

# **Gemeinde Seefeld**



## **6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Teil Nord“ (Martin-Luther-Haus)**

**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 02.07.2019**

## 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
  - Evangelisch-Lutherisches Pfarramt
  - Gemeinde Weßling
  - Gemeinde Wörthsee
  - 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, Schreiben vom 29.03.2019
  - Gemeinde Andechs, Schreiben vom 10.04.2019
  - Gemeinde Herrsching, Schreiben vom 02.04.2019
  - Gemeinde Inning a. Ammersee, Schreiben vom 02.05.2019
  - Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 30.04.2019
  - Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 10.05.2019
  - Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 04.04.2019
  - Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 16.04.2019
  - Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 23.04.2019
  - Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 02.04.2019

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

## **B.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt**

**Schreiben vom 18.04.2019, Az.: 400V-66-2-15e**

### **S STELLUNGNAHME**

1. *Hinsichtlich des gewählten Verfahrens wird in der öffentlichen Bekanntmachung „§ 13a i.V.m. § 13b BauGB“ zitiert. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich sowohl bei § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) als auch bei § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) um jeweils eigenständige Rechtsgrundlagen und getrennte Verfahren handelt. Es bestehen vorliegend Zweifel dahingehend, ob das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB anwendbar ist. § 13b BauGB kommt grundsätzlich nur für Bebauungspläne in Betracht, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Da jedoch in dem Bebauungsplan neben einem allgemeinen Wohngebiet auch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchenzentrum festgesetzt werden soll, liegen nach unserer Auffassung die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB nicht vor.*

*Ein Verkennen des Anwendungsbereichs des § 13b BauGB ist ein beachtlicher Verfahrensfehler, da im Unterlassen der Umweltprüfung und des Erstellens eines Umweltberichts ein beachtlicher Verfahrensverstoß liegt (vgl. zu § 13a BVerwG ZfBR 2016, 260 Rn. 27 (29)).*

2. *In der Satzung ist das Datum der Planfassung vom „06.07.2018“ zu streichen, da Grundlage nach unseren Unterlagen nur die Planfassung vom 19.03.2019 ist.*
3. *In der Satzungspräambel ist „...zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.07.2017...“ abzuändern in „...zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)...“.*

*Ferner ist der Satzteil „...zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016...“ zu ändern in „...durch geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) ...“.*

4. *Wir bitten bei der Festsetzung B 2.6 vor dem Wort Dachhaut das Wort „OK (Oberkante)“ einzufügen. Dies entspricht der üblichen Regelung zur Definition der Wandhöhe sowohl im Bauordnungs- als auch Planungsrecht.*
5. *Festsetzung B 2.7: Handelt es sich bei den genannten Höhen von 2,80 m bzw. 3,00 m um maximal zulässige Höhen oder müssen die Nebengebäude so hoch sein? In diesem Fall ist anzuraten, dass das Wort „dürfen“ durch „muss“ zu ersetzen. Dementsprechend ist dann die Begründung anzupassen.*
6. *Festsetzung B 2.2: Wir empfehlen die Überschreitung für Balkone und Terrassen, da diese Bauteile städtebaulich sehr unterschiedlich in Erscheinung treten, zu trennen: z.B. Balkone + 10%, Terrassen + 10%.*
7. *Festsetzung B 6.1: Die aufgeführte Festsetzung ist im Zusammenhang mit der Darstellung in der Begründung auf Seite 7, letzter Absatz missverständlich. Sind Nebenanlagen jeweils einzeln bis zu einer Größe von 9 qm zulässig oder bezieht sich die maximal zulässige Größe auf die Summe sämtlicher Nebenanlagen?*

