

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten keine Einwände gegen die Planung oder Anregungen vor:

- Regierung von Oberbayern – Sachgebiet 24.2 – Landes- und Regionalplanung in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14), Schreiben vom 24.01.2024
- Landratsamt Starnberg – Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 30.01.2024
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 05.02.2024
- Staatliches Bauamt Weilheim – Straßenbau, Schreiben vom 18.12.2023
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.01.2024
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg, Ortsgruppe Seefeld, Schreiben vom 31.01.2024
- Gemeinde Andechs, Schreiben vom 07.02.2024
- Gemeinde Herrsching, Schreiben vom 15.12.2023
- Gemeinde Inning, Schreiben vom 18.12.2023
- Gemeinde Weßling, Schreiben vom 20.12.2023
- Bistum Augsburg, Bischöfliche Finanzkammer, Schreiben vom 19.12.2023

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>T.1</p> <p>Landratsamt Starnberg</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Schreiben vom 30.01.2024, Az.: 4V.1-69-2-59</p>	
<p>T.1.1</p> <p>Herausnahmeverfahren LSG</p> <p>Zu 2.3.7 in der Begründung: das Herausnahmeverfahren wird nicht von der Gemeinde Seefeld sondern vom Landratsamt Starnberg durchgeführt. Die Gemeinde Seefeld kann eine Herausnahme beantragen. Dies gilt auch für 1.2.6 im Umweltbericht. Wir bitten um Korrektur des Textes. Zusätzlich bitten wir um Übermittlung des Herausnahmebereiches im Shape-Format an die Untere Naturschutzbehörde, damit die Flächen identisch herausgenommen werden können.</p>	<p>Die entsprechenden Textstellen werden in Begründung und Umweltbericht angepasst.</p>
<p>T.1.2</p> <p>LSG</p> <p>Zu 2.3.7 in der Begründung: In § 3 der Schutzgebietsverordnung befindet sich kein generelles Verbot. § 3 regelt eine Gestattungspflicht. Im Rahmen einer Prüfung wird das Vorhaben jeweils mit dem Schutzzweck abgeglichen. Erst wenn es gegen den Schutzzweck verstößt liegt ein Verbotstatbestand vor, der dann nur mehr unter bestimmten Voraussetzungen im Rahmen einer Befreiung überwunden werden kann. Wir bitten um Anpassung des Textes, auch im Umweltbericht (1.2.6) und im Hinweis Nr. 4 bei den textlichen Festsetzungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Anpassung in Begründung, Umweltbericht und Satzung erfolgt.</p>

