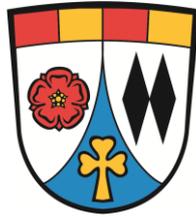


Gemeinde Seefeld



2. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Holzhandel und Sägewerk an der Mühlbachstraße“

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 20.04.2021

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
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg und Ortsgruppe Starnberg
- Energie Südbayern GmbH
- Gemeinde Weßling
- Gemeinde Wörthsee
- Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde
- 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**

- Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA), Schreiben vom 26.10.2020
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 14.10.2020
- Bayernwerk AG, Schreiben vom 30.10.2020
- Gemeinde Andechs, Schreiben vom 20.10.2020
- Gemeinde Herrsching, Schreiben vom 25.09.2020
- Gemeinde Inning, Schreiben vom 30.10.2020
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben 02.11.2020
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 07.10.2020
- Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben vom 06.10.2020
- Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 09.11.2020
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 21.10.2020
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 21.10.2020

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

B.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Schreiben vom 09.11.2020, Az.: 41-66-2-28b

S STELLUNGNAHME

1. *Festsetzung B. 3.1: In der Begründung sind die städtebaulichen Gründe darzulegen, weshalb im GE und MI eine GR-Überschreitung von (nur) 50 % zugelassen werden, während im SO bis zu 0,8 möglich sind.*
2. *Festsetzung B. 4.1: Der Gesetzgeber definiert in § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO abschließend die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen. Es ist dem Normgeber einer städtebaulichen Satzung verwehrt, die gesetzliche Vorschrift neu zu gestalten. Es ist allerdings möglich, nach § 23 Abs. 3 Satz 3 Ausnahmen, die unter definierten Voraussetzungen (Begründung) zu erteilen sind und sich vom Regelfall unterscheiden müssen, festzusetzen.*

Sofern Überschreitungen der Baugrenzen über die definierten Möglichkeiten inkl. der Ausnahmemöglichkeiten gewünscht sind, muss der Bauraum entsprechend vergrößert werden. Wir weisen darauf hin, dass bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung ein Freistellungsverfahren ausgeschlossen ist.

3. *Wir empfehlen, das Bürokratiemonster „GF“ aus den Festsetzungen zu streichen.*

Welchen Mehrwert sollte die GF gegenüber der festgesetzten GR und WH haben?

Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Zu 1.:

Die Festsetzungen zu den Überschreitungsmöglichkeiten orientieren sich am derzeitigen baulichen Status Quo.

Im Bereich des Sondergebietes besteht eine bereits sehr hohe Versiegelung infolge des genehmigten baulichen Bestandes, der Lagerflächen, der Stellplätze und der befestigten Fahrwege. Insbesondere die Fahrwege nehmen einen sehr hohen Flächenanteil ein, sind für den Betrieb des Holzhandel- und Sägewerks aber unerlässlich, um die schweren Lasten sicher zwischen den Lager- und Bearbeitungsbereichen transportieren zu können. Alle Flächen, die nicht aus betrieblichen Gründen zwingend zu befestigen sind, wurden als Grün-/Pflanzflächen angelegt und schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Unter Berücksichtigung des tatsächlichen derzeitigen Versiegelungsgrades auf Grundlage einer neuen aktuellen Flächenermittlung wird für das Sondergebiet eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von max. 0,9 festgesetzt.

Für die im Bestand geringer versiegelten bzw. noch unbebauten Bereiche im MI und GE wird hingegen „nur“ die Regelüberschreitung von 50% zugelassen, um den Versiegelungsgrad auf diesen Flächen zu minimieren. Ein höherer Versiegelungsgrad ist in diesem Bereich weder zwingend erforderlich noch städtebaulich gewünscht.

Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Zu 2.:

Entsprechend der Anregung des Kreisbauamtes wird die Festsetzung B 4.1 geändert und eine ausnahmsweise Zulässigkeit der Baugrenzüberschreitung für Dachüberstände in den Bauräumen 1 und 2 festgesetzt. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Zu 3.:

Die Festsetzung zur „GF“ wird als entbehrlich gesehen und entsprechend der Anregung des Kreisbauamtes ersatzlos gestrichen.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 21

Nein-Stimmen: 0

B.2 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 29.10.2020

S STELLUNGNAHME

Zur Festsetzung B.3.6: Zulässige Kaminhöhe.

