

Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Badeplatz am Wörthsee“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

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 24.11.2020

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
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg und Ortsgruppe Seefeld
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energie Südbayern GmbH
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Herrsching
- Fischereiverband Oberbayern e.V.
- Gemeinde Gauting
- Gemeinde Inning
- Gemeinde Weßling
- Gemeinde Wörthsee
- Kreisbrandinspektion Starnberg
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde
- Polizeiinspektion Herrsching
- Staatliches Vermessungsamt Starnberg
- Stadt Starnberg
- Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e.V.
- Wassergewinnung Vierseenland gKU

➤ 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 28.10.2020
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 06.10.2020
- Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 02.11.2020
- Bischöfliche Finanzkammer Augsburg, Schreiben vom 24.09.2020
- Gemeinde Andechs, Schreiben vom 20.10.2020
- Gemeinde Herrsching, Schreiben vom 28.09.2020
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 02.11.2020
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 06.10.2020
- Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben vom 06.10.2020
- Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 29.10.2020

- Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 11.11.2020
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 26.10.2020
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 26.10.2020
- Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 28.09.2020

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

B.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Schreiben vom 11.11.2020

S STELLUNGNAHME

1. *Es wird darauf hingewiesen, dass es sich, entgegen der Darstellung in der **Begründung** auf der Seite 9, 1. Absatz, derzeit nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, da keine örtliche Verkehrsfläche festgesetzt worden ist. Damit liegt lediglich ein einfacher Bebauungsplan vor.*

Zudem wird um Prüfung der verkehrlichen Erschließung gebeten, da die Grundstücke Fl.Nrn. 468/17 und 470/93 nicht als Verkehrsflächen festgesetzt wurden.

Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten.

2. *Die Überschreitung der Grundfläche nach **B 2.3** um 1.100 m² (!) ist nicht nachvollziehbar. Dies steht auch in einem unzulässigen Widerspruch zu **Punkt 4.2** der Begründung. Um kritische Überprüfung wird gebeten. Gerne stehen wir auch für ein klärendes Telefonat zu diesem Punkt zur Verfügung.*

3. *Wir empfehlen vor dem Hintergrund der sensiblen Lage Garagen und Carports (**B 6.1**) auszuschließen, Stellplätze zu beschränken und Nebenanlagen bezüglich ihrer Grundfläche zu definieren und die vorgeschlagene Wandhöhe (3,5 m!) für künftige Anlagen zu reduzieren.*

4. *„Weitere erforderliche untergeordnete Nutzungen und Nebenanlagen“ und „weitere dem Badeplatz und Vereinswesen dienlichen Nutzungen“ (**B 1**) sind, trotz der beispielhaften Aufzählung zu unbestimmt und sollten – wie schon in Punkt 3 unserer Stellungnahme dargelegt – in ihrer Größe (GR) zwingend geregelt werden (**B 2.3** hilft hier nicht weiter).*

Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unserem Schreiben vom 15.06.2020 hinausgehen.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

zu 1.

Das Grundstück Fl.Nr. 468/17 ist im Eigentum der Gemeinde. Auf diesem Grundstück befinden sich Teile der Böschung der angrenzenden Wörthseestraße, die Flächen werden daher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das Grundstück Fl.Nr. 470/93 ist im Privateigentum und wird daher nicht als Verkehrsfläche festgesetzt.

Mit der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen wird die verkehrliche Erschließung der Grundstück Fl.Nr. 470/18 und 470/93 gesichert. Zudem handelt es sich somit um einen qualifizierten Bebauungsplan.

zu 2.

Die festgesetzte Gesamt-Grundfläche entspricht dem Bestand und bietet nur einen geringen Puffer für etwaige Anpassungen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass ein Großteil dieser Flächen für Stellplätze verwendet wird - die Flächen sind aufgekiest und daher waserdurchlässig. Die Herstellung von Zufahrten und nicht überdachten Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen ist entsprechend festgesetzt.

Ferner ist festzustellen, dass mit Festsetzung einer Gesamt-Grundfläche von 1.100 m² kein Widerspruch zum städtebaulichen Konzept besteht: Maßgebende Grundlage des Bebauungsplan-Konzepts ist die bestehende Nutzung. Die Festsetzung führt somit nicht zu einer wesentlichen Erhöhung von überbauten Flächen, die zu erhaltenden Bäume gliedern u.a. den Bereich entlang der Wörthseestraße. Die Freiflächen zum Wörthsee werden mit Festsetzung von privaten Grünflächen gesichert.

zu 3.