8. *Hinweise C 3.2.3 und 3.4: Das Fassungsdatum der jeweiligen DIN ist anzugeben, da es ansonsten zu einer unzulässigen dynamischen Regelung kommt. Die aufgenommene DIN ist jederzeit zur Einsichtnahme bereit zu halten.*
9. *B 2.6: Wie verhält sich diese Festsetzung mit B 4.1, 1. Abs.3. Sind demnach Wandhöhen von 6,40 m im Bereich von privaten Zufahren zulässig?*
10. *B 5.1.2: Wie ist diese Festsetzung bei quadratischen Grundrissen zu sehen? Im Übrigen ist der 2. Satz nicht eindeutig. Das zwingende Ziel, dass der First bei Doppelhäusern nach B 5.1.2 auszurichten ist, kann durch den 2. Satz zwar erahnt, aber nicht durchgesetzt werden.*
11. *B 2.1: Wir empfehlen eine absolute Grundfläche.*
12. *Die Grundfläche i.V.m. dem Bauraum führt bei einer Dachneigung nach 5.1.1 (43°) und Dachaufbauten nach B 5.2.1 zu einem weiteren Vollgeschoss. Wir empfehlen daher entweder B 2.4 zu streichen oder eine max. Firsthöhe bzw. eine geringere maximale Dachneigung festzusetzen (Auch wenn Festsetzungen nur im Rahmen der übrigen Festsetzungen ausgeschöpft werden dürfen, eröffnet sich durch die 3 o.g. Festsetzungen, insbesondere im Freistellungsverfahren, eine vermeidbare Fehlerquelle).*
13. *B 4.1, letzter Satz: Ein Verhältnis muss mit Höhe/Länge definiert werden!*
14. *Dachneigungen, wie in B 5.1.1 festgesetzt, wirken für Nebengebäude ortsplannerisch unbefriedigend. Wir empfehlen daher den Satz „... neben den Hauptdachformen (gemäß Ziffer B 5.1.1)“ in B 5.1.3 ersatzlos zu streichen.*
15. *Wir empfehlen, die monströsen Dachaufbauten entweder zugunsten einer höheren Wandhöhe zu streichen oder zu reduzieren, z.B.: max. ¼ der Gebäudelänge.*
- Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.*

## **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Zu 1.:

In verfahrenstechnischer Hinsicht unterteilt sich das Bebauungsplangebiet in zwei unterschiedliche Teilbereiche. Der erste Teil umfasst den bereits mit dem bestehenden Gemeindehaus bebauten Innerortsbereich (Gemeinbedarfsflächen), der zweite Teil wird von den nordwestlich angrenzenden un bebauten Flächen (Wohnbauflächen, „WA“) erfasst. Die Bebauungsplanänderung wird demzufolge im Teilbereich der Gemeinbedarfsflächen im beschleunigten gemäß § 13a BauGB, im Teilbereich der Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Da sich die Verfahrensschritte bei § 13a und § 13b BauGB gleichen, ist eine Kombination beider Verfahrensarten in einem Bebauungsplanänderungsverfahren möglich. Zur Klarstellung des verfahrenstechnischen Vorgehens wird die Begründung unter 4.1 um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Da im Falle der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) in einem §13b-Verfahren gemäß aktueller Rechtsprechung des BayVGH zumindest der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO erforderlich ist, wird die Festsetzung 1.1 entsprechend überarbeitet und wie folgt ergänzt:

*„Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.“*

Da aufgrund dieser sowie anderer kleinerer Planungsänderungen ohnehin eine erneute Auslegung erforderlich wäre, wird zum Zwecke des sicheren Ausschlusses eines mögli-

chen Verfahrensfehlers die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wird dabei nochmals explizit auf die in verfahrenstechnischer Hinsicht erfolgende Unterteilung in zwei unterschiedliche Teilbereiche hingewiesen.

Zu 2.:

Das Datum 06.07.2018 wird in der Satzung gestrichen.

Zu 3.:

Die Satzungspräambel wird entsprechend angepasst.

Zu 4.:

Die Festsetzung B. 2.6 wird entsprechend ergänzt.

Zu 5.:

Die Festsetzung B. 2.7 wird wie folgt ergänzt: „Die **maximal zulässigen** Wandhöhen (...)“.

Zu 6.:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine weiterführende Differenzierung dahingehend, welche Bauteile (der Hauptanlagen) in welchem Umfang die zulässige Grundflächenzahl überschreiten dürfen, engt den Gestaltungsspielraum der Bauwerber außerordentlich ein – hierauf wird verzichtet. In Anbetracht der „übersichtlichen“, zulässigen Überschreitungsbestände werden keine städtebaulichen Fehlentwicklungen oder Verwerfungen mangels einer weiterführenden Differenzierung erwartet – vielmehr wäre im Umkehrschluss mit Befreiungsanträgen zu rechnen. Die für die städtebauliche Satzung maßgebliche Bestimmung der Versiegelung ist davon nicht betroffen.

