

# **Gemeinde Seefeld**



## **Bebauungsplan „Roseggerstraße – Teil 2“**

**Gemarkung Oberalting-Seefeld**

### **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 07.05.2019**

## A. Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen oder Einwände vorgebracht.

## B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die trotz Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben haben**
  - Amt für Ländliche Entwicklung
  - AWA Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU
  - Bayerischer Bauernverband
  - Deutsche Telekom Technik GmbH
  - E.ON Bayern AG
  - Energie Südbayern GmbH
  - Gemeinde Weßling
  - Gemeinde Wörthsee
  - Kreisheimatpfleger
  - Polizeiinspektion Herrsching
  - Staatliches Vermessungsamt Starnberg
  - Wassergewinnung Vierseenland gKU
  - Wasserwirtschaftsamt Weilheim
  
- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die der Planung zugestimmt bzw. eine Stellungnahme ohne Anregungen, Hinweise oder Bedenken abgegeben haben**
  - Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA), Schreiben vom 04.12.2018
  - Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 20.12.2018
  - Gemeinde Andechs, Schreiben vom 17.12.2018
  - Gemeinde Herrsching, Schreiben vom 14.11.2018
  - Gemeinde Inning, Schreiben vom 20.12.2018
  - Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 17.12.2018
  - Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 18.12.2018
  - Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 23.11.2018

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

## **B.1 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde**

Schreiben vom 28.12.2018, Az.: 400V-66-2-35

### **S** STELLUNGNAHME

*Während des Bebauungsplanverfahrens wurde in Bayern mit Wirkung zum 01.10.18 die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau in der Fassung vom Juli 2016 eingeführt. Die Beurteilung in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung erfolgte nach der Fassung von 1989. Es wird angeregt, diesbezüglich eine ergänzende Stellungnahme beim Schallgutachter einzuholen.*

*Zur Festsetzung 11, zweiter Spiegelstrich: da an den betroffenen Westfassaden für die Nachtzeit Beurteilungspegel von über 50 dB(A) prognostiziert werden, sollte die Alternative zur Ausstattung der Schlafräume mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auch verbindlich festgesetzt werden („können“ durch „sind“ ersetzen).*

### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde angesichts der in Bayern mit Wirkung zum 01.10.2018 neu eingeführten DIN 4109 i.d.F. vom Juli 2016 überarbeitet und aktualisiert. Gemäß Aussage des Gutachters ergeben sich durch die neu eingeführte DIN-Fassung notwendige Änderungen bzw. Ergänzungen in Bezug auf die festzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen.

Aufgrund dessen wird die Festsetzung Nr. 11 geändert und der konkrete Textvorschlag aus der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung i.d.F. vom 17.04.2019 (Ing.büro Greiner, Bericht Nr. 218130/3) in die Planungssatzung übernommen.

Im Zuge der Anpassung der Festsetzungen unter Pkt. 11 wird die von der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgeschlagene Umformulierung („können“ durch „sind“ ersetzen) berücksichtigt.

### **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

## **B.2 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde**

Schreiben vom 28.12.2018, Az.: 400V-66-2-35

### **S** STELLUNGNAHME

1. Zu 1.12 und 1.13 Hinweise durch Planzeichen:

*Bei diesen beiden Punkten handelt es sich um keine Hinweise sondern um nachrichtliche Übernahmen. Wir bitten dies zu ändern.*

#### 2. Zu 2.10 Hinweise durch Text

*Der zweite Satz im zweiten Absatz ist rechtlich nicht korrekt. Wir empfehlen diesen zu streichen und durch folgenden Satz zu ersetzen:*

*Formulierungsvorschlag:*

*Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.*

#### 3. Berichtigung des Flächennutzungsplans Karte

*In der A3-Karte ist bei der Zeichenerklärung in der Legende der Punkt „Naturdenkmal festgesetzt“ enthalten. In diesem Bereich gibt es kein Naturdenkmal. Die Eichenallee ist als Baudenkmal geschützt.*

### A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Zu 1: Die Überschriften der „Hinweise“ werden redaktionell in „Hinweise und nachrichtliche Übernahme“ geändert.

Zu 2: Der Hinweis wird entsprechend dem Formulierungsvorschlag redaktionell berichtigt.

Zu 3: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes greift die Begrifflichkeit des vom Landratsamt genehmigten Flächennutzungsplanes auf. Darin sind die außerhalb des Berichtungsbereiches gelegene Bäume als „Naturdenkmal festgesetzt“ dargestellt. Ob dies eine nachrichtliche Übernahme oder eine Darstellung im Sinne des § 5 Abs. 1 BauGB ist, ist auch aus der Begründung nicht erkennbar.

