

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 § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

vom 02.07.2019

A. Öffentlichkeit

A.1 Bürger 1

Schreiben vom 03.06.2019

S STELLUNGNAHME

Zum o. g. Bebauungsplan möchte ich wie folgt Stellung nehmen, dass ich für mein Grundstück mit der Flnr. 224/4 im Bereich des Vorgartens gerne einen Carport, mit der Stellfläche für 1 PKW - wie im anliegenden Flurplan eingezeichnet, errichten möchte.

Begründung:

Mein PKW parkt derzeit auf meinem Grundstücksvorplatz, schräg am Gartenzaun (AUTO).

Wenn die Müllabfuhr (mehrmals wöchentlich) oder LKW Lieferverkehr in die Anliegerstraße (Flnr. 225/5) einfahren, ist die Rangiersituation im Bereich der Kurve an meinem Grundstück für die LKW oftmals sehr eng.

Besonders dann, wenn wie zumeist, die meinem Grundstück gegenüberliegende „Straßenseite“ (blau markiert) sehr eng durch Anwohnerautos und Besucherautos zugeparkt ist.

Beim Rangieren der LKW wurde mir sogar schon mein Gartenzaun (mehrmals) eingefahren.

Häufig werde ich daher von LKW -Fahrern rausgeklingelt und gebeten, meinen - auf meinem Vorplatz parkenden PKW, ein Stück nach vorne zu setzen, damit der LKW „die Kurve“ kriegt.

Könnte ich meinen PKW in dem von mir geplanten Carport parken, würde das die vorstehend beschriebene Situation komplett entschärfen.

Ich hoffe auf Ihren positiven Bescheid.



A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Da der Entwurf des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung noch einmal geändert wurde, wurde für den angepassten Entwurf i.d.F. vom 07.05.2019 eine erneute eingeschränkt öffentliche Auslegung beschlossen. Dabei wurde in der Auslegungsbekanntmachung bestimmt, dass *„Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können“*, wobei im ausgelegten geänderten Entwurf die Änderungen bzw. Ergänzungen (Festsetzungen, Hinweise oder nachrichtliche Übernahmen) in roter Schrift markiert bzw. farblich (gelb) hinterlegt wurden.

Die Stellungnahme des Bürgers betrifft mit den gewünschten Flächen für einen Carport (überdachte Stellplätze) allerdings die nicht geänderten Festsetzungen zu den „überbaubaren Grundstücksflächen“ (Ziffer B 4.4) bzw. „Garagen“ (Ziffer B 6.1) der Bebauungsplansatzung. Gemäß der Bekanntmachung konnten zu diesen Festsetzungen keine Anregungen mehr abgegeben werden.

Eine Änderung der Bebauungsplansatzung ist demnach nicht erforderlich.

Unbeachtlich der obigen Ausführungen, ist im vorliegenden Fall von Bedeutung, dass die zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzung liegenden Freiflächen verschiedentlich bereits mit untergeordneten baulichen Anlagen belegt sind. Dabei handelt es sich jedoch weitgehend um Anlagen, die - wie befestigte Stellplätze oder befestigte Plätze für Mülltonnen - sich im Wesentlichen auf dem Erdboden befinden oder - wie Einfriedungen - allenfalls geringe Höhen erreichen.

Durch die gewünschte Errichtung eines Carports im Vorgartenbereich entsteht ein gestalterisch eher anspruchsloses voluminöses Bauwerk, wodurch der Straßenraum und das Straßenbild deutlich verengt werden. Aufgrund der geplanten Zufahrtsituation von Süden umfasst der Carport dann fast die gesamte Breite des Freiraums vor der Fassade des Wohngebäudes bis zur Straßenbegrenzung. Damit verliert der Vorgarten deutlich, die bislang noch gegebene Großzügigkeit und Weite (im Gegensatz zu der städtebaulichen Situation an der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 225/4 zur Fl.-Nr. 225/5 der Verbindungsspanne zwischen der Roseggerstraße). Dies ist entsprechend der Begründung nicht Ziel des Bebauungsplanes, der eine behutsame Nachverdichtung bzw. eine städtebaulichen Ordnung vorsieht.