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Nord“

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 10.09.2024

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>T.1.3</p> <p>Zu 2.3.8 in der Begründung: Zweiter Absatz: der zweite Satz ist doppelt vorhanden.</p>	<p>Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung.</p>
<p>T.1.4</p> <p>Zu 4.6.3 in der Begründung: zuständig ist das WWA in Weilheim und nicht in München. Dies gilt auch für 8.8 bei den Hinweisen.</p>	<p>Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung.</p>
<p>T.1.5</p> <p>Zu Festsetzung durch Text Nr. 7.5: Wir empfehlen statt der Fertigstellung des Bauvorhabens die Nutzungsaufnahme festzusetzen, da dieser Zeitpunkt eindeutiger ist (manche Gebäude werden nie fertig).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Anpassung in der Festsetzung erfolgt:</p> <p>Die Neupflanzungen müssen spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude umgesetzt sein.</p>
<p>T.1.6</p> <p>Zu den Hinweisen 8.10 und 8.15: wir bitten die Genehmigungspflicht nach Naturschutzrecht zu ergänzen: normalerweise wird die Gestattung nach Naturschutzrecht mit dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren abgearbeitet. Es kann aber Fälle geben, die nach Wasserrecht keiner Genehmigung bedürfen, nach Naturschutzrecht aber schon.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt entsprechend:</p> <p>„Jegliche bauliche Veränderungen am Ufer oder im See (z.B. Boots- und Badestege, Bootshäuser, Uferbefestigungen, Mauern, Abgrabungen) bedürfen einer rechtlichen Genehmigung nach Wasserrecht (gem. Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz, zu § 36 WHG) sowie nach Naturschutzrecht (gem. Art. 51 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG, in Kombination mit § 3 & § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“, auf Grundlage des § 26 BNatSchG).“</p>
<p>T.1.7</p> <p>Auch die Formulierung in 4.4.7 in der Begründung ist nicht korrekt: weitergehende bauliche Entwicklungen sind nicht anzeigepflichtig sondern gestattungspflichtig. § 4 regelt die Fälle, die nicht in der Liste von § 3 enthalten sind. Wir bitten um Korrektur.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Änderung erfolgt.</p>
<p>T.1.8</p> <p>Zu Hinweis 8.16: wir bitten vor „Bootshäuser“ das Wort „zulässig“ zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Änderung erfolgt. Anstelle des Wortes „zulässig“ wird jedoch das Wort „genehmigt“ ergänzt.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird gem. den Behandlungsvorschlägen angepasst und ergänzt.</p>	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>T.2</p> <p>Landratsamt Starnberg</p> <p>Kreisbauamt</p> <p>Schreiben vom 30.01.2024, Az.: 4V.1-69-2-59</p>	
<p>T.2.1</p> <p>Wir bitten in einem sog. Ersetzungssatz ausdrücklich auf die Ersetzung des ursprünglichen Bebauungsplans „Wörthseeufer“ vom 13.01.1998 zu verweisen. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde nur in einem sog. Inzidenzverfahren für einen Einzelfall für ungültig erklärt.</p> <p>Die in der Begründung unter 3.2.2 genannte Fassung vom 17.05.2000 existiert nicht. Die Bekanntmachung des ursprünglichen Bebauungsplans erfolgte am 18.05.2000.</p>	<p>In der Begründung und in der Satzung wird folgender Satz ergänzt: „Der vom Bebauungsplan Wörthseeufer - Teil Nord erfasste Teilbereich des Bebauungsplans Wörthseeufer in der Fassung vom 13.01.1998 (in Kraft getreten am 18.05.2000) wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.“</p> <p>Das Datum der Bekanntmachung in Kapitel 3.2.2 wird mit dem Datum der Bekanntmachung vom 18.05.2000 ersetzt.</p> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
<p>T.2.2</p> <p>Überschreitung der Baugrenze</p> <p>Die Festsetzung D 3.1 ist hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung als Ausnahmeregelung zu fassen, da § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Ausnahmeregelungen zulässt. Neue, anders lautenden Regelungen (3,80 m) sind der normgebenden Gemeinde nicht erlaubt, da § 23 BauNVO die Baugrenzen abschließend regelt.</p> <p>Ansonsten wäre eine weitere eigene Baugrenze für diese Bauteile festzusetzen.</p>	<p>Die Festsetzung wird entsprechend umformuliert, damit eindeutig klar wird, dass die Zulässigkeit der Überschreitungen nicht im Bebauungsplan abschließend geregelt ist, sondern eine Ermessensentscheidung der genehmigenden Behörde bleibt.</p> <p>Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan weitere Ausnahmen vorgesehen werden, welche über die gem. Satz 2 ohnehin zulässigen geringfügigen Überschreitungen hinausgehen. Diese müssen in ihrer Art, in diesem Fall als Balkone und Terrassen sowie in ihrem „Umfang“, in diesem Fall den Maßen, genau definiert werden.</p> <p>Im Hinblick auf das städtebauliche Konzept erscheint es jedoch sinnvoll, zwischen Balkonen und Terrassen zu differenzieren und dementsprechend zwei Festsetzungen zu formulieren. Terrassen entfalten in der Regel keine oder nur geringfügige räumliche Wirkung, während z.B. umlaufende Balkone das wahrgenommene Volumen des Baukörpers erheblich vergrößern können.</p> <p>Um die Festsetzung als Ausnahmeregelung zu fassen, ist außerdem zu definieren, welche Bedingungen erfüllt sein müssen, um die Ausnahme zu begründen. Es sollen sowohl die Belange des Nachbarschutzes als auch die Belange des Baumschutzes gewährleistet sein. Dies kann durch die Einhaltung entsprechender Mindestabstände sichergestellt werden.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, die bisherige Festsetzung D 3.1 durch folgende Festsetzungen zu ersetzen:</p> <p>„Für Balkone kann eine Überschreitung der Baugrenzen, bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m auf</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
	<p>maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie ein Abstand von mindestens 1,5 m zu den Baumkronen der gemäß Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld geschützten Bäume eingehalten wird.“</p> <p>„Für Terrassen kann eine Überschreitung der Baugrenzen, bis zu einer maximalen Tiefe von 4,0 m auf maximal zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie ein Abstand von mindestens 1,5 m zu den Baumkronen der gemäß Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld geschützten Bäume eingehalten wird.“</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>
<p>T.2.3</p> <p>Aufgrund der Vielzahl von Stegen und Boots- sowie Badehäusern im Planungsgebiet sind Regelungen über deren Zulässigkeit in der Wasserfläche „Wörthsee“ notwendig. In diesem Zusammenhang dürfen wir daraufhin weisen, dass innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche keine neuen baulichen Anlagen mehr zulässig sind. Das Gleiche gilt für genehmigungspflichtige Änderungen/ Ertüchtigungen, an den derzeit in der privaten Grünflächen befindlichen Anlagen. Diese Rechtsfolge muss in der Begründung dargestellt werden. Insbesondere die ggf. entstehenden Baurechtsverluste sind im Rahmen der Abwägung darzustellen.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht keine Planungen für den Bereich des Wörthsees vor und bereitet keine Eingriffe in die Wasserfläche vor. Daher wird die Wasserfläche Wörthsee entnommen und der Geltungsbereich dementsprechend angepasst.</p> <p>Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im und am Gewässer Wörthsee sowie anderweitige Veränderungen des Ufers (z.B. Abgrabungen, Mauern) ist bereits über das Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz; zu § 36 WHG) sowie über die Landschaftsschutzgebietsverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“, auf Grundlage des BNatSchG geregelt.</p> <p>Dennoch wird zur Konkretisierung in der Festsetzung zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ ergänzt, dass „über den derzeit genehmigten Bestand hinaus keine zusätzlichen baulichen Anlagen mehr zulässig sind“.</p> <p>Nachdem der bestehende Bebauungsplan Wörthseeufer, der ja gemäß Hinweis des Kreisbauamtes in T.2.1 nur in einem einzelfallbezogenen Inzidentverfahren für ungültig erklärt wurde, bereits für alle Grundstücke im Geltungsbereich die gleiche Festsetzung enthält, ändert sich durch den vorliegenden Bebauungsplan unmittelbar nichts an der baurechtlichen Zulässigkeit von Bootshäusern und Stegen. Das planerische Ziel, das damit verfolgt wird, ist das gleiche, wie in der Begründung zum BP Wörthseeufer beschrieben: Den „empfindlichen Uferbereich langfristig städtebaulich</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
	<p>zu ordnen und von zusätzlicher Bebauung ... freizuhalten“.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>T.2.4</p> <p>Die Grundflächen von Garagen/ Stellplätze im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und baulichen Anlagen im Sinne vom § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO sind unter Festsetzung D 2 Maß der baulichen Nutzung bislang noch nicht aufgeführt. Wir bitten dies noch vorzusehen.</p>	<p>Um die zulässige Gesamtgrundfläche inklusive aller Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eindeutig und vollständig zu bestimmen, wird unter D.2 folgende Festsetzung aufgenommen, welche die bisherige Festsetzung D.2.3 ersetzt:</p> <p>„Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach 19. Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,5 überschritten werden. Davon abweichend darf die zulässige Grundfläche</p> <p>im WR 8 bis zu einer maximalen GRZ von 0,55,</p> <p>im WR 9 bis zu einer maximalen GRZ von 0,7</p> <p>und im WR 10 bis zu einer maximalen GRZ von 0,65 überschritten werden.“</p> <p>Mit der Festsetzung einer Gesamt-GRZ von 0,5 als Standard soll die Versiegelung auf den Baugrundstücken auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die Ausnahmeregelungen sind erforderlich, um den Bestand in den bereits sehr dicht bebauten Grundstücken WR 8, WR 9 und WR 10 abzubilden. Dieser soll jedoch nicht als Maßstab für die übrigen Grundstücke dienen.</p> <p>Um zu vermeiden, dass auf den Grundstücken Garagen und Nebengebäude entstehen, die sich in Ihrer Dimension nicht mehr deutlich dem Hauptgebäude unterordnen, oder im Falle eines direkten Anbaus an das Hauptgebäude dessen wahrgenommene Kubatur erheblich vergrößern, wird vorgeschlagen, unter D.2 zusätzlich folgende Festsetzungen aufzunehmen:</p> <p>„Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen eine maximale Grundfläche von 70 m² pro zusammenhängender baulicher Anlage und eine Gesamtgrundfläche von 100 m² nicht überschreiten. Davon abweichend dürfen im WR 6 und WR 7 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO eine maximale Gesamtgrundfläche von 50 m² nicht überschreiten.“</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>
<p>T.2.5</p> <p>Wir bitten den Hinweis Nr. 4 bei E Hinweise durch Text als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB aufzunehmen.</p>	<p>Aus Gründen der Übersichtlichkeit verbleiben die textlichen Ausführungen zum Landschaftsschutzgebiet weiterhin unter den Hinweisen. In der Legende zur Planzeichnung wird ein Verweis auf den entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Die unter B 1 eingetragene Grenze des Landschaftsschutzgebietes stimmt nicht der tatsächlichen Grenze des Landschaftsschutzgebiet überein. Der gesamte Bebauungsplanbereich „Wörthseeufer - Teil Nord“ befindet sich noch im Schutzgebiet.</p>	<p>Aktuell befindet sich noch der gesamte Geltungsbereich des BP innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Ein Herausnahmeverfahren bestimmter Bereiche aus dem LSG wurde noch nicht eingeleitet. Ein entsprechender Vorschlag des Verlaufs der zukünftigen Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes erstellt und ist identisch mit dem Verlauf der Grenze der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ (siehe Planzeichnung). Die vorgeschlagene Grenze (westlich der Bestandsbebauung) orientiert sich an den Baufeldern der östlich gelegenen Bebauung plus der maximalen zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen (Terrassen). Somit kann die im Rahmen des BPI festgelegte bauliche Nutzung berücksichtigt werden und zugleich ein möglichst großer Teil der Fläche im LSG verbleiben. Der vorgeschlagene Bereich für die Herausnahme entspricht demnach dem Bereich der Wohnbaugrundstücke zwischen der Wörthseestraße und der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“.</p> <p>Ein Herausnahmeverfahren kann erst beantragt werden, wenn die öffentliche Auslegung inkl. Abwägung durchgeführt wurde.</p> <p>Die nachrichtliche Darstellung des LSG wird in der Planzeichnung korrigiert und der derzeit gültige Stand (gesamtes Planungsgebiet innerhalb LSG) dargestellt. Der angestrebte Verlauf der LSG-Grenze wird als „vorgeschlagener Verlauf Landschaftsschutzgebiets-Grenze hinweislich dargestellt.</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>
<p>T.2.6 Zulässige Grundfläche</p> <p>Wir empfehlen Loggien (da diese vollwertiger Teil der städtebaulich wirksamen Grundflächen sind) und Dachüberstände (die im ortüblichen Rahmen nicht zur GR zu zählen sind) in die Aufzählung unter D 2.1 nicht aufzunehmen. Bei letzteren könnte u.E. ein Hinweis erfolgen, dass ostunübliche Dachüberstände zur GR zu zählen sind oder ausnahmsweise eine Grundfläche zugewiesen bekommen.</p> <p>Auch ist die für diese Anlagen zur Verfügung gestellten Grundflächen sind nicht ausreichend und damit fehlerhaft, sofern Dachüberstände jeglicher Art zur Grundfläche gezählt werden sollten (Rechtsgrundlage?).</p>	<p>Der Begriff Loggien kann entfallen, da Loggien per Definition innerhalb der Kubatur des Gebäudes liegen und daher nicht oder nur minimal über die Baugrenze hinausragen können.</p> <p>Der Begriff Dachüberstände kann ebenfalls entfallen da diese als untergeordnete Bauteile definiert werden, welche nicht anzurechnen sind.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, bei der Festsetzung D.2.1 die Begriffe „Loggien und Dachüberstände“ zu streichen.</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Auf die GR-Relevanz ortsunüblicher Dachüberstände (> 80 cm) wird in der Begründung unter 2.2.4 Bezug genommen.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>T.2.7</p> <p>GR: baul. Anlagen</p> <p>Die Festsetzungsthematik der Grundflächen nach D 2.2 und D 2.3 dürfte eine rechtlichen Überprüfung kaum standhalten.</p> <p>D 2.1 setzt eine zusätzliche GR fest. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann...</p> <p>Sofern D 2.2 und D 2.3 die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO meint (es fehlt eine diesbezügliche Formulierung) ist die damit verbundene Ausklammerung der Garagen und der unterbauten Grundstücksflächen jedenfalls rechtswidrig.</p> <p>Auch erscheint die grundstücksdifferenzierte Festsetzung nach Baugrundstücken einer städtebaulich fundierten Begründung nicht zügänglich zu sein.</p> <p>Wir empfehlen dringend, eine nach der BauNVO Grundfläche nicht deren Überschreitungsmöglichkeit festzusetzen und städtebaulich vereinheitlichte Größen zu wählen.</p>	<p>Um die zulässige Gesamtgrundfläche inklusive aller Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eindeutig und vollständig zu bestimmen, wird unter D.2 folgende Festsetzung aufgenommen, welche die bisherige Festsetzung D.2.3 ersetzt:</p> <p>„Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach 19. Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,5 überschritten werden. Davon abweichend darf die zulässige Grundfläche</p> <p>im WR 8 bis zu einer maximalen GRZ von 0,55,</p> <p>im WR 9 bis zu einer maximalen GRZ von 0,70</p> <p>und im WR 10 bis zu einer maximalen GRZ von 0,65 überschritten werden.“</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Mit der Festsetzung einer Gesamt-GRZ von 0,5 als Standard soll die Versiegelung auf den Baugrundstücken auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die differenzierten Ausnahmeregelungen sind jedoch erforderlich, um den Bestand in den bereits sehr dicht bebauten Grundstücken WR 8, WR 9 und WR 10 abzubilden. Hierfür wurde eine umfangreiche Baurechtsermittlung anhand der Sichtung der Bauakten im Abgleich mit der Bebauung im Flurstückskataster vorgenommen.</p>
<p>T.2.8</p> <p>Dachbegrünung</p> <p>Schon aus Gründen des Vollzugs raten wir D 4.3 gänzlich zu streichen.</p>	<p>Der Anregung, die Festsetzung D 5.3 (vormals D 4.3) zu streichen, wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Hinblick auf steigende Temperaturen sowie immer länger andauernde Hitzeperioden, bedingt durch den Klimawandel, stellen Dachbegrünungen ein wirksames Instrument dar, diesen Folgen besser entgegen zu können. Eine Dachbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag, da sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern kann. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung. Ungenutzte Flächen wie Hausdächer und Garagen-/ Carport-Dächer bieten große Potentialflächen zur Verbesserung des Mikroklimas. Außerdem fügen Sie sich harmonisch in das Landschaftsbild mit dem Seeufer ein. Durch die Verwendung heimischer Arten und eines hohen Kräuteranteils kann ein wertvoller Beitrag zur Artenvielfalt im Siedlungsbereich geleistet werden.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>T.2.9</p> <p>Dachform Garagen</p> <p>D 4.4 sollte überarbeitet werden. Es ist weder gestalterisch sinnvoll noch städtebaulich begründbar, wieso beispielsweise Garagen ein 40° steiles Dach erhalten müssen, wenn die Hauptgebäude diese Dachneigung aufweisen.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt und die Festsetzung D 5.4 (vormals D 4.4) wird in der Satzung folgendermaßen angepasst:</p> <p>„Garagen und Carports, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind bezüglich ihrer Dachform und Dachfarbe an das Hauptgebäude anzupassen...“</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>
<p>T.2.10</p> <p>D 3.2 & D 5.1</p> <p>Eine Rechtsgrundlage für „Neubauten“ oder „neu zu errichtende“ bauliche Anlagen ist uns nicht ersichtlich.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt und die Begrifflichkeiten „Neubauten“ und „neu zu errichtende“ werden in den jeweiligen Festsetzungen gestrichen.</p> <p>Die Satzung und ggf. die Begründung sind dementsprechend anzupassen.</p>
<p>T.2.11</p> <p>D 5.2</p> <p>Diese Festsetzung ist nicht allgemein verständlich. Was ist eine Zufahrtsseite?</p>	<p>Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler, gemeint ist tatsächlich die Zufahrtsbreite.</p> <p>Die Begrenzung der Zufahrtsbreite auf 2,50 m kann jedoch entfallen, weil die Bodenversiegelung im Planungsgebiet gesamtheitlich durch die Begrenzung der GRZ inklusive Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO beschränkt wird. Wie diese maximal zu versiegelnde Fläche genutzt wird, kann den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst überlassen bleiben.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, die Festsetzung D. 5.2 zu streichen.</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>
<p>T.2.12</p> <p>D 6.1</p> <p>Sollen hier nur die genannten Einfriedungen zulässig sein?</p>	<p>Die in der Festsetzung genannten Zaunarten sind als Beispiele einer offenen Einfriedung gemeint. Gefordert sind hier offene Einfriedungen, die sich optisch zurücknehmen und nach Möglichkeit durch eine Heckenhinterpflanzung den grünen Charakter des Gebietes unterstützen. Die Begrünung der Grundstücke soll präsent und gut sichtbar sein und in den Straßenraum hinein wirksam. Mit der Festsetzung sollen blickdichte Mauern oder „wandartig“ wirkende Einfriedungen vermieden werden.</p> <p>Zur besseren Verständlichkeit wird die Festsetzung entsprechend angepasst:</p> <p>„Als Einfriedungen sind ausschließlich offene Zäune (z.B. Holzgitterzäune, sockellose Drahtgeflechtzäune oder Stabgitterzäune) in einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Die Bodenfreiheit muss min. 10 cm betragen. Eine Heckenhinterpflanzung der Einfriedung gem. D 8.7 ist zulässig.“</p>
<p>T.2.13</p>	<p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen, erscheint jedoch nicht zielführend, da die abwägende Auseinandersetzung mit den Stellungnahmen aus</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Wir empfehlen auf die Abwägung zu verzichten, den Bebauungsplanentwurf komplett zu überarbeiten und den neuen Entwurf wieder in das Verfahren einzubringen.	dem Verfahren eine wesentliche Grundlage des Entwurfs- und Abwägungsprozesses im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens darstellt.
<p>Beschlussvorschlag: Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird entsprechend den Behandlungsvorschlägen angepasst und ergänzt.</p>	
<p>T.3 Landratsamt Starnberg Brandschutz Schreiben vom 20.12.2023</p>	
<p>T.3.1 Löschwasserversorgung Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung von einem Brandschutzfachplaner gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten (Empfehlung: Überflurnorm mind. ON 100) ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.</p>	<p>Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 ist nach aktuellem Kenntnisstand von einem Löschwasserbedarf von 48 m³/h auszugehen. Hierbei handelt es sich um den üblichen Wert für Wohngebiete mit dieser (eher niedrigen) Bebauungsdichte/-höhe. Hierfür können alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m angerechnet werden. Eine Trinkwasserleitung DN 100 mit mehreren Unterflurhydranten im Abstand zwischen ca. 160 -180 m ist vorhanden. Da es sich im Wesentlichen um ein Bestandsgebiet handelt, für das keine weitreichende Nachverdichtung vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine neuen Hydranten erforderlich werden. Zudem grenzen alle Grundstücke direkt an den Wörthsee an, der im Bedarfsfall als weitere Entnahmemöglichkeit dienen kann.</p>
<p>T.3.2 Erschließung Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	Kein Einwand.
<p>T.3.3 Zweiter Flucht- und Rettungsweg Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	Kein Einwand.
<p>Beschlussvorschlag: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>	
<p>T.4 Wasserwirtschaftsamt WWA Weilheim Schreiben vom 01.02.2024</p>	