Zu 7.:

Die Festsetzung B. 6.1 wird zur Klarstellung wie folgt geändert: „Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die maximal zulässige Summe der Grundflächen aller Nebenanlagen ist auf 9,0 m<sup>2</sup> begrenzt.“

Zu 8.:

Die jeweilige Fassung der DIN-Normen wird ergänzt.

Zu 9.:

Das Gelände weist ein leichtes, nicht entwurfsbestimmendes Gefälle von Südost nach Nordwest auf. Insofern ist die Fragestellung nach 6,40 m Wandhöhe im Bereich der Zufahrt rein theoretischer Natur. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird in Festsetzung B 4.1 der 1., 2. und 3. Absatz gestrichen und wie folgt neu formuliert:

*„Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken für die Herstellung der Hauptgebäude sowie der Stellplatzanlagen.“*

Zu 10.:

Sollte der (eher unwahrscheinliche) Fall auftreten, dass der Bauwerber ein quadratisches Gebäude errichtet, kann der First sowohl in die eine als auch in die andere Richtung orientiert werden. Städtebauliche Gründe, die eine verbindliche Firstrichtung nahelegen, sind nicht zu erkennen. Der umgebende Siedlungskontext ist amorph strukturiert. Sollte der Bauwerber ein (eher wahrscheinlich) rechteckiges Gebäude errichten, so hat er den First in Gebäudelängsrichtung auszubilden: ob das Gebäude Nord-Süd oder Ost-West

gerichtet ist, legt der Bebauungsplan nicht fest. Satz 2 der Festsetzung B 5.1.2 wird wie folgt geändert:

*„Sofern Doppelhäuser errichtet werden, ist die jeweilige Doppelhaushälfte als Bestandteil eines Gesamtgebäudes – bestehend aus 2 Doppelhaushälften – zu betrachten, dessen Gebäudelängsseite die Firstrichtung bestimmt.“*

Zu 11.:

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung über eine Grundflächenzahl wird beibehalten entsprechend der Systematik des Bebauungsplans „Ortsmitte – Teil Nord“, bei der es sich vorliegend um die 6. Änderung handelt.

Zu 12.:

Grundsätzlich ist der vorgetragene Ansatz nur i.Z. mit Dachaufbauten vorstellbar: Bei 6,0 Meter zulässiger Wandhöhe ist davon auszugehen, dass kein Kniestock außer der konstruktiven Auflagerpfette im Dachgeschoss möglich ist. Selbst unter Ausschöpfung der maximal zulässigen Dachneigung von 43° würde sich ein Vollgeschoss im Dach (Ansatz 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses über 2,3 Meter Höhe außen gemessen) wohl kaum erzielen lassen. Der Bauwerber – der den Nicht-Vollgeschossnachweis im Freistellungsverfahren schuldet – sollte nicht bereits im Vorfeld in seinen Gestaltungsmöglichkeiten weiter beschränkt werden.

Zu 13.:

Dies ist überholt, der betreffende Absatz wurde gestrichen – s. Ausführung zu Ziffer 9.

Zu 14.:

Die Festsetzung B. 5.1.3 wird wie folgt formuliert: „Auf Nebengebäuden, Carports und Garagen sind extensiv begrünte Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 18° zulässig“.

Zu 15.:

Die Festsetzung B. 5.2.1 wird wie folgt geändert: Das Wort Firstlänge (als Bezugsmaß) wird durch „Fassadenlänge“ ersetzt. Damit ist einer „ungebührlichen“ Summation von Abwicklungsbreiten der Dachaufbauten vorgebeugt.

Hinweis: Unter Ziffer 12 wurde vom LRA vorgetragen, dass ohne weitere Regelung eine Vollgeschossausbildung im Dachgeschoss zu befürchten sei. Allein bereits mit der Nicht-zulässigkeit eines 3. Vollgeschosses dürfte sich die thematisierte „Monstrosität“ von Dachaufbauten in übersichtlichen Grenzen halten. Eine Anhebung der Wandhöhe, wie vorgeschlagen, korrespondiert nicht mit der Systematik des Bebauungsplans „Ortsmitte – Teil Nord“, bei der er sich vorliegend um die 6. Änderung handelt

## **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

## B.2 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 29.04.2019

### S STELLUNGNAHME

*Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung des BayVGH sind, soweit § 13 b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, zumindest, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. (Bay VGH, Urteil vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382)*