Da im Umgriff des Geltungsbereiches die Vielzahl der Grundstücke so breite bzw. tiefe Freiräume/Vorgärten zwischen den Gebäudefassaden und der Erschließungsstraße aufweisen, dass sich dort ohne weiteres Carports zum überdachten Schutz von Kraftfahrzeugen anlegen lassen, müsste aufgrund der Gleichbehandlung auch für diese Grundstücke ein Carport zugelassen werden. Das wiederum führt zu einer störenden Verengung des Straßenraumes und Verlust der Großzügigkeit und Weite der Vorgartenzone.

Um den geschilderten Rangierkonflikte abzumildern, kann der Bürger (im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes) in der gewünschten Fläche des Carports auch nur einen offenen Stellplatz errichtet. Ferner ist der vorhandene Straßenraum von ca. 6,0 m innerhalb einer Tempo-30-Zone ausreichend dimensioniert, um den gebietsüblichen Verkehr im Baugebiet (inkl. Versorgungs-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge) abzuwickeln. Dabei wird auch die nach RAS06 erforderliche Mindestbreite für das Begegnen von LKW mit PKW (5,55 m bzw. 5,00 m bei eingeschränktem Bewegungsspielraum) ermöglicht.

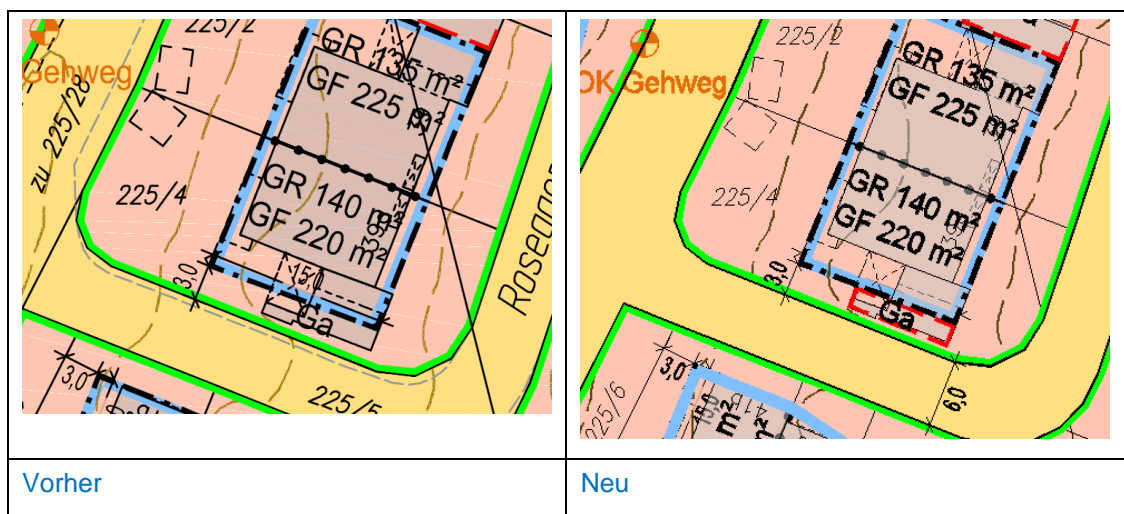
In Bezug auf die erleichterte Befahrbarkeit für LKW's kann im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung geprüft werden, ob ggf. Halteverbote, Beschränkungen der tatsächlichen Länge von Fahrzeugen oder eine Einbahnregelung für LKW's angeordnet werden könnte.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange des Eigentümers, stellt diese aber aufgrund des Orts- und Straßenbildes zurück. Mit der Möglichkeit der Anordnung eines offenen Stellplatzes an der Stelle des gewünschten Carports und der vorhandenen Straßenraumbreite wird ein Kompromiss geschaffen. Die Bebauungsplansatzung wird nicht geändert.

In Bezug auf die Ausführungen zu den verkehrsrechtliche Anordnungen, wird dies an das zuständige Sachgebiet in der Verwaltung zur weiteren Prüfung weitergeleitet.

