

Niederschrift Nr. 9/2011

Gemeinderat

**Dienstag, den 24.05.2011
von 19:30 bis 21:20 Uhr**

öffentliche Sitzung

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die der Niederschrift beigelegt sind.

Funktion	Name	Unterschrift
Vorsitzender :	Wolfram Gum Erster Bürgermeister	
Schriftführer :	Imke Friedrich	

Teilnehmerverzeichnis

Stimmberechtigte Mitglieder

Name, Vorname	Anmerkung	Funktion
Gum, Wolfram		Erster Bürgermeister
Seidl, Max		Zweiter Bürgermeister
Striegl, Elmar		Dritter Bürgermeister
Dr. Benoist, Robert	ab TOP 4 öffentliche Sitzung	Gemeinderat
Dr. Burkes, Stephan		Gemeinderat
Deiringer, Ernst		Gemeinderat
Dorschner, Ute	ab TOP 4 öffentliche Sitzung	Gemeinderätin
Dreyer, Johann		Gemeinderat
Dr. Gasser, Oswald		Gemeinderat
Dr. Lindermayer, Rudolf		Gemeinderat
Schindlbeck, Robert	ab TOP 4 öffentliche Sitzung	Gemeinderat
Schlecht, Peter	ab TOP 4 öffentliche Sitzung	Gemeinderat
Schneider, Josef		Gemeinderat
Semrau, Christine		Gemeinderätin
Senft, Johanna		Gemeinderätin
Villing, Evelyn		Gemeinderätin
Wastian, Josef		Gemeinderat

Abwesende Teilnehmer

Name, Vorname	Anmerkung	Funktion
Dosch, Ludwig		Gemeinderat
Haberkorn, Sebastian		Gemeinderat
Rogorsch, Thomas		Gemeinderat
Vermathen, Martin		Gemeinderat

Öffentliche Tagesordnungspunkte

TOP	DS-Nr.	Thema
1.		Bürgerfragestunde
2.		Genehmigung des Protokolls vom 12.04.2011 und des Bauausschussprotokolls vom 03.05.2011
3.		Berichterstattung / Bekanntgaben
4.		Rettungswache Seefeld
5.		Vorstellung einer möglichen Erweiterung der Seniorenresidenz Seefeld auf dem Grundstück gegenüber der Grundschule
6.		1. Änderung des Bebauungsplans "Starnberger Straße", Gemarkung Drößling; Abwägung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss: Eingeschränktes Änderungsverfahren
7.		6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seefeld; Billigung des Planentwurfes und Auslegungsbeschluss
8.		Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Seefeld, OT Oberalting; Sachstandsbericht über den weiteren Verlauf der Baumaßnahme
9.		Sonstiges

Bürgermeister
Wolfram Gum

erstellt am: 04.04.2011
DS-Nr.:

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	TOP
Gemeinderat	24.05.2011	öffentlich	1

Bürgerfragestunde

Dieser TOP wurde nicht in Anspruch genommen.

Bürgermeister
Wolfram Gum

erstellt am: 04.04.2011
DS-Nr.:

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	TOP
Gemeinderat	24.05.2011	öffentlich	2

Genehmigung des Protokolls vom 12.04.2011 und des Bauausschussprotokolls vom 03.05.2011

Sach- und Rechtslage

Die Protokolle werden von den in dieser Sitzung anwesenden Mitgliedern einstimmig genehmigt.

Bürgermeister
Wolfram Gum

erstellt am: 04.04.2011
DS-Nr.:

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	TOP
Gemeinderat	24.05.2011	öffentlich	3

Berichterstattung

/

Bekanntgaben

Der Liederkranz „Auf freier Höh“ lädt zum Frühlingskonzert am 28.05.2011 um 20:00 Uhr in den Bürgerstadl Hechendorf ein.

Herr BGM Gum nimmt zu dem Artikel im Starnberger Merkur am 13.05.2011 über den Standort des BOS-Funkmast Stellung.

Am 26.06.2011 findet der „Tag der offenen Gartentür“ statt. Im Landkreis Starnberg können zwei Gärten in Erling-Andechs besichtigt werden.

Corina Stark

erstellt am: 16.05.2011

DS-Nr.:

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	TOP
Gemeinderat	24.05.2011	öffentlich	4

Rettungswache Seefeld

Sach- und Rechtslage

Mit Schreiben vom 25. Februar 2009 bat die BRK Bereitschaft Seefeld um Anmietung der freiwerdenden Räumlichkeiten im alten Feuerwehrgerätehaus in der Stampfgasse.

In der Sitzung am 16. Juni 2009 wurde das Thema im Gemeinderat behandelt. Aufgrund von zeitlichen Verzögerungen bei der Fertigstellung des neuen Feuerwehrgerätehauses, wurde kein Beschluss dazu gefasst.

Da nunmehr die Fertigstellung des neuen Feuerwehrgerätehauses absehbar ist und der Umzug demnächst ansteht, bitten die Verantwortlichen der BRK Bereitschaft Seefeld darum, ihr Anliegen bzw. ihr Nutzungskonzept dem Gemeinderat persönlich vorstellen zu dürfen.

Beschluss

Die Gemeinde stellt der BRK Bereitschaft Seefeld die freiwerdenden Räume des alten Feuerwehrgerätehauses unter folgenden Voraussetzungen zur Verfügung:

Die Parteien sind sich einig, dass die Nutzung kostenlos, aber nur vorübergehend ist. Eine eventuelle Kündigung des Nutzungsvertrages ist seitens des BRK widerspruchslos hinzunehmen. Das BRK gesteht zu, in diesem Fall auch keinen moralischen Anspruch auf Weitenutzung zu erheben. Der Nutzungsvertrag soll fest auf fünf Jahre, mit nachfolgender jährlicher Kündigungsmöglichkeit geschlossen werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen derartigen Vertrag auszuarbeiten. Es ist aufzunehmen, dass der Gemeinde keine Kosten für oder durch Umbauten oder Instandsetzungsmaßnahmen (egal ob gewöhnliche oder außerordentliche) entstehen und die Gemeinde keinerlei Bewirtschaftungskosten trägt.

Ja: 17
Nein: 0

Astrid Helfers

erstellt am: 18.05.2011

DS-Nr.:

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	TOP
Gemeinderat	24.05.2011	öffentlich	5

Vorstellung einer möglichen Erweiterung der Seniorenresidenz Seefeld auf dem Grundstück gegenüber der Grundschule

Sitzungsverlauf

Herr Wallitschek als zukünftiger Betreiber und Herr von Rebay als Architekt stellen ein Pflege- und Nutzungskonzept für eine von ihnen geplante Seniorenresidenz vor.

Geplant ist ein Gebäude mit ca. 900 qm Grundfläche, drei Vollgeschossen und einem Flachdach.

Das Gebäude soll als Energieeffizienzhaus errichtet werden.

Standort und die Nutzung der anliegenden und umgebenden Grundstücke soll jedoch geklärt werden, bevor ein Bebauungsplan erstellt werden wird.

Es wird angeregt, auch ein offenes Cafe zu integrieren.