Da die als Baudenkmal kartierte Eichenallee (D-1-88-132-26) sich außerhalb des Geltungsbereichs und damit des Berichtungsbereiches befindet kann auf die gewählte symbolisch Darstellung verzichtet werden.

In der Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden das Planzeichen und die Legende ersatzlos gestrichen und damit redaktionell berichtigt.

### E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

## **B.3 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt**

Schreiben vom 28.12.2018, Az.: 400V-66-2-35

### S STELLUNGNAHME

1. Die Festsetzung eines WA (Allgemeines Wohngebiet) ist für uns nicht nachvollziehbar. Wie die Gemeinde in Nr. 2.2.1 der Begründung beschreibt liegt eine einheitliche Wohnbebauung vor. Eine Änderung ist nicht beabsichtigt. Diese Situation erfordert die Festsetzung eines WR (Reines Wohngebiet), so wie es bereits im benachbarten Be-

*bauungsplan „Roseggerstraße - Teil 1“ erfolgt ist. Ansonsten liegt ein unzulässiger sog. „Etikettenschwindel“ vor.*

## A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

In der *Begründung*, Ziffer 4.2.3 wird die Art der Nutzung wie folgt begründet:

*Im Geltungsbereich ist überwiegend bereits jetzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO 1968 festgesetzt. Tatsächlich ist im Quartier eine Wohnbebauung vorhanden; es ist ruhig und es ist kaum Verkehr- mit Ausnahme des durch die Anwohner und deren Besucher verursachten - wahrzunehmen. Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im „Allgemeinen Wohngebiet“ ausnahmsweise zulässig sind, sind bis dato dort nicht vorhanden. Der Charakter des gewachsenen Wohngebietes soll wie bisher durch Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung geprägt bleiben und sich so fortentwickeln.“*

Ein „Etikettenschwindel“ bei der Art der baulichen Nutzung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben mit seinem Nutzungszweck unzulässig wäre und deshalb eine zulässige Nutzung nur vorgeschoben wird. Dies ist z.B. der Fall, wenn die Gemeinde sich durch immissionsrechtlich relevante Vorbelastung gehindert sieht, ein Gebiet, in welchem sie ausweislich der Planbegründung Wohnnutzung intendiert, als Reines oder Allgemeines Wohngebiet festzusetzen und deswegen z.B. auf die Ausweisung eines mit den Belastungen verträglichen Misch-/Dorfgebiet ausweicht, ohne eine für Misch-/Dorfgebiete typische Mischung von Wohnnutzung mit gewerblicher Betätigung/landwirtschaftlichen Betrieben zu beabsichtigen. Beim „Etikettenschwindel“ unterscheiden sich die Baugebietstypen in prinzipieller Art (Wohnbaufläche zu gemischter Baufläche) und nicht in gradueller Art (Reines zu Allgemeinem Wohngebiet). Ein Reines Wohngebiet dient dem Wohnen (§ 3 Abs. 1 BauNVO) und ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Mit der Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO kann die Unterstellung eines „Etikettenschwindels“ im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht nachvollzogen werden. Die Gemeinde hat unter Ziffer B 1.1 der textlichen Festsetzungen den Zulässigkeitskatalog des § 4 Abs. 3 BauNVO dahingehend modifiziert, dass in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen ausgeschlossen wird. Damit entspricht der Katalog der zulässigen Nutzungen (allgemeine Zweckbestimmung) in seiner Zielsetzung jedoch nicht - wie das Kreisbauamt meint - einem Reinen Wohngebiet. In den hier festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig, während § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Reinen Wohngebieten nur Läden und nicht störende Handwerksbetriebe unter Beschränkung darauf ausnahmsweise zulässt, dass sie zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen. Auch die zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind hier - anders als in einem Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht daran gebunden, dass sie ausschließlich den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen müssen. Anlagen für soziale Zwecke sind generell und nicht nur ausnahmsweise zulässig. Trotz der Beschränkungen geht der Katalog der zulässigen Nutzungen also immer noch deutlich über das in einem Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO Zulässige hinaus.

Des Weiteren ist es nicht erklärtes Ziel der Planung, den Bewohnern des Gebietes eine besondere Wohnruhe zu gewährleisten, sondern die Nachfrage nach Wohnraum vor Ort zu decken (Ziffer 1 der Begründung). In der Begründung (Ziffer 6.4) wird zwar von vorhandenen 31 Wohnungen gesprochen, die im Rahmen der behutsamen Nachverdichtung

bis auf ca. 46 Wohnungen (+15 Wohnungen) erhöht werden können. Gleichwohl ist der Gemeinde bewusst bzw. es ist gewollt, dass sich auch andere Nutzungen als Wohnnutzungen, soweit diese nicht ausgeschlossen sind, ansiedeln können, um so das Gebiet in ein „Allgemeines Wohngebiet“ zu entwickeln.