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Nord“

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 10.09.2024

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>T.4.1</p> <p>Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.</p> <p>Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p>Dabei berücksichtigen wir die im Vorfeld abgestimmten und bereits übernommenen Festsetzungen und Hinweise.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.</p>	<p>Kein Einwand.</p>
<p>T.4.2</p> <p>Grundwasser</p> <p>Im Plangebiet liegt uns lediglich ein dokumentierter Bodenaufschluss vor (auf Flurstück 470/24). Demnach wurde ab dem Bohransatzpunkt (561,00 mÜNN) bis 2 m unter Gelände sandig-schluffiger Kies angesprochen, der dann bis 8 m u. Gelände als schwach schluffiger, sandiger Kies bezeichnet wurde. Von 8 bis 10 m unter Gelände folgte ein feinsandiger Schluff. Bis hierhin wurde der Boden als erdfeucht angesprochen. Darauf folgte ein „Schluff-/Feinsandstein, mit wasserführenden Sandlagen oder Klüften, artesisch gespannter Aquifer, erdfeucht/nass, mittelschwer zu bohren, blau-grau & oliv, Tertiär (OSM), UM, Bodenklasse 4“. Zu beachten ist, dass in einer Bohrtiefe von ca. 12 m u. GOK ein artesisch gespanntes Grundwasser mit einem Druckwasserstand von 2 m über Gelände erbohrt wurde. Die Schüttung lag nach einer E-Mail des ausführenden Geologen bei 0,5 bis 1 l/s.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u></p> <p>„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“</p> <p>(Hinweis: ggf. von der Gemeinde an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Im Plangebiet wurde an einem Punkt bei ca. 12 m unter Gelände bzw. bei 659 mÜNN artesisch gespanntes Grundwasser mit einem</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Satzung, Begründung bzw. Umweltbericht ergänzend aufgenommen.</p> <p>„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Druckwasserstand von 2 m über Gelände dokumentiert. Sollten bei Erdbaumaßnahmen, Grundwasser angetroffen werden, ist umgehend das Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Starnberg zu informieren.“</p>	
<p>T.4.3</p> <p>Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits unter E. 2 in der Satzung vorhanden.</p>
<p>T.4.4</p> <p>Häusliches Schmutzwasser</p> <p>Nach unseren Informationen wird das Gemeindegebiet über eine Trennkanalisation entwässert. Insofern bitten wir zu prüfen, ob tatsächlich ein „Mischwasserkanal“ (Seite 9 des Begründungsentwurfs) vorhanden ist. Ansonsten würden wir empfehlen, dies zu ändern. Im Satzungsentwurf wurde der Sachverhalt unter Hinweis-Punkt 8.2 dagegen richtig beschrieben.</p>	<p>Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler. Im Planungsgebiet befindet sich ein Trennwasserkanal. Die entsprechenden Textstellen werden abgeändert.</p>
<p>T.4.5</p> <p>Niederschlagswasser</p> <p>Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.</p> <p>Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Bei Überlastung der Versickerungsanlagen ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser schadlos und breitflächig dem Wörthsee zufließen kann. Ferner wird auf einen Tagwasserkanal der Gemeinde verwiesen. Da das Plangebiet bereits</p>	<p>Die Erschließung im vorliegenden Bebauungsplan ist ausreichend gesichert. Es handelt sich um eine Bestandsbebauung, bei der die Entwässerung bereits im Rahmen der jeweiligen Bauanträge geregelt und geprüft wurde.</p> <p>Lediglich das Grundstück Fl.Nr. 470/24 (sowie 470/119 & 470/10 in Teil Süd) entwässert in den gemeindlichen Tagwasserkanal, jedoch nur mittels eines Notüberlaufes. Die restlichen Grundstücke verfügen über entsprechende Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen (Sickerschächte, Sickermulden, Zisternen) und/ oder Entwässerungsleitungen direkt in den See.</p> <p>Es wird versichert, dass bei gedrosselter Einleitung der bestehende Tagwasserkanal ausreichend</p>

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Nord“

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 10.09.2024

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>bebaut ist, gehen wir davon aus, dass die Erschließung dahingehend gesichert ist.</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Versickerungsanlagen sind so zu planen, dass das Niederschlagswasser bei einer hydraulischen Überlastung möglichst schadlos und breitflächig dem Wörthsee zufließen kann.“</p>	<p>dimensioniert ist, um die anfallenden Oberflächenwassermengen aufzunehmen. Dies gilt auch bei einer Ausreizung der Obergrenze der GRZ II von 0,5. Eine Einleitung darf grundsätzlich nur gedrosselt erfolgen und ist bei der Gemeinde unter Vorlage entsprechender Planunterlagen und Nachweise zu beantragen.</p> <p>Der Hinweis in der Satzung wird entsprechend dem Vorschlag unter T 4.5 ergänzt.</p>
<p>T.4.6</p> <p>Oberflächengewässer</p> <p>Für die Gewässerunterhaltung am Wörthsee ist das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zuständig. Der Hinweis im Satzungsentwurf (Hinweis Punkt 8.8) sowie Seite 29 der Begründung sind entsprechend anzupassen.</p> <p>Verweise auf gesetzliche Bestimmungen sollten nochmal überprüft werden. Die beschriebenen Paragraphen sind zum Teil nicht (mehr) zutreffend. Z.B. Verweis auf Seite 29 der Begründung. § 42 BayWG ist nicht einschlägig. Treffender für den Gewässerunterhalt wäre § 39 WHG. Dies gilt ebenso für die Hinweise unter Punkt 8 der Satzung (z.B. § 59 BayWG).</p>	<p>Die Verweise werden entsprechend angepasst bzw. aktualisiert.</p>
<p>T.4.7</p> <p>Zusammenfassung</p> <p>Uns wichtige Punkte wurden in weiten Teilen bereits in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet. Gegen den Bebauungsplan bestehen daher keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn die obigen Hinweise beachtet werden.</p>	<p>Kein Einwand.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird entsprechend den Behandlungsvorschlägen angepasst und ergänzt.</p>	
<p>T.5</p> <p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</p> <p>Bodendenkmalpflege</p> <p>Schreiben vom 19.12.2023</p>	
<p>T.5.1</p> <p>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 (BQ)</p>	<p>In der Umgebung des Planungsgebietes gelegene Bodendenkmäler werden in der Begründung bzw. dem Umweltbericht ergänzt. Allerdings kann bei einer Entfernung von mehr als 600 m zum nächstgelegenen</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bodendenkmäler</u></p> <p>In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-1-7933-0145 „Offene Großsiedlung der mittleren und späten Latenezeit“, 0-1-7933-0242 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ und D-1-7933-0217 „Viereckschanze der späten Latenezeit“. Die Planung befindet sich in einer eisenzeitlichen Siedlungskammer. Die Ausdehnung von Siedlungen und Gräberfeldern mit verschliffenen Grabhügeln ist nicht sicher festzustellen. Deshalb sind auch im Planungsgebiet weitere Bodendenkmäler zu vermuten.</p>	<p>Bodendenkmal nicht mehr von unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich gesprochen werden.</p>
<p>T.5.2</p> <p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).</p> <p>Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält bereits den Hinweis (E 3) auf den Umgang mit zu Tage tretenden Bodendenkmälern und deren Meldepflicht. Das Denkmalschutzgesetz regelt, dass bei Auffinden von Bodendenkmälern dies unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen ist.</p> <p>Gem. Denkmaldaten des BayernAtlas liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans keine Bodendenkmäler, die nachrichtlich darzustellen wären.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)</p> <p>Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526 blfd denkmalvermutung flyer.pdf (bayern.de).</p> <p>Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umpfanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>T.5.3</p> <p>Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p>„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“</p>	<p>Weder im Geltungsbereich noch in einem Umkreis von 600 m zum Geltungsbereich sind Bodendenkmäler dokumentiert. Zudem handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan im Bestand, der nur in sehr geringem Umfang Eingriffe für Neubauten bzw. Erweiterungen zulässt, die sich im Bereich der bereits bestehenden Gebäude befinden. In den Bauakten finden sich keine Hinweise, dass bei bisherigen Bautätigkeiten im Geltungsbereich Bodendenkmäler zutage getreten wären.</p> <p>Der Auffassung, dass ein Vorkommen von Bodendenkmälern im Planungsgebiet grundsätzlich vermutet werden muss, kann daher nicht gefolgt werden.</p> <p>In jedem Fall ist es nicht erforderlich, und auch nicht möglich, die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Vorschriften im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zu regeln.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
	Der Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird jedoch als allgemeiner Hinweis in Satzung und Begründung aufgenommen.
<p>T.5.4</p> <p>Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>T.5.5</p> <p>Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. • Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter: <p>https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/dokuvorgaben april 2020.pdf.</p>	<p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans, sondern um die Neuregelung einer bereits bestehenden Bestandsbebauung auf bestehenden Grundstücken. Eine Neuparzellierung erfolgt nicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine Anpassung der Festsetzungen ist nicht erforderlich. Ein entsprechender Hinweis auf § 7 Abs. 1 BayDSchG wird aufgenommen.</p> <p>In der weiteren Umgebung des Planungsgebietes gelegene Bodendenkmäler werden im Umweltbericht und in der Begründung nachrichtlich ergänzt.</p>	
<p>T.6</p> <p>Handwerkskammer München, Oberbayern</p> <p>Schreiben vom 02.02.2024</p>	
<p>T.6.1</p> <p>die Gemeinde Seefeld beabsichtigt eine Neuaufstellung des seit 2000 rechtskräftigen Bebauungsplans „Wörthseeufer“, nachdem dieser als rechtsunwirksam eingestuft wurde. Es ist eine Fortführung in zwei Teilbebauungsplänen „Wörthseeufer-Teil Nord“ und „Wörthseeufer -</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Eigentümer wurden neben der förmlich durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowohl schriftlich als auch im Rahmen eines Bürgerinformationsabends über das Bebauungsplanverfahren informiert und beteiligt.</p>

