zu verschieben.*
12. *Wir empfehlen die Festsetzung B 9.1 unter B 4 „Höhenfestsetzungen“ aufzunehmen.*
13. *Wir bitten in der Begründung unter Ziffer 4.4.2 Satz 1 die Bezeichnung „GZ“ klarzustellen.*
14. *Wir dürfen darauf hinweisen, dass die Grundstücke FINrn. 511/8, 511/9, und 506, Gemarkung Hechendorf, nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen und deshalb bauplanungsrechtlich nicht erschlossen sind. Dies kann im Rahmen eines Freistellungsverfahrens bzw. Bauantragsverfahrens zu Problemen führen. Wir bitten Sie deshalb, die Erschließung der o.g. Grundstücke entsprechend zu sichern (z.B. über Grunddienstbarkeiten).*
15. *In Anlehnung an Punkt 5 dieser Stellungnahme möchten wir darauf hinweisen, dass im Vollzug der Bebauungsplan aufgrund der Zusammenfassung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Situation entstehen kann, dass für nachfolgende Bauanfragen keine ausreichende Überschreitungsmöglichkeit vorhanden ist. Auch dies spricht für die systembedingte Zuweisung der Bezugsgrößen für die Grundfläche. Die Bezugsgröße „Bauraum“, wie sie anscheinend in diesem Bebauungsplan angedacht ist, stößt schon deshalb auf rechtlich erhebliche Bedenken, da die gesetzlichen Möglichkeiten nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO damit in unzulässiger Weise abgewürgt werden.*

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Zu 1., 2., 3., 11., 12. und 13.:

Die redaktionellen Hinweise des Kreisbauamtes werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanunterlagen werden wie vorgeschlagen redaktionell überarbeitet.

Zu 4.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus ortsgestalterischen Gründen wird an dem Ausschluss von Telekommunikationsanlagen festgehalten. Die Festsetzung B 1.2 wird redaktionell überarbeitet und die Begründung ergänzt.

Zu 5., 14. und 15.:

Die Einteilung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet wird zukünftig von Grund auf neu geregelt (Grundstücksverschmelzungen, Grenzverlegungen). Zur Sicherstellung der eindeutigen Zuordnung bei den GR-Überschreitungsmöglichkeiten und der planungsrechtlich gesicherten Erschließung von aktuellen Hinterliegergrundstücken wird eine neue Bezugsgröße „Baugrundstück“ geschaffen und in der Planzeichnung durch ein neues Planzeichen

„Grundstücksgrenze geplant“ inkl. Nummerierung des jeweiligen Baugrundstückes entsprechend gekennzeichnet. Planzeichnung und Satzung werden dementsprechend überarbeitet.

Bei mehreren auf einem Baugrundstück zu liegen kommenden Baufeldern handelt es sich um Anlagen, die als Wohnungseigentümergeinschaft geplant sind (Baugrundstücke 5 und 6). Satzung und Planzeichnung werden in der Folge auch dahingehend überarbeitet, dass für diese Baugrundstücke nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist und die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern ausgeschlossen wird.

Auf eine Kennzeichnung der aktuell bestehenden Grundstücksgrenzen als „zu entfernen“ und eine Abgrenzung der zukünftigen Baugrundstücke über das Planzeichen Nr. 15.14 („Knödellinie“) wird zum Zwecke der besseren Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der Planzeichnung verzichtet.

Die Begründung wird um eine klarstellende Erläuterung hierzu ergänzt.

Zu 6.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Baudenkmal ist bei der Festlegung der GR-Überschreitungsmöglichkeiten bereits berücksichtigt.