Grundsätzlich steht das Gremium der Planung positiv gegenüber.

Bauamt
Claudia Hubert

erstellt am: 17.05.2011
DS-Nr.:

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	TOP
Gemeinderat	24.05.2011	öffentlich	6

1. Änderung des Bebauungsplans "Starnberger Straße", Gemarkung Drößling; Abwägung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss: Eingeschränktes Änderungsverfahren

Sach- und Rechtslage

Der Gemeinderat hat am 23.02.2010 beschlossen, den in dieser Sitzung gebilligten Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Starnberger Straße", Gemarkung Drößling, öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 06.04.2010 bis 11.05.2010 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2010 aufgefordert, ihre Stellungnahme bis 11.05.2010 abzugeben (§ 13 a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Hinweis: Die Abwägung und die Planunterlagen werden per E-Mail versendet.

I. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahmen eingegangen sind und beschließt nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB) zu den nachstehenden Stellungnahmen folgendes:

1. RA Labbé für Eigentümer der Fl.Nr. 61/0 und 63/1, E-Mail vom 23.03.2011

An der Art des Gewerbes hat sich nichts geändert. Es sollten daher die gleichen Nutzungsbeschränkungen wie beim bestehenden Bebauungsplan festgesetzt werden, also keine Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO und keine Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Insofern bedarf es dann auch keiner erneuten Abwägung.

Sach- und Rechtslage:

Da sich die Absichten des Eigentümers geändert haben, soll die Art der Nutzung künftig wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt werden, d. h. der Bauraum 1 bleibt ein Mischgebiet (MI) und die Bauräume 2 – 4 bleiben ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Damit der Mischungscharakter des Baugebietes gewahrt bleibt, muss ca. ein Drittel der Geschossfläche gewerblich genutzt werden bzw. dürfen nur ca. 2/3 der Geschossfläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Welche Art des Gewerbes dort angesiedelt werden kann, ist noch nicht bekannt. Zu erwarten ist jedoch eine nicht störende Gewerbenutzung, wie ein Ingenieurbüro, eine Galerie oder dergl., welche von einem daneben wohnenden Anwohner betrieben wird.

Beschlussvorschlag:

Die Art der Nutzung wird künftig wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt: Bauraum 1 bleibt ein Mischgebiet (MI) mit der Nutzungsbeschränkung, dass keine Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO und keine Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten zulässig sind. Die Bauräume 2 – 4 bleiben ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Die Begründung wird um Ausführungen hinsichtlich der gewerblichen Nutzung im Mischgebiet und zum Allgemeinen Wohngebiet (vorwiegende Wohnnutzung) ergänzt. Insbesondere wird auf die Prägung des gesamten Planungsgebietes durch das umgebende Dorfgebiet hingewiesen, das für den überwiegenden Teil des Ortes Drößling im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Das schalltechnische Gutachten vom 02.12.2010 wird angepasst.

2. Eigentümer der Fl.Nr. 60, Schreiben vom 02.05.2010

*Durch die Wohnbebauung darf die angrenzende Landwirtschaft keine Nachteile haben, z. B. Getreidebelüftung und Gülleausbringung.
Der ortsprägende Baum auf Fl.-Nr. 60 muss erhalten bleiben, daher Beschädigungen im Wurzelbereich vermeiden.*

Sach- und Rechtslage:

Nachteile für die angrenzende Landwirtschaft sind nicht zu erwarten, da die Art der Nutzung (wie im rechtskräftigen Bebauungsplan) nunmehr nicht verändert wird (siehe Sach- und Rechtslage bzw. Beschlussvorschlag unter Ziffer I. 1.).

Der ortsprägende Baum auf Fl.Nr. 60 grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet an. Zum Schutz des Baumes während der Bauphase schlägt die Verwaltung vor, folgende Festsetzung zur Grünordnung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Bei der Herstellung der Erschließungsflächen ist der Arbeitsraum auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen, um angrenzende Vegetationsbestände zu erhalten. Dies gilt insbesondere im Bereich der Fichte entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 60.

Beschlussvorschlag:

Unter Hinweis durch Text ist folgender Passus zu ergänzen: Bei der Herstellung der Erschließungsflächen ist der Arbeitsraum auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen, um angrenzende Vegetationsbestände zu erhalten. Dies gilt insbesondere im Bereich der Fichte entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 60.

3. Eigentümer der Fl.-Nr. 26, Schreiben vom 10.05.2010

Als Nachbar des Grundstücks Starnberger Straße 17, mit einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb und einem Gewerbebetrieb auf dem Gelände, erhebe ich Einspruch zu der Änderung des Bebauungsplanes der Starnberger Straße 17 in Drößling.

Durch die Änderung des Bebauungsplans von einem Mischgebiet zu einem reinen Wohngebiet und die daraus entstehende Änderung der Lärmschutzrichtwerte, sehe ich darin große Schwierigkeiten für die ansässigen Betriebe.

Sach- und Rechtslage:

Nachteile für umliegendes Gewerbe und Landwirtschaft sind nicht zu erwarten, da die Art der Nutzung (wie im rechtskräftigen Bebauungsplan) nunmehr nicht verändert wird (siehe Sach- und Rechtslage bzw. Beschlussvorschlag unter Ziffer I. 1.).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II.	Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange, trotz schriftlicher Aufforderung, keine Stellungnahmen eingegangen sind:
-	Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde
-	Regionaler Planungsverband München
-	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
-	Kreisbrandinspektion Herrsching
-	AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU
-	Erdgas Südbayern
-	Staatliches Vermessungsamt Starnberg
-	Abfallwirtschaftsverband Starnberg
-	Bund Naturschutz
-	Stadt Starnberg

III.	Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange eine Stellungnahme eingegangen ist, aber keine Einwendungen vorgebracht werden:
-	Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 05.05.2010
-	Zweckverband Großräumige Wasserversorgung, Schreiben vom 08.04.2010
-	Gemeinde Herrsching, Schreiben vom 01.04.2010

IV.	Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange eine Stellungnahme eingegangen ist und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB) zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und beschließt folgendes:
------------	--

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 05.05.2010

1.

Im Ersetzungssatz nach der Präambel bitten wir das Fassungsdatum des zu ersetzenden Bebauungsplanes einzufügen (18.07.2006).

Beschlussvorschlag:

Im Ersetzungssatz nach der Präambel wird das Fassungsdatum des zu ersetzenden Bebauungsplans (18.07.2006) ergänzt.

2. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist ein WA festgesetzt. Aus der Begründung geht hervor, dass ausschließlich Wohnnutzung realisiert werden soll. Insofern dürfte es sich bei der Festsetzung WA um einen sog. „Etikettenschwindel“ handeln, der die Festsetzung WA rechtswidrig bzw. nichtig macht.

Wir bitten daher um Prüfung der festgesetzten Art der Nutzung und Abwägung, welche Art der Nutzung für diese Flächen für die Zukunft festgesetzt und realisiert werden sollen.

Denkbar wäre in diesem Zusammenhang auch eine ausführliche Begründung, dass bei Gesamtbetrachtung der umliegenden Bebauung, trotz Verwirklichung reiner Wohnnutzung im Plangebiet, die Voraussetzungen für ein WA gegeben sind.

