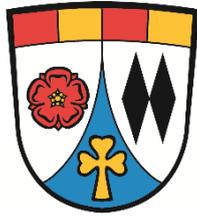


Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Roseggerstraße – Teil 3“

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 21.06.2022

A. Öffentlichkeit

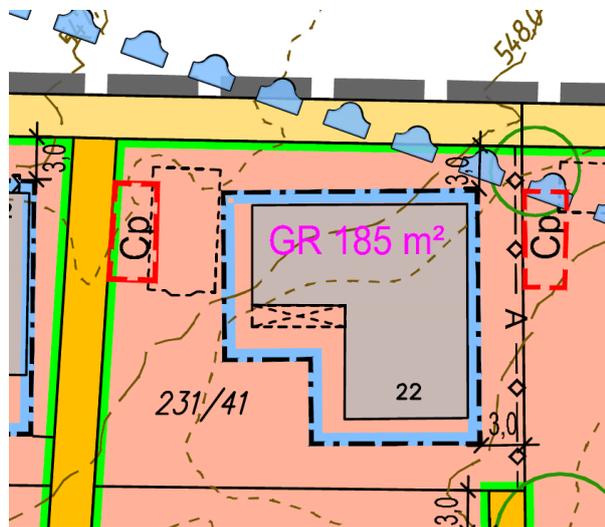
A.1 Bürger 1

E-Mail vom 27.02.2022

S STELLUNGNAHME

Wir beziehen uns auf Bebauungsplan Roseggerstr - Teil 3 und haben folgende Einsprüche:

- der von der Gemeinde vorgesehene CarPark ist an der in rot gekennzeichneten Stelle nicht zu akzeptieren. Zum einen befindet sich der CarPark auf der am weitesten entfernten Stelle zur Haustüre und stellt somit keine Praktikabilität dar. Weiterhin ist an dieser Stelle unser Pool installiert. Wir bitten um Verlegung des Cp von der linken Grundstücksgrenze zur rechten Grundstücksgrenze.



- in Bezug auf Punkt 4.2.9 Dachaufbauten: wir möchten hier Einspruch erheben. Der Kniestock sowie die Dachneigung ist außerordentlich gering für ein EFH. Ein normales Wohnen von ausgewachsenen Menschen ist im OG nicht möglich und somit unattraktiv für Familien. Dachgauben, gerne limitiert in Anzahl oder Größe, sind somit zu erlauben!

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Spiegelstrich 1:

Die Festsetzung durch Planzeichen B 4.2 lautet:

„Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.“

Zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,0 m Länge vorhanden sein.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes gibt die Gemeinde das bisherige Planungskonzept „den Bungalowbereich möglichst von Kraftfahrzeugverkehr von und zu den Einzelgrundstücken fernzuhalten“ teilweise auf und ermöglicht erstmals die Zulässigkeit von

Stellplätzen auf den Grundstücken und – soweit möglich – eines überdachten Stellplatzes (Carport). Dabei wurde die Lage an den seitlichen Grundstücksgrenzen in Erschließungsstraßennähe gewählt.

Städtebaulich wurde darauf Wert gelegt, dass am einsichtigen nördlichen Ortsrand, durch die Baumasse von zusammengebauten Wohngebäuden mit überdachten Stellplätzen (Carports) und/oder weiteren überdachten Stellplätzen keine Riegelwirkung entsteht. Darüber hinaus wurden als Ausschlusskriterium für die Lage der überdachten Stellplätze (Carports) zivilrechtliche Regelungen, wie hier die beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für das Leitungsrecht des Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebs definiert.

Der städtebaulich verortete überdachte Stellplatz (Carport) steht aktuell im Konflikt mit dem vorhandenen Swimmingpool, ungeachtet seiner formellen und materiellen Zulässigkeit. So wird erstmals für einen überdachten Stellplatz (Carport) ein planungsrechtliches Baurecht geschaffen, das auf die zukünftige bauliche Entwicklung des Grundstücks ausgerichtet ist. Entsprechend den Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes können jedoch (nicht überdacht) Stellplätze eingangsnah untergebracht werden.

Da die gewünschte Verschiebung des Carports an die östliche Grundstücksgrenze im Konflikt zu den Zielen des Städtebaus und der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit steht, sollte dem Wunsch nicht gefolgt werden.

Zu Spiegelstrich 2:

Unter der Ziffer 4.2.9 wird die äußere Gestaltung, insbesondere die Dachgestaltung begründet. Die resultierende Festsetzung B 10.3 lautet:

„Der Kniestock beträgt 0,7 m als Höchstmaß.

Der Kniestock wird gemessen an der Außenseite der Außenwand von der Oberkante des Dachgeschossfertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren.“

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes hat sich die Gemeinde gegen eine umfassende Umstrukturierung, d.h. eine bauliche Verdichtung zu zweigeschossigen Gebäuden (E+1), und stattdessen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur zu einer behutsamen Nachverdichtung entschieden. Zur Verbesserung des Wohnwertes des bisher als Walmdach ausgeführten Dachgeschosses (mit konstruktivem Kniestock) wurde dazu sowohl ein Satteldach (Verbesserung der Belichtung) als auch ein Kniestock (Vergrößerung des Wohnwertes) eingeführt. Warum ein Satteldach mit einem Kniestock von 0,7 m und einer Dachneigung von 23° bis 32° nicht dem „normale Wohnen von ausgewachsenen Menschen ist im OG“ dient, wird substantiiert nicht dargelegt. Ob die schrägen Wände einer Dachgeschosswohnung, die zweifelsohne die Möblierung erschweren, einen Nachteil darstellen oder den Vorteil eines individuellen Wohngefühls begründen, ist objektiv nicht zu bemessen. Da Dachgeschosswohnungen in vergleichbaren Fällen vorliegen und bewohnt sind, kann die Stellungnahme nicht nachvollzogen werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes sollte nicht geändert werden.

