

Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

A B W Ä G U N G

**der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der erneuten Beteiligungsverfahren
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

vom 26.10.2021

A. Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 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 Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Ländliche Entwicklung
- AWA Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg und Ortsgruppe Seefeld
- Energie Südbayern GmbH
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Herrsching
- Feuerwehr Hechendorf
- Gemeinde Inning
- Gemeinde Weßling
- Gemeinde Wörthsee
- IHK für München und Oberbayern
- Kreisheimatpfleger
- Landratsamt Starnberg, Kreisjugendring
- 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 27.08.2021
- Bischöfliche Finanzkammer Augsburg, Schreiben vom 27.07.2021
- Gemeinde Andechs, Schreiben vom 03.08.2021
- Gemeinde Herrsching, Schreiben vom 08.09.2021
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.08.2021
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 04.08.2021
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 05.08.2021
- Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 24.08.2021
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 17.08.2021

➤ **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne neue Anregungen und Hinweise, die auf Stellungnahmen bereits vorangegangener Beteiligungsverfahren verweisen**

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 03.08.2021

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 20.07.2021 verwiesen, an die der Gemeinderat weiterhin festhält.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 20

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 03.08.2021, Az.: 41-69-2-54a

S STELLUNGNAHME

Die Festsetzung B 3.3 ist aufgrund der letzten Änderungen der BayBO nicht mehr zulässig, da die frühere Regelung in der BayBO 2008, wonach die Baugrenzen die Abstandsflächentiefen bestimmten, entfallen ist. Inwieweit die bisherigen auf früheren BayBO-Fassungen beruhenden Regelungen bei bestehenden Bebauungsplänen über Abweichungen fortgeführt werden können, ist im Einzelfall zu entscheiden, jedoch ist bei der Ersetzung der Festsetzungen, wie hier vorliegend, stets die aktuelle Rechtslage anzuwenden.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass die Gemeinde eine eigenständige Abstandsflächenregelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB als Festsetzung aufnimmt.

Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unserem Schreiben vom 09.04.2021 hinausgehen.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Der in der Festsetzung B 3.3 enthaltene Bezug auf den Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird redaktionell auf die zwischenzeitlich gültige Fassung abgestellt.

Durch planungsrechtliche Vorschriften (bezogen auf das BauGB) können durch eine städtebauliche Satzung (z.B. Bebauungsplan) abweichende Abstandsflächen zugelassen bzw. vorgeschrieben werden. Die Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO

wäre somit nicht anzuwenden. Sie wird wie im vorliegenden Fall durch die in der Satzung (Ziffer B 3.3) enthaltene Regelung auf Grundlage des in der Hierarchie der Rechtsnormen höher gestellten Baugesetzbuches (BauGB) ersetzt. In der vorliegenden Bauleitplanung wird von der Möglichkeit einer Regelung der Abstandsflächen durch überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) i.V.m. der jeweiligen Gebäudeoberkante auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht (bauplanungsrechtliche Festsetzung von Baugrenzen/Gebäudehöhen etc., die aufgrund des Vorrangs des Bauplanungsrechts dem Bauordnungsrecht vorangestellt ist).

Aus den vorgenannten Gründen ist eine inhaltliche Anpassung der in Ziffer B.3.3 festgesetzten Regelungen für die Berechnung der Abstandsflächen im Gewerbegebiet aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 4.4.3 enthaltenen Ausführungen zu Abstandsflächen werden diesbezüglich nochmals redaktionell konkretisiert.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 20

Nein-Stimmen: 0

B.2 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 16.08.2021

S STELLUNGNAHME

Zu Festsetzung 8.8 Pflanzzeitpunkt:

Wir bitten nach der Formulierung „Ausgefallene Gehölze“ klarstellend in Klammern „(zu pflanzend und zu erhaltend gemäß Planzeichen Nr. 8.2 und 8.3)“ zu ergänzen, damit auch bei zu erhaltenden Bäumen bei einem Ausfall ein Ersatz sichergestellt wird.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Festsetzung 8.8 wird zur Klarstellung entsprechend des Vorschlags der Unteren Naturschutzbehörde redaktionell ergänzt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 20

Nein-Stimmen: 0

B.3 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 16.08.2021

S STELLUNGNAHME

Es wird dringend empfohlen, die Vorlage der schalltechnischen Untersuchungen zum Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente in den folgenden Verfahren, auch bei einem Freisteller einzufordern (vgl. B.10.1).

Redaktioneller Hinweis: in der Begründung sind unter Ziffer 4.7 auch die Daten des aktuellen schalltechnischen Berichts anzugeben.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Der Hinweis der Unteren Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren entsprechend berücksichtigt.

Die Begründung wird unter Ziffer 4.7 entsprechend des Hinweises der Unteren Immissionsschutzbehörde redaktionell aktualisiert.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 20

Nein-Stimmen: 0

B.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Schreiben vom 20.08.2021, Az.: AELF-WM-L2.2-4612-32-8-4

S STELLUNGNAHME

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

Aus dem Bereich Landwirtschaft

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.03.2021 mit dem Aktenzeichen AELF-WM-L2.2-4612-32-5-3, die weiterhin Gültigkeit hat.

[Auszug aus der Stellungnahme vom 18.03.2021:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.]

Der landwirtschaftliche Betrieb „Am Oberfeld 2“ grenzt direkt an das geplante Gebiet an. Dieser Betrieb plant konkret die Errichtung eines weiteren Legehennenstalles. Auf diese Problematik wird bereits in dem von Ihnen beigefügten Geruchsgutachten eingegangen. Diese Bauleitplanung darf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe nicht beeinträchtigen.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

In den textlichen Hinweisen der Bebauungsplansatzung ist unter C 2.6 bereits ein Hinweis enthalten, demzufolge landwirtschaftliche Emissionen zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen sind.

Gemäß den Berechnungsergebnissen der vorliegenden Geruchsmissionsprognose können im gesamten Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens die Geruchsmissionswerte für Gewerbegebiete (max. 15% Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr) eingehalten werden. Das Gutachten berücksichtigt dabei bereits die Erweiterung des Legehennenstalls. Die Entwicklung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs wird nicht beeinträchtigt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 20

Nein-Stimmen: 0