Sach- und Rechtslage:

Siehe Sach- und Rechtslage bzw. Beschlussvorschlag unter Ziffer I. 1.

3.

Wir bitten um Überprüfung der festgesetzten max. zulässigen überbauten Grundflächen einschließlich deren Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

GR-Werte gelten nach § 19 BauNVO für das Baugrundstück und nicht für Bauräume allein. Wir gehen davon aus, dass die in der Planzeichnung dargestellte Perlschnurlinie zwischen Parzelle 1 und 2 das jeweilige Baugrundstück definieren soll (Ziffer A 1.2 müsste in diesem Fall noch um das „Maß der baulichen Nutzung“ ergänzt werden). Sofern dies zutrifft, reicht die gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die in Satz 1 dieser Vorschrift genannten Anlagen nicht aus (vgl. hierzu auch textl. Festsetzung Ziffer B 1.1).

Sach- und Rechtslage:

Da die Perlschnurlinie die Trennung der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke angibt, ist diese folgerichtig um die zu Bauraum 1 zugehörigen Garagen mit heranzuziehen.

Statt des Begriffs „Nutzung“ wird in Festsetzung A.1.2 der Begriff „Art und Maß der baulichen Nutzung“ verwendet.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch Stellplätze Garagen und Nebenanlagen um 50% überschritten werden. Nachdem in der Satzung die Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise nicht anzurechnen sind, ergibt sich für Bauraum 1 folgender Flächenbedarf: $4 \text{ Stellplätze} \times 12,5 \text{ m}^2 + 4 \text{ Garagen} \times 18 \text{ m}^2 = 122 \text{ m}^2$. Die festgesetzte Grundfläche beträgt 320 m^2 , 50% entsprechen $160 \text{ m}^2 > 122 \text{ m}^2$.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen des Kreisbauamtes wird gefolgt. Die Perlschnurlinie wird um die zu Bauraum 1 dazu gehörenden Garagen herumgezogen. Bei Festsetzung A.1.2 wird der Begriff „Nutzung“ durch „Art und Maß der baulichen Nutzung“ ersetzt.

Die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei wasserdurchlässiger Bauweise der Garagenzufahrten (und damit nicht anzurechnen) ausreichend. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

4.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass Doppelhäuser nach der Rechtsprechung des BVerwG nur dann vorliegen, wenn getrennte Realgrundstücke vorliegen. Die Festsetzung Einzelhaus könnte deshalb ins Leere laufen.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Seefeld verkennt nicht die Tatsache, dass bei der Festsetzung Einzelhaus die Umsetzung von Doppelhäusern möglich wäre. Eine tatsächliche Entstehung von Doppelhäusern ist jedoch aufgrund des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis des Kreisbauamtes hinsichtlich der theoretischen Zulässigkeit von Doppelhäusern wird zur Kenntnis genommen.

5.

Bei der Regelung über die max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten in Ziffer B 2.2 handelt es sich um keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Wir bitten, diese Festsetzung nicht unter Ziffer B 2 aufzuführen, sondern hierzu eine eigenständige Regelung zu treffen.

Statt dem Begriff der „Wohneinheiten“ bitten wir den in § 9 Abs. 1 Nr. 6 verwendeten Begriff der „Wohnungen“ zu verwenden.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen des Kreisbauamtes wird gefolgt. Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen wird unter einer eigenen Ziffer geregelt. Statt des Begriffes "Wohneinheiten" wird der Begriff "Wohnungen" verwendet.

6.

In Ziffer B 3.2 ist der Art. 6 um die Begriffe „Abs. 5 Satz 1“ zu ergänzen. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden z.B. durch die Festsetzung von Baugrenzen nur die Sätze 1 und 2 des Abs. 5 außer Kraft gesetzt und nur die Geltung dieser Sätze kann wieder angeordnet werden.

Es sind somit die regulären Abstandsflächentiefen angeordnet. Diese ergeben sich gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO aus der Wandhöhe. Die Wandhöhe ist dabei das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

In Satz 2 der Ziffer B 3.2 wird dagegen eine abweichende Wandhöhe und somit eine größere oder geringere Abstandsflächentiefe geregelt (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Diese Festsetzung steht im Widerspruch zu Satz 1 der Festsetzung.

Wir empfehlen, im Plangebiet keine abweichende Abstandsflächenregelung zu treffen, da hierfür im Plangebiet keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Gründe vorliegen.

Unabhängig davon, wäre die abweichende Abstandsflächenregelung auch zu unbestimmt. Wir dürfen insoweit auf folgende Ziffer 7 unserer Stellungnahme verweisen.

Sach- und Rechtslage:

Die Festsetzung B 3.2 lautet: „Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Bezugsebene ist die Oberkante der Straßenbegrenzungslinie des öffentlich gewidmeten Eigentümerweges.“

Der zitierte Art. 6 BayBO ist um die Begriffe „Abs. 5 Satz 1“ zu ergänzen.

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 28.09.2010 wurde ein Höhenaufmaß erstellt, um Bezugspunkte üNN für die Angabe der Wandhöhen für jeden Bauraum festlegen zu können.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung B 3.2 wird wie angeregt um die Begriffe "Abs. 5 Satz 1" ergänzt. Es werden für jeden Bauraum die Bezugshöhen üNN für die Wandhöhen ergänzt. Satz 2 der Festsetzung B 3.2 wird gestrichen. Festsetzung B 3.1 wird hinsichtlich der Festsetzung von Bezugspunkten ÜNN für die Wandhöhen geändert. Das Höhenaufmaß des Vermessungsbüros Binn vom 16.11.2010 wird dem Planteil des Bebauungsplans zugrunde gelegt.

7.

Die Festsetzung zur Berechnung der Wandhöhe in Ziffer B 3.1 halten wir für problematisch. Sie ist nach unserer Auffassung zu unbestimmt und kann zu Vollzugsschwierigkeiten führen.

Aufgrund der Festsetzung gehen wir davon aus, dass die Straße ein Gefälle aufweisen wird. Die Höhenlage der Straße ist noch nicht festgelegt.

Insbesondere für die Bauparzelle 2 entstehen aufgrund der Ecklage mehrere Bezugspunkte zur Ermittlung der Wandhöhe. Dies kann dazu führen, dass tatsächlich in Erscheinung tretende Wandhöhen entstehen, die städtebaulich von der Gemeinde so nicht geplant waren.

Gleich verhält es sich mit der in Ziffer B 4.2 festgesetzten Höhenlage des EG FFB.

Sowohl die Festsetzung Ziffer B 3.1 als auch die Festsetzung in Ziffer B 4.2 stehen zueinander hinsichtlich des Bezugspunktes im Widerspruch zueinander. Die Festsetzung zur Wandhöhenermittlung bezieht sich auf die Oberkante der Straßenbegrenzungslinie, die Festsetzung zur Höhe des EG-FFB bezieht sich dagegen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

Zudem sind die Höhen zwischen natürlichem Gelände und EG FFB nicht geregelt. Auch dies hat bei hängigem Gelände Auswirkungen auf die tatsächlich in Erscheinung tretende Außenwand und somit auf die Berechnung der Abstandsflächen.