Hinweis:

Aufgrund einer falschen Layersortierung wurde die rote Umgrenzung von Garagen im südlichen Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 225/4 in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs i.d.F. vom 07.05.2019 nicht richtig dargestellt. Das „GA“-Symbol war jedoch korrekt auf der Planzeichnung abgebildet. In der Endfassung des Bebauungsplanes wird die richtige Layersortierung wieder hergestellt:



Die Bebauungsplansatzung wird redaktionell klargestellt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die trotz Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben haben**
 - Bayerischer Bauernverband
 - Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg und Ortsgruppe Seefeld
 - Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
 - Polizeiinspektion Herrsching
 - Staatliches Vermessungsamt Starnberg

- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die der Planung zugestimmt bzw. eine Stellungnahme ohne Anregungen, Hinweise oder Bedenken abgegeben haben**
 - Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 27.05.2019
 - Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 16.05.2019
 - Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 16.05.2019
 - Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 22.05.2019

- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne neue Anregungen und Hinweise, die auf Stellungnahmen bereits vorangegangener Beteiligungsverfahren verweisen**
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 09.05.2019
 - Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 29.05.2019
 - Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben vom 06.06.2019

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Der Verweis auf die bereits vorgebrachten Anregungen und Hinweise vorangegangener Beteiligungsverfahren wird zur Kenntnis genommen.

Da sich hierzu keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, wird auf die Abwägung vom 07.05.2019 verwiesen, an die der Gemeinderat weiterhin festhält.

Eine Änderung der Bebauungsplansatzung ist nicht erforderlich.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

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

B.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Schreiben vom 28.05.2019, Az.: 400V-66-2-35

S STELLUNGNAHME

In den Verfahrensvermerken unter D 3. und 4. ist die Bezeichnung in „Roseggerstraße – Teil 2“ abzuändern. Dies lediglich als redaktioneller Hinweis.

Es werden zu dieser Auslegung keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte hinausgehen.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die offensichtliche Unrichtigkeit wird redaktionell in der Bebauungsplansatzung unter Verfahrensvermerke (Ziffer D 3 und D 4) berichtigt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

B.2 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 28.05.2019, Az.: 400V-66-2-35

S STELLUNGNAHME

Es wird angeregt, im Hinweis 2.13 die Daten der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung zu ergänzen (Bericht Nr. 218130/3 vom 17.04.19).

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die offensichtliche Unrichtigkeit wird redaktionell in der Bebauungsplansatzung unter Hinweisen und nachrichtliche Übernahmen (Ziffer C 2.13) berichtigt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

B.3 Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde

Schreiben vom 27.05.2019

S STELLUNGNAHME

Nach Durchsicht des Abwägungsergebnisses aus erster Beteiligungsrunde und Prüfung der überarbeiteten Planunterlagen in o.g. Verfahren (Stand: 07.05.2019) nehmen wir als Untere Straßenverkehrsbehörde wie folgt hierzu Stellung:

Nach Rückmeldung der Gemeinde Seefeld im Rahmen der Abwägung ist es ausdrücklicher Wunsch, die Wegefläche auf Fl.Nr. 225/5 als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Die Gemeinde verweist in diesem Zusammenhang auch auf die Fremdnützigkeit nach Bodenordnung.

Ungeachtet dieser Regelungen ist mit Blick auf die straßen- und wegerechtlichen Bestimmungen und Vorgaben für die Einstufung als öffentliche Verkehrsfläche zwingend eine Widmung (Art. 6 BayStrWG) als solche erforderlich. Wie von der Gemeinde Seefeld bereits in den Ausführungen vorgeschlagen, kommt bei Verbleib des Eigentums bei den Privateignern eine Widmung als Eigentümerweg (Art. 53 ff. BayStrWG) in Betracht. Mit der Widmung bestünde dann auch nachhaltig Klarheit hinsichtlich der Rechte und Pflichten im Rahmen der Straßenbenutzung (Straßenunterhalt, Verkehrssicherungspflichten, Räum- und Streudienste u.a.m.). Und die Fläche würde mit der Widmung ganz zweifelsohne zur öffentlichen Verkehrsfläche, was grundsätzlich auch verkehrsrechtliche Anordnungen (wie im vorliegenden Fall die Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf dieser Wegefläche) durch die Gemeinde Seefeld möglich werden ließe.

Wir bitten daher nochmals um abschließende Überprüfung und Entscheidung der Gemeinde in dieser Hinsicht.

Die Kennzeichnung der Wegeflächen auf den Fl.Nrn. 290/13 und 290/12 entsprechend ihrer Eigenschaften als öffentliche oder private Wegeflächen entspricht in der überarbeiteten Planfassung nunmehr den Ausführungen unter Ziff. 4.2.7 der Planbegründung (Verkehrsflächen).