Im Hinblick auf die sensible Lage werden Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Positionierung von Stellplätzen und Nebenanlagen erfolgt mittels Festsetzung privater Grünflächen im Osten des Plangebiets entlang der Wörthseestraße. Eine Feinsteuerung erfolgt anhand des prägenden und zu erhaltenden Baumbestands. Eine zusätzliche Beschränkung der räumlichen Lage von Stellplätzen erfolgt daher nicht. Eine flexible Positionierung soll weiterhin möglich sein. Aufgrund der unterschiedlichen Arten der zulässigen Nebenanlagen wird von einer einheitlichen Begrenzung der Grundfläche einzelner Nebenanlagen abgesehen. Die Größe von Nebenanlagen wird durch die festgesetzte Gesamt-Grundfläche sowie des zu erhaltenden Baumbestands geregelt. Ergänzend wird jedoch aufgenommen, dass lediglich ein Teil der festgesetzten Gesamt-Grundfläche für Nebenanlagen zur Verfügung steht. Im Bestand sind derartige Anlagen im Umfang von ca. 100 m² vorhanden, eine Begrenzung von 120 m² wird fortan festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen ist damit stark begrenzt.

Die Wandhöhe von Garagen/Carports und Nebenanlagen wird wie vorgeschlagen reduziert, eine maximale Höhe von 3,0 m ist fortan zulässig. Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

zu 4.

Die Festsetzungen bzgl. der angesprochenen Nutzungen („*Weitere erforderliche untergeordnete Nutzungen und Nebenanlagen*“ und „*weitere dem Badeplatz und Vereinswesen dienlichen Nutzungen*“) stellen im weiteren Sinne lediglich klarstellende Festsetzungen dar. Die Hauptnutzung („*Vereinsgebäude mit Versammlungsraum, Büro, Lagerräume, Umkleide und Übernachtungsraum*“) wird mit dem ersten Spiegelstrich der Festsetzung B 1 geregelt. Maßgebend für sämtliche zulässige Nutzungen ist jedoch die Zweckbestimmung des Sondergebiets. Mit ergänzender Festsetzung einer Begrenzung für Nebenanlagen als Summenmaß (s. Abwägung zu Punkt 3), der Gesamt-Grundflächenzahl sowie des zu erhaltenden Baumbestands wird die Unterordnung der angesprochenen Nutzungen gewährleistet. Eine Unbestimmtheit der angesprochenen Nutzungen liegt dahingehend nicht vor.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 21

Nein-Stimmen: 0

B.2 **Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

Schreiben vom 16.10.2020 und 03.07.2020, Az.: 1-4622-STA132-13907/2020

S STELLUNGNAHME

Stellungnahme vom 03.07.2020

1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Der Wörthsee ist ein Gewässer I. Ordnung und grenzt mittelbar an das Grundstück Fl.-Nr. 470/18, Gemarkung Hechendorf. Die 60m- Linie ist in den Unterlagen dargestellt. Mit Hinweis C 1.6 besteht Einverständnis. Das Landratsamt könnte in diesem Zuge als Genehmigungsbehörde aufgeführt werden.

1.2 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Wir empfehlen, dies bei einer neuen Gebäudeplanung zu berücksichtigen

1.3 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor.

Mit den Hinweisen unter Punkt 2.2 des vorliegenden B-Plan-Satzungsentwurfs besteht Einverständnis.

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Nach unserem Geoinformationssystem liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Mit den Hinweisen unter Punkt 2.4 des B-Plan-Satzungsentwurfs besteht von unserer Seite Einverständnis.

1.5 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. Insofern besteht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

1.6 Abwasserentsorgung

1.6.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

1.6.2 Niederschlagswasser

Mit den Erläuterungen unter Punkt 4.4.2 des (2.2) Begründungsentwurfs sowie den Hinweisen des (2.1) Satzungsentwurfs unter Punkt 2.1 erscheint die Erschließung im Sinne der Niederschlagswasserbeseitigung als ausreichend gewürdigt und gesichert.

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Stellungnahme vom 16.10.2020

Die Festsetzung 6.3 wird begrüßt.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

zur Stellungnahme vom 03.07.2020

zu 1.1.1

Der Stellungnahme wird gefolgt. Wie vorgeschlagen wird das Landratsamt als Genehmigungsbehörde bzgl. des 60-m Bereichs des Wörthsees zur Klarstellung ergänzt.

zu 1.2

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Planungen entsprechend berücksichtigt. Derzeit liegen der Gemeinde keine Erkenntnisse bzgl. eines geplanten Neubaus vor.

zu 1.3, 1.4 und 1.5

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 1.6.1

Die Fortschreibung des gemeindlichen Abwasserbeseitigungskonzepts obliegt nicht der Gemeinde, zuständig hierfür sind die Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU (AWA). Die AWA wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt, Einwände oder Hinweise zur Planung wurden nicht vorgebracht. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann somit erfolgen, zumal das Bestandsgebäude bereits an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen ist.

zu 1.6.2

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zur Stellungnahme vom 16.10.2020

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 21

Nein-Stimmen: 0