

Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Schützenstraße“

Gemarkung Oberalting-Seefeld

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Aufgrund des § 10 Abs. 4 BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht andere Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schützenstraße“ beschlossen.

Anlass sind diverse Bau- und Erweiterungsabsichten in einem topographisch und naturräumlich anspruchsvollen, überwiegend bebauten Gebiet, die nach Ansicht der Gemeinde einer planerischen Steuerung bedürfen. Aufgrund des teilweise schon älteren baulichen Bestandes im Bereich der Schützenstraße ist zudem zu erwarten, dass in den nächsten Jahren auf einzelnen Baugrundstücken ggf. Ersatzneubauten geplant werden.

Ausgangspunkt ist das Erfordernis nach Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung in dem bislang unbepflanzten Innenbereich zwischen Schützenstraße und Drößlinger Straße am südöstlichen Ortsrand von Seefeld. Der Bereich ist in städtebaulicher, wasser- und naturschutzrechtlicher Hinsicht als sensibles Gebiet einzustufen, da unmittelbar an den Ortsrand Waldflächen und Biotop angeschlossen, die teilweise auch Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind („Klausen“). Darüber hinaus verläuft östlich der Baugrundstücke an der Schützenstraße der Mühlbach, der in der Unterhaltungspflicht der Gemeinde liegt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu ermöglichen. Das Ordnungsziel bezieht sich dabei vorrangig auf Anordnung und Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung im Sinne eines Rahmens für die Kubatur der Gebäude. Ferner sollen auch einige gestalterische Festsetzungen im Sinne örtlicher Bauvorschriften ein Mindestmaß an Kontinuität des Ortsbildes sicherstellen oder wieder herstellen.

Darüber hinaus kann im Zuge einer Bebauungsaufstellung sichergestellt werden, dass die erforderlichen Maßnahmen für den Gewässerunterhalt des Mühlbaches zukünftig auch weiterhin uneingeschränkt durchgeführt werden können. Des Weiteren ergibt sich durch die Planung die Möglichkeit, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereichsflächen klarzustellen sowie schleichende, nicht gewünschte bauliche Entwicklungen in den sensiblen Außenbereich hinein zu unterbinden.

Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss	26.07.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	28.07.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	22.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	03.04.2019 – 04.05.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	20.12.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	28.12.2018 – 05.02.2019
Abwägung zur öffentlichen Auslegung / erneuten Beteiligung	19.03.2019
Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen TÖB (§ 4a Abs. 3 BauGB)	01.04.2019 – 23.04.2019
Abwägung zur erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen TÖB	02.07.2019

Satzungsbeschluss	02.07.2019
Ausfertigung	03.07.2019
Bekanntmachung	04.07.2019

Berücksichtigung / Behandlung der umweltrelevanten Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Umweltbelange sowie die im Zuge der Beteiligungsverfahren vorgebrachten umweltrelevanten Anregungen und Hinweise sowie die Art und Weise, wie mit diesen umgegangen wurde, in tabellarischer Form aufgelistet:

