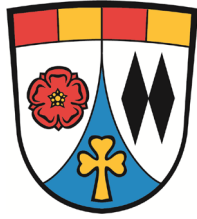


# Gemeinde Seefeld



## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Seestraße II“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

### ABWÄGUNG

der eingegangenen Stellungnahmen  
im Rahmen der Beteiligungsverfahren  
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

vom 18.06.2024

## A. Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen oder Einwände vorgebracht.

## B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben**
  - Amt für Ländliche Entwicklung
  - AWA Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU
  - Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg und Ortsgruppe Seefeld
  - 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 28.05.2024
  - Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 29.05.2024
  - Bischöfliche Finanzkammer Augsburg, Schreiben vom 30.04.2024
  - Gemeinde Andechs, Schreiben vom 16.05.2024
  - Gemeinde Herrsching, Schreiben vom 25.04.2024
  - Gemeinde Inning a. Ammersee, Schreiben vom 03.05.2024
  - Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 17.05.2024
  - Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 03.06.2024
  - Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 16.05.2024
  - Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 03.06.2024
  - Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 21.05.2024
  
- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme mit Anregungen, Hinweisen oder Bedenken abgegeben haben**

### B.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Schreiben vom 03.06.2024, Az.: 407 V – 69-2-13b

#### S STELLUNGNAHME

Zu Ziffer 5c:

*Wir empfehlen diese Festsetzung zu streichen; diese führt, insbesondere bei einem hangigen Gelände, zu großen Schwierigkeiten im Vollzug.*

*In diesem Zusammenhang dürfen wir auch auf unseren gemeinsamen „bauleitplanerischen Austausch“ im November 2023 im großen Sitzungssaal des Landratsamtes erinnern, bei welchem ausgeführt wurde, dass Höhenfestsetzungen als unteren Bezugspunkt stets das natürliche Gelände haben sollten (es sei denn, durch Abgrabungen entsteht ein tieferliegendes Gelände. In diesem Fall wäre der untere Messpunkt der Wandhöhe dieses tiefer liegenden Gelände. Die zulässigen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) wären entsprechend festzusetzen).*

Zu Ziffer 5j:

*Wir empfehlen hinsichtlich der Festsetzung der Dachgauben auch die entsprechenden gestalterischen Vorgaben zu regeln.*

## **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Zu Ziffer 5c:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Neuaufstellungen von Bebauungsplänen entsprechend berücksichtigt.

Im gegenständlichen Fall der Bestandsüberplanung soll jedoch lediglich eine untergeordnete redaktionelle Klarstellung der Festsetzung 5c erfolgen. Auf eine inhaltliche Änderung zum Zwecke der Vollzugsoptimierung wird bewusst verzichtet, um die komplexe Festsetzungssystematik des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht zu gefährden. Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und keine größeren Nachverdichtungsmöglichkeiten aufweist, wird hierfür auch keine Erforderlichkeit gesehen.

Zu Ziffer 5j:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festlegung einer Minstdachneigung und die übrigen bestehenden Festsetzungen (Dachneigung, Wandhöhe usw.) ist aus Sicht der Gemeinde bereits eine ausreichende Reglementierung gegeben. Auf weitere gestalterische Vorgaben wird auch im Hinblick auf die im Plangebiet schon vorhandenen Dachgauben unterschiedlichster Ausprägung verzichtet.

## **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

## **B.2** Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 03.06.2024, Az.: 407 V – 69-2-13b

### **S** STELLUNGNAHME

*Durch die Erhöhung der zulässigen Neigung auf 33° erhöht sich die mögliche Firsthöhe. Im Bauungsplangebiet ergeben sich daraus nach Abschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Konflikte hinsichtlich der Ableitung von Abgasen, trotzdem wird der Gemeinde empfohlen einen Hinweis aufzunehmen um vor möglichen Konflikten zu warnen.*

z.B.: Wird bei Neu- oder Umbauarbeiten die Firsthöhe erhöht, ist darauf zu achten, dass die Ableitungsbedingungen für Abgase der 1. BImSchV 4 eingehalten werden.

## A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Der Hinweis der Unteren Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird ein textlicher Hinweis entsprechend des konkreten Textvorschlags reaktionell ergänzt.

## E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

## B.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 29.04.2024, Az.: P-2010-2659-2\_S2

### S STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:*

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

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 sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (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 (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.

*Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).*

*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](http://www.blfd.bayern.de)).*

## **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden zustimmend zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird ein textlicher Hinweis zur Meldepflicht redaktionell ergänzt.

## **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

## **B.4** **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien**

Schreiben vom 29.04.2024, Az.: TOEB-BY-24-179933

### **S** STELLUNGNAHME

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.*

*Bei dem o.g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:*

*Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.*

*Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.*

*Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.*

*Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.*

## A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen der Deutschen Bahn werden zustimmend zur Kenntnis genommen. In die Begründung wird ein textlicher Hinweis zu bahnbetrieblichen Emissionen, zu dulden- den Aus- und Umbaumaßnahmen und mögliche Schutzmaßnahmen auf Kosten und in Verantwortung der einzelnen Bauherren redaktionell ergänzt.

## E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

## **B.5 Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA)**

Schreiben vom 31.05.2024

## S STELLUNGNAHME

*Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfall- sammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung).*

## A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen des Abfallwirtschaftsverbandes Starnberg (AWISTA) werden zur Kenntnis genommen. Da es sich um ein bereits vollständig erschlossenes Bestandsge- biet handelt und im Zuge der Bebauungsplanänderung nur untergeordnete Anpassungen der Gestaltungsfestsetzungen vorgesehen sind, kommt es in Bezug auf die Müllabfuhr zu keiner Änderung der aktuellen Situation.

## E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0