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Nord“

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 10.09.2024

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Teil Süd" vorgesehen; Planungsziel ist in erster Linie die Sicherung des genehmigten baulichen Bestands sowie ein maßvolle Nachverdichtung für die beiden Plangeltungsbereiche von.ca. 3,85 ha (Nord) sowie 2, 7 ha (Süd). Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wörthseeufer Teil Nord" werden die beiden Sondergebiete Wochenendhaus in reines Wohngebiet, stark durchgrünt geändert. Im Bereich des neu aufgestellten Bebauungsplans „Wörthseeufer Teil Süd" wird das reine Wohngebiet zu reinem Wohngebiet, stark durchgrünt geändert. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan „Wörthseeufer - Teil Süd" zukünftig die öffentlich zugängliche Badestelle im Kreuzungspunkt der Wörthseestraße und des Seerundweges „Am Seeufer" sowie öffentlich zugängliche Durchwegungen sichern.</p> <p>Sofern die mit dem o.g. Planvorhaben möglich gemachte bauliche Nachverdichtung im Einvernehmen mit den Eigentümern in den Geltungsbereichen abgestimmt ist, ist diese Maßnahme der Innenentwicklung, die versucht die vorhandenen Strukturen angemessen zu berücksichtigen, von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern zu befürworten.</p>	
<p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme</p>	
<p>T.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim Schreiben vom 12.01.2024</p>	
<p>T.7.1 Landwirtschaft Durch die Planungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.</p>	<p>Kein Einwand.</p>
<p>T.7.2 Forsten U.a. in der Satzung (E Hinweise Ziffer 5.3) sind Aussagen zum „Baumwurf" getroffen: „Innerhalb der hinweislichen Fläche gem. C 8 (Baumwurfzone) ist die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsfunktion bzw. die Nutzungsänderung zugunsten einer Aufenthaltsfunktion</p>	<p>Die hinweisliche Darstellung der Baumwurfzone wird aus der Planzeichnung entfernt. Es verbleibt der entsprechende Hinweis in der Satzung. Grund ist, dass in Bayern kein gesetzlich vorgeschriebener Abstand von Wald zu Bebauung existiert. Es kann lediglich darauf hingewiesen werden, dass generell eine Gefahr eines Baumwurfes besteht und dass im Falle einer beabsichtigten Bebauung oder baulichen Veränderung am Bestandsgebäude dessen Standsicherheit geprüft bzw. sichergestellt werden</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>ausgeschlossen. Derartige Bauvorhaben können ausnahmsweise zugelassen werden, falls durch die Fachbehörde (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) insoweit das Bestehen nur einer abstrakten Baumwurfgefahr bestätigt oder falls durch Gutachten eines Prüfsachverständigen für Standsicherheit der statische Nachweis erbracht wird, dass für das geplante Bauvorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse baukonstruktiv sichergestellt sind.“</p> <p>Eine Bestätigung einer „nur abstrakt bestehenden Baumwurfgefahr“ durch das AELF ist nicht sachgerecht. Wir bitten diese Passage zu streichen. Die ausgewiesene Baumwurfzone definiert den Bereich, in dem Gefahr für Leib und Leben sowie für Gebäude nicht auszuschließen ist. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Ein Abweichen davon kann ggf. dann erfolgen, wenn z. B. baukonstruktiv Gefährdungen ausgeschlossen werden. Die Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintritts kann gerade auch im Hinblick auf die klimatischen Veränderungen von niemandem sicher eingeschätzt werden. Die Sicherheit der Bewohner hat Vorrang und sollte zuverlässig gewährleistet sein.</p>	<p>muss und ggf. das Gebäude statisch so konstruiert werden muss, dass es einem Baumwurf standhält.</p> <p>Der Hinweis lautet wie folgt: „Entlang ausgewiesener Waldflächen bzw. deren Waldrändern sollte eine Gefahrenzone von 20 m beachtet werden, innerhalb welcher generell die Gefahr eines Baumwurfes besteht. Bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsfunktion bzw. die Nutzungsänderung zugunsten einer Aufenthaltsfunktion sollte durch Gutachten eines Prüfsachverständigen für Standsicherheit der statische Nachweis erbracht werden, dass für das geplante Bauvorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse baukonstruktiv sichergestellt sind.“</p>
<p>T.7.3</p> <p>In der Begründung (Ziffern 2.3.6 und 4.4.7) wird zum Wald ausgeführt:</p> <p>„Eine Baumvermessung mit genauem Standort sowie dem Kronenumfang der Bäume im Bereich der Baugrundstücke WR 1-16 liegt vor. Eine Konzeption zum Erhalt des vorhandenen Baumbestands wird im Rahmen der Planzeichnung zur Grünordnung bereits vorgeschlagen, diese ist mit dem AELF und der UNB im weiteren Verlauf des Planungsprozesses noch abzustimmen.</p> <p>Auf Grundlage des aktuellen Baumaufmaßes wird im weiteren Planungsverlauf mit der Gemeinde sowie dem AELF und der UNB vertieft abgestimmt, welche Bäume erhalten werden können. Die aktuelle Planzeichnung stellt hierzu einen ersten Vorschlag dar. Das Grundgerüst für den Baumerhalt bilden hier die Bestandsbäume, die derzeit bereits unter die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld fallen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die weitere Abstimmung erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Die Bäume innerhalb der Baugrundstücke sind bereits durch die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld geschützt und der Baumbestand innerhalb der privaten Grünfläche fällt unter die Landschaftsschutzgebietsverordnung. Sollte die Absicht bestehen, einen unter die Schutzkategorie der Baumschutzverordnung fallenden Baum zu entfernen, ist bei der Gemeinde eine Genehmigung zu beantragen (§ 6 Abs. 1 Baumschutzverordnung), gleiches gilt für den Baumbestand innerhalb des Landschaftsschutzgebiets.</p> <p>Zudem würde eine derartige Festsetzung zu einem nicht einheitlichen Bild führen bzw. wäre nicht flächendeckend umsetzbar, da der Baumbestand im Planungsgebiet im Zuge des Baumaufmaßes nicht vollständig aufgenommen wurde. Bäume im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ wurden nicht aufgemessen. Zudem gab es einige Grundstücke, auf denen der</p>

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Nord“

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 10.09.2024

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Die Beteiligung des AELF an einer vertieften Grünordnungsplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Die forstfachlichen und forstrechtlichen Belange beschränken sich auf die im Norden des Planungsgebietes ausgewiesene Waldfläche. Für die Bewirtschaftung dieser Fläche sind die Vorschriften des BayWaldG maßgebend. Wir bitten darum, in den Ausführungen die erforderliche Feinabstimmung auf die Gemeinde und die UNB zu beschränken.</p> <p>Soweit in der Satzung, der Begründung und im Umweltbericht die o.g. Themen gleichermaßen aufgegriffen werden, bitten wir die genannten Änderungen in allen Dokumenten entsprechend nachzuführen.</p>	<p>Zutritt verweigert wurde. Hier konnte keine Vermessung der Bestandsbäume durchgeführt werden.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, die zeichnerische Festsetzung A. 6.4 zu streichen.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird entsprechend den Behandlungsvorschlägen angepasst und ergänzt.</p>	
<p>T.8</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Schreiben vom 18.01.2024</p>	
<p>T.8.1</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.</p> <p>Sinngemäß gilt der gleiche Inhalt wie beim Wörthseeufer Teil Süd, wir haben Anlass, Ziel und Zweck der Planung zur Kenntnis genommen und gegen eine Zergliederung in zwei einzelne Bebauungspläne keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>T.8.2</p> <p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</p> <p>E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>T.8.3</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen</p> <p>Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>	
<p>T.9</p> <p>Bayernwerk Netz GmbH</p> <p>Schreiben vom 19.12.2023</p>	
<p>T.9.1</p> <p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Kein Einwand.</p>
<p>T.9.2</p>	<p>Das bestehende Leitungsnetz ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen, da die</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.</p> <p>Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigegefügteten Plan mit folgenden Farben markiert.</p> <p>Kabel</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p>	<p>öffentlichen Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenbereich, bzw. außerhalb der festgesetzten Bauräume verlaufen.</p> <p>Die Sicherung der Leitungen bei konkreten Baumaßnahmen hat im Rahmen des Bauvollzugs zu erfolgen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen des Bebauungsplanes mit aufgeführt.</p>
<p>T.9.3</p> <p>Kabelplanungen</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.</p>	
<p>T.9.4</p> <p>Transformatorstation(en)</p> <p>Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der</p>	<p>Das Planungsgebiet besteht ausschließlich aus Grundstücken im Privateigentum und öffentlichen Verkehrsflächen, die in ihrer bestehenden Dimension vollständig für die Abwicklung des Verkehrs benötigt werden. Dementsprechend ist im Planungsgebiet keine Fläche</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 40 m² für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein.</p> <p>Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.</p> <p>Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.</p> <p>Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:</p> <p>www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p>	<p>auf öffentlichem Grund vorhanden, welche hierfür zur Verfügung gestellt werden kann.</p> <p>Allerdings handelt es sich bei dem Planungsgebiet nicht um ein neu zu erschließendes Baugebiet, sondern um eine Überplanung im Bestand, welche in wesentlichen Teilen lediglich eine bauliche Erweiterung bereits bestehender und an das Stromnetz angeschlossener Wohngebäude regelt.</p> <p>Sollte sich in Zukunft tatsächlich ein zwingender Bedarf für die Neuerrichtung einer Trafostation ergeben, können gem. § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO im Baugebiet Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser (...) dienen, als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Damit steht der Bebauungsplan der Errichtung einer Transformatorstation nicht grundsätzlich entgegen.</p> <p>Eine Anpassung der Festsetzungen im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kenntnisnahme. Die einzuhaltenden Kabelschutzzonen werden in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Eine Anpassung der Festsetzungen ist nicht erforderlich.</p>	
<p>T.10</p> <p>Abfallwirtschaftsbetrieb AWISTA Starnberg</p> <p>Schreiben vom 01.02.2024</p>	
<p>T.10.1</p> <p>Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiaxelige Abfallsammelfahrzeuge 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).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>T.11 Gemeinde Wörthsee Schreiben vom 24.01.2024</p>	
<p>T.11.1</p> <p>Der Bebauungsplan „Wörthseeufer - Teil Nord“ wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Wörthsee am 22.01.2024 behandelt.</p> <p>Den Beschluss hierzu können Sie dem angefügten Beschlussauszug entnehmen:</p> <p>Belange der Gemeinde Wörthsee sind nicht betroffen, es werden keine Einwände erhoben.</p> <p><u>Hinweis:</u> Der Rundweg um den Wörthsee soll erhalten werden.</p>	<p>Der Hinweis bzw. die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Teilbereich des Flurstücks 470/103 wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, mit dem Zusatz “G+F“ für Fußgänger- und Radverkehr. Die Gemeinde befindet sich diesbezüglich in Abstimmungen mit dem Eigentümer, zum Erwerb des Grundstücks und zur langfristigen Sicherung des Wörthsee Rundweges.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>T.12 Landesbund für Vogelschutz LBV Schreiben vom 02.02.2024</p>	
<p>T.12.1</p> <p>Dem geplanten Bebauungsplan wird zugestimmt. Aufgrund der Nähe zum Wörthsee sowie zum angrenzenden Laubwald (Waldfunktionskartierung: Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand) müssen jedoch folgende Anpassungen zum Artenschutz ergänzt werden:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>T.12.2</p> <p>Vogelschlag</p> <p>Glasflächen ab einer Größe von 1,5 m² sind gegen Vogelschlag durch den Einsatz von mattiertem oder entspiegeltem und strukturiertem/ bedrucktem Glas (geprüfte «hoch wirksamen» Markierungen) zu sichern. Die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern. Über Eck-Verglasungen und große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten sind auch mit Vogelschutzglas unzulässig. Keine freistehenden transparenten Scheiben.</p>	<p>Der Anmerkung wird entsprochen. Es wird folgender Hinweis in der Satzung aufgenommen:</p> <p>„Um Vogelschlag vorzubeugen, sollten Glasflächen ab einer Größe von 1,5 m² durch den Einsatz von mattiertem oder entspiegeltem und strukturiertem/ bedrucktem Glas (geprüfte hoch wirksamen Markierungen) gesichert werden. Die Markierung sollte sich dabei über die gesamte Glasfläche erstrecken. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern. Freistehende, transparente Scheiben sowie hochgradig spiegelnde Glas- oder Metallelemente sollten vermieden werden.“</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Keine hochgradig spiegelnden Glas- oder Metallelemente.</p> <p>Kriterien für hoch wirksame Markierungen, bei maximalem Kontrast:</p> <ul style="list-style-type: none"> • horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand • vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand • schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster • metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster 	
<p>T.12.3</p> <p>Beleuchtung</p> <ul style="list-style-type: none"> • In den Außenanlagen sind Lampen mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis max. 2.700 K (Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe) zu verwenden. • Im Außenbereich sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten. • Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektendichte, eingekofferte Leuchtanlagen). • Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig • Lichtschächte sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfallen bzw. wieder selbstständig herausklettern können (z.B. über ein schräg gestelltes Holzbrett oder Lochblech). Gullys sind so herzustellen, dass Amphibien selbstständig wieder herausklettern können. 	<p>Der Anmerkung wird entsprochen. Es wird folgende Festsetzung in der Satzung aufgenommen:</p> <p>„Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blau-Anteil haben. 2. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten. 3. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m). 4. Lampen sollen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (2 Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden. 5. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können. 6. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.“
<p>Beschlussvorschlag:</p>	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird entsprechend den Behandlungsvorschlägen angepasst und ergänzt.	