Umweltbelang	Behandlung im GR	Art und Weise der Behandlung
Immissionsschutz Bäckerei Landratsamt Starnberg - Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 15.05.2018, 04.02.2019 und 30.04.2019) Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 04.05.2018, 05.02.2019 und 23.04.2019)	09.10.2018 19.03.2019 02.07.2019	Ein geforderter Nachweis, dass die bestandsgeschützte Bäckerei durch die Planung nicht eingeschränkt wird, wird nicht als erforderlich betrachtet. Die Darstellung des Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss ist nicht gleichzusetzen mit einer „heranrückenden Wohnbebauung“, da hier kein neues Baurecht geschaffen werden soll, sondern lediglich der Bestand überplant wird. Die Bestandssituation stellt sich unzweifelhaft bereits heute als Wohngebiet dar. Die Wohnbebauung im unmittelbaren Anschluss an das Mischgebiet kann für sich nicht den gleichen Schutzanspruch geltend machen, wie innerhalb eines Wohngebietes. Im Grenzbereich ist daher regelmäßig ein erhöhtes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme einzufordern, sodass auch hier keine Verschärfung einer Konfliktsituation erkennbar ist. Eine planerische Konfliktlösung im vorbereitenden Bauleitplan ist nicht angezeigt. Eine Regelung der Emissions-/ Immissionssituation kann auch im Rahmen nachgeordneter Verfahren erfolgen, dann unter Vorlage entsprechender Gutachten/ Nachweise. Die Gemeinde wird insoweit bei Vorhaben, die nach Art. 58 BayBO genehmigungsfrei gestellt sein können, prüfen, ob sie ggf. von der Erklärungsmöglichkeit nach Art. 58 (2) BayBO Gebrauch macht.
Immissionsschutz Landwirtschaft Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 23.04.2018, 29.01.2019 und 29.03.2019)	09.10.2018 19.03.2019 02.07.2019	Der Hinweis, dass landwirtschaftliche Emissionen von den Anwohnern zu dulden sind und die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe nahe dem Planungsgebiet nicht eingeschränkt werden darf, wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
Niederschlagswasserbeseitigung Wasserwirtschaftsamt Weilheim	09.10.2018 19.03.2019	Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung wurde ein entsprechendes Gutachten eingeholt (Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung)

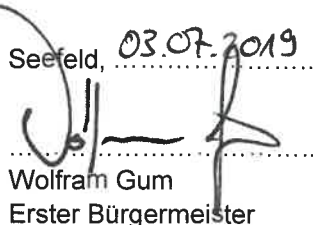
Umweltbelang	Behandlung im GR	Art und Weise der Behandlung
<p>(Schreiben vom 25.04.2019 und 06.02.2019)</p> <p>Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 15.05.2018)</p> <p>Bürger 4 (Schreiben vom 04.02.2019)</p>		<p>vom 18.12.2018, Büro Dr. Blasy – Dr. Øverland).</p> <p>Demzufolge soll unverschmutztes Niederschlagswasser grundsätzlich versickert werden, um den Oberflächenabfluss zu begrenzen. Sollten die hydrogeologischen Verhältnisse dies nicht zulassen, so ist eine Einleitung in das gemeindliche Tagwasserkanalsystem möglich, sofern Anlagen zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers dezentral auf den einzelnen Grundstücken erfolgt (vgl. Festsetzung 7.7 und Hinweis C.2.1).</p> <p>Ein geforderter Versickerungsnachweis im Rahmen der Planaufstellung ist nicht zielführend. Dies kann nur über eine Einzelfallbetrachtung im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben bzw. nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Mit dem Konzept zur Regenwasserbeseitigung hat die Gemeinde aber eine generelle Lösungsmöglichkeit aufgezeigt, sodass ein grundsätzlicher Konflikt hinsichtlich nicht ausreichender Erschließung nicht zu erwarten ist.</p>
<p>Natur- und Gewässerschutz, Hochwasserschutz</p> <p>Mühlbach/Mühlgraben inkl. Uferbereich</p> <p>Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 15.05.2018)</p> <p>Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Schreiben vom 25.04.2019 und 06.02.2019)</p> <p>Bund Naturschutz (Schreiben vom 04.05.2018)</p> <p>Bürger 4 bzw. 6 (Schreiben vom 29.04.2018, 04.05.2018 und 04.02.2019)</p> <p>Bürger 7 (Schreiben vom 01.05.2018)</p>	<p>09.10.2018</p> <p>19.03.2019</p>	<p>Beidseits des frei fließenden Mühlbachs mit je 5 m Breite ist der Ufer- und Böschungsbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Bebauungsplan wurden diese Flächen mit einem Bauverbot belegt (siehe Festsetzung 10.1 „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“). Versiegelungen des Bodens sowie generell Anlagen, welche die grundsätzliche Zugänglichkeit für Unterhaltungsmaßnahmen behindern, sind unzulässig (ausgenommen sind wasserwirtschaftlich erforderliche Anlagen).</p> <p>Auch aus Gründen des Naturschutzes ist das oberirdische Gewässer einschließlich seiner Randstreifen und Uferzonen als Lebensstätten und Biotope für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Die Festsetzung trägt dazu bei, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können.</p> <p>Die Alternative einer Öffnung/ Freilegung des Mühlbachs im Bereich unterhalb des Einlaufbauwerks kommt aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie der mittlerweile bestehenden Flächenkonkurrenzen im Bereich der Stampfgasse nicht in Betracht.</p>
<p>Naturschutz/Ortsbild</p> <p>Lage, Ausdehnung und Größe von Baufenstern</p> <p>Bund Naturschutz (Schreiben vom</p>	<p>09.10.2018</p> <p>19.03.2019</p>	<p>Lage, Ausdehnung und Größe der Baufenster orientieren sich am Bestand und ermöglichen teilweise eine begrenzte Nachverdichtung.</p> <p>Jedes Grundstück wurde separat überprüft,</p>