Wir bitten um Prüfung.

Wir empfehlen zu den jeweiligen Bauparzellen die Festsetzung eines Bezugspunktes ü.NN im Bereich der Erschließungsstraße und eine Regelung der max. Sockelhöhe gerechnet vom natürlichen Gelände.

Sach- und Rechtslage:

Die Wandhöhenproblematik wurde unter dem vorherigen Punkt abgehandelt und geklärt. Die Regelung der maximalen Sockelhöhe widerspricht hinsichtlich des Bezugspunktes der Festsetzung zur Wandhöhenermittlung. Die maximale Sockelhöhe sollte sich ebenfalls auf den festgelegten Bezugspunkt üNN beziehen.

Beschlussvorschlag:

Für jeden Bauraum wird ein Bezugspunkt üNN für die Ermittlung der Wandhöhe festgelegt. Als Bezugspunkt für die maximale Sockelhöhe wird ebenfalls der Bezugspunkt üNN festgesetzt. Die Festsetzung B 4.2 wird entsprechend geändert und in der Begründung angepasst.

8.

Ist die Zulässigkeit der Abgrabungen bzw. Abböschungen dahingehend zu verstehen, dass bei den Bauparzellen 1, 3 und 4 jeweils an den Giebelseiten abgegraben werden darf und bei Bauparzelle 2 an der Traufseite?

Wir bitten um Klarstellung.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass aufgrund der Festsetzung Aufschüttungen uneingeschränkt zulässig wären.

Sach- und Rechtslage:

Ziffer B 4.3 lautet: "Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen bzw. Abböschungen sind nur bei Einzelhäusern auf der zur Erschließungsseite abgewandten Seite bis zu einer Tiefe von 1,2 m unter GOK auf max. 3 m Breite zulässig."

Die Festsetzung zu den Abgrabungen sagt aus, dass diese nur bei Einzelhäusern auf der zur Erschließungsseite abgewandten Seite zulässig sind, also bei Bauraum 1 auf der West-, Süd- und Ostseite, bei Bauraum 2 auf der Nord-, West- und Südseite und bei den Bauräumen 3 und 4 auf der Nord-, Ost- und Südseite. Um dies noch stärker zu verdeutlichen, wird vorgeschlagen, die Festsetzung dahingehend zu ändern, dass Abgrabungen an Fassadenseiten, die an der Erschließungsstraße liegen, ausgeschlossen werden und nur an den sonstigen Seiten unter den getroffenen Rahmenbedingungen

zulässig sind. Aufschüttungen sollten nur im Bereich von Terrassen, Hauseingängen etc. zulässig sein. Im Übrigen sollten Aufschüttungen nicht zugelassen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung B 4.3 (Abgrabungen und Aufschüttungen) wird dahingehend geändert, dass Abgrabungen an Fassadenseiten, die an der Erschließungsstraße liegen, ausgeschlossen werden und nur an den sonstigen Seiten unter den getroffenen Rahmenbedingungen zulässig sind. Aufschüttungen sind nur für Terrassen, Hauseingänge etc. zulässig. Im Übrigen sind Aufschüttungen nicht zulässig.

9. Der Begriff der „gestalterischen Einheit“ in Ziffer B 4.5 ist nach unserer Auffassung zu unbestimmt und würde zu Auslegungsschwierigkeiten führen. Wir bitten diese Festsetzung zu überdenken und ggf. in der Begründung diesen Begriff näher zu erläutern.

Sach- und Rechtslage:

Ziffer B 4.5 lautet: "Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszuführen, dies gilt insbesondere für Dachform, Dachneigung, die verwendeten Materialien und die Farbgestaltung der Gebäude...". Der Begriff „gestalterische Einheit“ wurde dem rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen. Da im 2. Absatz der Festsetzung Regelungen zu Materialien von Haupt- und Nebengebäuden getroffen werden und Satz 1 zu unbestimmt ist, kann dieser gestrichen werden.

Beschlussvorschlag:

Um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden, wird Satz 1 der Festsetzung B 4.5 gestrichen.

10.

Gemäß Ziffer B 4.6 Satz 1 dürfen Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Wir gehen davon aus, dass die Festsetzung auch für die erforderlichen Stellplätze gelten soll. Der Satz 2 dieser Festsetzung würde ansonsten keinen Sinn ergeben. Wir bitten um Prüfung und ggf. Ergänzung.

Sach- und Rechtslage:

Grundsätzlich sind die Stellplätze zunächst in den dafür festgesetzten Flächen nachzuweisen. Im Falle einer zulässigen Nichtwohnnutzung oder Ausschöpfung der maximal zulässigen Wohnungen im WA sowie einer besucherintensiven gewerblichen Nutzung im MI, könnte sich jedoch ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ergeben, der auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen möglich sein soll. Eine entsprechende Erläuterung sollte in der Begründung erfolgen. Grundsätzlich dürfte durch die notwendige gewerbliche Nutzung im MI jedoch kein höherer Stellplatzbedarf als bei der Wohnnutzung entstehen.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die Stellplätze grundsätzlich in den dafür festgesetzten Bauräumen nachzuweisen sind. Im Falle einer zulässigen Nichtwohnnutzung oder Ausschöpfung der maximal zulässigen Wohnungen im WA oder einer besucherintensiven Gewerbenutzung im MI könnte sich jedoch ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ergeben, der auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen möglich sein soll.

11.

Zur Aussage in Hinweis Nr. 1.1 dürfen wir darauf aufmerksam machen, dass Terrassen regelmäßig Bestandsteilcharakter einer Hauptanlage haben und somit zur GR nach § 19 Abs. 2 mitzurechnen sind.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis unter D.1.1 wird gestrichen. Stattdessen wird unter Ziffer B 1. der Satzung eine Überschreitungsregelung von 25 % der festgesetzten Grundfläche für Terrassen festgelegt.

12.

In der Planzeichnung bitten wir die Vermaßung zur Länge der Garagen auf Bauparzelle 2 zu vervollständigen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. Die Länge der Garagen für Bauparzelle 2 wird vermaßt.

13.

Da aus ortsplanerischen Gründen und aufgrund der unter 4.0 beschriebenen Dachgestaltung wir davon ausgehen, dass Dachaufbauten gänzlich unzulässig sein sollen, bitten wir den Satz „Dachaufbauten wie Gauben oder Widerkehren sind unzulässig“ unter 4.3 aufzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Unter Ziffer B 4.1.1 lautet "... Dachaufbauten (Gauben, Gegengiebel usw.) und Dacheinschnitte sind unzulässig." Insofern ist die vom Kreisbauamt vorgeschlagene Regelung bereits festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt, da die vorgeschlagene Regelung bereits unter Ziffer B 4.1.1 festgesetzt ist. Zur besseren Auffindbarkeit der Festsetzung wird diese mit einer eigenen Ziffer versehen.

14.