Das Heizwerk wurde mit Bescheid vom 07.11.2018 baurechtlich genehmigt. Bestandteil des Heizwerks sind ein Heizkessel für naturbelassene Holzhackschnitzel, dessen Feuerungswärmeleistung auf unter 1 MW gedrosselt wird und eine Feuerungsanlage für Erdgas mit einer Feuerungswärmeleistung von 3 MW. Beurteilungsgrundlage im Hinblick auf die Luftreinhaltung, insbesondere der Kaminhöhe war die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV).

Mit Inkrafttreten der Verordnung über mittelgroße Feuerungs- Gasturbinen- und Verbrennungsmotoranlagen (44. BImSchV) zum 20.06.2019 unterliegen Feuerungsanlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von mindestens 1 MW, unabhängig vom Brennstoff dem Anwendungsbereich dieser Verordnung. Somit ist die Erdgasfeuerung anhand der 44. BImSchV zu beurteilen - als Neuanlage, da die Inbetriebnahme nach dem 20.12.2018 erfolgte (vgl. § 2 Abs. 4). Im Hinblick auf die Ableitbedingungen der Abgase gilt gegenüber der 1. BImSchV nun zusätzlich die Anforderung, dass ein ungestörter Transport mit der freien Luftströmung ermöglicht wird (§ 19 Abs. 1 der 44. BImSchV).

Eine umfassende Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs „ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung“ liegt mit der VDI 3781, Blatt 4 „Ableitbedingungen für Abgase – Kleine und mittlere Feuerungsanlagen sowie andere als Feuerungsanlagen“ vom Juli 2017 vor, die in Bayern zur Anwendung empfohlen ist. Die Richtlinie unterscheidet hinsichtlich der erforderlichen Ableithöhe zwischen Anforderungen zum ungestörten Abtransport der Abgase und Anforderungen zur ausreichenden Verdünnung der Abgase. Die größte der sich ergebenden Ableithöhen ist die maßgebliche. Für einen ungestörten Abtransport der Abgase mit der freien Luftströmung muss die Kaminmündung außerhalb der sogenannten Rezirkulationszone liegen, die durch das Heizwerk selbst und durch umgebende Gebäude mit Dachaufbauten verursacht werden kann. Beim Kriterium zur ausreichenden Verdünnung der Abgase muss die Kaminhöhe im Einwirkungsbereich die

höchste Oberkante von Zuluftöffnungen (Lüftungsöffnungen) und von Fenstern und Türen der zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen überragen.

Die Prüfung der Anforderungen dieser VDI und somit die Bestimmung der erforderlichen Kaminhöhe erfordert eine Ausbreitungsrechnung mit einem dreidimensionalen Rechenmodell. Dies ist anhand einer lufthygienischen Untersuchung vorzulegen.

Zwar ist beabsichtigt, die Feuerungswärmeleistung des Gaskessels auf unter 1 MW zu drosseln (der Nachweis steht aktuell noch aus), so dass beide Feuerungsanlagen nicht dem Anwendungsbereich der 44. BImSchV unterliegen würden. Jedoch besteht gemäß Baugenehmigung der rechtliche Anspruch eine Feuerungswärmeleistung bis < 3 MW zu installieren. Auch ist laut Begründung Anlass und Ziel der Planung, eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Heizwerks zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebs des Nahwärmenetzes sicherzustellen.

Anhand einer lufthygienischen Untersuchung ist zu prüfen, ob mit der unter B.3.6 festgesetzten Kaminhöhe von max. 11,50 m auch die Vorgaben der 44. BImSchV erfüllt werden. Es ist nachzuweisen, dass die planungsrechtlichen Vorgaben einer Erhöhung der Feuerungswärmeleistung des Gaskessels auf über 1 MW (und < 3 MW) nicht entgegenstehen.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

STELLUNGNAHME ZUM SACHVERHALT

Für die Ermittlung der Schornsteinmindesthöhe gemäß den ausschlaggebenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben wurde ein Gutachten durch den TÜV Süd erstellt (Stellungnahme zur Ermittlung der Schornsteinmindesthöhe, TÜV Süd Industrie Service GmbH, Bericht-Nr. F20/442-IMG vom 15.02.2021). Das Ergebnis des Gutachtens wurde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im Vorfeld erörtert. Demzufolge ergeben sich folgende Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan:

Variante 1:

Festsetzung einer OK-Überschreitungsmöglichkeit für Kamine von **+ 2,5 m**
(entspricht einer Gesamthöhe von **12,0 m**, gemessen vom unteren Bezugspunkt)

Sofern die installierte Feuerungswärmeleistung unter 1 MW beträgt, gelten die Bestimmungen der 1. BImSchV. Demnach ist eine Kaminhöhe von 11,5 m ausreichend. Dies entspricht dem aktuellen Bestand.