Der Gemeinderat verkennt nicht den Schutz des Eigentums des Einwenders, hier das Interesse, das Grundstück mit seiner Größe möglichst umfangreich zu bebauen und den überdachten Stellplatz (Carport) eingangsnah zu verorten, stellt dieses aber dem städtebaulichen Interesse, den Ortscharakter unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur durch eine behutsame Nachverdichtung zu erhalten, zurück und hält an der Planung fest. Mit der erstmaligen Zulässigkeit von Stellplätzen auf den Baugrundstücken, der Erhöhung der zulässigen Grundfläche, dem Satteldach und der Kniestockhöhe wird ein Kompromiss geschaffen. Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 4

A.2 **Bürger 2**

Schreiben vom 15.03.2022

S STELLUNGNAHME

als Eigentümer und Bewohner von Fl. Nr. 231/2 seit nunmehr 25 Jahren haben wir mit Interesse die Ausführungen zum Bebauungsplan gelesen.

Dabei sind uns insbesondere in der Datei „Begründungen“ etliche Fehler aufgefallen.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Lediglich auf drei Grundstücken (Fl.-Nr. 231/15 - Roseggerstraße Nr. 12, Fl.-Nr. 231/17 - Roseggerstraße Nr. 18,

falsch! Das betrifft Meisterwiesen 18

Fl.-Nr. 231/72 - Roseggerstraße Nr. 42) sind ein bis zwei überdachte Stellplätze auf den Baugrundstücken vorhanden. Weitere oberirdische Stellplätze befinden sich auf zwei Grundstücken (Fl.-Nr. 231/2 - Roseggerstraße Nr. 18,

falsch! Auf unserem Grundstück ist kein oberirdischer Stellplatz

Fl.-Nr. 231/72 - Roseggerstraße Nr. 42). Für Gartengeräte sind einzelne kleinere Nebengebäude auf den Baugrundstücken vorhanden, zusätzlich zwei Swimmingpools (Fl.-Nr. 231/2 - Roseggerstraße Nr. 18,

falsch! auf unserem Grundstück befindet sich kein Swimmingpool

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Dachgeschosse sind, bis auf Fl.-Nr. 231/42 – Roseggerstraße Nr. 28, Fl.-Nr. 231/15 - Roseggerstraße Nr. 12, Fl.-Nr. 231/41 – Roseggerstraße Nr. 22, evtl. auch Fl.-Nr. 231/2 - Roseggerstraße Nr. 18

wir bewohnen das Dachgeschoss

nicht zu Aufenthalts- und Wohnzecken genutzt;

2.2.6 Garagen und Stellplätze

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches bis auf vier Ausnahmen (Fl.-Nr. 231/15 - Roseggerstraße Nr. 12, Fl.-Nr. 231/17 - Roseggerstraße Nr. 18,

falsch, richtig wäre An den Meisterwiesen 18

Fl.-Nr. 231/13 - Roseggerstraße Nr. 14, Fl.-Nr. 231/72 - Roseggerstraße Nr. 42), in den beiden Garagenhöfen (separate Garagengrundstücke). im Kellergeschoss erreicht.

Vorschlag des Carport-Stellplatzes:

Im Bebauungsplan Seite 2 findet sich ein Plan, auf dem Carports eingezeichnet sind.

möglich sein. Allerdings wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche die Nutzung des Geh- und Radweges als Mischverkehrsfläche mit Kfz-Verkehr vorbereitet (bislang Einschrieb: „öffentl. Wohnweg“). Für öffentliche Verkehrsflächen ist hier auf die Grundregel der Straßenverkehrsordnung¹ zu verweisen. Alternativ wäre eine Verortung der überdachten Stellplätze (Carports) innerhalb des Grundstücks denkbar, was ein Ausfahren vorwärts auf die Erschließungsstraße ermöglichen würde. Aufgrund der durchschnittlichen Nutzungsfrequenz eines überdachten Stellplatzes (Carport) in einem Wohngebiet und der unnötigen Erhöhung der Versiegelung des Baugrundstücks wird eine Verschiebung für nicht zwingend notwendig erachtet. Auch kann durch verkehrsrechtliche Regelungen und Maßnahmen, wie das Aufstellen von Verkehrsspiegeln, im nachfolgenden Verfahren reagiert werden. Dem Wunsch sollte städtebaulich nicht gefolgt werden.

Der Gemeinderat verkennt nicht den Schutz des Eigentums des Einwenders, hier das Interesse, den überdachten Stellplatz (Carport) eingangsnah zu verorten und auch die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, stellt diese aber dem städtebaulichen Interesse, den Ortscharakter unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur durch eine behutsame Nachverdichtung insbesondere das nördliche Orts- und Landschaftsbild zu erhalten, zurück und hält an der Planung fest. Mit der erstmaligen Zulässigkeit von Stellplätzen auf den Baugrundstücken und der Beachtung der Regelungen der StVO wird ein Kompromiss geschaffen. Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 4

A.3 **Bürger 3**

Schreiben vom 23.03.2022

S STELLUNGNAHME

hiermit möchten wir Stellung nehmen zu o.g. Entwurf des Bebauungsplans.