Zu 7.:

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine Nachverdichtung und effektive Flächennutzung von bestehenden Innenbereichspotentialen ermöglicht werden, allerdings unter der Maßgabe einer ortsbildverträglichen und möglichst nachbarschaftsschützenden Entwicklung. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Gemeinde, die Bauräume nicht zu großzügig zu gestalten, um die Realisierung in enger Anlehnung an das zugrundeliegende Baukonzept sicherzustellen. Im Gegensatz zum Hauptbaukörper soll für untergeordnete und nicht wesentlich in Erscheinung tretende Bauteile wie Terrassen und Balkone jedoch eine größere Flexibilität für die Bauherrn bestehen, insbesondere da deren Lage und Ausgestaltung zum jetzigen Planungsstand noch nicht konkret festgelegt werden kann. Eine Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen durch diese untergeordneten Bauteile erscheint daher sinnvoll und geboten. Durch die Festsetzung einer maximalen Tiefe der Überschreitung und die festgesetzte maximale GR ist gewährleistet, dass von der Regelung nur in überschaubarer und verträglicher Art und Weise Gebrauch gemacht werden kann.

Im Gegensatz zu einer entsprechenden textlichen Festsetzung wird die planzeichnerische Festsetzung eines zusätzlichen Bauraumes für Terrassen und Balkone nicht als zielführend erachtet, da hierfür wiederum eine Vorfestlegung erforderlich wäre und dies außerdem zulasten der Übersichtlichkeit und Verständlichkeit der Planzeichnung ginge.

Gemäß der Anregung des Landratsamtes wird die Festsetzung 3.4 (neu 3.3) als Ausnahme formuliert. Die Begründung zur Bauleitplanung wird dementsprechend fortgeschrieben.

Zu 8.:

Der untere Bezugspunkt wird durch Bestimmung eines konkreten Höhenbezugspunktes für jedes Baufenster (Unterer Bezugspunkt in m über NHN) konkretisiert.

Die Bebauungsplanunterlagen werden in Bezug auf die Höhenfestsetzungen entsprechend überarbeitet. Auf eine Darstellung der Höhenlinien wird zugunsten der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung zukünftig verzichtet.

Zu 9.:

Im Satzungsentwurf ist unter den Festsetzungen B 4.2 und 4.3 jeweils der Zusatz „... als Höchstmaß“ enthalten. Dadurch ist aus Sicht der Gemeinde bereits klargestellt, dass es sich eben um ein Höchstmaß und nicht um eine konkrete Vorgabe handelt.

Um Missverständnisse zu vermeiden, wird unter den Festsetzungen B 4.2 und 4.3 sowie analog hierzu auch unter Festsetzung B 2.1 jeweils das Zeichen „=“ (z.B. FH=8,0m) gestrichen und der textliche Zusatz „max.“ / „Maximal zulässige ...“ ergänzt.

Zu 10.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung B 5.3 wird redaktionell umformuliert.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 5

B.2 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 01.03.2024, Az.: 406 V-69-2-23a

S STELLUNGNAHME

1. Zu 4.4.5 in der Begründung: im zweiten Absatz fehlt im ersten Satz nach „mit einer ???“ eine Formulierung. Wir bitten um Ergänzung.
2. Zu 8.5 Festsetzung durch Text: Wir bitten dies anders zu regeln, da die Vorgehensweise nicht mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden muss.

Zunächst sollte bei der Entfernung möglicherweise betroffener Lebensräume (z.B. Gehölze, Gebäude) durch einen Fachgutachter überprüft werden, ob Verbotstatbestände nach § 44 B NatSchG berührt sind. Ist dies der Fall, dann ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden können. Wenn dies nicht möglich ist, dann ist eine Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Oberbayern erforderlich.

3. Ein größerer Teil des Bebauungsplangebietes wird mit der Tiefgarage unterbaut. Damit hier eine Baumbepflanzung nach Festsetzung 8.2 gelingt, muss über der Tiefgarage eine Substratdicke von 1,2 m erfolgen. Wir bitten dies bei den Festsetzungen zu ergänzen.

Formulierungsvorschlag:

Die nicht überbaute Tiefgaragendecke ist mit mindestens 0,80 m durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. Sind Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen vorgesehen, ist eine Überdeckung von mind. 1,20 m notwendig.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Zu 1.:

Die Begründung wird unter Pkt. 4.4.5 (neu 4.5.5) um den bislang fehlenden Zusatz „Dachneigung von 15° - 25°“ redaktionell ergänzt.

Zu 2.:

Die Festsetzung B 8.5 (neu B 8.4) wird wie vorgeschlagen überarbeitet.