Wir empfehlen aufgrund der sensiblen Ortsrandlage parallel zur Erlinger- und Starnberger Straße einen Grünstreifen festzusetzen, der nicht bebaut werden darf (Nebengebäude etc.).

Sach- und Rechtslage:

Entlang der Erlinger und Starnberger Straße sind zu erhaltene und neu zu pflanzende Bäume festgesetzt bzw. vorhanden. Somit ist eine gewisse Freihaltung des Ortsrandbereiches durch den Baumbestand gewährleistet. Im Falle der Festsetzung eines Grünstreifens, der nicht bebaut werden darf, könnten bei Bauraum 1 (im Bereich der Mittelhäuser) keine Nebenanlagen im Garten errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung des Kreisbauamtes wird nicht gefolgt. Durch den festgesetzten Baumbestand ist jedoch eine gewisse Freihaltung des Bereiches entlang der Erlinger und Starnberger Straße gewährleistet.

2. Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 05.05.2010

Bei den Festsetzungen, die die Pflanzordnung (Grünordnung) regeln sollen, ist kein Bezugszeitpunkt angegeben, wann gepflanzt werden muss, z. B. zwei Vegetationsperioden nach Dacheindeckung. Dies muss nach unserem Dafürhalten stets angegeben werden, weil die Festsetzung sonst nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz entspricht und nicht vollzogen werden kann. Diese Bestimmtheit muss bereits der Bebauungsplan erfüllen, damit unter Umständen auch im Freistellungsverfahren gebaut werden kann, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird gefolgt. In die Satzung ist ein Bezugszeitpunkt für das Pflanzgebot aufzunehmen. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen.

3. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 10.05.2010

Das bereits weitgehend bebaute Plangebiet soll künftig städtebaulich umgestaltet werden. Die siedlungswasserwirtschaftlichen Themen werden in der Begründung des Bebauungsplans jedoch nicht explizit angesprochen.

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Gemäß "Hinweise durch Text" ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Jedoch fehlt der Nachweis, ob eine Versickerung auch tatsächlich auf den jeweiligen Grundstücken möglich ist. Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes kann geologisch bedingt stellenweise eingeschränkt sein. Ist die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik (u.a. Sickertest. ATV-DVWK Merkblatt M 153, ausreichende Flächen, DWA-Arbeitsblatt A 138, etc.) möglich, so ist das Ergebnis dieser Prüfung in der Begründung kurz anzusprechen. Ist die Versickerung nicht möglich, so ist von der Gemeinde eine alternative Entsorgungsmöglichkeit zu schaffen.

Bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung ist in der Begründung zumindest auf die bestehenden Verhältnisse näher einzugehen. Sofern eine ordnungsgemäße Bebauung tatsächlich möglich ist, kann auf eine vertiefte Untersuchung verzichtet werden.

2. Fachliche Informationen und Empfehlungen

Die folgenden Punkte bitten wir noch unter D. Hinweise durch Text mit aufzunehmen:

Wenn die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer max. Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem

fachkundigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

3. **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit**

Nur sofern eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung sichergestellt ist, kann dem Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden.

Sach- und Rechtslage:

Der Gemeinderat hat am 28.09.2010 beschlossen einen Sickertest durchführen zu lassen. Das Ergebnis lautet:

Die Bodenschichten eignen sich gut zur Niederschlagswasserbeseitigung in den Untergrund. Zur qualitativen Erhaltung der Bodenschichten wird vor jeder Sickeranlage ein Absetzbecken nach M153 zwingend empfohlen. Die guten Bodenverhältnisse sind der Gemeinde Seefeld aus der unmittelbaren Nachbarschaft (Straßenentwässerung) bekannt und haben sich bereits dauerhaft bewährt.

Beschlussvorschlag:

Der Sickertest wird Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung aufgenommen. Die Anmerkungen unter Ziffer 2 der Stellungnahme werden unter D. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 03.05.2010

In unmittelbarer Nähe zu dem überplanten Bereich befinden sich auf der Flurnummer 58 in der Gemarkung Drößling Wirtschaftsgebäude des Betriebes Dellinger in der Starnberger Straße 15 (Hofstelle Höhenbergstr. 3).

Durch die unmittelbare Nähe zu den Betriebsgebäuden und dem Wirtschaftsbereich ergibt sich aus unserer Sicht ein erhebliches Konfliktpotential.

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können von dem Gebäude und dem vorgelagerten Betriebsbereich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen, beispielsweise durch die nächtliche Getreidebelüftung. Aus unserer Sicht muss darauf geachtet werden, dass eine uneingeschränkte Bewirtschaftung der Hofstelle möglich ist, sowie eine ausreichende Betriebsentwicklung erhalten bleibt.

Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass unmittelbar an den überplanten Bereich landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Auch hier ist darauf zu achten, dass eine uneingeschränkte Nutzung im Rahmen der Ordnungsgemäßen Bewirtschaftung möglich ist, insbesondere die Gülleausbringung.

Zusammenfassend sehen wir also ein erhebliches Konfliktpotential. Die Planung muss diesem Rechnung tragen.

Eine Maßnahme könnte sein, das anstelle des geplanten "Allgemeinen Wohngebietes" ein "Dorfgebiet" ausgewiesen wird.

Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass sich auf der Fl.-Nr. 60, Gemarkung Drößling ein ortsbildprägender Baum (Fichte) befindet. Aus unserer Sicht muss auch hier gewährleistet sein, dass durch die Planung und den sich anschließenden Ausführungen dieser Baum nicht gefährdet wird. Es muss darauf geachtet werden, dass der Wurzelbereich des Baumes nicht geschädigt wird. Eine erhöhte Windwurfgefahr bei Sturm und Borkenkäferanfälligkeit könnten die Folgen sein.

Sach- und Rechtslage:

Nachteile für die angrenzende Landwirtschaft sind nicht zu erwarten, da die Art der Nutzung (wie im rechtskräftigen Bebauungsplan) nunmehr nicht verändert wird (siehe Sach- und Rechtslage bzw. Beschlussvorschlag unter Ziffer I. 1.).

Der ortsprägende Baum auf Fl.Nr. 60 grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet an. Zum Schutz des Baumes während der Bauphase schlägt die Verwaltung vor, folgende Festsetzung zur Grünordnung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Bei der Herstellung der Erschließungsflächen ist der Arbeitsraum auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen, um angrenzende Vegetationsbestände zu erhalten. Dies gilt insbesondere im Bereich der Fichte entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 60. Siehe auch Beschluss unter Ziffer I.2.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes wird zur Kenntnis genommen.

5. Gemeinde Andechs, Schreiben vom 03.05.2010

Der Gemeinderat Andechs regt hier an, die vorliegende Änderungsplanung hinsichtlich der Verbesserung der Sicht im Kurvenbereich der Starnberger Straße zu überprüfen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen zur Begrünung und Zaungestaltung (einschließlich Höhe), um die derzeitige Verkehrssituation zu verbessern.