Wir sind Eigentümer des Hauses Roseggerstraße 38 und sind unmittelbar von diesem Plan betroffen. Ferner beziehen wir uns auf unseren Bauantrag vom 27.11.2020 betreffend Dachumbau. Dieser wurde damals von der Stadt Seefeld abgelehnt mit Verweis auf Nicht-Zulässigkeit im Sinne des damals gültigen Bebauungsplans (Schreiben vom 05.01.2021) und ferner mit Verweis auf einen anstehenden neuen Bebauungsplan. Dieser liegt uns in Entwurf-Form vor.

Wir beantragten im Rahmen der Energiesanierung unseres Daches den Umbau der westlichen Dachseite. Hierbei soll das aktuelle westliche Neben-Walmdach durch einen Giebel ersetzt werden. Durch die Vergrößerung der nach Süden ausgerichteten Dachfläche ist die Installation einer Solaranlage, welche optimal zur Sonne ausgerichtet ist, möglich.

¹ §1 Grundregeln - StVO

(1) Die Teilnahme am Straßenverkehr erfordert ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht.

(2) Wer am Verkehr teilnimmt hat sich so zu verhalten, dass kein Anderer geschädigt, gefährdet oder mehr, als nach den Umständen unvermeidbar, behindert oder belästigt wird.

In §10.1.1 des vorliegenden Entwurfes wird nun vorgegeben, dass jegliche Hauptdachform nur symmetrisch zulässig ist.

Wir gehen davon aus, dass unser Bauvorhaben betreffend das Nebendach von §10.1.1 Entwurf Bebauungsplan Roseggerstraße – Teil 3 nicht betroffen ist.

Aufgrund örtlicher technischer Gegebenheiten wäre bei unserem Haus diese symmetrische Umsetzung nicht möglich. Da es sich zudem bei dem Gebäude um eine L-Form handelt, würde der optische Eindruck der östlichen Gebäudeansicht stark verändert und somit das Gepräge des gesamten Häuserensembles stören.

Die geplante Umgestaltung dagegen würde sich harmonisch in das Gepräge des Bebauungsgebietes einfügen. Wir bitten um Bestätigung unseres Verständnisses, dass Neben-Walmdächer von der aktuell geplanten Änderung nicht erfasst sind.

Ansonsten beantragen wir eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans, so dass unser Bauvorhaben möglich ist.

Weiterhin stellen wir fest, dass der Entwurf des Bebauungsplans keinerlei Änderung betreffend Dachfenster beinhaltet. Hierzu möchten wir beantragen, dass der Einbau von Dachfenstern in beliebiger Größe als zulässig in den neuen Bebauungsplan aufgenommen wird.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung Ziffer B 10.1.1 lautet:

„Als Hauptdachform sind nur symmetrische Sattel-, und Walmdächer zulässig.“

Mit der Festsetzung „symmetrisch“ wird die ungewöhnliche Sonderform des asymmetrischen oder einhüftigen Daches ausgeschlossen. So hat ein asymmetrisches oder ein einhüftiges Satteldach entweder ungleiche Traufhöhen bei gleichen Dachneigungen oder ungleiche Dachneigungen bei gleichen Traufhöhen. Der First befindet sich meist außerhalb der Mitte des Gebäudes.

An dieser Regelung sollte festgehalten werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert. Die Begründung wird um obige Erläuterung redaktionell ergänzt.

In Bezug auf den Bauwunsch wird substantiell nicht vorgebracht, welche Festsetzungen des Bebauungsplans dem geplanten Bauvorhaben widersprechen. Dies ist vom zukünftigen Bauherrn mit seinem Entwurfsverfasser darzulegen.

Aus Ermangelung einer substantiellen Stellungnahme kann der Entwurf des Bebauungsplanes unverändert bleiben.

Bei der früheren Änderung des Bebauungsplanes mit der Möglichkeit der Errichtung von Walmdächern wurde bestimmt: „Flachdachfenster zulässig bis zur Größe von 0,25 qm“. Unbeachtlich des holprigen Begriffs, dürfte wohl die Größe von Dachflächenfenstern gemeint sein. Diese Regelung wird im Entwurf des Bebauungsplanes nicht aufgegriffen, also kein Verbot und keine Größenbeschränkung getroffen, da hierzu kein städtebauliches/gestalterisches Regelungsbedürfnis besteht, wenn die Dachflächenfenster untergeordnet eingebaut werden. An dieser Nicht-Regelung sollte festgehalten werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Die Gemeinde hält an der Planung fest. Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 4

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
- Bayernwerk AG
- Bayerischer Bauernverband
- Energie Südbayern GmbH
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Herrsching
- Gemeinde Andechs
- Gemeinde Inning
- Gemeinde Wörthsee
- IHK für München und Oberbayern
- Kreisheimatpfleger
- 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:**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 01.03.2022
- Bischöfliche Finanzkammer Augsburg, Schreiben vom 22.03.2022
- Gemeinde Herrsching, Schreiben vom 21.02.2022
- Gemeinde Weßling, Schreiben vom 21.03.2022
- Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 06.04.2022
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 15.03.2022
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 16.03.2022
- Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 23.02.2022

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

B.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Schreiben vom 06.04.2022, Az.: 41-66-2-5o

S STELLUNGNAHME

1. *Unter B ist im Ersetzungsteil der Bebauungsplan „Ortsmitte“ der Gemeinde Seefeld, i.d.F. vom 12.02.1970 aufzuführen, wenn dieser Bebauungsplan ebenfalls ersetzt werden soll.*

Zudem bitten wir das Fassungsdatum zur „2. Änderung und Ergänzung Ortsmitte“ zu prüfen und ggf. anzupassen, da nach unseren Unterlagen der Bebauungsplan das Fassungsdatum 25.08.1975 hat.

