

Gemeinde Seefeld



1. Änderung des Bebauungsplanes „Drozzastraße“

Gemarkung Dröbling

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**
 - AWA Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU
 - Bayerischer Bauernverband
 - Bayernwerk Netz GmbH
 - Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg / Ortsgruppe Seefeld
 - Deutsche Telekom Technik GmbH
 - Energie Südbayern GmbH
 - Kreisheimatpfleger
 - Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
 - Polizeiinspektion Herrsching
 - Staatliches Vermessungsamt 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 Ländliche Entwicklung Oberbayern, Schreiben vom 04.02.2019
 - Gemeinde Andechs, Schreiben vom 30.01.2019
 - Gemeinde Herrsching, Schreiben vom 30.01.2019
 - Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 04.03.2019
 - IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 04.03.2019
 - Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 19.02.2019
 - Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 21.02.2019
 - Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 25.02.2019
 - Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 19.02.2019

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

B.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Schreiben vom 19.02.2019, Az.: 400V-70-2-2a

S STELLUNGNAHME

1. *Präambel: Die Satzungspräambel ist hinsichtlich der aufgeführten Rechtsgrundlagen zu ergänzen, wie folgt: „...i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018, sowie der Verordnung über ...“.*
2. *Es wird empfohlen, das in dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 23.03.2010 verwendete Planzeichen der gestrichelten Linie für die „Vorgeschlagene Grundstücksgrenze“ auch hier als Planzeichen mit derselben Bezeichnung zu verwenden und die Knödellinie herauszunehmen. Zudem sollte dann auch die in der Planzeichnung genannte „GR 140“ dargestellt werden.*
3. *Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bei der der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen ist, so dass für das Grundstück im südlichen Bereich die Zufahrtsfläche zu berücksichtigen ist und dadurch die zusätzlich gewährte Neben-GR durch die Zufahrt wohl verbraucht werden könnte.*
4. *Es wird im Hinblick auf eine Wendemöglichkeit mit einem Fahrzeug auf dem südlichen Grundstück vorgeschlagen, den zu pflanzenden Baum weiter südlich anzuordnen.*

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- 1.: Die Satzungspräambel wird wie vorgeschlagen redaktionell ergänzt.
- 2.: Die Planzeichnung und die Legende werden entsprechend des Änderungsvorschlags des Kreisbauamtes redaktionell überarbeitet.
- 3.: Die GR darf auf dem südlichen Grundstück bis zu einer GRZ von 0,45 (0,35 alter B-Plan + 0,10 wasserdurchlässig / 1. Änderung) überschritten werden. Eine GR von 140 m² für das Hauptgebäude + 20 m² für Terrassen entspricht im südlichen Grundstück einer GRZ von 0,20. D.h. 0,25 GRZ können für die Erschließung und Parkierung verbraucht werden. Dies entspricht in etwa einer Fläche von 208 m². Es ist gut möglich, Erschließung und Parkierung auf dieser Fläche unterzubringen. Eine Änderung erscheint daher nicht erforderlich.
- 4.: Gemäß Festsetzung 11.1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes i.d.F. vom 23.03.2010 ist die Lage des zu pflanzenden Baumes um bis zu 10 m veränderbar. Diese Festsetzung bleibt von der jetzigen Bebauungsplanänderung unberührt und damit auch weiterhin gültig. Eine Änderung der Planzeichnung ist somit nicht erforderlich. Zur Klarstellung wird in der Planzeichenlegende unter „zu pflanzender Baum“ der Zusatz „... (in der Lage um bis zu 10 m veränderbar)“ redaktionell ergänzt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

B.2 Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde

Schreiben vom 20.02.2019, Az.: 301.7-1401.1-Seefeld

S STELLUNGNAHME

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende gemeindliche Straßennetz, v.a. die „Drozzastraße“, und in Ergänzung über die vorhandene Stichstraße auf Fl.Nr. 324/14, die laut Planangaben als Eigentümerweg gewidmet ist. Der Drozzastraße in südlicher Richtung folgend besteht Anschluss an die Staatsstraßen St2070 und somit an das überörtliche Straßennetz.

Es bestehen unsererseits keine Bedenken hinsichtlich der vorliegenden Planänderung. Qualifizierte Straßen sind nicht direkt betroffen.

Hinsichtlich des Eigentümerweges auf Fl.Nr. 324/14 wird auf die Regelungen des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 53 und 55 BayStrWG) hingewiesen.