Öffentlichkeit:

B.1 Bürger 1 (Fl.Stck. Nr.470/37) (WR 16)

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>B.1 Bürger 1 (Fl.Stck. Nr.470/37) (WR 16) Schreiben vom 17.01.2024</p>	
<p>B.1.1 Baufenster</p> <p>Wir haben volles Verständnis dafür, dass die Gemeinde das Baugeschehen in dieser sensiblen Lage sinnvoll regeln will. Allerdings scheinen uns in dem Entwurf zumindest in Bezug auf unser Grundstück bei der Festlegung der Baugrenzen und der bebaubaren Grundfläche ("Baufenster") wesentliche Faktoren nicht berücksichtigt.</p> <p>Das vom Planer vorgesehene Baufenster lässt unserer Ansicht nach außer Acht, dass damit im Zusammenspiel mit dem Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze, die in unserem Bereich in einem besonders großen Abstand zum See verläuft, ein wesentlich kleineres Verhältnis zwischen bebaubarer Fläche und Gesamtgrundstücksfläche entsteht als bei anderen Grundstücken. Nachdem es für den Erhalt eines natürlichen, nicht von Gebäuden dominierten Uferbereichs aber doch vor allem auf das Verhältnis der Baufläche zur Gesamtgrundstücksfläche (inkl. Landschaftsfläche) ankommt, erscheint uns dieser unverhältnismäßig zu unseren Lasten gehende Verlauf der Baugrenzen nicht gerechtfertigt.</p>	<p>Grundlegendes Ziel des Bebauungsplans ist es, insbesondere im Bereich des ökologisch sensiblen und für das Orts- und Landschaftsbild besonders prägenden Seeufers lediglich eine maßvolle bauliche Weiterentwicklungsmöglichkeit planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der besonderen Lage der Grundstücke direkt am See, der als Erholungsort und Identifikationspunkt eine hohe Bedeutung hat, sind die Interessen der Allgemeinheit an einem behutsamen Umgang mit dem Bestand stärker zu gewichten, als in anderen Baugebieten.</p> <p>Nichtsdestotrotz stellt das WR 16 (ähnlich wie WR 11) innerhalb des Planungsgebiets einen Sonderfall dar. Aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem dichter bebauten Grundstück WR 8 ist hier tatsächlich davon auszugehen, dass bei einem Bauantrag nach § 34 BauGB ein höheres Baurecht bewilligt worden wäre. Die Ausgangslage ist damit eine andere als im Nordteil des Geltungsbereichs, der sich bereits im Umgriff des alten Bebauungsplans Wörthseeufer befand. Auch kann im Teilbereich zwischen WR 8 und WR 16 die Zielsetzung des Bebauungsplans, im Uferbereich des Wörthsees eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Bebauung sicherzustellen, aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklungen ohnehin nicht mehr vollumfänglich umgesetzt werden.</p> <p>Eine geringfügige Erweiterung des Bauraums in Richtung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ wäre daher im WR 16 vertretbar, auch da die private Grünfläche im WR 16 ohnehin einen größeren Flächenanteil einnimmt als in den meisten anderen Baugebieten.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, den Bauraum in westlicher Richtung um ca. 2,4 m zu erweitern und bis auf 1,5 m an die private Grünfläche heranzuführen (s. Abbildung).</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
	
<p>B.1.2</p> <p>Grundfläche</p> <p>Abgesehen von diesem grundsätzlichen Einwand scheint uns auch der für unser Grundstück vorliegende genehmigte Vorbescheid aus dem Jahr 2015 vom Planer nicht berücksichtigt zu sein, der eine Bebaubarkeit für ein zusätzliches Gebäude (Zwischenbau UG eingeschossig + Neubau UG + EG+ DG) mit einer Fläche von 134,6 qm ausweist, insgesamt also eine bebaubare Fläche von 264,46 qm ermöglicht.</p> <p>Dieser Vorbescheid ist zwar mangels Verlängerung nicht mehr unmittelbar gültig, dokumentiert aber gleichwohl das vorhandene Baurecht für unser Grundstück. Dieses bestehende Baurecht ist zu berücksichtigen und darf durch eine Bauleitplanung nicht ohne Weiteres reduziert werden. Dieser Grundsatz würde mit dem vorgelegten Entwurf, der für unser Grundstück eine Fläche von lediglich 200 qm umfasst, verletzt. In der Folge würde ein künftiges gemeinsames, aber doch voneinander bis zu einem gewissen Grad unabhängiges Wohnen mit einem unserer erwachsenen Kinder + Familie, welches wir -entsprechend dem uns erteilten Vorbescheid -geplant haben, verhindert. Vor allem unsere älteste Tochter und ihr aus Hechendorf stammender Ehemann würden mit ihren zwei kleinen Kindern sehr gern in ihre Heimat zurückkehren, wenn das eine Möglichkeit wäre.</p>	<p>Der Vorbescheid aus dem Jahr 2015 ist zum heutigen Zeitpunkt verjährt und folglich nicht wirksam. Ein „vorhandenes Baurecht“ existiert demnach nicht.</p> <p>Nichtsdestotrotz stellt das WR 16 (ähnlich wie WR 11) innerhalb des Planungsgebiets einen Sonderfall dar. Aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem dichter bebauten Grundstück WR 8 ist hier tatsächlich davon auszugehen, dass bei einem Bauantrag nach § 34 BauGB ein höheres Baurecht bewilligt worden wäre. Die Ausgangslage ist damit eine andere als im Nordteil des Geltungsbereichs, der sich bereits im Umgriff des alten Bebauungsplans Wörthseeufer befand. Auch kann im Teilbereich zwischen WR 8 und WR 16 die Zielsetzung des Bebauungsplans, im Uferbereich des Wörthsees eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Bebauung sicherzustellen, aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklungen ohnehin nicht mehr vollumfänglich umgesetzt werden.</p> <p>Um diesen Umstand Rechnung zu tragen, wäre es in Abwägung der privaten Interessen gegen das Interesse der Allgemeinheit an einem landschaftsverträglich bebauten Seeufer begründbar, im WR 16 (und im WR 11) eine Grundfläche im unteren Bereich der in diesem Teilabschnitt des Planungsgebiets vorherrschenden Bestandswerte zuzulassen.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, die zulässige Grundfläche im WR 11 und WR 16 von 200 m² auf 270 m² zu erhöhen.</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>
<p>B.1.3</p> <p>Wir bitten Sie daher um einen Termin mit Ihnen bzw. Ihrer Bauverwaltung, um im persönlichen Gespräch zu erörtern, ob durch eine Anpassung der vorgelegten Bauleitplanung für unser Grundstück auch ohne Beschreiten des</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung steht jederzeit für Fragen und Abstimmungstermine zur Verfügung.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Klageweges eine Lösung gefunden werden kann, die die aus unserer Sicht bestehenden Rechte und die Gleichbehandlung aller Anlieger wahrt und gleichzeitig mit dem Ziel einer naturnahen Uferlandschaft vereinbar ist. Dies sollte letztlich ja auch im Sinne eines zügigen Abschlusses der von der Gemeinde betriebenen Bauleitplanung sein.</p>	
<p>B.1.4</p> <p><u>Ergänzungen Rechtsanwalt:</u></p> <p>Unsere Mandanten sind Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 470/37 und 468/19 der Gemarkung Hechendorf mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 2.439 qm. Das Grundstück Fl.Nr. 470/37 der Gemarkung Hechendorf ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von 130 qm bebaut.</p> <p>Mit Bescheid des Landratsamtes Starnberg vom 30.07.2015 (Aktenzeichen 40-V-2015-96-14) wurde unseren Mandanten ein Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhausanbaus an das bestehende Einzelhaus mit einer Grundfläche von 135 qm genehmigt. Den Antrag auf Vorbescheid nebst Fragenkatalog fügen wir als Anlage 1 bei. Den Vorbescheid des Landratsamtes Starnberg vom 30.07.2015 fügen wir als Anlage 2 bei.</p> <p>Der für das Grundstück unserer Mandantschaft zuvor aufgestellte Bebauungsplan „Wörthseeufer“ in der Fassung vom 17.05.2000 wurde für unwirksam erklärt, so dass sich das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB beurteilt („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“).</p> <p>Das für das Grundstück unserer Mandanten bestehende Baurecht ermöglicht derzeit die Errichtung eines Wohnbauvorhabens mit einer Grundfläche von rund 265 qm (Bestandsgebäude zuzüglich genehmigte Erweiterung).</p> <p>Die Gemeinde Seefeld betreibt aktuell die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Wörthseeufer - Teil Nord“, dessen künftiger Geltungsbereich auch das im Süden des Gebiets liegende Grundstück unserer Mandanten umfasst (WR 16).</p> <p>Ausweislich der Begründung des Planentwurfs ist Ziel des Bebauungsplans u.a. „die Bebauung im Bestand zu sichern, geringfügige Baurechtsmehrungen im nördlichen Bereich zu</p>	<p>Der Vorbescheid aus dem Jahr 2015 ist zum heutigen Zeitpunkt verjährt und folglich nicht mehr gültig. Ein „bestehendes Baurecht“, welches die „Errichtung eines Wohnbauvorhabens mit einer Grundfläche von rund 265 qm“ ermöglicht, existiert demnach aktuell nicht.</p> <p>Der Bebauungsplan „Wörthseeufer“ in der Fassung vom 18.05.2000 (nicht 17.05.2000) wurde lediglich in einem sogenannten Inzidentverfahren für einen Einzelfall für ungültig erklärt. Die Wirkung der Entscheidung beschränkt sich daher auf die Prozessparteien.</p> <p>Davon abgesehen liegt der bebaubare Teil des Grundstücks (außerhalb des LSG) mit der Fl.Nr. 470/37 aber ohnehin nicht im Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans.</p> <p>Davon unabhängig wird vorgeschlagen, entsprechend der Abwägung zu Punkt B.1.2 (siehe oben) die zulässige Grundfläche im WR 11 und WR 16 von 200 m² auf 270 m² zu erhöhen.</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>ermöglichen sowie neues Baurecht auf bisher untergenutzten Grundstücken zu ermöglichen" (vgl. Seite 4 des Begründungsentwurfs).</p> <p>Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht eine Unterteilung des Gebiets in drei Abschnitte vor (Teilbereich 1: WR 1 bis WR 5; Teilbereich 2: Baugebiete WR 6 und WR 7 sowie Teilbereich 3: Baugebiete WR 8 bis WR 16). Das Grundstück unserer Mandanten liegt im Teilbereich 3 (JNR 16), zu dem in der Bebauungsplanbegründung Folgendes ausgeführt wird:</p> <p>„Die Grundstücke der Baugebiete WR 8 bis WR 16 zeichnen sich durch die dichteste Bebauung im Planungsgebiet aus. Die Gebäude besitzen eine Grundfläche zwischen 200 qm und 360 qm. Während auch hier die Gebäude mittig zwischen der jeweiligen südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze positioniert sind, sind diese Grenzabstände zugleich überwiegend auf ein Minimum reduziert. Die Baugebiete WR 11 und WR 16 stellen aufgrund ihrer verhältnismäßig geringeren Gebäudegröße Ausnahmen dar. Für die Baugebiete WR 8 - 10 sowie 12 - 15 wird das bestehende Baurecht im Bebauungsplan gesichert. Darüber hinaus sind keine Erweiterungen möglich, um bestehende Nachverdichtungstendenzen zu vermeiden. Die Baugebiete WR 11 und WR 16 erhalten das Maß der Baugebiete WR 1 bis WR5.“</p> <p>Bezogen auf die Grundflächengrößen:</p> <p>Unsere Mandanten sind daher von der Planung erheblich betroffen, da diese das derzeit nach § 34 BauGB bestehende Baurecht für die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer genehmigten Grundfläche von 265 qm beschränkt und künftig lediglich eine bebaubare Grundfläche von 200 qm ermöglicht.</p>	
<p>B.1.5</p> <p>Grundsätzlich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass jegliches Bebauungsplankonzept der Gemeinde Seefeld dem in § 1 Abs. 7 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander als auch untereinander gerecht werden muss.</p> <p>Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerwGE</p>	<p>Der Bebauungsplan verletzt die Grundsätze einer gerechten Abwägung nicht. Erklärtes Planungsziel ist es, in dem sensiblen und wertvollen Bereich des Wörthseeufers in Zukunft lediglich eine maßvolle bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. (Siehe dazu ausführlich auch B.1.1.)</p> <p>In den Baugebieten WR 8 bis 15 (mit Ausnahme WR 11) orientiert sich die festgesetzte Grundfläche jedoch gezwungenermaßen am bereits realisierten Bestand. Dies gilt auch für das Baugebiet WR 9. Die Festsetzung einer GR von 270 m² bildet hier den Bestand ab, da</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen würde, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stünde. Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden; • es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden; • das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten; • eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden; • die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen. <p>Im Einzelnen ergibt sich daraus für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wörthseeufer - Teil Nord“ für das Grundstück unserer Mandanten (WR 16) Folgendes:</p> <p>Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass - mit Ausnahme des Baugrundstücks WR 11 - für sämtliche Baugrundstücke im Teilbereich 3 des Bebauungsplanes durchgehend eine höhere Grundfläche als für das Grundstück unserer Mandanten (WR 16) festgesetzt wird. Zwar wird hier wohl überwiegend der vorhandene Bestand festgesetzt, jedoch ist dies nicht durchgehend erfolgt. So weist etwa das Grundstück WR 9 - ebenso wie das Grundstück unserer Mandanten - ein relativ kleines</p>	<p>auch ein weitgehend in den Hang gebautes Untergeschoss mit Technikräumen und Gästezimmer zu den Flächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO gezählt werden muss.</p> <p>Auf die Abwägung zu B.1.1 und B.1.2 wird verwiesen.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Bestandsgebäude auf. Gleichwohl wird für dieses Grundstück WR 9 eine Grundfläche von 270 qm festgesetzt, während bei dem vergleichbaren WR 16 lediglich eine Grundfläche von 200 qm vorgesehen ist.</p>	
<p>B.1.5</p> <p>Unstreitig ist, dass das Grundstück unserer Mandanten planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Grundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist. Dies wird auch durch den vom Landratsamt Starnberg mit Bescheid vom 30.07.2015 (Aktenzeichen 40- V-2015-96-14) erteilten Vorbescheid dokumentiert, zu dem die Gemeinde Seefeld im Übrigen auch ihr gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt hat.</p> <p>Diese Tatsache, dass das Grundstück bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist und demgemäß über den vorhandenen Bestand hinaus bebaut werden kann, ist im Rahmen der Bauleitplanung schon im Hinblick auf das Eigentumsrecht (Art. 14 GG) zu beachten.</p> <p>Grundsätzlich ist die Überplanung bebauter Grundstücke zwar nicht ausgeschlossen. Gemeinden dürfen die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken durch ihre Bauleitplanung ändern. Jedoch muss die Entziehung von Bau-rechten als Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Privateigentum aus Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein. Auch sind der Planungshoheit der Gemeinden durch die Eigentums-garantie nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG Grenzen gesetzt.</p> <p>Um den Anforderungen der Eigentums-garantie gerecht zu werden, muss der Plangeber die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Allgemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Dabei ist er an den verfas-sungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismä-ßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden (BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002- 1 BvR 01.04.2002/01).</p> <p>Eine wirksame städtebauliche Planung, die in das Grundstückseigentum eingreift, setzt also voraus, dass hinreichend gewichtige und städ-tebaulich beachtliche Allgemeinwohlbelange bestehen. Dabei müssen die städtebaulich beachtlichen Belange umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines</p>	<p>Siehe Abwägung zu Punkt B.1.1 und B.1.2.</p>