*Der langfristige Erhalt des Gemeindehauses der evangelischen Kirche hingegen ist nicht von der Zielsetzung des § 13 b BauGB gedeckt. Angesichts der Tatsache, dass der Flächenanteil des Kirchenzentrums überwiegt erscheint es fraglich inwiefern § 13 b BauGB anwendbar ist.*

*Eine mögliche Lösung wäre die Schaffung des zusätzlichen Wohnraums über § 13 b BauGB und die Sicherung der Nutzung des Kirchenzentrums über § 13 a BauGB beschließen zu lassen.*

*Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.*

### A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In verfahrenstechnischer Hinsicht unterteilt sich das Bebauungsplangebiet in zwei unterschiedliche Teilbereiche. Der erste Teil umfasst den bereits mit dem bestehenden Gemeindehaus bebauten Innerortsbereich (Gemeinbedarfsflächen), der zweite Teil wird von den nordwestlich angrenzenden un bebauten Flächen (Wohnbauflächen, „WA“) erfasst. Die Bebauungsplanänderung wird demzufolge im Teilbereich der Gemeinbedarfsflächen im beschleunigten gemäß § 13a BauGB, im Teilbereich der Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Da sich die Verfahrensschritte bei § 13a und § 13b BauGB gleichen, ist eine Kombination beider Verfahrensarten in einem Bebauungsplanänderungsverfahren möglich. Zur Klarstellung des verfahrenstechnischen Vorgehens wird die Begründung unter 4.1 um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Da im Falle der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) in einem §13b-Verfahren gemäß aktueller Rechtsprechung des BayVGH zumindest der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO erforderlich ist, wird die Festsetzung 1.1 entsprechend überarbeitet und wie folgt ergänzt:

*„Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.“*

Da aufgrund dieser sowie anderer kleinerer Planungsänderungen ohnehin eine erneute Auslegung erforderlich wäre, wird zum Zwecke des sicheren Ausschlusses eines möglichen Verfahrensfehlers die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wird dabei nochmals explizit auf die in verfahrenstechnischer Hinsicht erfolgende Unterteilung in zwei unterschiedliche Teilbereiche hingewiesen.

## **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

### **B.3** **Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

Schreiben vom 18.04.2019, Az.: 1-4622-STA132-6649/2019

## **S** STELLUNGNAHME

### Einfluss durch Gewässer

Mit den Ausführungen von 3.5 der Begründung besteht Einverständnis. 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. Im nördlichen Bereich des Flurstücks ist ein Gewässer verzeichnet, das von der Baumaßnahme jedoch nicht betroffen scheint.

### 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.

### Trinkwasserversorgung

Die Erschließung ist durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

### Abwasserentsorgung

Der Anschluss an den Abwasserkanal besteht. Gegen die Verlegung des Tagwasserkanals zur Beseitigung des Niederschlagswassers bestehen keine Bedenken.

Die Erschließung ist gesichert.

### Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 02. April 2019 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Wir bitten, Punkt 3.1.5 der Hinweise durch folgenden Satz zu ergänzen:

Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### ZUSAMMENFASSUNG

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Bitte senden Sie uns nach Abschluss des Verfahrens den rechtskräftigen Bebauungsplan per PDF zu.

Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie dieses Schreibens.



## A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Punkt 3.1.5 der Hinweise wird wie vom Wasserwirtschaftsamt vorgeschlagen redaktionell ergänzt.

## E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

## B.4 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 29.04.2019

### S STELLUNGNAHME

*Angestrebt mit der Bebauungsplanänderung wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinräumige Nachverdichtung und Ortsabrundung im Bereich der Ulrich-Haid-Straße am nordwestlichen Ortsrand von Seefeld. Neben der Ergänzung eines zusätzlichen Wohnhauses ist insbesondere der langfristige Erhalt des Gemeindehauses der Evangelischen Kirche (Martin-Luther-Haus) durch dessen Sanierung und Aufstockung beabsichtigt.*

*Gemäß Begründung sind für das Plangebiet keine Überschwemmungsgebiete dargestellt, jedoch liegt es innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Es ist also ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten.*

*Zu dem Planvorhaben der Gemeinde Seefeld hat die Handwerkskammer für München und Oberbayern keine weiteren Anmerkungen oder Einwände vorzubringen.*

## A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In den textlichen Hinweisen zur Satzung (Pkt. C.3.1) sowie in der Begründung (3.5) sind bereits entsprechende Ausführungen und Hinweise zur Wasserwirtschaft und zu baulichen Schutzvorkehrungen enthalten.