Stauräume vor den Garagenbereichen scheinen ausreichend eingeplant. Im Falle doch zu befürchtender Probleme beim Ausfahren aus der Garage des hinteren Wohnanwesens könnte der dort eingeplante Baum noch geringfügig nach Süden verschoben werden.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Gemäß Festsetzung 11.1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes i.d.F. vom 23.03.2010 ist die Lage des zu pflanzenden Baumes um bis zu 10 m veränderbar. Diese Festsetzung bleibt von der jetzigen Bebauungsplanänderung unberührt und damit auch weiterhin gültig. Eine Änderung der Planzeichnung ist somit nicht erforderlich. Zur Klarstellung wird in der Planzeichenlegende unter „zu pflanzender Baum“ der Zusatz „... (in der Lage um bis zu 10 m veränderbar)“ redaktionell ergänzt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

B.3 Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Schreiben vom 28.02.2019, Az.: 1-4622-STA132-2178/2019

S STELLUNGNAHME

1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

2. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

2.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

2.2 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

2.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. Januar 2019 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

2.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

2.5 Abwasserentsorgung

2.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

2.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bodenentsiegelung (Ortsrandeingrünung, sickerfähige Beläge), Zulassen von Gründächern (zumindest auf Nebengebäude) und Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung (breitflächige Versickerung über bewachsenen Überboden) ausdrücklich begrüßt. Es wird davon ausgegangen,

dass der Gemeinde im Zuge des vorangegangenen Bauleitverfahrens die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes bestätigt worden war. Wir bitten in Zukunft um einen entsprechenden Hinweis bzw. Nachweis.

3. ZUSAMMENFASSUNG

Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung.

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

Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie des Schreibens.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die Ausführungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan i.d.F. vom 23.03.2010 verwiesen, die auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin Gültigkeit besitzen:

„Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert oder über geeignete Rigolensysteme beseitigt.

Nachdem eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich ist, wird das unverschmutzte Niederschlagswasser über eine mit mind. 20 cm Erdreich überdeckte Rigole dem temporär Wasser führenden Graben als Vorfluter zugeführt.

Dabei werden auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen (z.B. als unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.Ä.) geschaffen und entsprechende Normen und Verordnungen (NWFreiV oder TREN OG) beachtet.

Die Führung des Rigolensystems kann privatrechtlich auf der nördlich Grundstückteilfläche (Fl.-Nr.324) sichergestellt werden.“

Mit dem o.a. Entwässerungskonzept kann eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung gewährleistet werden.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

B.4 Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA)

Schreiben vom 30.01.2019

S STELLUNGNAHME

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).

Aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten auf der Flurnummer 324/14 müsste das dreiachsige Abfallsammelfahrzeug rückwärtsfahren, um die Liegenschaft auf der Flurnummer 324/13 anfahren zu können. Seit Inkrafttreten der Branchenregelung 114-601 vom Dezember 2016 für das Rückwärtsfahren, ist aus Sicherheitsgründen und zur Verhütung von Unfällen, kein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen mehr zulässig. Dies wird auch von keiner Ausnahme mehr erfasst. Dadurch kann eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung nicht gewährleistet werden.

Wir regen an, die Errichtung einer Wendemöglichkeit mit einem Wendekreis von mindestens 22 m Durchmesser zu prüfen. Alternative regen wir an, auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB eine Auszeichnung eines Bereitstellungsplatzes im Einfahrtsbereich Drozzastraße mit der Flächensignatur für die Abfallentsorgung gemäß der PlanzV 90 zu prüfen. Weiterhin sollte die Bereitstellung im Einfahrtsbereich Drozzastraße in die textliche Festsetzung aufgenommen werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In die Begründung wird ein textlicher Hinweis redaktionell ergänzt, dass die Müllbehälter am Abholtag im Einfahrtsbereich der Drozzastraße bereitzustellen sind. Eine entsprechende Fläche für einen Bereitstellungsplatz ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Fassung vom 23.03.2010) bereits festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Drozzastraße“ unberührt und daher auch weiterhin gültig. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

B.5 **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

Schreiben vom 12.02.2019, Az.: L2.2-46-2552

S STELLUNGNAHME

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

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird ein Hinweis zur Duldung landwirtschaftlicher Emissionen durch die Anwohner redaktionell ergänzt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

B.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 01.03.2019, Az.: P-2010-2662-2_S2

S STELLUNGNAHME

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der.

Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird ein Hinweis zur Meldepflicht eventuell zu Tage tretender Bodendenkmäler redaktionell ergänzt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

B.7 Kreisbrandinspektion Starnberg

Schreiben vom 05.03.2019, 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 Löscheinheit 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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß den Vorgaben des DVGW-Arbeitsblatt W405 wird für das Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für eine Löscheinheit von 2 Stunden benötigt (Grundschutz). Dieser Bedarf kann nach Rücksprache mit dem Versorgungsträger (AWA Ammersee) über die bestehende Trinkwasserleitung (Hydrant in der Drozzastraße) sichergestellt werden.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0