Zu 3.:

Die Festsetzung B 8.2 wird wie vorgeschlagen überarbeitet.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 5

B.3 Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle

Schreiben vom 05.02.2024, Az.: bpl_2024_Hech_Nr. IV

S STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns den o. g. Bebauungsplan zur Stellungnahme für den abwehrenden Brandschutz vorgelegt, diese lautet wie folgt:

Erschließung

Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Löschwasserversorgung

Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung von einem Brandschutzfachplaner gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten (Empfehlung: Überflurnorm mind. DN 100) ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.

Zweiter Flucht- und Rettungsweg

Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Hinweise der Brandschutzdienststelle werden zur Kenntnis genommen.

Die Löschwasserversorgung wird im gegenwärtigen Fall über die bereits vorhandene Trinkwasserversorgung sichergestellt. In den unmittelbar anliegenden Straßenzügen (Günteringer Straße, Hochleiten, Leitenhöhe) verlaufen Trinkwasserleitungen der AWA Ammersee (DN100) mit mehreren Unterflurhydranten.

Eine Konkretisierung der brandschutzfachlichen Belange erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 5

B.4 Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Schreiben vom 19.02.2024, Az.: 1-4622-STA132-4451/2024

S STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch repräsentative Untersuchungen zur Durchlässigkeit des Bodens bzw. durch Bestätigung ausreichender Kapazitäten des Tagwasserkanals zu bestätigen.

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

Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie des Schreibens.

1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegt folgende „Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Starkregen“ (HIOS) mit entsprechenden potentiellen Betroffenheit für das Plangebiet vor:

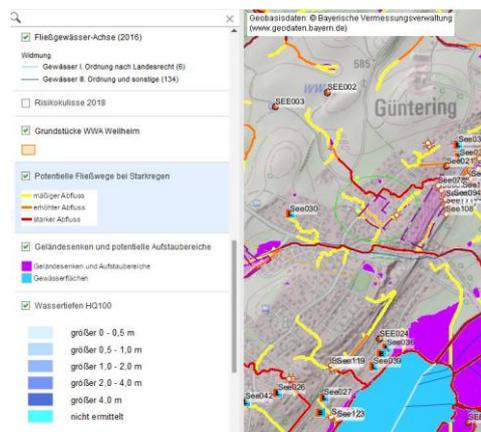


Abbildung 1: GIS-Auszug mit den potentiellen Fließwegen nach der aktuellen HIOS Karte

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens ... cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Allerdings wurde ca. 30 m östlich des Plangebiets eine dokumentierte Aufschlussbohrung bis 4 m unter Gelände (GOK bei 571,97 mNN) niedergebracht. Nach der entsprechenden Dokumentation wurde (am 07.11.2017) Grundwasser angesprochen, das innerhalb von ca. 20 Minuten von 2,55 m auf 2,40 m unter Gelände (bzw. bis 569,57 mNN) angestiegen ist. Als Grundwasserleiter wurde eine leicht tonige Sand-Schluff Folge angesprochen.

Als Anlage des Begründungsentwurfs wurde eine Dokumentation eines Sickerversuchs angefügt. Demnach wurde am 17.02.2023 einem Baggerschurf bis 2,30 m unter Gelände niedergebracht. Eine Höhe über NN wurde nicht dokumentiert. Nach dem digitalen Geländemodell ist hier eine Geländehöhe von ca. 572,4 mNN zu erwarten. Grundwasser wurde nicht angetroffen. Im Zuge des Sickerversuchs konnten nur die ersten 30 Minuten ein Absinken des Wasserstandes festgestellt werden. In den darauffolgenden 30 Minuten blieb der Wasserstand konstant. Es ist daher anzunehmen, dass das anstehende Lockergestein nach einer Sättigungsphase kaum noch eine relevante Sickerleistung bereitstellt – Insofern ist mit temporären Stauwasser auch in den verfüllten Baugruben von Gebäuden zu rechnen.

Da eine entsprechende wasserundurchlässige Betonausführung für erdberührende Bauteile unwesentlich mehr kostet und hilft teure Schäden und Sanierungsversuche zu vermeiden, wird empfohlen dies verbindlich festzusetzen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“ (Hinweis: ggf. von der Gemeinde an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und ausreichend auftriebssicher hergestellt werden.“

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.