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Nord“

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 10.09.2024

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder gar Grundstücke von einer Bebauung ausschließen. Die betroffenen privaten Eigentümerinteressen müssen mit dem ihnen zustehenden Gewicht in die nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung eingestellt werden. Dabei hat die Gemeinde auch die Nachteile einer Planung für den Planunterworfenen zu berücksichtigen. Schränkt die Gemeinde bestehende Baurechte ein, hat sie zudem die Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen nach dem Planungsschadensrecht (§§39 ff. BauGB) in die Abwägung einzustellen. (BVerwG, Beschl. v. 15.05.2013 -4 BN 1/13).</p>	
<p>B.1.6</p> <p>Es bestehen vorliegend keine derart wichtigen städtebaulichen Belange, die eine Reduzierung des für das Grundstück WR 16 nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts für die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Grundfläche von rund 265 qm rechtfertigen. Dies ergibt sich schon daraus, dass die sich nördlich an das Grundstück WR 16 anschließenden vier Grundstücke (WR 15 bis WR 12) bereits heute erheblich dichter mit Grundflächen zwischen 280 qm und 330 qm bebaut sind und mithin auch das WR 16 nach § 34 BauGB prägen. Städtebaulich ist es daher weder zwingend noch schlüssig, für das im selben Teilbereich liegende und an die vorstehend beschriebene Bestandsbebauung anschließende WR 16 lediglich eine Grundfläche von 200 qm festzusetzen, zumal sich weder die Gesamtgrundstücksgröße noch die Baulandfläche des WR 16 signifikant von den anderen Grundstücken unterscheidet. WR 10 und WR 12 verfügen beispielsweise über vergleichbare Baulandflächengrößen, erhalten aber mit Grundflächen von 290 qm und 330 qm ein deutlich höheres Baurecht.</p> <p>Im Übrigen dürfen wir ergänzend dazu auf Seite 20 der Bebauungsplanbegründung Bezug nehmen. Dort wird unter Ziffer 4.4.2., 2. Absatz (Maß der baulichen Nutzung) zur Festsetzung der zulässigen Grundfläche Folgendes ausgeführt:</p> <p>„Demnach werden für die Baugrundstücke WR 1 bis 5 sowie 11 und 16 einheitliche Grundflächen von 200 m² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird das Baurecht im</p>	<p>Siehe Abwägung zu Punkt B.1.1 und B.1.2.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Bestand gesichert und eine geringfügige Baurechtsmehrung ermöglicht. Die in den Baugebieten WR 11 und WR 16 hierdurch entstehenden großzügigeren Erweiterungsmöglichkeiten, werden auf Grund des Gleichheitsansatzes und des sich ergebenden Baurechts gem. § 34 BauGB ermöglicht."</p> <p>Aus dieser Begründung ergibt sich, dass sich die Gemeinde richtigerweise zum einen am Gleichheitssatz und zum anderen an dem sich aus § 34 BauGB ergebenden Baurecht bei ihren Planungsüberlegungen orientiert hat. Insofern hätte sie dann aber auch zum einen das sich aus dem erteilten Vorbescheid ergebende Baurecht für das Grundstück unserer Mandanten entsprechend bei der Festsetzung der Grundfläche berücksichtigen und zum anderen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots mindestens eine Grundfläche von 280 qm wie im unmittelbar benachbarten WR 15 festsetzen müssen (was hinter den vergleichbaren WR 10 und 12 mit 290 qm bzw. 330 qm noch deutlich zurückbleiben würde).</p>	
<p>B.1.7</p> <p>Aus den unter vorstehend Ziffer 3.2.1. genannten Gründen würde im Übrigen auch der Gleichheitsgrundsatz verletzt, da sachliche Gründe für eine Ungleichbehandlung nicht ersichtlich sind.</p>	<p>Siehe Abwägung zu Punkt B.1.1 und B.1.2.</p>
<p>B.1.8</p> <p>Für den Fall, dass die Gemeinde Seefeld das heute nach § 34 BauGB bestehende Baurecht für das Grundstück unserer Mandantschaft durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan beeinträchtigen würde, ist die Regelung in § 42 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB über die Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung zu beachten.</p> <p>Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen (§ 42 Abs. 1 BauGB), wobei sich die Entschädigung grundsätzlich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt, bemisst.</p>	<p>Siehe Abwägung zu Punkt B.1.1 und B.1.2.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Das Entstehen von Entschädigungsansprüchen nach § 42 BauGB sollte - auch im Interesse der Gemeinde Seefeld - vermieden werden. Rein vorsorglich stellen wir hiermit den Auskunftsanspruch nach § 42 Abs. 10 BauGB.</p>	
<p>B.1.9</p> <p>Für unsere Mandanten beantragen wir hiermit, für das Grundstück (WR 16) eine Grundfläche von 280 qm festzusetzen (entsprechend der für das Nachbargrundstück WR 15 festgesetzten Grundfläche). Bei Festsetzung einer Grundfläche von 280 qm würde sowohl dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung getragen, als auch das sich durch den Vorbescheid manifestierte Mindestbaurecht nach § 34 BauGB berücksichtigt. Dies würde auch der gemeindlichen Planungsintention entsprechen (vgl. Ziffer 4.4.2., 2. Absatz des Begründungsentwurfs).</p> <p>Weiterhin bitten wir darum, die Baugrenze so festzusetzen, dass der noch nicht bebaute südliche Grundstücksteil an die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet herangerückt wird, um so einen leicht versetzten Anbau an den Gebäudebestand realisieren zu können. Der Bauraum sollte dabei zudem auch so festgesetzt werden, dass die dem Vorbescheid entsprechende Planung umgesetzt werden kann, da sich die genauen Maße aus den veröffentlichten Plänen nicht mit der erforderlichen Genauigkeit und Sicherheit herauslesen bzw. herausmessen lässt. Die genaue Situierung sollte hier nochmals gemeinsam abgestimmt werden.</p>	<p>Entsprechend der Abwägung zu Punkt B.1.1 (siehe oben) wird vorgeschlagen, den Bauraum in westlicher Richtung um ca. 2,4 m zu erweitern und bis auf 1,5 m an die Grenze der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ heranzuführen.</p> <p>Entsprechend der Abwägung zu Punkt B.1.2 (siehe oben) wird vorgeschlagen die zulässige Grundfläche im WR 11 und WR 16 von 200 m² auf 270 m² zu erhöhen.</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>
<p>B.1.10</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass der Bebauungsplanentwurf in Abschnitt D Ziffer 4.2. der Festsetzungen vorsieht, dass Dacheindeckungen nur in „rot, rotbraun oder anthrazit“ erfolgen dürfen. Dies weicht von der Präsentation, die in der Bürgerversammlung gezeigt wurde, ab. Nach der Präsentation dürfen die Dacheindeckungen in „rot, braun oder anthrazit“ vorgenommen werden. Da die Dacheindeckung des Bestandsgebäudes in dunkelbrauner Farbe (Farbton „mangan gesintert“) ausgeführt wurde, bitten wir darum, die Festsetzung in Abschnitt D Ziffer 4.2. entsprechend der Formulierung in der Präsentation zu fassen.</p>	<p>Grundsätzlich gilt die Festsetzung im Bebauungsplan und nicht die abweichende Bezeichnung in der genannten Präsentation. Die Farbbezeichnung „braun“ würde ein zu breites Spektrum an Farbtönen eröffnen. So wären dann zum Beispiel auch ockerfarbene Dacheindeckungen möglich, welche im Planungsgebiet bisher nicht vorkommen. Dunkelbraune Dachfarbe kommt jedoch im Bestand bereits vor und erscheint mit dem Ziel eines harmonischen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft vereinbar.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, die Festsetzung unter D.4.2 folgendermaßen zu ändern:</p> <p>„Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln in rot, rotbraun, dunkelbraun oder anthrazit auszuführen.“</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p><u>B.1.1:</u> Erweiterung des Bauraums im WR 16 bis auf 1,5 m Abstand zur Grenze der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“</p> <p><u>B.1.2:</u> Erhöhung der zulässigen Grundfläche im WR 11 und WR 16 von 200 m² auf 270 m².</p> <p><u>B.1.10:</u> Änderung Festsetzung D.4.2 (neu D.5.2):</p> <p>„Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln in rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen.“</p> <p>wird geändert in</p> <p>„Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln in rot, rotbraun, dunkelbraun oder anthrazit auszuführen.“</p>	

B.2 Bürger 2 (Fl.Stck. Nr.470/20) (WR 11)