Selbst unter Berücksichtigung, dass derzeit im Geltungsbereich zwar ausschließlich Wohnnutzung vorzufinden ist, so besteht durchaus die Möglichkeit, dass sich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zukünftig ansiedeln. Aufgrund der festgesetzten Grundfläche bzw. Geschossfläche, der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Festsetzungen zu den Vollgeschossen, können diese jedoch nur in einer geringeren (gebietsverträglichen) Größe verwirklicht werden.

Nachdem die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets über die Festsetzungen nicht auf die allgemeine Zweckbestimmung des Reinen Wohngebiets reduziert wurde, ist ein vom Kreisbauamt befürchteter „Etikettenschwindel“ nicht erkennbar. Insbesondere, da der Unterscheid zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Reinen Wohngebiet nur gradueller und nicht prinzipieller Art ist.

Eine Änderung der Bebauungsplansatzung ist nicht erforderlich. Die Begründung wird reaktionell präzisiert.

## **S** STELLUNGNAHME

2. *Hinsichtlich der festgesetzten Grund- und Geschossflächen können wir die zugrundeliegende städtebauliche Intention nicht erkennen. Aufgrund der in der Begründung unter 2.2.2 aufgezeigten großen GRZ- bzw. GFZ-Spannen kann die jeweilige GRZ bzw. GFZ nicht das städtebauliche Kriterium sein. Um zu vermeiden, dass eine Ungleichbehandlung entsteht, sind in der Begründung diese Festsetzungen zu erläutern. Eventuell führt dies zu einer Angleichung unterschiedlicher Baurechtskennziffern auf ähnlich gelagerten Grundstücken.*

*Wir dürfen auf unsere bereits beim Bebauungsplan „Roseggerstraße - Teil 1“ vorgebrachten Bedenken verweisen und diese nochmals mitteilen: „Die Ermittlung der festgesetzten Werte zum Maß der baulichen Nutzung erfolgte laut Begründung überwiegend anhand mathematischer Kriterien (Mittelwert aus Bestandsbebauung etc.). Mit Blick auf § 9 Abs. 1 BauGB („aus städtebaulichen Gründen können festgesetzt werden“) empfehlen wir der Gemeinde, bei der Beurteilung einer angemessenen Verdichtung städtebauliche Kriterien stärker in den Vordergrund zu stellen.*

*So halten wir die Regelung der in Erscheinung tretenden Gebäudekubaturen über die Grundfläche in Kombination mit einer festgesetzten Wandhöhe für städtebaulich und rechtlich sinnvoller als die Bezugnahme auf die im Vollzug immer wieder auf erhebliche Schwierigkeiten stoßende Geschossfläche und die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung einer Kniestockhöhe. Wir bitten um Überprüfung mit dem Ziel, ob die drei genannten Festsetzungen ersatzlos gestrichen werden können.*

## **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Bei dem benachbarten Bebauungsplan „Roseggerstraße – Teil 1“ handelt es sich um ein abgeschlossenes Verfahren. Gerade wegen der vorhandenen vier unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen des Bereichs Roseggerstraße wurden drei zeitliche gestaffelte Umsetzungspräferenzen mit Teilbebauungsplänen vorgesehen.

In der Begründung, Ziffer 4.2.4, Spiegelstrich 1, wird die Grund- und Geschossfläche wie folgt begründet:

*„Die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf des Hauptgebäudes ab, den Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitensregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei hat sie das nach den §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt.*

*Hier werden für jedes Grundstück die Bestandsausnutzungen (GR und GF) ermittelt, in die entsprechenden relativen Nutzungsmaße transferiert und daraus die zugehörigen Mittelwerte gebildet. Im Anschluss erfolgt eine, für das Quartier verträgliche, behutsame Anhebung der Mittelwerte von GRZ und GFZ. Dieser wiederum wird auf die einzelnen Flächen der Baugrundstücke in absolute Nutzungswerte umgerechnet und festgesetzt. Hierbei erfolgt grundsätzlich eine Aufrundung auf den nächst-höheren 5er Wert in Quadratmeter.*