Umweltbelang	Behandlung im GR	Art und Weise der Behandlung
04.05.2018) Bürger 1 bzw. 2 (Schreiben vom 20.03.2018, 17.04.2018, 28.01.2019 und 18.04.2019) Bürger 3 (Schreiben vom 17.04.2018 und 04.02.2019) Bürger 4 bzw. 6 (Schreiben vom 29.04.2018, 04.05.2018 und 04.02.2019) Bürger 5 (Schreiben vom 19.04.2018)	02.07.2019	insbesondere in Bezug auf die möglichen Auswirkungen einer neuen Bebauung auf Naturraum und Ortsbild. Aufgrund besonderer naturräumlicher, ortsbildprägender oder schwieriger topographischer Lage konnte auf einigen Grundstücken nur eine Bestandsfestsetzung erfolgen bzw. es mussten Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt oder Grundstücksteile von einer möglichen Bebauung ausgenommen werden.
Baumschutz Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 15.05.2018) Bürger 4 (Schreiben vom 04.02.2019)	09.10.2018 19.03.2019	Zum Schutz bestehender Bäume wurden ein Baumkataster und ein Baumbestandsplan erstellt. Erhaltenswerte Bäume wurden entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus wurden allgemeine Festsetzungen zum Baumschutz aufgenommen (s. Festsetzung B.8 Grünordnung).
Artenschutz Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 15.05.2018)	09.10.2018	In die Bebauungsplansatzung wurden aus Gründen des Artenschutzes diverse Vermeidungsmaßnahmen verbindlich festgesetzt (s. Festsetzung B.9 Artenschutz).
Schutzgut Mensch Verkehrssicherheit Untere Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 23.04.2018, 04.02.2019 und 01.04.2019)	09.10.2018 19.03.2019 02.07.2019	Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich wird im öffentlichen Straßenraum das Mischprinzip festgelegt. Enge und begrenzter Sichtraum mit einzelnen Hindernissen erzwingen ein geringes Tempo sowie eine vorsichtige Fahrweise der Kraftfahrer und erhöhen so die Sicherheit. Die Notwendigkeit weiterer verkehrsrechtlicher Anordnungen wie Halteverbote wird im Vollzug fortwährend überprüft und diese bei Bedarf verhängt.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die erweiterten Bauräume wurden sorgfältig in den Bestand eingefügt. Bauanträge und Bauwünsche wurden hinsichtlich Ihrer Verträglichkeit für das Gebiet geprüft und wenn erforderlich, modifiziert. Die Vorgaben durch den Bestand, die Topographie und die naturräumliche Situation sind so eng gefasst, dass keine grundlegend andere Bebauungsvariante realisiert werden kann. Alternativen wurden grundstücksbezogen mit den Bauwünschen der Grundstücksbesitzer geprüft.

Seefeld, 03.07.2019


Wolfram Gum
Erster Bürgermeister