Ebenfalls bitten wir um Prüfung zur „4. Änderung Ortsmitte“, da nach unseren Unterlagen der Bebauungsplan das Fassungsdatum 14.01.1974 trägt.

Die Bebauungspläne, welche mit diesem Bebauungsplan ersetzt werden sollen, sind jeweils einzeln mit den Fassungsdaten zu nennen, andernfalls besteht die Gefahr, dass der Bebauungsplan bereits wegen einer Bebauungsplankollision bereits aus diesem Grund nichtig sein könnte.

2. *In der Festsetzung B 2.1 ist das Wort „maximal zulässige Grundfläche“ zu ergänzen, es sei denn, es muss das Gebäude in dieser Größe errichtet werden.*
3. *Festsetzung B 3.5: 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. Alternativ könnte auch ein spezieller Bauraum nur für die Terrassen geplant werden.*
4. *In der Festsetzung B 8.3 ist noch ein Zeitpunkt für den Fall einer Ersatzpflanzung bei Ausfall zu ergänzen.*
5. *Die Hinweise unter C und C 1. sind von der nachrichtlichen Übernahme getrennt aufzuführen, da Hinweise und nachrichtliche Übernahmen unterschiedliche Rechts- und Bindungswirkungen entfalten.*
6. *Zur Sicherstellung der rechtlichen Sicherheit als Erschließungsfläche sind die privaten Verkehrsflächen mit einem Planzeichen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu versehen. Die Festsetzung B 9. entspricht nicht dem Gesetzeswortlaut und ist konkret zu bezeichnen; die privaten Verkehrsflächen beinhalten ... ist nicht genau genug.*
7. *Auch für die in B 10.1.5 vorgesehenen Ausnahmen sollte eine Regelung getroffen werden, da sonst jede beliebige Art der Eindeckung oder Farbe zulässig wäre.*
8. *Die Festsetzung B 10.5 ist zu unbestimmt und damit unzulässig.*

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu **Punkt 1** lautet die Festsetzung B:

„Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ i.d.F. vom 28.02.1972 mit dessen „2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Ortsmitte/4. Änderung Ortsmitte“ i.d.F. vom 30.09.1975.“

Der allgemeine Grundsatz der Rechtswissenschaft lautet: „*lex posterior derogat legi priori*“ (lat: „*Das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf.*“), so verdrängt dieser Bebauungsplan frühere Bebauungspläne. Damit kann nicht von einer Bebauungsplankollision ausgegangen werden. Aus diesem Grund wäre hier an sich keine eigenständige Festsetzung erforderlich. Ausnahmslos zur Klarstellung erfolgte eine Regelung. Allerdings sollten dann die Daten stimmig sein.

Ob der Bebauungsplan „Ortsmitte“ i.d.F. vom 12.02.1970 für den Bereich des Bebauungsplans Rechtskraft erreichte wird bezweifelt. Die im Geoportal Bebauungspläne des Landkreises (geolis.lk-starnberg.de) vorhandene Datei weist einen Roteintrag „Bitte Plan nur als INFO betrachten!!!! Plan nur teilweise gültig!“ auf. Dabei sind drei Teilbereiche mit dem Kommentar „Bebauungsplan nur in diesen Bereich gültig/nur gültig in diesem Bereich“ („Viererbl Mrz 5“) rot umgrenzt, der Umgriff des Geltungsbereichs wird hierbei nicht erfasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird redaktionell geändert:

„Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne und deren Änderungen.“

Der Entwurf der Begründung wird redaktionell geändert.

Zu **Punkt 2** lautet die Festsetzung B 2.1:

„zulässige Grundfläche, gemäß § 19 BauNVO, in Quadratmetern, hier z.B. GR 160 m²“

Hier besteht kein Ergänzungsbedarf, da eine maximal zulässige Grundflächenzahl nicht noch einmal durch Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden darf. Im Übrigen wird § 19 BauNVO und auf Nr. 2.5 Grundflächenzahl der Anlage zur PlanZV verwiesen, die im Gegensatz zu Nr. 2.1 Geschossflächenzahl kein Mindest- und Höchstmaß zulässt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Zu **Punkt 3** lautet die Festsetzung B 2.1:

„Die Baugrenzen dürfen mit ebenerdigen, nicht überdachten Terrassen auf einer Breite von bis zu 6 m und bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.“

Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung wird in § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO gesehen; für Teile baulicher Anlagen, hier nicht überdachte Terrassen, können unterschiedliche überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Zu **Punkt 4** lautet die Festsetzung B 8.3:

„Die Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) herzustellen.“

In Festsetzung B 8.2 wird geregelt:

„Die neu zu pflanzenden Bäume sind in ihrem Bestand zu sichern und in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Bei Absterben einzelner Gehölze sind diese in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.“

Damit ist eine Regelung getroffen.