*Für den Bereich des **WA1a/1b/1c** wird einer Anhebung der gemittelten GRZ-Werte von 0,188/0,207<sup>1</sup> auf eine GRZ 0,25 und GFZ-Werte von 0,199 auf eine GFZ 0,25 als angemessene Nachverdichtung betrachtet.*

*Für den Bereich des **WA2** wird einer Anhebung der gemittelten GRZ-Werte der Doppelhäuser und Reiheneckhäuser von 0,195/0,219 auf eine GRZ 0,25 und GFZ-Werte von 0,372 auf eine GFZ 0,45 als angemessene Nachverdichtung betrachtet.*

*Im **WA1c** gibt auf dem Baugrundstück Fl.-Nr. 290/11 (Roseggerstraße Nr. 56) eine Überschreitung der Grundfläche. Im **WA2** liegt bei den Reihemittelhäusern (Fl.-Nr.225/25, /21, /16, /12 (Roseggerstraße Nrn. 31a, 33a, 35a, 41a) wegen der beidseitigen Grenzbebauung Überschreitungen vor. Ebenso Fl.-Nr. 225/7 (Roseggerstraße Nr. 41b) und bei der Grundfläche Fl.-Nr. 225/13 (Roseggerstraße Nr. 41).*

*Dabei wird die Obergrenze für „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,4 bzw. GFZ 1,2) unterschritten und orientieren sich an der bestehenden Dichte...“*

Damit geht die Gemeinde von einer quartiersbezogenen verträglichen städtebaulichen Entwicklung und situationsgebundenen Gleichbehandlung aus.

Im Vorfeld der Erstellung des Entwurfes wurde eine entsprechende Regelung geprüft. Die Gemeinde erachtet es nicht für erforderlich, in der vorhandenen Bestandssituation die vom Kreisbauamt vorgeschlagene Gebäudekubatur mit Festsetzung einer Wandhöhe zu regeln. Die gewählten Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse und der Kniestockhöhen sind städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), hinreichend bestimmt, von der Ermächtigungsgrundlage (§ 9a BauGB) gedeckt und auch vollziehbar. Eine Anpassung der Planung ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Eine Änderung der Bebauungsplansatzung ist nicht erforderlich.

## **S** STELLUNGNAHME

3. Bei Festsetzung B. 4.4, ebenso in der Begründung unter 2.2.2, regen wir an, den Begriff „Doppelhäuser“ durch „Doppelhaushälften“ zu ersetzen.

*Wir dürfen außerdem darauf hinweisen, dass rechtlich nur dann ein Doppelhaus vorliegt, wenn die Haushälften auf real geteilten Grundstücken stehen (vgl. hierzu Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, Urt. v. 24.02.2000, Az.: BVerwG 4 C*

<sup>1</sup> Die zwei GRZ Werte ergeben sich aus dem Katasterbestand und der Auswertung der Bestandserhebung z.B. unter Berücksichtigung von Balkonen etc.

12/98). Es liegen also im Bestand z.T. keine Doppelhäuser vor. Eine Anpassung der in Nr. 2.2.3 der Begründung genannten Anzahl ist notwendig.

#### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Da der § 22 Abs. 2 BauNVO nur den Begriff der Hausform „Doppelhaus“ kennt, ist der umgangssprachliche Begriff der „Doppelhaushälfte“ nicht die richtige Terminologie für bauleitplanerische Festsetzungen. Da die Gemeinde Doppelhäuser als Einheit (ein Doppelhaus im Sinne § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt ist) errichtet haben möchte ist die Errichtung von „nur Doppelhaushälften“ nicht gewünscht. Aus diesem Grund braucht die Festsetzung B 4.4 nicht geändert werden.

Eine Änderung der *Bebauungsplansatzung* ist nicht erforderlich.

Die Begründung wird redaktionell und zur besseren Verständlichkeit entsprechend den Ausführungen berichtigt.

#### **S** STELLUNGNAHME

4. In B. 5.5 sollte wie auch im Bebauungsplan „Roseggerstraße -Teil 1“ (unter B. 4.5) hinsichtlich der Stützmauern eine Festsetzung getroffen werden.

#### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die entsprechende Regelung zu den Stützmauern („Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,6 m nur im Bereich der privaten Verkehrsflächen und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen“) ist in Ziffer B 5.4 zweiter Spiegelstrich bereits enthalten.

Eine Änderung der *Bebauungsplansatzung* ist nicht erforderlich.