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Zentrales Ziel des BBodSchG ist es, Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach §1a, Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das BNatSchG fordert zudem, dass Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen sind.

Um ohnehin versiegelte Flächen möglichst gut mehrfach zu nutzen wird empfohlen, die First und Wandhöhen so festzusetzen, dass zumindest Dachgeschoße noch genutzt werden können (z.B. WH=6,5m und FH=9m ab Rohfußboden Oberkante (z.B. 18 cm über Gelände)). Durch die hierdurch entstehenden steileren Dächer kann ein besserer solarer Ertrag in den Wintermonaten erwartet werden. Als Ausgleich könnten Gauben ausgeschlossen werden, die energetisch ebenfalls wenig sinnvoll erscheinen und häufig durch wasserschädliche Kupfereinblechung verkleidet werden.

Ansonsten sind bereits einige Festsetzungen enthalten, die zu flächeneffizienten Bauen beitragen.

1.4 Abwasserentsorgung

1.4.1 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Im gegenständlichen Fall liegt nur ein einzelner Sickerversuch vor, der noch dazu darauf hindeutet (vgl. Punkt 1.2 weiter oben), dass die sich die Entwässerung ausschließlich über Versickerungsanlagen nicht gesichert ist.

Die die Bauvorhaben vermutlich ohnehin eine Baugrunderkundung (Gründung, Grundwasserstand, Durchlässigkeit des Bodens, ...) erforderlich machen, wird empfohlen, diese bereits im Zuge der Bauleitplanung zu veranlassen und die Kosten entsprechend umzulegen. Dies ist meist wirtschaftlicher als mehrere Einzelbeauftragungen und schafft möglichst frühzeitig Planungssicherheit für alle Beteiligten.

Wir bitten um Rückmeldung, inwieweit bei dem angesprochenen Tagwasserkanal ausreichend Kapazitäten vorhanden sind und in welches Gewässer dieser entwässert. Sollte eine gedrosselte Einleitung erforderlich werden, so sollte dies bereits im Zuge der Bauleitplanung geklärt werden. Wir empfehlen hierzu grundsätzlich eine Entwässerungssatzung zu erlassen, auf die dann in den Bebauungsplänen verwiesen werden kann.

Bei nicht ausreichender Durchlässigkeit wäre ggf. eine Teilversickerung mit (gedrosselter) Notentlastung in den öffentlichen Tagwasserkanal in Betracht zu ziehen.

Es wird die Nutzung von Zisternen (als Brauchwasserspeicher für Toilettenspülung und Gartenbewässerung) vor den Versickerungsanlagen bzw. der Ableitung in den Regenwasserkanal empfohlen. Dies hilft den Wasserbedarf über die öffentliche Wasserversorgung zu senken.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

2. Zusammenfassung

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

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen zu den o.g. fachlichen Informationen und Empfehlungen werden, soweit sie die vorliegende Bauleitplanung betreffen, im Zuge der Überarbeitung der Planung bzw. im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte (Erschließungsplanung, Objektplanung, Baugenehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahren) entsprechend berücksichtigt. Hierzu werden in der Begründung zur vorliegenden Bauleitplanung, falls noch nicht bereits enthalten, auch entsprechende Ausführungen und Hinweise redaktionell ergänzt.