Zur Klarstellung wird im Satzungsteil des Bebauungsplanes in der Festsetzung B 8.2 Satz 2 das Wort „diese“ durch „Ersatzpflanzung“ redaktionell ersetzt, so dass sich folgende Formulierung ergibt:

*„Bei Absterben einzelner Gehölze sind **Ersatzpflanzungen** in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.“*

Zu **Punkt 5**:

Eine Unterscheidung zwischen Hinweisen – die dem Verständnis der Planung dienen – und nachrichtlichen Übernahmen – wie z.B. kartiertes Baudenkmal außerhalb des Geltungsbereichs – wird weder städtebaulich noch rechtstheoretisch für erforderlich gesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Zu **Punkt 6** lautet die Festsetzung B 9:

„Die privaten Verkehrsflächen (Fl.-Nrn. 231/19, /16, /14, /48, /44, /52, /69 und /71) beinhalten Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.“

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält keine Regelungen, in welcher Form der Bebauungsplan zu erarbeiten ist. Aus § 9 Abs. 1 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) ergibt sich jedoch, dass Festsetzungen mittels Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text erfolgen können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird redaktionell geändert. Die textlich vorhandenen Gehrechte werden durch Planzeichen 15.5. der Anlage PlanZV (Gehrecht bei schmalen Flächen) geändert.

Zu **Punkt 7** lautet die Festsetzung B 10.1.5:

„Für die Hauptdacheindeckung sind nur Ziegel- oder Betondachsteine in ziegelrot, braun und grau zulässig. Ausgenommen hiervon sind:

- Flachdächer,
- die Flächen von Dachterrassen
- Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche und
- bei Flachdächern von Garagen einschließlich deren Nebenräume bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) sind Solarenergieanlagen auch auf der Dachfläche zulässig.

Dies dient der positiven Gestaltungspflege. Eine Farb- und Materialfestsetzung wird weder für Flachdächer und Dachterrassen noch für das Material für Solarenergieanlagen bzw. Sonnenkollektoren für ortsgestalterisch erforderlich gesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Zu **Punkt 8** lautet die Festsetzung B 10.5:

„Das Gelände ist zum Nachbargelände und zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. an das bestehende Gelände durch geneigte Böschungen anzupassen.“

Aufgrund der Topographie und der Anpassung von nicht überdachten Terrassenflächen an das Gelände kann es zu ungewünschten Aufschüttungen an den Nachbargrenzen oder zu öffentlichen Verkehrsflächen kommen. Diese sollen durch geneigte Böschungen erfolgen. Um dem entgegenzuwirken ist die Festsetzung städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), hinreichend bestimmt, von der Ermächtigungsgrundlage (§ 9a BauGB) gedeckt und auch vollziehbar.

Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert, die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Die Gemeinde hält an der Planung fest. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der obigen Ausführungen redaktionell geändert.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 4

B.2 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 06.04.2022, Az.: 41-66-2-50

S STELLUNGNAHME

- 1. Im Umgriff des Bebauungsplanes sind größere Bäume vorhanden. Diese sind zum Teil als dezenter grüner Kreis dargestellt, aber nicht als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Wir bitten, größere Bäume als zu erhaltend festzusetzen.*
- 2. Da im Umgriff des Bebauungsplans auch Gehölze vorhanden sind, können grundsätzlich Fortpflanzungsstätten von Vögeln berührt sein. Der Bebauungsplan lässt keine Auseinandersetzung mit dem Artenschutz erkennen. Als Mindestmaß für eine Auseinandersetzung mit dem Artenschutz sollte eine einmalige Ortseinsicht durch einen Fachexperten erfolgen.*

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 1:

Eine Festsetzung der vorhandenen größeren Bäume wird städtebaulich für nicht erforderlich gesehen. Bei der Verortung der Baugrenzen wurde großer Wert darauf gelegt, bestehende, aus der Drohnenbefliegung kartierte Bäume zu erhalten (lediglich bei Fl.-Nr. 231/2 Roseggerstraße Nr. 18 ist ein Konflikt mit dem Carport gegeben).

Da die „Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung)“ auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt, sind die größeren Bäume durch diese geschützt. Ferner handelt es sich nach Auffassung der Gemeinde bei dem Baumbestand nicht um prägende Einzelbäume, deren Festsetzung städtebaulich geboten ist. Die Gemeinde erachtet die gewählte Darstellung im Rahmen dieser Bestandsüberplanung für ausreichend.

Zu Punkt 2:

Die Behauptung, dass der Bebauungsplan keine Auseinandersetzung mit dem Artenschutz erkennen lässt, kann nicht nachvollzogen werden. Aus Sicht der Gemeinde fand auf Planungsebene eine umfassende und ausreichende Würdigung des Artenschutzbelanges statt. Es wird keine weitere Veranlassung gesehen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 3.3.6 verwiesen. Hier wird substantiiert dargelegt, wie sich die Gemeinde mit dem Artenschutz auseinandergesetzt hat.

Zur Klarstellung und Betonung, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch in Gehölzen vorkommen können, kann ergänzend die bisherige Formulierung unter Ziffer 3.3.6 der Begründung im dritten Absatz wie folgt redaktionell angepasst werden:

*Aufgrund der bestehenden Strukturen lassen sich das Vorkommen von relevanten Arten (Vögel, Fledermäuse etc.) nicht ausschließen. So ist mit einem Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in vereinzelt **Gehölzen**, Baumhöhlen, Fassaden- oder Dachspalten, Querfugen o.ä. zu rechnen, die als Nistmöglichkeit dienen könnten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die ökologische Funktion dieser von möglichen Vorhaben betroffenen potentiellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleiben.*

Des Weiteren wird auf den Hinweis C 2.8 im Satzungsteil des Bebauungsplanes verwiesen. Darin heißt es u.A.:

Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Der Abbruch, Fassaden- und Dachsanierungen von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen).