Falls die derzeitige installierte Feuerungswärmeleistung als ausreichend betrachtet wird und im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren keine Ausbaumöglichkeit berücksichtigt werden soll, so sollte Festsetzungsvariante 1 gewählt werden.

Variante 2:

Festsetzung einer OK-Überschreitungsmöglichkeit für Kamine von **+ 8,5 m**
(entspricht einer Gesamthöhe von **18,0 m**, gemessen vom unteren Bezugspunkt)

Sofern z.B. im Zuge eines möglichen Ausbaus die installierte Feuerungswärmeleistung von 1 MW überschritten wird, gelten die Anforderungen der 44 BImSchV. Demzufolge ist für die Schornsteine eine Mindesthöhe von 17,5 m vorzusehen. Gemäß Empfehlung des TÜV Süd wird aus fachtechnischer Sicht eine Schornsteinhöhe von 17,7 m empfohlen.

Soll im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens bereits ein Ausbau des Heizwerks mit einer installierten Feuerungswärmeleistung von über 1 MW ermöglicht werden, so sollte Festsetzungsvariante 2 gewählt werden.



ABWÄGUNG

Die Anregungen und Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.

In Anbetracht der vorliegenden gutachterlichen Ergebnisse und der Vorabstimmungen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wird für die Kamine des Heizwerks eine Überschreitungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe gemäß **Variante 2** (OK-Überschreitungsmöglichkeit + 8,5 m, Gesamthöhe max. 18 m) festgesetzt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 21

Nein-Stimmen: 0

B.4 Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Schreiben vom 28.10.2020, Az.: 1-4622-STA132-30375/2020

S STELLUNGNAHME

In der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Holzhandel und Sägewerk an der Mühlbachstraße“ handelt es sich bei den Änderungen im Wesentlichen um keine Belange, die von wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind. Die zulässige Grundfläche wird in Summe reduziert, so dass es zu keiner erhöhten Versiegelung im Areal kommt. Bei der Anlage von Nebenanlagen möchten wir unseren Hinweis auf mögliche Dachbegrünungen wiederholen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sowie bei der 1. Änderung hatte sich das Wasserwirtschaftsamt in Bezug auf das naheliegende Überschwemmungsgebiet sowie die Niederschlagswasserbeseitigung geäußert. Zum damaligen Zeitpunkt konnten diese Belange geklärt werden. Da primär auf den rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen wird, liegt es in der Verantwortung der Gemeinde zu prüfen, ob die fachlichen und rechtlichen Erfordernisse wasserwirtschaftlicher Belange, insbesondere der Niederschlagswasserbeseitigung, erfüllt sind. Eine gesicherte Erschließung kann daher mit den aktuell vorliegenden Unterlagen nicht bestätigt werden.

Somit bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit den übermittelten Unterlagen keine Bedenken gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung. Zur wasserrechtlichen Situation der Niederschlagswasserbeseitigung bitten wir das Landratsamt Starnberg Stellung zu nehmen.

Wir bitten um Übermittlung des rechtskräftigen Bebauungsplans als PDF nach Abschluss des Verfahrens an poststelle@wwa-wm.bayern.de.

Das Landratsamt Starnberg erhält einen Abdruck dieses Schreibens.



A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit der Bebauungsplanänderung sind keine Änderungen oder zusätzlichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung verbunden. Die Niederschlagswasserbeseitigung wurde im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als gesichert beurteilt.

Dachbegrünungen sind gemäß der Festsetzung 5.2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, die von der gegenständlichen Bebauungsplanänderung unberührt bleibt, bei Dächern bis 20° grundsätzlich zulässig.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 21

Nein-Stimmen: 0

B.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 05.10.2020, Az.: P-2016-1746-2_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 Ausführungen zur Meldepflicht von eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender textlicher Hinweis wird in der Begründung zur Bebauungsplanänderung redaktionell ergänzt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 21

Nein-Stimmen: 0

B.6 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 09.11.2020, Az.: Vorgang 2020760, PN

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

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 Ausführungen und Hinweise zu bestehenden Leitungen und deren Schutz werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanungen entsprechend berücksichtigt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 21

Nein-Stimmen: 0