Zu 1.4.1 Niederschlagswasser

Im Rahmen der geplanten Bebauung soll das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Hauptgebäude über geeignete Entwässerungseinrichtungen (z. B. Retentionstanks oder vergleichbare Rückhalteeinrichtungen) gesammelt werden. Die Dimensionierung der Rückhaltevolumina und der Entwässerungseinrichtungen erfolgte gemäß den hydraulischen Berechnungsunterlagen des Ingenieurbüros Hampp, Landshut, für die Baugrundstücke 1-5. Der Abfluss aus den Rückhalteeinrichtungen in die öffentliche Kanalisation erfolgt gedrosselt mit einem maximalen Abflussbeiwert von ca. 1,50 l/s je Grundstück. Durch diese Drosselung sowie die vorgesehene Rückhaltung wird sichergestellt, dass der öffentliche Kanal auch bei stärkeren Regenereignissen nicht überlastet wird. Für außergewöhnliche Niederschlagsereignisse, insbesondere sogenannte Starkregenereignisse, wurde zusätzlich ein erweitertes Rückhaltevolumen vorgesehen. Grundlage hierfür war ein mittleres bis starkes 10-jähriges Regenereignis, wodurch ein ausreichend bemessener Überflutungsschutz gewährleistet ist. Nebengebäude wie beispielsweise Carports werden mit extensiver Dachbegrünung ausgestattet. Diese Maßnahme dient der weiteren Reduktion des Niederschlagsabflusses und unterstützt die lokale Rückhaltung des Regenwassers. Diese Erkenntnisse sind insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung der Rückhaltevolumina und der Entwässerungseinrichtungen in der Folge dann auch entsprechend für das Baugrundstück 6 anzuwenden. Die Überprüfung der Einhaltung erfolgt durch die Gemeinde Seefeld im Zuge der Antragstellung auf Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal.

Laut Auszug aus dem Bodengutachten (Grundbaulabor München, Geotechnisches Gutachten, Projekt-Nr.: P24219 vom 18.09.2024), Kapitel „Niederschlagswasserversickerung“, ergeben sich aus geologischer Sicht Einschränkungen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit: „Die im Grundstück anstehenden bindigen Moräneböden sind aufgrund der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit nicht zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser geeignet.“ Daraus ergibt sich, dass eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück technisch nicht realisierbar ist. Die geplante Lösung über Rückhaltung und gedrosselten Abfluss trägt diesem Umstand Rechnung und gewährleistet eine fachgerechte, den örtlichen Gegebenheiten angepasste Regenwasserbewirtschaftung.

Die Begründung zur vorliegenden Bauleitplanung wird dahingehend fortgeschrieben und konkretisiert. Detaillierte Angaben zur Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers

und zu den Bodenverhältnissen sind den o.g. Gutachten und Untersuchungen zu entnehmen, die auszugsweise der Begründung als Anlage beigefügt werden.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 5

B.5 **Bayernwerk Netz GmbH**

Schreiben vom 19.01.2024, Az.: TBTP Ur 10510

S STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan mit folgenden Farben markiert;

<i>Stromleitungen NS- und MS-Abbau</i>	-	<i>gelb</i>
<i>NS-Planung</i>	-	<i>grün</i>
<i>NS-Bestand</i>	-	<i>blau</i>
<i>MS-Planung</i>	-	<i>lila</i>
<i>MS-Bestand</i>	-	<i>rot</i>

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme

vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorstation(en)

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 40 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

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.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen und Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der nachfolgenden Ausführungs- und Objektplanungen entsprechend berücksichtigt.

Die Stromkabel liegen gemäß übersandtem Plan allesamt in den öffentlichen Verkehrswegen im Bereich Günteringer Straße, Leitenhöhe und Hochleiten. Bei Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabelschutzanweisungen und einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.

Eine Vorhaltung einer Fläche für eine Trafostation per Festsetzung, unabhängig vom nachgewiesenen Bedarf, ist nicht erforderlich, zumal entsprechende Anlagen im Baugebiet auch zugelassen werden können, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Der Erschließung/Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität stehen damit keine rechtlichen oder tatsächlichen Hinderungsgründe entgegen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 5

B.6 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 20.02.2024, Az.: Vorgang 2024093, ID 1012636

S STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Zwei Kupfer-Abzweige führen zu Bestandsgebäuden auf den FI-Nrn. 506 und 511, ansonsten ist das Plangebiet frei von Leitungen der Dt. Telekom Technik.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen und Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der nachfolgenden Ausführungs- und Objektplanungen entsprechend berücksichtigt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 5

B.7 **Handwerkskammer für München und Oberbayern**

Schreiben vom 27.02.2024

S STELLUNGNAHME

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.a. Beteiligungsverfahren der Gemeinde Seefeld.