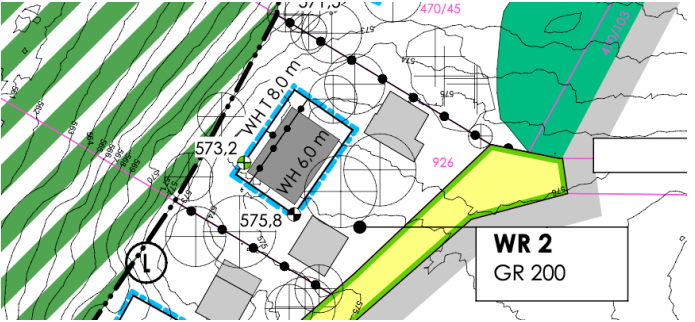
<p>B.2</p> <p>Bürger 2 (Fl.Stck. Nr.470/20) (WR 11)</p> <p>Schreiben vom 18.01.2024 & 01.02.2024</p>	
<p>B.2.1</p> <p>Der an der Nordgrenze eingezeichnete Baum ist unserer Meinung nach nur ein Busch!</p> <p>Wir bitten um Überprüfung und, falls möglich, um Entfernung aus den Plänen.</p>	<p>Der Bei dem betreffenden Baum handelt es sich um eine zweistämmig wachsende Buche. Der Stammumfang ist jeweils recht klein, weshalb der Baum nicht unter die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld fällt. Dennoch handelt es sich um eine Baumart und keine Strauchart.</p> <p>Nichtsdestotrotz setzt der Entwurf des Bebauungsplans Bäume nicht zum Erhalt fest, sondern stellt diese hinweislich in der Planzeichnung dar. Bäume, die sich innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ befinden, sind über die Landschaftsschutzgebietsverordnung geschützt. Gem. § 3 Abs. 1 Satz 8 der Schutzgebietsverordnung bedarf es der vorherigen Prüfung und Erlaubnis des Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde), wenn beabsichtigt wird, Bäume zu entfernen.</p> <p>Bäume innerhalb der Baugrundstücke sind bereits durch die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld geschützt. Sollte eine Absicht bestehen, einen unter die Schutzkategorie der Baumschutzverordnung fallenden Baum zu entfernen, ist bei der Gemeinde eine Genehmigung zu beantragen (§ 6 Abs. 1 Baumschutzverordnung).</p>
<p>B.2.2</p> <p>Im Namen unserer Eigentümergemeinschaft möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Die uns umgebenden Grundstücke WR 8-10 und WR 12-15 haben eine wesentlich höhere Grundfläche (zwischen 270 m² und 360 m²) als</p>	<p>Siehe Abwägung und Beschlussvorschlag zu B.1.2.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die zulässige Grundfläche im WR 11 und WR 16 von 200 m² auf 270 m² zu erhöhen.</p>

<p>die bei uns vorgesehene Grundfläche von 200 m². Nachdem wir auch schon bei unserem Anbau in den 1980er Jahren große Einschränkungen bei der Genehmigung hinnehmen mussten und wir jetzt als einzige im näheren Umfeld mit 200 m² beplant sind, bitten wir um Überprüfung und Anpassung auf mindestens 270 m² Grundfläche.</p>	
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p><u>B.2.1:</u> Änderung Planzeichnung: Planzeichen 6.4 „Bäume zu erhalten“ entfällt.</p> <p><u>B.2.2:</u> Erhöhung der zulässigen Grundfläche: siehe Beschluss zu B.1.2.</p>	

B.3 Bürger 3 (Fl.Stck. Nr.926) (WR 2)

<p>B.3</p> <p>Bürger 3 (Fl.Stck. Nr.926) (WR 2)</p> <p>Schreiben vom 02.02.2024</p>	
<p>B.3.1</p> <p>Grundfläche</p> <p>Es ist für mich nicht nachvollziehbar, dass in einer Straße mit 16 Häusern die zulässigen Grundflächen der Bebauung dermaßen voneinander abweichen, dass sogar Grundstücke mit kleinerer Gesamtfläche als andere, eine höhere Grundfläche zugestanden bekommen. Ich habe vor bald 3 Jahren bei der Gemeinde angefragt, ob eine größere Grundfläche möglich ist (ich habe ca 125 qm auf ca. 2800 qm Grund), was abgelehnt wurde. Dies habe ich so (rückblickend, leider) so akzeptiert. Daraufhin habe ich für viel Geld und Aufwand über 2 Jahre aufwendigst kernsaniert um das Haus auf ein zeitgemäßen ökologischen Stand zu bringen und jetzt, 3 Jahre später, erfahre ich, dass einige meiner Nachbarn auf teils kleineren oder gleichgroßen Grundstücken bis über 300 qm Grundfläche zugestanden bekommen haben.</p> <p>Ich weiß nicht warum das historisch so entstanden ist, aber nachdem es staatlich legitimiert war/ ist (und dabei spielt es für mich als Bürger keine Rolle ob Landratsamt, Gemeinde oder wer auch immer Genehmigungen erteilt hat) wäre jetzt der einzig gerechte und für alle nachvollziehbare Weg für mich, dass diese 16 Häuser alle den gleichen Schlüssel zugestanden bekommen, sprich man sich an der größten, bebauten Grundfläche im Verhältnis zum Grundstück orientiert und dieses Verhältnis</p>	<p>Grundlegendes Ziel des Bebauungsplans ist es, insbesondere im Bereich des ökologisch sensiblen und für das Orts- und Landschaftsbild besonders prägenden Seeufers lediglich eine maßvolle bauliche Weiterentwicklungsmöglichkeit planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der besonderen Lage der Grundstücke direkt am See, der als Erholungsort und Identifikationspunkt eine hohe Bedeutung hat, sind die Interessen der Allgemeinheit an einem behutsamen Umgang mit dem Bestand stärker zu gewichten, als in anderen Baugebieten.</p> <p>Aus diesem Grund stützt sich das städtebauliche Konzept in diesem Bereich ausdrücklich nicht auf das Verhältnis der Grundstücksgröße zur jeweiligen Bebauung, sondern legt vielmehr eine zur Erreichung des Planungsziels angestrebte Gebäudetypologie zugrunde, welche eine bestimmte Grundfläche nicht überschreiten sollte. So wird zukünftig vermieden, dass das Orts- und Landschaftsbild durch für den sensiblen Bereich überdimensionierte Baukörper beeinträchtigt wird und auch die insgesamt resultierende Bodenversiegelung inklusive aller zusätzlich erforderlichen baulichen Anlagen ein verträgliches Maß überschreitet. Als Maß für eine mit den Planungszielen verträgliche Gebäudetypologie wurde der bestehende Baukörper im WR 5 zugrunde gelegt, welcher sich in seiner Dimension (Grundfläche von ca. 200 m² im Bestand) gerade noch im Rahmen der oben genannten Anforderungen bewegt. Die Betrachtung des gesamten Geltungsbereichs zeigt, dass im nördlichen Teilabschnitt die beschriebenen Planungsziele durch den bestehenden Bebauungsplan Wörthseeufer in der Vergangenheit wirkungsvoll gesichert wurden. Der südliche</p>

<p>allen zuspricht. Wenn also das Grundstück WR 12 mit 330 qm auf einem 3300 qm Grundstück steht, hat es ein quotales Verhältnis von 1:10 Bebauung zu Grundstück und diese Quote sollte jedem zugestanden werden.</p>	<p>Teilabschnitt ab WR 8 hingegen war nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Wörthseeufer, so dass sich dort die Bebaubarkeit bislang nach den Vorgaben des § 34 BauGB richtete. Die bauliche Entwicklung an dieser Stelle entspricht nicht den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde und soll so nicht fortgeführt werden.</p> <p>Eine Anwendung des Gleichheitsgrundsatzes im Sinne einer gleichwertigen Baurechtsschaffung für alle Grundstücke analog zur Bebauungsdichte des WR 12 wäre mit den Interessen der Allgemeinheit an einem Erhalt des Seeufers in seiner ökologischen, landschaftlichen und auch identitätsstiftenden Funktion nicht vereinbar.</p> <p>Das Gebäude im WR 2 weist im Bestand eine Grundfläche von 125 qm auf. Mit der Festsetzung einer GR von 200 qm wird eine Erweiterung der bestehenden Grundfläche um 75 qm zugelassen, was dem Planungsziel einer maßvollen baulichen Weiterentwicklungsmöglichkeit entspricht.</p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehenen großzügigen Überschreitungsmöglichkeiten für Balkone und Terrassen, welche als Anlagen nach § 19 Abs. 2 normalerweise in die Haupt-GR mit einzurechnen wären, eröffnen den Eigentümern zudem zusätzlichen Spielraum bei der Ausgestaltung der Bebauung, da die festgesetzte GR vollständig durch die Grundfläche des Hauptgebäudes ausgenutzt werden kann.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
<p>B.3.2 Baugrenze</p> <p>Mir ist aufgefallen, dass die blaue und gestrichelte Umrandung welche wohl die potenzielle Gesamtfläche auf der ich theoretisch künftig die aktuell angedachte 200 qm Grundfläche (womit ich nicht sage, dass ich dieser zustimme) bauen oder erweitern könnte, auf dem Grundstück WR 2 deutlich kleiner ausfällt als auf anderen Grundstücken. Wenn ich das als Laie richtig lese und ich mit den aktuellen 125 qm Grundfläche richtig liege, dann kann ich nicht erkennen wie auf der nur minimal größeren blau gestrichelten überhaupt auf 200 qm kommen soll. Wenn ich trotzdem auf 200 qm kommen sollte (kann das ohne richtige Pläne nicht wirklich erkennen) dann dürfte ich trotzdem der Einzige sein, der quasi gar kein Gestaltungsspielraum hat, die 200 qm einzusetzen. Und da ich ein altes Walmdach habe, was keine seitlichen Anbauten (Ost/ West) erlaubt, könnte ich nicht mal nennenswert in</p>	<p>Der derzeit festgesetzte Bauraum liegt bereits im Kronen- bzw. Wurzelbereich von zwei erhaltenswerten und nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen. Eine Vergrößerung des Bauraums nach Süden würde den möglichen Verlust eines weiteren erhaltenswerten und nach Baumschutzverordnung geschützten Baumes zur Folge haben und somit dem Ziel der Bewahrung des Vegetationsbestandes als grüne Pufferzonen zwischen den Gebäuden entgegenstehen.</p> <p>Eine Erweiterung des Bauraums in Richtung privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ um 2 m wäre jedoch mit den Planungszielen vereinbar (siehe Abbildung). Die Größe des Bauraums beträgt dann 235 m².</p>

<p>Richtung Süden anbauen, was mir der Einzige, zumindest theoretisch sinnvolle, Platz zu sein scheint.</p> <p>Mir ist aufgefallen, dass der Bereich des künftig geplanten Landschaftsschutzgebietes auf den Grundstücken WR1 bis WR3 und WR 16 teilweise deutlich größer ausfällt als auf vielen anderen Grundstücken. Mir fehlt das Fachwissen zu erkennen, ob das später Nachteile mit sich bringt, aber auch hier fände ich es angemessen, wenn sich die relative heterogene Linienführung von WR 14 bis WRS/ WR 4 bei den Grundstücken WR 15/ 16 und WR 1-3 weitergeführt werden würde.</p>	 <p>Es wird vorgeschlagen, den Bauraum um 2 m in Richtung der privaten Grünfläche zu erweitern.</p> <p>Hinsichtlich der Lage des LSG:</p> <p>Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung gelten aktuell für den gesamten Bereich. Für einen Teil des Planungsgebietes wird ein Ausnahmeverfahren durch die Gemeinde Seefeld beantragt, welches zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen ist. Ein entsprechender Vorschlag des Verlaufs der zukünftigen Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes erstellt und ist identisch mit dem Verlauf der Grenze der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ (siehe Planzeichnung). Der Verlauf der Grenze orientiert sich dabei an den Baufeldern der östlich gelegenen Bebauung plus der maximal zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen (Terrassen). Der vorgeschlagene Bereich für die Ausnahme entspricht demnach dem Bereich der Wohnbaugrundstücke zwischen der Wörthseestraße und der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“.</p> <p>Nachteile ergeben sich daraus nicht, da der Teil der Wohngrundstücke, die sich innerhalb des LSG befinden, kleiner wird als bisher.</p>
<p>B.3.3</p> <p>Bootshaus</p> <p>Desweiteren wurde das Bootshaus auf WR 2 im Gegensatz zu allen anderen Grundstücken nicht eingezeichnet (ist genehmigt und seit Jahrzehnten Bestand), sollte das nachträglich negative Auswirkungen haben, bitte ich um Ergänzung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Liegenschaftskataster hat das Bootshaus im Bestand nicht abgebildet, weshalb es in der Planzeichnung ebenfalls nicht abgebildet ist. Sofern für das Bootshaus eine Genehmigung vorliegt, genießt es ebenso Bestandsschutz, wie die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten baulichen Anlagen.</p>
<p>B.3.4</p> <p>Mir ist durchaus bewusst das die Gemeinde Seefeld hier ausbaden muss, was ihr wohl das Landratsamt STA auf einigen Grundstücken eingebrockt hat und ich möchte als</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da der vorliegende Bebauungsplan im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Wörthseeufer im Rahmen der gesetzten planerischen Ziele dennoch eine deutliche Baurechtsmehrung (GR 200 m² statt 140 m²)</p>