## E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

## B.5 Kreisbrandinspektion Starnberg

Schreiben vom 23.04.2019, 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 ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass für das Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löscheinheit von 2 Stunden benötigt wird (Grundsatz). Dieser Bedarf kann über die bestehenden Trinkwasserleitungen in den umliegenden Straßenzügen (Ulrich-Haid-Straße, An den Meisterwiesen, Roseggerstraße) sichergestellt werden.

### E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

## B.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Schreiben vom 23.04.2019, Az.: L2.2-46-2601

### S STELLUNGNAHME

zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

1. Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beein-

*trächtig werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.*

*2. Aus dem Bereich Forsten:*

*Waldrechtliche Belange sind durch die 6. Änderung des Bebauungsplans "Ortsmitte -Teil Nord (Martin-Luther-Haus)" der Gemeinde Seefeld nicht betroffen.*

*Weder die Entnahme eines Einzelbaumes noch die geplante Neubegründung einer Ortsrandeingrünung im Nordwesten des Planungsgebietes fallen in den Geltungsbereich des Bayerischen Waldgesetzes.*

#### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung ist unter Pkt. 2.2 bereits ein textlicher Hinweis zur Duldung ortsüblicher landwirtschaftlicher Emissionen enthalten. Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

#### **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

### **B.7 Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA)**

Schreiben vom 05.04.2019

#### **S** STELLUNGNAHME

*Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiaxelige 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).*

#### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Abfallbehälter können an der unmittelbar anliegenden Ulrich-Haid-Straße bereitgestellt werden. Eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung ist gewährleistet.

#### **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

## B.8 Bund Naturschutz

Schreiben vom 28.04.2019, Az.: BN-KG/gns-seefeld-6.änd-BPI-ortsmittle-28.04.19

### S STELLUNGNAHME

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans "Ortsmitte - Teil Nord" sollte im beplanten Areal wirklich eine "behutsam Nachverdichtung" (wie auf S. 3 und 6 der Begründung bemerkt) erreicht werden. Deshalb ist aus Sicht des Naturschutzes anzumerken:

- Durch die Lage des Baufensters wird ein Baum als zu fällen festgesetzt. Es handelt sich um eine frei gewachsene, mit guter Krone ausgebildete Eiche, Stammumfang 160 cm. Abgesehen davon, dass sie unter die kommunale Baumschutzverordnung fällt, ist sie ein ökologisch wertvoller, ortsbildprägender, gesunder Baum. Wenn das Baufenster, das sich mittig auf der Fläche befindet, so verschoben wird, dass die Eiche erhalten werden kann, werden auch eine zusammenhängende Freifläche erhalten und obendrein die Erschließungsflächen minimiert.
- Ein weiterer schützenswerter Baum, wohl auch im Baufenster, ca. 4,50 m von der Nordgrenze entfernt, ist überhaupt nicht dargestellt: eine Vogelkirsche, Stammumfang 180 cm. Dieser heimische Baum ist zu erhalten, auch weil er mit dem Großbaumbestand auf FINr. 282 (Esche, Linde, mehrere Erlen) zusammen eine ökologisch wertvolle Gruppe bildet, und entsprechend im Plan (maßhaltig) festzusetzen.
- An der Nord- und Ostgrenze des Geltungsbereichs sollten im 5m-Abstand auf den angrenzenden Parzellen alle Großbäume eingemessen und dargestellt werden, da sie im räumlich-ökologischen Zusammenhang mit dem Bewuchs im Geltungsbereich stehen.
- Der Baumbestand an der SW-Grenze - festgesetzt als zu erhalten - ist nicht korrekt eingemessen. Er wird, da durch mangelnde Pflege und versiegelten Wurzelbereich geschädigt und vergreist, von uns als nicht erhaltenswert eingestuft. Dasselbe gilt für den als zu erhaltenden Baumbestand an der Ostgrenze. Dazu wären Neupflanzungen festsetzen.
- Es wird vorgeschlagen, dass die Straßenbaumbepflanzung mit Bergahorn, wie sie an der westlichen Straßenseite der Ulrich-Haid-Straße besteht, auch an der östlichen Straßenseite festgesetzt und gepflanzt wird.