Sach- und Rechtslage:

Durch die Planung ist eine Verbesserung der Sichtverhältnisse im Kurvenbereich der St 2070 im Verhältnis zur Bestandssituation bereits erfolgt. Der Eigentümerweg mündet weiter östlich in die Starnberger Straße ein, um die Verkehrssituation zu verbessern. Im Sinne einer gleichartigen Zaunhöhe sollte das Maximalmaß der Zaunhöhe generell auf 80 cm reduziert werden (analog zu der zulässigen Einfriedungshöhe im Bereich des Sichtdreieckes).

Beschlussvorschlag:

Die Höhe der Einfriedungen unter Ziffer B 4.8 wird wie im Bereich des Sichtdreieckes zur Verbesserung der Sichtverhältnisse auf 0,80 m reduziert.

6. Polizeiinspektion Herrsching, Schreiben vom 29.03.2010

Der Vorplatz vor den vier zusammenhängenden Garagen zu Bauraum 1 beträgt bei den äußeren drei Garagen weniger als fünf Meter. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass häufig Fahrzeuge der Garagenbenutzer vor den Garagen nicht nur aus Bequemlichkeit, sondern auch zu Arbeiten in der Garage oder am Fahrzeug vor der Garage abgestellt werden. Fahrzeugteile ragen dann in den öffentlichen Verkehrsraum hinein und verengen diesen. Es wird deshalb empfohlen bei allen Garagen den Vorplatz mindestens 5 Meter lang anzulegen.

Sach- und Rechtslage:

Die Stauraumtiefe von weniger als 5 m vor den drei Garagen zu Bauraum 1 war bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Gemeinde verkennt nicht die oben angesprochene Problematik. Da jede Wohneinheit neben einer Garage über einen weiteren offenen Stellplatz verfügt, ist kein übermäßiger Parkdruck zu erwarten. Es kann ebenso davon ausgegangen werden, dass die zu erwartenden Verkehrsbewegungen gering sind. Ein Freihalten der Verkehrsfläche liegt zudem im Interesse aller Anwohner.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde verkennt nicht die Problematik der teilweise geringen Stauraumtiefe vor einigen Garagen. Die teilweise geringere Stauraumtiefe von 5 m kann jedoch hingenommen werden, da lediglich geringe Verkehrsbewegungen und kein übermäßiger Parkdruck zu erwarten sind. Eine Änderung der Planung ist nicht zu veranlassen.

Im Bereich der Ausfahrt des öffentlich gewidmeten Anliegerwohnweg ist in der Planzeichnung der entlang der Sarnberger Straße verlaufende Gehweg in Richtung Baugebiet abgesetzt eingezeichnet. Es wird empfohlen, den Gehweg nicht zu verschwenken, sondern in diesem Ausfahrtbereich direkt an der Sarnberger Straße weiterzuführen. Bei der derzeitigen Variante würde ein ausfahrendes Fahrzeug bis zur Sarnberger Straße vorfahren und somit den, diese Ausfahrt überquerenden Fußgänger behindern. Gleichzeitig sollten die Grundstücksgrenzen, bzw. Grundstückseinfriedungen weiterhin nach innen versetzt bleiben, um einen optimalen Blick auf den Gehwegnutzer zu gewährleisten. Diese Versatzflächen sollten dann natürlich frei von sichtbehinderndem Bewuchs bleiben.

Sach- und Rechtslage:

Das Absetzen des Gehweges im Einmündungsbereich des Anliegerwohnwegs ist durch den Wunsch, die bestehenden Alleebäume zu erhalten, notwendig. Die Ausfahrtfrequenz auf die ST 2070 und der zu erwartende Fußgängerverkehr auf dem Gehweg sind eher geringfügig. Zudem stellt die Planung eine erhebliche Verbesserung der bestehenden Situation dar (Planung eines Gehweges, Festsetzung eines Sichtdreiecks).

Um die Sichtverhältnisse zu verbessern, wird vorgeschlagen, auf der Fl.Nr. 63/1 vom Garagenbauraum bis zur Sarnberger Straße ein Einfriedungsverbot festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Um die Sichtverhältnisse zu verbessern, wird auf der Fl.Nr. 63/1 vom Garagenbauraum bis zur Sarnberger Straße ein Einfriedungsverbot festgesetzt.

Des Weiteren sollte der Gehweg mit einem Hochbord-Randstein zur Sarnberger Straße angrenzt werden. Um eine Vorfahrtregelung durch Verkehrszeichen zu vermeiden, ist die Ausfahrt des Anliegerwohnweges nicht als ausgebaute Straßeneinmündung anzulegen, sondern der Hochbord – Randstein in abgesenkter Form über diese Ausfahrt zu führen. Für den auf die Sarnberger Straße ausfahrenden Verkehrsteilnehmer würde dann § 10 und nicht § 8 StVO gelten. Dadurch können Kosten für die Anschaffung, Aufstellung und den Unterhalt der Verkehrszeichen eingespart werden. Gleichzeitig wird dadurch auch der Charakter eines Anliegerwohnweges verdeutlicht.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung zur Gestaltung des Gehweges und des Straßeneinmündungsbereiches wird zur Kenntnis genommen. Sie kann zu einem späteren Zeitpunkt in die Erschließungsplanung einfließen.

7. Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 12.04.2010

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) mit Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen. Diese sind aus der Anlage ersichtlich.

Die fehlenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß § 5 Abs. 4 FStrG bzw. Art. 4 BayStrWG (OD-E, OD-V) müssen in den Bauleitplan eingetragen werden. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Eine Ausnahmbefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann

- für das geplante Gebäude auf der Fl.-Nr. 63/1, welches nach dem Bebauungsplan nur etwa 10,0m vom Straßenrand entfernt ist, hier erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen des Staatlichen Bauamtes wird gefolgt. Die straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.

Folgender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen: "Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)."

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für das geplante Gebäude auf Fl.Nr. 63/1 eine Ausnahmbefreiung von der Anbauverbotszone erteilt werden kann.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig."

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. In die Satzung wird folgender Text aufgenommen: "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Starnberger Straße (ST 2070) sind nicht zulässig."

Neuanbindung

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§ 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten

Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge mind. 20 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Sach- und Rechtslage:

Es wird vorgeschlagen, die vorgetragenen Hinweise zur Entwässerung des Einmündungsbereiches der Erschließungsstraße in den Bebauungsplan aufzunehmen, da diese bei Herstellung der Erschließungsstraße durch den Eigentümer beachtet werden müssen.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkungen des Staatlichen Bauamtes zur Entwässerung der Einmündungsfläche der Erschließungsfläche sowie zur eventuellen Notwendigkeit der Durchführung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die Gemeinde werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sichtflächen

Die Sichtflächen werden in der vorgelegten Form anerkannt.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Weilheim (Straßenbau) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim zu übersenden.

Beschlussvorschlag:

Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan bereits festgesetzt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Das Staatliche Bauamt erhält nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 12.04.2010

Wie Sie bereits in der Grünordnung des o.g. Bebauungsplanes unter Punkt 1.2.7 zutreffend aufgeführt haben, befindet sich die o.g. Planung im Bereich des Altortes von Dröbling (D-1-7933-0214).