#### **S** STELLUNGNAHME

5. Hinsichtlich der zwingenden Festsetzung hinsichtlich der Garagenbauräume haben wir den Eindruck, dass nur die Bestandsgaragen übernommen wurden. Hinsichtlich einer zukünftigen Bebaubarkeit und ggf. Abriss und Neubau muss jedoch hinsichtlich der Stellplätze auf die Umsetzbarkeit der Planung geachtet werden. Sollten die Garagenbauräume nicht ausreichen, wird die Ausnutzbarkeit der Baugrenzen für die Hauptbaukörper stark eingeschränkt. Insbesondere kann bei den festgesetzten Hausgruppen nicht nachvollzogen werden, ob genügend Stellplätze errichtet werden können. Im Bebauungsplan „Roseggerstraße -Teil 1“ wurde dieses Thema großzügiger festgesetzt.

#### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Bei dem benachbarten Bebauungsplan „Roseggerstraße – Teil 1“ handelt es sich um ein abgeschlossenes Verfahren. Gerade wegen der vorhandenen vier unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen des Bereichs Roseggerstraße wurden drei zeitliche gestaffelte Umsetzungspräferenzen mit Teilbebauungsplänen vorgesehen.



Die Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ziffer B 6.1) wird im Bereich des Bestandes umfahren und für die Fl.-Nr. 225/1 (Roseggerstraße Nr. 37), Fl.-Nr. 290/20, /21 (Roseggerstraße Nr. 56), Fl.-Nr. 290/6 (Roseggerstraße 50) und Fl.-Nr. 290/22 (Roseggerstraße Nr. 46) mit zusätzlichen Grenzgaragenstandorten ergänzt. Des Weiteren sind Garagen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, wohingegen Stellplätze (Ziffer B 6.2) auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (unter Berücksichtigung der Versiegelung) zulässig sind. So obliegt die Entscheidung - unter Berücksichtigung des Sieb- und Filtercharakter der Festsetzungen - dem Bauwerber, wie er sein Grundstück ausnutzt, insbesondere ob er Garagen oder Stellplätze errichtet.

Bei den nur fußläufig erschlossenen beiden rückwärtigen Reihenhäusern (Fl.-Nr. 225/15 und 16, Roseggerstraße Nrn. 35 b und 35a) besteht keine Möglichkeit, Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Hierfür stehen allerdings Garagengrundstücke (Fl.-Nrn. 225/10 und /11) bzw. die im Gemeinschaftseigentum stehenden Stellplatzgrundstücke (Fl.-Nr. 225/6) zur Verfügung. Damit können für die angestrebten Nutzungen auch die Stellplätze untergebracht werden.

Erkenntnisse, dass das Planungskonzept nicht umgesetzt werden kann, sind nicht erkennbar und werden auch vom Kreisbauamt nicht substantiiert vorgebracht.

Eine Änderung der Bebauungsplansatzung ist nicht erforderlich.

#### **S** STELLUNGNAHME

6. *Wir bitten die Festsetzung in B 10. wie folgt zu formulieren: Die private Verkehrsfläche Fl.-Nr. 225/17 beinhaltet eine Fläche, **die mit einem** Gehrecht zugunsten der Fl.-Nr. 225/15 (Roseggerstraße Nr. 35b), Fl.-Nr. 225/16 (Roseggerstraße Nr. 35a) und der Allgemeinheit **zu belasten ist**. Die Neuformulierung erscheint notwendig, damit nicht der Eindruck entsteht, dass mit der Festsetzung bereits ein Gehrecht entstanden ist.*

#### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Eine Ergänzung der Festsetzung Ziffer B 10 wird klarstellend übernommen.

#### **S** STELLUNGNAHME

7. *Bei Festsetzung B 12.3 bitten wir die Bezugnahme auf die überbaubare Grundstücksfläche zu streichen, da sich die Grundfläche immer auf das Baugrundstück im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO bezieht. Die Festsetzung könnte auch völlig gestrichen werden, da die erkennbaren Grundstücke den realen Baugrundstücken entsprechen und damit eine rechtlich einwandfreie Bezugnahme möglich ist.*

#### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Mit der Festsetzung Ziffer B 12.3 wird in Zusammenhang mit den Baugrenzen im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO ein Grundstücksteil definiert, auf dem die Grundflächen der „Hauptnutzung“ errichtet werden. Der Anregung wird dergestalt gefolgt, dass „Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche“ in „Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung einzelner Grundstücksteile“ geändert wird.