### A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die einzuhaltenden Abstandsflächen, die sicherzustellende Ortsrandeingrünung sowie der durch das Grundstück verlaufende Tagwasserkanal schränken den Spielraum für die Verortung des Baufensters stark ein. Eine sinnvolle bauliche Nutzung des Grundstücks kann ohne eine Entfernung der als zu fällenden festgesetzten Bäume nicht ermöglicht werden. Insbesondere könnte kein ausreichender Abstand der baulichen Anlagen gewährleistet werden, der Schädigungen von Wurzeln und Baumkrone während der Bauphase sicher ausschließt und für einen langfristigen Erhalt der Bäume erforderlich wäre. Eine entsprechende Ersatzpflanzung wird vorgenommen und ist bereits im aktuellen Satzungsentwurf festgesetzt. Der Baumbestand wurde aktuell nochmals aufgenommen und, soweit abweichend von der bisherigen Planung, angepasst.

Die auf den angrenzenden Grundstücken befindlichen Bäume/Grünstrukturen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Eine Einmessung und

Darstellung ist weder erforderlich noch angezeigt. Darüber hinaus befindet sich der Baumbestand auf den Nachbargrundstücken in ausreichender Entfernung zum Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans – er ist damit durch die Maßnahme nicht berührt.

Der Baumbestand im Osten und Südwesten, der vom Bund Naturschutz aufgrund mangelhafter Pflege als nicht erhaltenswert eingestuft wird, ist entsprechend zu unterhalten bzw. im Bedarfsfall durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. An der Festsetzung „Baum zu erhalten“ wird daher festgehalten.

Eine Ergänzung der straßenbegleitenden Baumpflanzungen auf der östlichen Straßenseite der Ulrich-Haid-Straße wäre aus Sicht des Ortsbildes zwar wünschenswert, müsste aber auf privaten Grundstücksflächen erfolgen und könnte deren bauliche Ausnutzung (Zufahrten/Stellplätze) und ausreichende Belichtung zu stark einschränken. Auf eine verbindliche Festsetzung wird daher (auch mangels städtebaulicher Begründbarkeit) verzichtet. Gleichwohl bleibt es den Grundstückseigentümern freigestellt, an passender Stelle straßenbegleitende Bäume zu pflanzen.

## **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

## **B.9** **Bayernwerk Netz GmbH**

Schreiben vom 29.04.2019

### **S** STELLUNGNAHME

*Wir danken Ihnen für die Zusendung des im Betreff genannten Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Fassung vom 19.03.2019.*

*Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ermöglichung einer Nachverdichtung und Ortsabrundung im Bereich der Ulrich-Haid-Str. am nordwestlichen Ortsrand von Seefeld. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kirchenzentrum) bleibt bestehen. Lediglich der westliche Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 280, der bisher als Wiese dargestellt war, erhält ein „Baufenster“ für eine Wohnbebauung.*

*Bei einer haushaltsüblichen Elektrifizierung ist eine Versorgung über das bestehende Ortsnetz möglich. Ergänzend dazu sind neue Kabel als Netz bzw. als Hausanschluss zu verlegen.*

*Durch das Grundstück 280/0 verläuft ebenfalls eine Kabelleitung, welche nahe an das Baufeld angrenzt. Hier ist vor Baubeginn zu prüfen, ob eine Umverlegung notwendig ist.*

### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsplanungen entsprechend berücksichtigt.

## **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

## **B.10** **Deutsche Telekom Technik GmbH**

**Schreiben vom 01.04.2019, Az.: Vorgang 2019276**

### **S** STELLUNGNAHME

*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.*

*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](mailto: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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsplanungen entsprechend berücksichtigt.*

**E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

**B.11** **Energie Südbayern GmbH**

Schreiben vom 02.04.2019, Az.: BS FB / sw

**S** STELLUNGNAHME

*In der näheren Umgebung befinden sich Leitungen der Energienetze Bayern/Energie Südbayern. Wir bitten um Beachtung:*

- *Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.*
- *Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.*

*Einen Übersichtslageplan haben wir beigefügt.*

**A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsplanungen entsprechend berücksichtigt.

**E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0