Mit der Änderung soll der seit 1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. IV „südöstl. der Günteringer Straße“, im Ortsteil Hechendorf für einen 1,03 ha großen südlichen Änderungsbereich östlich der Günteringer Straße, nördlich der Straße Leitenhöhe und westlich der Straße Hochleiten ersetzt werden, wobei dieser für seinen Geltungsbereich bereits

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, aber eine sehr lockere Bebauungsstruktur festsetzt.

Im Geltungsbereich soll mit dem vorrangigen Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Mitarbeiter eines ortsansässigen Unternehmens, eine gewisse bauliche Nachverdichtung zugelassen werden; die Überplanung sieht eine Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilien- und Doppelhäusern vor.

Gegenüber der eingeräumten Möglichkeit für ergänzende Bebauung in dem geplanten, geringen Umfang einer Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung besteht aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern prinzipiell Einverständnis.

Angesichts der Zielsetzung, „kurze Wege“ zwischen Wohnen und Arbeiten (S. 3 Begründung) zu schaffen, bitten wir hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung zu prüfen ob im Plangebiet nicht zumindest einer planerisch bewusst steuerbaren, ausnahmsweisen Zulässigkeit nicht störender gewerblicher Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO anstelle eines kategorischen Ausschlusses der Vorzug gegeben werden könnte.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Für einen Großteil des Plangebietes ist bereits Mitarbeiterwohnen für ein ortsansässiges Unternehmen vorgesehen. Daher besteht einerseits weder ausreichend Raum noch Bedarf für die Ansiedlung von sonstigem nicht störenden Gewerbe.

Eine zunehmende gewerbliche Entwicklung in dem nahezu ausschließlich von Wohnnutzung geprägten Umfeld wird aufgrund nicht auszuschließender Nutzungskonflikte und des daraus resultierenden höheren Bedarfs an Stellplätzen sowie eines möglicherweise gesteigerten Verkehrsaufkommens kritisch gesehen.

Davon abgesehen bleibt eine untergeordnete und mit Wohnen vereinbare gewerbliche Nutzung durch freie Berufe und nicht störende Handwerksbetriebe nach wie vor möglich.

An der bestehenden Festsetzung wird daher weiterhin festgehalten.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 5

B.8 **Bund Naturschutz, Ortsgruppe Seefeld**

Schreiben vom 27.02.2024

S STELLUNGNAHME

Der BUND Naturschutz, Ortsgruppe Seefeld, nimmt zur genannten Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:

Die Nachverdichtung der Bebauung wird begrüßt.

Die Angaben und Festsetzungen zu den Freiflächen fehlen oder sind unvollständig. Die Aussage „ein Baum pro 500 qm Fläche“ ergibt noch kein Freiflächenkonzept.

Es wird empfohlen, für den gesamten Gültigkeitsbereich ein Freiflächenkonzept zu erarbeiten. Dabei sollten Anpflanzungen von Obstbäumen als Hochstämme in regionalen Sorten einen großen Anteil haben, um die ökologische Situation zu verbessern (acht alte Obstbäume werden gefällt).

Der Listentext für das zu erhaltende Denkmal ist zu ergänzen:

Akten Nummer: D-1-88-132-17

Funktion: Backhaus.

Beschreibung: Backofenhäuschen des ehemaligen Förlmarx-Hofes, kleiner Satteldachbau, 19. Jahrhundert.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die unter Pkt. 8 der Bebauungsplansatzung enthaltenen Festsetzungen zur Durchgrünung und zu Mindeststandards werden für die Ebene der Bauleitplanung als ausreichend erachtet.

Eine Konkretisierung der Freiflächenplanung erfolgt im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens. In der Satzung ist unter C 2.8 bereits ein Hinweis enthalten, dass bei der Errichtung von mehr als drei Wohneinheiten im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.

Ein möglicher Verlust von Bestandsbäumen im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens muss gemäß der nach wie vor anzuwendenden Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld durch die Pflanzung zusätzlicher Ersatzbäume kompensiert werden.

Die Informationen zum bestehenden Baudenkmal (Backofenhäuschen), das als zu erhalten festgesetzt ist, werden in der Begründung zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 5