Über die obigen Ausführungen zur Widmung der Wegeflächen bestehen ansonsten keine weiteren Bedenken zur vorliegenden gemeindlichen Planung. Qualifizierte Straßen sind nicht direkt betroffen.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf die Ausführungen zu den Widmungen wird dies zur Kenntnis genommen und an das zuständige Sachgebiet in der Verwaltung zur weiteren Bearbeitung (durch ein eigenständiges Widmungsverfahren) weitergeleitet.

Eine Änderung der Bebauungsplansatzung ist nicht erforderlich.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

B.4 Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Schreiben vom 04.06.2019, Az.: 1-4622-STA132-9892/2019

S STELLUNGNAHME

1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

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

2. EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

Keine.

3. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

3.1 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 wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt

Starnberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

3.2 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Wild abfließendem Wasser kann nicht ausgeschlossen werden, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

3.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 21. Mai 2019 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

3.4 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.

3.5 Abwasserentsorgung

3.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

3.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Da nach dem gegenständlichen Begründungsentwurf eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nicht möglich ist, ist vorgesehen das Niederschlagswasser über die Trennkanalisation abzuleiten. Die Erschließung kann erst als gesichert gelten,

wenn eine zusätzliche Einleitung rechtlich und technisch möglich ist. Ggf. sind Vorgaben zur gedrosselten Einleitung vorzugeben. Dahingehend sind Informationen beim Betreiber des Kanals einzuholen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

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

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

Da keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit (Ziffer 2) vorliegen, wird dies zur Kenntnis genommen. Auch die vorgebrachten Anregungen und Hinweise zu den Themen Grundwasser (Ziffer 3.1), Lage zu Gewässern (Ziffer 3.2), Wasserversorgung (Ziffer 3.4) und häusliche Schmutzwasser (Ziffer 3.5.1) werden zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf die Information der Altlastenverdachtsfläche (Ziffer 3.3) wird die aktualisierte Aussage des WWA in der Begründung (Ziffer 2.5.1) redaktionell geändert.

Wegen der Niederschlagswasserbeseitigung (Ziffer 3.5.2) wird auf die Ausführungen der Ziffer 4.3.4 der Begründung verwiesen: „Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse kann im Plangebiet keine Versickerung erfolgen. So erfolgt die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers im Trennsystem zentral über den bestehenden Tagwasserkanal der Gemeinde Seefeld. Ggf. kann das gesammelte Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück durch Regenrückhalteräume (z.B. Zisternen) zurückgehalten und gedrosselt in den Tagwasserkanal eingeleitet werden.“ Damit kann grundsätzlich von einer ordnungsgemäßen Erschließung ausgegangen werden.

Im Rahmen des nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahrens bestätigt die Gemeinde als Betreiber der Anlage entweder, dass die Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal möglich ist (z.B. im Falle, dass sich die angeschlossenen Flächen des Ersatzbaues nicht erhöhen) oder, dass eine dezentrale Rückhaltung vorzusehen ist (z.B. im Falle, dass sich die angeschlossenen Flächen des Ersatzbaues deutlich erhöhen).

Eine Änderung der Bebauungsplansatzung ist nicht erforderlich.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

B.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 05.06.2019, Az.: P-2017-3244-2_S4

S STELLUNGNAHME

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir bitten zur Vermeidung von Missverständnissen unter den Hinweisen (2.6) auf die zusätzliche Nennung der Meldepflicht nach Art.8.1-2 BayDSchG zu verzichten.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Da der Entwurf des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung noch einmal geändert wurde, wurde für den angepassten Entwurf i.d.F. vom 07.05.2019 eine erneute eingeschränkt öffentliche Auslegung beschlossen. Dabei wurde in der Auslegungsbekanntmachung bestimmt, dass „*Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können*“, wobei im ausgelegten geänderten Entwurf die Änderungen bzw. Ergänzungen (Festsetzungen, Hinweise oder nachrichtliche Übernahmen) in roter Schrift markiert bzw. farblich (gelb) hinterlegt wurden.

In der ausgelegten geänderten Fassung des Bebauungsplanes wurden auch die entfallenden Punkte (wie Ziffer C 2.6.1 und C 2.6.2) durchgestrichen aufgeführt. Diese sind aufgrund des Schreibens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.12.2018 und Beschlusslage vom 07.05.2019 entfallen.

Damit wurde dem Wunsch des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.12.2018 und 05.06.2019 genüge getan.

Eine Änderung der Bebauungsplansatzung ist nicht erforderlich.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0