**S** STELLUNGNAHME

8. Unter 3. ist u.E. WA 1b (anstatt WR 1b) gemeint.

Ansonsten werden zu diesem Verfahren keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

**A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die offensichtliche Unrichtigkeit wird redaktionell berichtigt.

**E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

**B.4 Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde**

Schreiben vom 14.12.2018, Az.: 301.7, 1401.1-Seefeld

**S** STELLUNGNAHME

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll auch weiterhin über die gemeindliche Straße Roseggerstraße sowie ergänzend über eine private Wegeverbindung am westlichen Rand des Areals erfolgen. Der Roseggerstraße in südwestlicher Richtung folgend besteht Anschluss an die Staatsstraße St 2068 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz.

Qualifizierte Straßen sind von den Planungen nicht direkt betroffen. Grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der vorliegenden Planung bestehen seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde nicht.

**A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Bebauungsplansatzung ist nicht erforderlich.

**S** STELLUNGNAHME

Dennoch sollen nachfolgend einige Hinweise gemacht werden, um deren Beachtung wir bitten:

In Ziff. 2.2.8 der Planbegründung scheint im ersten Absatz ein redaktioneller Fehler zu liegen: die östliche Verbindungsspanne dürfte die FI.Nr. 225/5 haben, ist hier an dieser Stelle aber mit der FI.Nr. 225/3 bezeichnet. Diese Verbindungsspanne ist nach den Angaben im Plan eine private Wegefläche und nicht gewidmet.

Zum Einen müsste diese Verbindung in diesem Fall in der Planzeichnung dann auch mit der entsprechenden Farbgebung markiert werden, in der derzeitige Fassung ist die Verbindung als öffentliche Verkehrsfläche markiert.

*Zum Anderen wurde dort laut Planaussagen verkehrsrechtlich eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h angeordnet. Mit Blick auf die Regelungen der Straßenverkehrsordnung -StVO- sind verkehrsrechtliche Anordnungen nur für öffentliche Straßen, Wege und Plätze möglich, nicht jedoch für private Wegeverbindungen. Wir bitten um Beachtung und entsprechende Korrektur. Die Gemeinde Seefeld muss entscheiden, ob die Wegefläche künftig vielleicht doch als öffentliche Straße gewidmet werden soll. Für den Fall, dass die Fläche weiter privat bleibt, sind verkehrsrechtliche Anordnungen aus unserer Sicht hier nicht möglich.*

#### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die offensichtliche Unrichtigkeit in der Begründung wird redaktionell berichtigt.

Alleine um eine ordnungsgemäße Erschließung zu sichern, ist es Ziel der Gemeinde die Verbindungsspanne als „öffentliche Verkehrsfläche“ festzusetzen. Neben der zeichnerischen Festsetzung setzt sich die Gemeinde auch mit der Bodenordnung (Ziffer 6.1) insbesondere der Fremdnützigkeit der Festsetzung auseinander. Die Gemeinde hält an der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche fest.

In Bezug auf die vorhandene verkehrsrechtliche Anordnung wird dies zur Kenntnis genommen und an das zuständige Sachgebiet im Rathaus zur Prüfung weitergeleitet.

Eine Änderung der Bebauungsplansatzung ist nicht erforderlich.

#### **S** STELLUNGNAHME

*Gemäß der Ausführungen in Ziff. 4.2.7 der Planbegründung soll die Wegeverbindung auf Fl.Nr. 290/13 nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. In der Planzeichnung ist dies jedoch auch entsprechend kenntlich zu machen (derzeit als private Wegefläche markiert).*

*Die Verbindung auf Fl.Nr. 290/12 hingegen soll privat bleiben, ist in der aktuellen Fassung aber als öffentliche Verkehrsfläche markiert. Dies sollte entsprechend korrigiert werden.*

*Wir bitten um Beachtung der o.g. Hinweise und ggf. entsprechende Änderungen. Darüber hinaus bestehen unsererseits keine Einwände bezüglich der vorliegenden Planung.*

#### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die offensichtliche Unrichtigkeit in der Begründung wird redaktionell berichtigt.

Eine Änderung der Bebauungsplansatzung ist nicht erforderlich.

#### **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

## B.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 12.12.2018, Az.: P-2017-3244-2\_S2

### S STELLUNGNAHME

#### **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

*Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht berührt.*

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

*In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:*

*- D-1-7933-0037 Körpergräber des frühen Mittelalters.*

*Oben genanntes Reihengräberfeld befindet sich in seiner bislang bekannten Ausdehnung lediglich 30 bis 40 m östlich vom Plangebiet entfernt. Da vergleichbare frühmittelalterliche Gräberfelder oft eine erhebliche Ausdehnung mit bis zu mehreren Hundert Bestattungen besitzen können, muss durchaus mit einer Erstreckung bis ins Plangebiet hinein gerechnet werden. Auch könnte sich im Plangebiet eine zugehörige Siedlung befinden. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher zumindest einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten. Der vorgenommene Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8.1-2 DSchG ist im vorliegenden Falle nicht ausreichend.*

*Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:*

*Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.*

*Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.*

*Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:*

*[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf)*

*Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).*

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)  
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

#### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stellungnahme ist, unabhängig der Regelung eines Bebauungsplanes, auf Ebene eines nachfolgenden Verfahrens (Bauvorhaben usw.) von den Beteiligten zu berücksichtigen, da das Denkmalschutzgesetz unabhängig der Regelungen eines Bebauungsplanes gilt.