Der Bebauungsplan entbindet den Bauherrn somit nicht von der Verpflichtung, die allgemein und grundsätzlich zu beachtenden Vorgaben des Artenschutzes zu beachten, sondern weist nochmals explizit darauf hin.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass es sich bei dem vorliegenden Verfahren nicht um die Neubepflanzung eines unberührten Gebietes „auf grüner Wiese“, sondern um die Überplanung in einem bereits vollständig bebauten und damit „vorbelasteten“ Gebiet im Innenbereich handelt. Zudem werden nur maßvolle und eher zurückhaltende Nachverdichtungsmöglichkeiten zugelassen. Wie bereits unter Punkt 1 dargelegt wurde dabei auch besonders darauf geachtet, größere Gehölzstrukturen bei der Verortung der Baugrenzen möglichst nicht zu tangieren. Grundlage bildete hierbei eine umfassende Bestandserhebung durch Drohnenbefliegung, Luftbilddauswertung und Ortsbegehung.

Die Gemeinde sieht auch keine Notwendigkeit weiterer Erhebungen. In Anbetracht der Ausgangslage mit bereits bestehenden Vorbelastungen, den nur begrenzten und behutsam vorgenommenen Nachverdichtungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Gehölzbestands sowie der Tatsache, dass die Bebauungsplanänderung nicht automatisch eine sofortige, sondern lediglich eine perspektivische Bautätigkeit nach sich ziehen könnte, werden zusätzliche Untersuchungen als unverhältnismäßig und nicht zielführend erachtet, da diese letztlich keine Gewissheit bringen und auch nur eine Momentaufnahme sein können.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange des Umwelt- und Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) stellt diese aber gegenüber den Eigentumsbelangen, dem vorhandenen Baurecht, dem Belang des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Belang der Innenentwicklung, zurück und hält an der Planung fest. Mit der Verortung der Baugrenzen und der vorhandenen Baumschutzverordnung wird so ein Kompromiss geschaffen.

Die Gemeinde hält an der Planung fest. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird in der Begründung unter Ziffer 3.3.6 entsprechend der obigen Ausführungen redaktionell ergänzt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 4

B.3 **Kreisbrandinspektion Starnberg**

Schreiben vom 06.03.2022

S STELLUNGNAHME

gemäß §§ 3 und 4 BauGB haben Sie uns den o. a. Bebauungsplan zur Stellungnahme vorgelegt. Diese lautet wie folgt:

1. Löschwasserversorgung

1.1 Allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung außerhalb der Stellungnahme

- 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 Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBO2008)

2. Erschließung

2.1 Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

3. Zweiter Flucht- und Rettungsweg

3.1 Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisbrandrat verweist auf bereits bestehende gesetzliche Regelungen. Diese Regelungen gelten auch unabhängig eines Bebauungsplanes und sind von den Betroffenen (Bauherr, Bauunternehmer etc.) zu beachten. Es ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist, insbesondere, da das Erfordernis durch den Entwurf des Bebauungsplanes nicht neu aufgeworfen wird.

Die Gemeinde hält an der Planung fest, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 4

B.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 18.02.2022, Az.: P-2017-3244-3_S2

S STELLUNGNAHME

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Bayerische Denkmalschutzgesetz ist unabhängig der Regelungen eines Bebauungsplanes von den am Bau Beteiligten, wie Bauherren und Unternehmern, zu berücksichtigen.

Unter „Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen“ kann Folgendes redaktionell aufgenommen werden:

„Bodendenkmale

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Starnberg) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.“

Die Gemeinde hält an der Planung fest. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der Ausführungen redaktionell ergänzt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 4

B.5 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 24.03.2022

S STELLUNGNAHME

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.a. Verfahren der Gemeinde Seefeld zur städtebaulichen Neuordnung des 1,7 ha Plangebiets, – bestehende Bebauungspläne ersetzend - das zugleich eine Nachverdichtung in dem bisher mit 18 Bungalows bebauten Areal ermöglichen soll, indem das Bauvolumen der Bestandsgebäude durch die Eröffnung der Nutzungsmöglichkeit der Dachgeschosse durch einen Kniestock eine maßvolle Vergrößerung erfährt sowie eine behutsame Anhebung der bisher festgesetzten GRZ. Beabsichtigt ist die Fortentwicklung als Allgemeines Wohngebiet statt der bisherigen Festsetzung als Reines Wohngebiet; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der neuen möglichen Baudichte Rechnung tragend, soll die baurechtliche Zulässigkeit für die Errichtung zusätzlicher Carports und von Stellplätzen erstmals ermöglicht werden.

Ebenso Teil der Planungen ist eine neue Verbindungsspanne von der Roseggerstraße zur Ulrich-Haid-Straße.

Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan "Roseggerstraße – Teil 2" von Dezember 2018 sei von unserer Seite prinzipiell verwiesen, der von unserer Seite auch für den dritten Abschnitt der Neuordnung des Bereichs Roseggerstraße über Teilbebauungspläne nichts hinzuzufügen ist.

STELLUNGNAHME VOM 21.12.2018

Mit dem dargelegten Planvorhaben sollen genauso wie beim nördlichen Bebauungsplan (Teil 1 Roseggerstraße) sowohl die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Geltungsbereich an der Roseggerstraße) geschaffen, als auch der Bestand gesichert und Raum für eine den bestehenden Strukturen angepasste Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden. Das planerische Bestreben ist als Maßnahme der Innenentwicklung in seiner Zielsetzung genauso wie im o.a. Bebauungsplanverfahren zu Teil 1 prinzipiell zu befürworten. Im Rahmen der Planungen sollte genauso grundsätzlich sichergestellt werden, dass ein Einfügen der geplanten Maßnahme in die gewachsene bauliche Umgebung gewährleistet ist, d.h. dass im baulichen Umfeld bestehende,

bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen weder in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften (d.h. auch hinsichtlich der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen sowie des zugehörigen Betriebsverkehrs) noch im Hinblick auf angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt oder gar gefährdet werden dürfen.