Im Bereich eines Altortes können sich im Boden Reste von Denkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeit erhalten haben, die meist noch nicht erschlossen, aber von großer Bedeutung für die frühe Ortsgeschichte sind. Insbesondere im Umgriff von obertägig erhaltenen Baudenkmalern ist auch verstärkt mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen, etwa mit Spuren von Vorgängerbauten oder Anschlüssen verschiedener Schichten an die Mauern, die möglicherweise die Erschließung und Datierung verschiedener Bauphasen erlauben. Zum Altort gehören vielfach auch Areale, die im Mittelalter und der Neuzeit außerhalb historischer Stadtbefestigungen lagen, beispielsweise Vorstädte, Gewerbe- und Handwerkerviertel.

Altorte sind Bodendenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes vom 25.06.1973 (GVB1. 13/1973). Jeder Altort ist als flächiges Bodendenkmal zu behandeln, auch wenn er noch nicht in der bayerischen Denkmalliste eingetragen sein sollte. Die bayerische Denkmalliste wird bis 2012 in einem mehrjährigen Projekt nachqualifiziert. Im Zuge der Bearbeitung können Veränderungen am vor Ort bekannten Denkmalbestand eintreten. Die derzeit aktuelle Kartierung der Bau- und Bodendenkmäler mit zugehörigem kurzem Listenauszug bietet der öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de/> zugängliche BayernViewerdenkmal.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Daher empfiehlt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im vorliegenden Fall, eine Umplanung des o.g. Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies kann durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Eine Orientierungshilfe bietet der Bayern Viewerdenkmal, in dem alle derzeit bekannten Bodendenkmäler eingetragen sind (<http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/index.php>). Sollte dies nicht möglich sein, ist die Möglichkeit einer konservatorischen Überdeckung der Denkmalsubstanz (verbunden mit dem Verzicht auf besonders substanzgefährdete Bodeneingriffe, z.B. Unterkellerung) zu prüfen.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung einer solchen Ausgrabung – und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art – ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen. Wir weisen darauf hin, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher – um Verzögerungen des Bauablaufes zu vermeiden – unbedingt rechtzeitig geplant werden sollten.

Hierbei sind auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche

archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B127), 68 ff. [mit Anm. W.K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtl_grundlagen_bodendenk.pdf

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n.v.] wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme und gegebenenfalls entsprechende Veranlassung.

Sach- und Rechtslage:

Die oben angesprochenen Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG geschützt. Das Ziel bodendenkmalpflegerischer Arbeit sind nicht die Ausgrabungen, sondern der unversehene Erhalt und die Bewahrung der archäologischen Denkmäler. Die Denkmalfachbehörde hat demnach kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen. Aus Gründen von Denkmalschutz und -pflege haben Bodendenkmäler bei ihrem Verbleib an Ort und Stelle für die Nachwelt einen höheren Wert als bei ihrer Bergung. Denn die Denkmäler sollen im öffentlichen Interesse für die Nachwelt allgemein und zur Erforschung mit den besseren Methoden der Zukunft speziell in ihrem heutigen Zustand bewahrt werden. Die archäologische Ausgrabung, also die dokumentierte Demontage eines Denkmals, gilt als äußerstes Mittel im Interessenkonflikt zwischen Grundstückseigentümern auf der einen Seite und der staatlichen Erhaltungsforderung auf der anderen.

So kollidiert das Ziel des ungestörten Erhalts der vermuteten Bodendenkmälern nicht mit dem Bebauungsplan selbst, sondern erst dessen Verwirklichung. Adressat ist hierbei nicht der Plangeber (Gemeinde), sondern derjenige, der den Plan in der Tat umsetzen will (Bauherr). Dies greift somit erst bei der die Baufreigabe enthaltenden Vorhabenzulassung.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der Denkmalschutzbehörde. Da es sich hier um einen bestehenden Bebauungsplan handelt, der derzeit einem Änderungsverfahren unterliegt, kann die Gemeinde das bestehende Baurecht dem Eigentümer nicht entziehen. Da es sich um ein privates Vorhaben handelt, scheidet die Suche nach einer Verlagerung des Bauvorhabens an einen anderen Standort aus.

Da das Landesamt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme aufzeigt, dass die potentiellen Hindernisse einer Bebauung, durch *eine fachgerechte archäologische Ausgrabung* (durch den Bauwerber zu erfüllen) ausgeräumt werden können, ist eine mangelnde Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Die Forderungen der fachgerechten archäologischen Ausgrabung kann im Bebauungsplan mit einer auflösend bedingenden Festsetzung als Voraussetzung für die Entstehung des Baurechts belegt werden. Allerdings ist dies für die Verkehrsfläche nicht möglich und wegen der notwendigen Erlaubnispflicht des Art. 7 Abs. 1 DSchG nicht erforderlich.

Eine zeichnerische nachrichtliche Übernahme (Anlage zur PlanzV 90 Nr. 14.2) mit einem entsprechenden Hinweis auf die notwendige Grabungsgenehmigung ist ausreichend.

Die Kosten sind von dem Eigentümer zu tragen, dabei besteht kein Anspruch auf Kostentragung/-beteiligung durch den Staat (VG München Urteil v. 14.09.2000, M 29 K 00.838 und BayVGH, Urteil v. 4.6.2003, 26 B 00.3684).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verkennt nicht die Belange des Denkmalschutzes (insbesondere der vom Landesamt geforderte ungestörte Erhalt der potentiellen Bodendenkmäler), stellt diese aber gegenüber den Eigentumsbelangen und wirtschaftliche Interessen zurück und hält an der Planung fest.

Nachdem das Bodendenkmal, aufgrund des Art. 1 DSchG geschützt ist, wird der betreffende Bereich im Bebauungsplan, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, redaktionell gekennzeichnet. Die Hinweise des Landesamtes werden in der Begründung sowie in den Hinweisen aufgenommen. Bei Bauvorhaben und Erdarbeiten im Bereich des kartierten Bodendenkmals muss eine Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG eingeholt werden.

9. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 07.04.2010

Das ca. 0,45 ha große Planungsgebiet (Fl.Nr. 61, 61/1, 63, 63/1, 60 TF, Gem. Drößling) befindet sich in der Dorfmitte von Drößling an der Starnberger Straße (St 7020). Durch die Bebauungsplanänderung soll die Bebaubarkeit des Gebietes neu geregelt und der Neubau mehrerer Wohngebäude anstelle der bestehenden Hofstelle ermöglichen werden. Der Entwurf setzt den östlich, aktuell bereits bebauten Bereich als allgemeines Wohngebiet und den westlichen Bereich als privaten Gartenbereich (Streuobstwiese) bzw. als private Grünfläche (Streuobstwiese) fest. Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet bzw. Wohngebiet dargestellt; er soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bewertung

Die Planung innerhalb des Bebauungszusammenhangs von Drößling ist bestandsorientiert. Das Planungsgebiet mit einem im landesplanerischen Maßstab geringen Umfang überlagert weder Schutzgebiete noch regionalplanerisch relevante Gebiete.

Gesamtbewertung

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 10.05.2010

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden. Forstliche Belange sind nicht betroffen. Sollte eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nach Art. 7 BayWaldG zu beteiligen.