In der Bebauungsplansatzung werden die Hinweise Ziffer C 2.6.1. und 2.6.2 durch folgenden Hinweis ersetzt: „Aufgrund der Nähe zum Bodendenkmal D-1-7933-0037 ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis (Art. 7 Abs.1 DSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

#### **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

### **B.6** **IHK für München und Oberbayern**

Schreiben vom 11.12.2018

#### **S** STELLUNGNAHME

Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sprächen, sind nicht zu erkennen.

Wir weisen darauf hin, dass die Satzung unter B Festsetzungen, 3. Höhenlage sich fälschlicherweise noch auf ein Reines Wohngebiet bezieht (WR1b).

#### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die offensichtliche Unrichtigkeit wird redaktionell berichtigt.

## E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

## B.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 11.12.2018

### S STELLUNGNAHME

*die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren der Gemeinde Seefeld.*

*Mit dem dargelegten Planvorhaben sollen genauso wie beim nördlichen Bebauungsplan (Teil 1 Roseggerstraße) sowohl die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Geltungsbereich an der Roseggerstraße geschaffen, als auch der Bestand gesichert und Raum für eine den bestehenden Strukturen angepasste Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden. Das planerische Bestreben ist als Maßnahme der Innenentwicklung in seiner Zielsetzung genauso wie im o.a. Bebauungsplanverfahren zu Teil 1 prinzipiell zu befürworten. Im Rahmen der Planungen sollte genauso grundsätzlich sichergestellt werden, dass ein Einfügen der geplanten Maßnahme in die gewachsene bauliche Umgebung gewährleistet ist, d.h. dass im baulichen Umfeld bestehende, bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen weder in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften (d.h. auch hinsichtlich der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen sowie des zugehörigen Betriebsverkehrs) noch im Hinblick auf angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt oder gar gefährdet werden dürfen.*

*Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan bisher im Westen als „Reines Wohngebiet“ und im Osten als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Die wohl sicherlich u.a. auch der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastung durch die Verkehrsgeräusche der ST2068 geschuldete Neufestsetzung des westlichen Teils des Plangebiets als Allgemeines statt Reines Wohngebiet ist vor dem Hintergrund zu begrüßen, dass nun auch Einrichtungen einer wohnortnahen Versorgung insgesamt im Baugebiet möglich sind. Dies erscheint sehr sinnvoll, da die Schaffung von Wohnraum allgemein in enger Verknüpfung mit der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs steht.*

### A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Einschränkung bestandskräftig genehmigter gewerblicher Nutzungen kann ausgeschlossen werden, da solche weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Bei dem gegenständlichen Plangebiet handelt es sich zudem um ein bestehendes und durch Bebauungsplan festgesetztes Allgemeines Wohngebiet (WA), in dem ohnehin nur nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind.

Eine Änderung der Bebauungsplansatzung ist nicht erforderlich.

**E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

**B.8** **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

Schreiben vom 10.12.2018, Az.: L2.2-46-2515

**S** STELLUNGNAHME

Durch o.g. Vorhaben darf die landwirtschaftliche Nutzung der naheliegenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden.

**A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. Die Nachbarschaft zwischen Wohnen und der landwirtschaftlichen Nutzung ist bereits seit längerer Zeit vorhanden. Erkenntnisse, dass der Bebauungsplan zu einer Beeinträchtigung oder Verschlechterung der naheliegenden Flächen führt, sind nicht erkennbar.

Dennoch wird redaktionell folgender Hinweis aufgenommen:

*Von den nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen. Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.*

Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

**E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

**B.9** **Kreisbrandinspektion Starnberg**

Schreiben vom 17.12.2018, Az.: KBM Pain

**S** STELLUNGNAHME**Löschwasserversorgung**

Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von

Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008)

### **Erschließung**

Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

### **Zweiter Flucht- und Rettungsweg**

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

## **A ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnisnahme genommen. Die Begründung Ziffer 4.3.2 Löschwasserversorgung wird redaktionell wie folgt ergänzt: „**Der Grundschutz der Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserversorgung**“.