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan bisher im Westen als „Reines Wohngebiet“ und im Osten als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Die wohl sicherlich u.a. auch der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastung durch die Verkehrsgeräusche der ST2068 geschuldete Neufestsetzung des westlichen Teils des Plangebiets als Allgemeines - statt Reines Wohngebiet ist vor dem Hintergrund zu begrüßen, dass nun auch Einrichtungen einer wohnortnahen Versorgung insgesamt im Baugebiet möglich sind. Dies erscheint sehr sinnvoll, da die Schaffung von Wohnraum allgemein in enger Verknüpfung mit der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs steht.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Einschränkung bestandskräftig genehmigter gewerblicher Nutzungen kann ausgeschlossen werden, da solche weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Bei dem gegenständlichen Plangebiet handelt es sich zudem um ein bestehendes und durch Bebauungsplan festgesetztes Allgemeines Wohngebiet (WA), in dem ohnehin nur nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die Gemeinde hält an der Planung fest. Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 4

B.6 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 17.03.2022, Az.: 2022176

S STELLUNGNAHME

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2018808 vom 28.11.2018 Stellung genommen (grober Tenor: Es befinden sich Telekom-Leitungen im Plangebiet). Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Gegen eine maßvolle Nachverdichtung, wie im Begründungsteil erläutert, erheben wir prinzipiell keine Einwände.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Telekom verweist auf die vorhandene Leitung. Diese Regelungen gelten auch unabhängig eines Bebauungsplanes und sind von den Betroffenen (Bauherr, Bauunternehmer etc.) zu beachten.

Die Gemeinde hält an der Planung fest. Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 4

B.7 Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA)

Schreiben vom 28.03.2022

S STELLUNGNAHME

Die Belange des AWISTA-Starnberg wurden in der Begründung unter Absatz 4.3.6 ausreichend berücksichtigt.

Jedoch wollen wir zum Text 4.3.6. in der Begründung anmerken, dass wir seit 2019 kein Verband mehr sind und bitten "AWISTA-Starnberg KU" anstatt einzufügen.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hält an der Planung fest. Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert. Die Begründung wird redaktionell um den Begriff AWISTA-Starnberg KU geändert.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 4

B.8 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg

Schreiben vom 29.03.2022, Az.: BN-KG/gns-seefeld- BPlan-Ros-Teil-3 -03.22

S STELLUNGNAHME

Der BUND Naturschutz, vertreten durch die Kreisgruppe Starnberg (BN), bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung.

Der BN begrüßt, dass die Gemeinde gemäß Begründung behutsam nachverdichten will und dass gemäß Festsetzungen, Nr. 8 Grünordnung je 300 m² Baugrundstückfläche ein Baum gepflanzt werden soll. Das ist aber nur mit Ergänzungen wirklich sinnvoll.

Daher schlagen wir als Korrekturen folgende Punkte vor.

In der Satzung Punkt B. Festsetzungen:

- zu Nr. 7 Grünfläche, Begleitgrün

Da hier die Art des Grüns fehlt, Festsetzung von Einzelbäumen gem. Artenliste (Punkt 8.1)

- zu Nr. 8.1 Laubbaumpflanzungen: je 300 m² Baugrundstücksfläche je 1 Laubbaum 2. Ordnung, 3xv StU 14-16 cm gemäß Hinweise Punkt 2.7
- zu Punkt 10, Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift, Nr. 10.4 Einfriedungen hier bitte den Text ersetzen durch:

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind maximal 1,20 m hohe Stahlgitterzäune zulässig, die auf der gesamten Länge mit Strauchpflanzungen aus standortgerechten heimischen Gehölzen (gem. Artenliste) hinterpflanzt werden müssen. Thujahecken sind nicht zulässig. Die Ausbildung von Sockeln ist bei Einfriedungen generell unzulässig, denn es muss durchgängig eine Bodenfreiheit von 10 – 15 cm aus Artenschutzgründen eingehalten werden.

In der Satzung Hinweise, Punkt 2.7 Artenliste Die Liste sollte mehr Bäume und solche enthalten, die heimisch sind:

Acer campestre - Feldahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Juglans regia - Walnuss

Prunus avium - Vogelkirsche

Quercus robur - Stieleiche

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Sorbus terminalis - Elsbeere

Obstbäume in regionalen Sorten - Apfel, Kirsche, Birne, als Hochstamm 1,80 cm.

Wir würden gerne die Hinweise unter Punkt 2.7 ergänzen mit einer Artenliste Sträucher, die in Hausgärten sinnvoll und für Vögel, Säugetiere und Insekten gut nutzbar sind: H 100 - 150 cm

Coryllus avellana - Hasel

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Euonymus europaea - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Atrovirens - Liguster

Salix caprea - Salweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Die Gemeinde Seefeld hat in ihrem Beschluss vom 6.10.2020 mehrheitlich die Anwendung der „Handlungsempfehlungen für die Gemeinden des Landkreis Starnberg vom Mai 2015“ beschlossen. Diese sollten mit erhöhter Dringlichkeit und konsequent in jedem Bebauungsplan verfolgt werden und der Planverfasser mit der Umsetzung und Einarbeitung der in den Handlungsempfehlungen dargestellten Maßnahmen in den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf beauftragt werden.