Sach- und Rechtslage:

Nachteile für die angrenzende Landwirtschaft sind nicht zu erwarten, da die Art der Nutzung (wie im rechtskräftigen Bebauungsplan) nunmehr nicht verändert wird (siehe Sach- und Rechtslage bzw. Beschlussvorschlag unter Ziffer I. 1.). Ersatz- oder Ausgleichsflächenmaßnahmen sind im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschluss unter Ziffer I. 1. verwiesen.

11. Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 13.04.2010

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen sie infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden. Aus beiliegendem Plan ersehen Sie die Lage unserer Anlagen.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

Deutsche Telekom
Netzproduktion GmbH
TI NL Süd, PTI 23
Gablinger Str. 2
86368 Gersthofen

Ansprechpartner Hr. Hack
Tel: 0881-680-61212
Fax: 0951-91422466

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom AG hinsichtlich des Vorhandenseins von Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Sie wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sein.

12. E.ON Bayern AG, Schreiben vom 09.04.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Auf dem betreffenden Grundstück befinden sich ein Niederspannungskabel, ein Straßenbeleuchtungskabel und eine Niederspannungsfreileitung zur öffentlichen Stromversorgung.

Beschlussvorschlag:

Es wird ein entsprechender Hinweis (Vorhandensein Niederspannungskabel, Straßenbeleuchtungskabel, Niederspannungsfreileitung) in den Bebauungsplan aufgenommen.

13. Anregung der Verwaltung

Beschlussvorschlag:

Zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes, insbesondere auch im Vollzug, sind die Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text - wie in den Satzungen der Gemeinde Seefeld üblich - zusammenzufassen.

V. Beschlussvorschlag:

Diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, sind von diesem Ergebnis mit der Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

VI. Beschlussvorschlag:

Das Planungsbüro Sodomann, Aventinstr. 10, 80469 München, wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Plan einzuarbeiten und einen Plan mit Fassungsdatum 24.05.2011 zu erstellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

VII. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf, seine Begründung sowie den Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.05.2011 und beschließt die eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen und zu einer verkürzten Auslegungsfrist von 3 Wochen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

VIII. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die 1. Änderung des Bebauungsplans „Starnberger Straße“, Gemarkung Drößling, nach dem entsprechenden Verfahren auszulegen.

Sitzungsverlauf

Der Gemeinderat diskutiert wiederholt über das Konfliktpotential zwischen den Immissionen der Landwirtschaft und einer Wohnbebauung. Der Gemeinderat ist sich darüber einig, dass die Landwirtschaft vor Beschwerden der Anwohner geschützt werden müsse, am besten über die Ausweisung eines Dorfgebietes.

Der Planer, Herr Sodomann, erklärt, dass die notwendige Mischung aus Gewerbe, Landwirtschaft und Wohnen in dem Geltungsbereich nicht vorliegt.

Geplant ist, dass der Bauraum 1 wie im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden sollte, der restliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA). Das Lärmschutzgutachten und die Grenzwerte beziehen sich auf ein Allgemeines Wohngebiet. Der Gemeinderat bittet, dass das Lärmschutzgutachten vom jeweiligen Ingenieurbüro in einer Gemeinderatssitzung erläutert wird. Danach erst ist es möglich, die Abwägung zu behandeln.

Der TOP wird vertagt.

Bauamt
Annett Hoffmann

erstellt am: 17.05.2011
DS-Nr.:

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	TOP
Gemeinderat	24.05.2011	öffentlich	7

6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seefeld; Billigung des Planentwurfes und Auslegungsbeschluss

Sach- und Rechtslage

Auf der Fl.-Nr. 141/4, Gemarkung Oberalting-Seefeld, steht derzeit ein Bauwagen (Aufenthalts-raum für den Waldkindergarten), der eine Einzelbaugenehmigung hat. Der Waldkindergarten hat nun einen weiteren Bauwagen geschenkt bekommen, der dazu genutzt werden soll, Spielzeug und notwendiges Zubehör unterzubringen. Um eine Baugenehmigung erteilen zu können, bittet das Landratsamt Starnberg als Genehmigungsbehörde die Gemeinde Seefeld, den Flächennutzungsplan zu ändern. Derzeit ist das Grundstück 141/4, Gemarkung Oberalting-Seefeld, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche soll nun als „Sondergebiet Waldkindergarten“ ausgewiesen werden (siehe auch beiliegender Lageplan 2).

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seefeld in der Fassung vom 20.06.2006 wurde in der Gemeinderatssitzung am 26.10.2010, eine Teilung des Geltungsbereiches am 22.03.2011 beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Daher kann von der Umweltprüfung, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Hinweis: Planentwurf und Erläuterungsbericht werden per E-Mail verschickt.

Beschlussvorschlag

1.
Der Gemeinderat billigt den in der heutigen Sitzung vorgestellten Planentwurf und die Begründung.
2.
Der Gemeinderat beschließt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.
3.
Der Gemeinderat beschließt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

4.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

5.

Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

Beschluss

1.

Der Gemeinderat billigt den in der heutigen Sitzung vorgestellten Planentwurf und die Begründung.

2.

Der Gemeinderat beschließt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

3.

Der Gemeinderat beschließt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

4.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

5.

Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

Ja: 17

Nein: 0

Bauamt
Imke Friedrich

erstellt am: 06.05.2011
DS-Nr.:

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	TOP
Gemeinderat	24.05.2011	öffentlich	8

Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Seefeld, OT Oberalting; Sachstandsbericht über den weiteren Verlauf der Baumaßnahme

Sach- und Rechtslage

Nach der Auflösung des Vertrages mit dem beauftragten Architekten des Feuerwehrgerätehauses im Dezember 2010, wurde mit den bereits an dem Bau beteiligten Planern ein neues Team gebildet.

Das Büro Bauleitung Simon ist mit der örtlichen Bauleitung und der Kostenüberwachung beauftragt, das Ing. Büro Lichtenberg führt die Werk- und Detailplanung fort.

Um die Ausführungsplanung weiterzuführen hat sich herausgestellt, dass eine gründliche Überarbeitung der bisher vorliegenden Planung erforderlich wurde.

Dies hat zu Verzögerungen in der Ausschreibungs- und Ausführungsphase geführt.

Herr Lichtenberg wurde eingeladen, um die bisher gewonnenen Erkenntnisse und den weiteren Verlauf der Bauausführung zu erläutern.

Beschlussvorschlag

Das Gremium nimmt von dem Vortrag zur Sachlage Kenntnis.

Sitzungsverlauf

Herr Lichtenberg erläutert die Weiterführung der Ausführungsplanung sowie den weiteren Baufortschritt.

Als voraussichtlicher Fertigstellungstermin wird der 23.12.2011 genannt.

Bürgermeister
Wolfram Gum

erstellt am: 04.04.2011
DS-Nr.:

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	TOP
Gemeinderat	24.05.2011	öffentlich	9

Sonstiges

Die Agenda 21 dankt der Verwaltung und dem Bauhof für den Einsatz für das Eichenalleefest.