Eine Änderung der Bebauungsplansatzung ist nicht erforderlich.

## **E ABSTIMMUNGSERGEBNIS**

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

## **B.10 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg**

Schreiben vom 21.12.2018, Az.: BN-KG/gns-seefeld-BPI-Roseggerstraße - Teil 2-21.12.18

### **S STELLUNGNAHME**

Der Bund Naturschutz, vertreten durch die Kreisgruppe Starnberg (BN), bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und gibt folgende Stellungnahme ab.

Der BN begrüßt die geplante Nachverdichtung im vorhandenen Wohngebiet. Zu Punkt 3.3.1 Denkmalpflege in der Begründung haben wir folgende Anmerkung:

Die Formulierung, dass das Baudenkmal Eichenallee "im näheren Umfeld" liegt, bedarf angesichts der hohen historischen Bedeutung, die dieses ca. 3 km lange Baudenkmal für die Ortsstruktur, für das Ortsbild und mit Hunderten von sehr alten Eichen (Naturschutzbedeutung durch Habitatfunktion) hat, einer präziseren Darstellung und Einbeziehung.

Die flächige Darstellung für das Denkmal (PlanzV) ist für die historische Eichenallee nicht geeignet und gibt in keiner Weise die historische Anordnung der Alleebäume (jeder Baum ist Teil des Denkmals) wieder. Fünf der Alteichen (Stammumfang jeweils ca. 250 bis 400 cm) stehen entlang der Fl. Nr. 290 an der Münchener Straße (Ostseite). Drei der Eichen grenzen mit ihrem Kronenbereich an den Geltungsbereich des B-Planes an.

Eine Störstelle im historischen Alleenverlauf liegt exakt an der Nordgrenze der Fl.Nr. 290, wo die Trasse der (neuen) St 2068 in die historische Trasse der Allee einschneidet. Die (zu grobe) Darstellung des historischen Alleenverlaufs ist auch im anliegenden Flächennutzungsplan-Ausschnitt nicht korrekt dargestellt.



Wir möchten zur Klärung der örtlichen Situation anregen:

- Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bis zur östlichen Straßengrenzung der Münchner Straße und Nordgrenze der Fl.Nr. 290.
- Das Feldgehölz, das auf der Parzelle 290 stockt, sollte im Bestand erhalten werden (viele der Eschen fallen unter die Baumschutz-Verordnung).
- Die fünf Alteichen der historischen Allee im Gebiet sollten maßstäblich eingemessen und als zu erhaltende Bäume (PlanzV) eingetragen werden.

Fragen zum Denkmal Eichenallee beantworten wir gerne (abgestimmt mit der Denkmalbehörde).

## A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnisnahme genommen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan wird die „Eichenallee“ symbolisch mit „Naturdenkmal festgesetzt“ und die Fl.-Nr. 290 als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Aufgrund der rechtlichen Planungshierarchie des Flächennutzungsplanes stellt er, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Dabei ist die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans (im Maßstab 1:5.000), insbesondere die Darstellungsschwelle, Generalisierung und die ortsstrukturelle Bedeutung der Flächengröße entscheidend.

Bei der nachrichtlichen Übernahme des Baudenkmals (Eichenallee), als flächige Darstellung, handelt es sich um die Übernahme der Kartierung des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, das außerhalb des Geltungsbereichs nachrichtlich übernommen wurde.

Die „Eichenallee“ steht unter Denkmalschutz (Art. 4 DSchG) und das Feldgehölz steht unter Naturschutz (Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG), einer darüberhinausgehenden Sicherung - insbesondere, wie hier gewünscht über einen Bebauungsplan - bedarf es nicht.

Eine Einbeziehung der Fl.-Nr. 290 bzw. der Fl.-Nr. 290/2 ist weder aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes (hier die behutsame Nachverdichtung von gering bebauten Grundstücken bzw. Ermöglichung der Erweiterung der bebauten Grundstücke zur Deckung der örtlichen Wohnraumnachfrage), noch aufgrund der städtebaulichen Ordnung angezeigt oder erforderlich. Aus dem Digitalen Orthophoto ist erkennbar, dass die Kronbereiche der Eichenallee nicht in das Allgemeine Wohngebiet (hier Fl.-Nr. 290/10 im WA1c) hineinreichen und dadurch keine Auswirkungen erkennbar sind. Aus diesem Grund wird auch auf eine ergänzende Bestandsaufnahme (Vermessung) der Eichenallee verzichtet.

Eine Erweiterung der Bebauungsplansatzung ist nicht erforderlich.

## E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0