Wir schlagen vor, dass auf die Vermeidung von Vogelschlag bei großen Glasfronten, wie beim Landesamt für Umwelt zu finden, hingewiesen wird.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu **Spiegelstrich 1**: Die Festsetzung B 7 lautet:

„öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Begleitgrün“

Hierdurch wird die gemeindliche Fl.-Nr. 231/114 als Grünfläche überplant. Aufgrund der Größe der Fläche von ca. 105 m² bietet sich entlang des Straßenraumes nur die Zweckbestimmung eines Begleitgrüns an. Aussagen zu Bepflanzungen werden bewusst nicht getroffen, da diese städtebaulich nicht notwendig erachtet werden und die Gemeinde als Plangeber und Grundeigentümer selbstständig über eine Bepflanzung entscheiden kann.

Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Zu **Spiegelstrich 2** und Artenliste: Die Festsetzung B 8.1 lautet u.A.:

„je 300 m² Baugrundstücksfläche mit mindestens einem Laubbaum der 2. Ordnung, Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 x v., STU 14-16 cm zu bepflanzen. Die vorhandenen Laubbäume, die erhalten werden und die Qualitätsanforderung erfüllen können hierauf angerechnet werden.“

Durch diese Festsetzung erfolgt insofern eine Verschärfung der Grünordnung, da anstelle von „Bäumen“ worunter auch Tannen, Fichten etc. fallen, nun „Laubbäume“ mit einer Mindestpflanzgröße pflichtig werden. Eine weitere Einschränkung auf konkrete Baumarten sollte den Bauherren überlassen werden. Der Hinweis zur Artenliste kann entsprechend des Vorschlages redaktionell ergänzt werden, wobei auf die Walnuss (insbesondere wegen deren ätherischen Ölen) verzichtet werden sollte. Der Hinweis auf Sträucher kann entfallen, da diese bislang nicht festgesetzt wurden; dies sollte beibehalten werden.

Zu **Spiegelstrich 3**: Die Festsetzung B 10.4 lautet u.A.:

„Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.“

Die vorgeschlagene Festsetzung wäre bei einer Neuausweisung, mit einigen Änderungen, durchaus wünschenswert. Allerdings verkennt der BUND Naturschutz, dass es sich um ein bereits vollständig bebautes und bepflanztes Wohngebiet in geneigtem Gelände handelt. So wird bislang unter Ziffer 11 festgesetzt:

„Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Zwischenzäune dürfen eine Höhe von 80 cm (einschl. 10 cm Betonbordstein) nicht überschreiten. Sie sind als Maschendrahtzäun zwischen T-Eisensäulen auszuführen.“

Die Gemeinde sieht es weder als verhältnismäßig noch als städtebaulich erforderlich an, obige strengere Regelungen zu treffen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass diese innerhalb des Planungshorizontes des Bebauungsplanes weder im gesamten Wohngebiet noch in Teilen verwirklicht werden können.

An der offenen Einfriedung sollte festgehalten werden.

Zur Handlungsempfehlung: Leider wird nicht substantiiert vorgebracht, inwieweit die Handlungsempfehlung „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ nicht umgesetzt worden ist.

Aufgrund der vorhandenen Bestandssituation und des Ziels unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur eine Nachverdichtung herbeizuführen, wird es aufgrund der Bestandsituation als nicht umsetzbar bzw. erforderlich gesehen die Hauptfirstrichtung, Firsthöhen oder eine Dachbegrünung festzusetzen. Festsetzungen zur Dachneigung, zur Dachgestaltung und zu Balkonen und Loggien im Bestand sowie Bonusregelungen in Bezug auf die Gebäudehöhe finden ihre Berücksichtigung. In Bezug auf die Grundfläche wird auf Ziffer 6.6 der Begründung verwiesen:

„Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (GEG²) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig noch wirtschaftlich zumutbar.

Für Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden kann auf die Sonderregelung des § 248 BauGB³ zurückgegriffen werden. So können geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche) und überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig sein.“

Unter „Hinweisen und nachrichtliche Übernahmen“ kann Folgendes redaktionell aufgenommen werden:

„Vorlage bautechnischer Nachweise: (Energiebedarfsberechnung)

Entsprechend Art 68 Abs. 6 BayBO müssen von Baubeginn an die technischen Nachweise an der Baustelle vorliegen. Hierzu gehört auch die Energiebedarfsberechnung. Es wird dringend empfohlen die Berechnungen während der Planungsphase zu erstellen und fortzuschreiben.“

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der Ausführungen redaktionell ergänzt.

Zum Thema Vogelschlag: Unter „Hinweisen und nachrichtliche Übernahmen“ kann Folgendes redaktionell aufgenommen werden:

„Vogelschlag

Glasflächen sind durch geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu sichern. Hierzu wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“⁴ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und die Webseite „Maßnahmen gegen den Vogeltod an Glasflächen“⁵ des Naturschutzbund Deutschland verwiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der Ausführungen redaktionell ergänzt.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange des Umwelt- und Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB), stellt diese aber gegenüber den Eigentumsbelangen, der vorhandenen Bebauung, dem Belang des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Belang der Innenentwicklung, zurück und hält an der Planung fest. Mit den getroffenen Festsetzungen u. Hinweisen wurde ein Kompromiss geschaffen.

Die Gemeinde hält an der Planung fest. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird im Teil C entsprechend den obigen Ausführungen redaktionell ergänzt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 4

² Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier das Energieeinspargesetz – EnEG, die Energieeinsparverordnung – EnEV und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG³ § 248 BauGB Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

³ § 248 BauGB Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

⁴ www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf, vom Okt. 2020

⁵ www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/helfen/01079.htm, Abruf: 06/2021