<p>Neubürger sicher nicht den Querulant geben, aber angesichts der enormen Grundstückspreise (die auch ich bezahlt habe) sind wir bei einigen qm mehr oder weniger Wohnfläche schnell im siebenstelligen Bereich and Mehr- oder Minderwert und daher bitte ich um Verständnis das ich (und wohl auch andere) hier ein Gefühl der Ungerechtigkeit empfinden und zu Recht auf Gleichbehandlung pochen (auch wenn ich sicher besseres zu tun habe, als eine über 1.5 Mio. teure Kernsanierung jetzt wieder abzureißen und ein größeren Neubau draufzusetzen, mal abgesehen davon, dass ich es mir auch nicht leisten könnte).</p>	<p>zulässt, findet hier faktisch eine Erhöhung des Grundstückswerts im Vergleich zur Situation beim Erwerb des Grundstücks statt.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p><u>B.3.2:</u> Erweiterung des Bauraums im WR 2 um 2 m in Richtung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“.</p> <p>Weitere Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>	

B.4 Bürger 4 (Fl.Stck.Nr. 470/26) (WR 7)

<p>B.4</p> <p>Bürger 4 (Fl.Stck.Nr. 470/26) (WR 7)</p> <p>Schreiben vom 27.01.2024</p>	
<p>Ich wende mich heute noch einmal im Rahmen des Beteiligungsverfahrens und den Bestimmungen zu Nebenanlagen, insbesondere Carport und Garage an Sie. Grundsätzlich hätten wir hier gerne die Freiheit, angelehnt an den Grundsatz der BayBO, keine Abstandsflächen im Norden und Süden einhalten zu müssen. Da unser Grundstück besonders schmal ist, vergeben wir durch eine mittige Platzierung enorm viel Nutzfläche, auch für eine schöne und insektengerechte Bepflanzung. Auch mit dem Nachbarbestand verglichen, sind dort Nebengebäude meist an der Grundstücksgrenze platziert. Faktisch sind wir am Straßenflurstück bereits "eingebaut". Im Süden steht direkt am Zaun das Wärmepumpenhaus unseres Nachbars [...], im Norden direkt am Zaun die Garage der [...]. Somit würde durch eine Grenzbebauung auch keine lockere Durchgrünung verhindert, da diese dort sowieso bereits nicht mehr besteht. Wir wären aber bereit, sollten wir die Freiheit haben, einen Carport an die Zaungrenze zu platzieren, weitere Begrünung oder Bepflanzungsmaßnahmen, abgesehen von der Fassade mit Kletterpflanzen zu akzeptieren.</p>	<p>Auf einem Großteil der Grundstücke im gesamten Planungsgebiet sind die genannten Anlagen bereits im Bestand an die seitlichen Grenzen gebaut oder halten zumindest keinen Mindestabstand von 3 m ein. Insofern erscheint Reglementierung der Lage von Garagen und Nebengebäuden im Nachhinein nicht mehr geeignet, die Freihaltung bestimmter Grundstücksbereiche zu sichern.</p> <p>Stattdessen soll durch die Festsetzung einer gesonderten maximalen Grundfläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen zumindest die Gesamtfläche dieser Anlagen begrenzt werden. (siehe dazu T.2.4)</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, Festsetzung D.3.2 und Festsetzung D. 5.1 zusammenzufassen und folgendermaßen anzupassen:</p> <p>„Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf dem Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.“</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>

<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Festsetzungen D.3.2</p> <p>„Neubauten von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze einhalten und zwischen Hauptgebäude und Straßenverkehrsfläche gelegen sind.“</p> <p>und D.5.1</p> <p>„Neu zu errichtende Garagen und Carports sind auf dem Baugrundstück, außerhalb der Bauräume zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze besitzen und zwischen Hauptgebäude und Straßenverkehrsfläche gelegen sind.“</p> <p>werden ersetzt durch (neu D.6):</p> <p>„Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf dem Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.“</p>
--

B.5 Bürger 5 (Fl.Stck.Nr. 470/25) (WR 8)

<p>B.5</p> <p>Bürger 5 (Fl.Stck.Nr. 470/25) (WR 8)</p> <p>Schreiben vom 01.02.2024</p>	
<p>B.5.1</p> <p>Maß der baulichen Nutzung unter 2.2.3:</p> <p>Fehlt hier nicht unsere Parzelle Nr. 8?</p>	<p>Der Hinweis ist korrekt. WR 8 fehlt in der Auflistung unter D.2.2. Die Festsetzung wurde jedoch im Zuge der Abwägung ohnehin überarbeitet. (siehe dazu ausführlich T. 2.4)</p>
<p>B.5.2</p> <p>Gestaltungsfestsetzungen</p> <p>Grundsätzlich ist seit weit mehr als 100 Jahren das Bauen um die 5 Seen geprägt von neuen, unterschiedlichen Architekturen, welche das an den See ziehende Bürgertum aus der Stadt mitgebracht hat. Tradierte Bauformen gibt es hier direkt am See nicht oder nur sehr wenig. Man hat nicht an den feuchten See gebaut. So hat aber z.B. gerade die Gründerzeit mit unterschiedlichsten Architekturformen an den See gebaut, welche heute bereits unter Denkmalschutz stehen und auf welche man zurecht so stolz ist. Die Bebauungen sprechen für eine grundsätzlich liberale Haltung, mit welchem man dem „neuen Bauen“ begegnet ist. Viele Postkartenmotive zieren diese Bebauungen. Keine dieser Bebauungen wären innerhalb der beabsichtigten Gestaltungsfestsetzungen mehr möglich, da diese weder die Festsetzungen 4.1 zur Dachneigung (die Gründerzeit hat mit unterschiedlichsten Dachneigungen gebaut), noch 4.2 zur Dachdeckung (die Gründerzeit hat z.B. oft mit schönen Blechdächern oder Holzschindeldächern gebaut) noch zur</p>	<p>Im Bereich der Uferbebauung um den Wörthsee gibt es, insbesondere in der ersten Reihe direkt am Seeufer laut bayerischem Denkmalatlas kein einziges denkmalgeschütztes Gebäude. Besondere Architekturformen aus der Gründerzeit sind jedenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls nicht zu finden und insofern auch nicht prägend oder wegweisend für den angestrebten gestalterischen Charakter der Bebauung.</p> <p>Die beschriebene Heteroerogenität der Dachlandschaft ist innerhalb des Geltungsbereichs vor allem auf den Grundstücken zu beobachten, die auch in Hinblick auf ihre anderen Bebauungsmerkmale nicht als Maßstab und Vorbild für die zukünftige bauliche Entwicklung des Planungsgebiets herangezogen werden sollen.</p> <p>Der Planungswille der Gemeinde ist es, zukünftig wieder mehr Gewicht auf die Wahrung und Förderung eines (ursprünglich vorhandenen) einheitlichen gestalterischen Erscheinungsbildes der Bebauung entlang des Wörthseeufers zu legen. Dies soll mit den Festsetzungen gemäß D.4 (neu D.5) städtebaulich geregelt werden.</p>

<p>4.3 Gestaltung der Außenwände (die Gründerzeit hat mit oft farbigem Holz oder Naturstein gebaut) einhalten würde.</p> <p>Warum diese engen gestalterischen Festsetzungen überhaupt gefordert werden, sind aus der Begründung nicht ersichtlich oder widersprüchlich oder gar gegenteilig beschrieben. So beschreibt man hier ja richtig die heterogene Dachlandschaft, historische Dächer mit 47° oder heterogene Dachlandschaften von Nebenanlagen. Ein bestehendes Ortsbild, welches eine spezielle Gestaltung der Außenwand zwingend machen soll, gibt es hier an dieser Stelle wie gesagt nicht.</p> <p>Um weiterhin eine Überreglementierung zu vermeiden, die grundsätzlich liberale und tradierte Haltung dem Bauen gegenüber weiterexistieren zu lassen als Wesen der Bebauung gerade entlang des Sees, ist es angezeigt und richtig, zumindest die Festsetzungen 4.1., 4.2, 4.4 und 4.5 ersatzlos zu streichen. Zumal diese Festsetzungen auch gar nicht in der Lage wären, gute Architektur festzuschreiben.</p>	<p>Um jedoch die Vorgaben, insbesondere bei städtebaulich in geringerem Maße prägenden Nebenanlagen, überschaubar zu halten, wird vorgeschlagen, die Festsetzung D.4.4 (neu D.5.4) folgendermaßen zu ändern:</p> <p>„Garagen und Carports, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind bezüglich ihrer Dachform und Dachfarbe und Dachneigung an das Hauptgebäude anzupassen. Handelt es sich um Flachdächer, sind die Dächer von Carports und Garagen mindestens extensiv gemäß D.5.3 [vormals D.4.3] zu begrünen.“</p> <p>(siehe dazu auch T.2.9)</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>
<p>B.5.3</p> <p>Stellplätze und Garagen</p> <p>Unter 5.2 wird festgesetzt, dass bei Entfernung einer Garage von mehr als 7 m von der Straßenbegrenzungslinie die „Zufahrtsseite“ je Grundstück nicht mehr als 2,5 m betragen darf. Meint „Zufahrtsseite“ Zufahrtsbereite? Falls ja: diese Breite von lediglich 2,5 m ist zu schmal gewählt und so nicht praktikabel. Aufgrund der Schmalheit der Wörthseestraße mit einhergehend notwendigem Bewegungsradius der Pkw ist die Breite deutlich zu erhöhen.</p>	<p>Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler, gemeint ist tatsächlich die Zufahrtsbreite. Auch der Einwand, dass die Zufahrtsbreite für eine PKW-Schleppkurve zu knapp bemessen ist, ist berechtigt.</p> <p>Die Begrenzung der Zufahrtsbreite auf 2,50 m kann entfallen, weil die Bodenversiegelung im Planungsgebiet gesamtheitlich durch die Begrenzung der GRZ inklusive Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO beschränkt wird. Wie diese maximal zu versiegelnde Fläche genutzt wird, kann den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst überlassen bleiben.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, die Festsetzung D.5.2 zu streichen.</p>
<p>B.5.4</p> <p>Grünordnung</p> <p>Unter 7.5 wird bestimmt, dass „heimische“ Sträucher bzw. „heimische“, klimaangepasste Laubbäume zu pflanzen sind. Grundsätzlich wird die Festlegung von Bepflanzung an sich befürwortet. Das Wort „heimisch“ soll aber ersatzlos gestrichen werden. Dies, um auch hier einer Überreglementierung entgegenzuwirken und weiterhin eine liberale Grundhaltung zu zeigen. Aber auch, um dem Wesen der Bebauung um den Seen gerecht zu werden. Seit sicher 150 Jahren bringt gerade die Gründerzeit neue Pflanzen mit an den See und viele</p>	<p>Die Landschaftsbereiche des Ammersees sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und hier irrelevant.</p> <p>Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. der Zustand der Vegetation, der sich ohne Zutun des Menschen entwickeln würde, wäre im gesamten Planungsgebiet ein „Christophskraut-Waldgersten-Tannenbuchenwald“, örtlich je nach Standortbedingungen auch mit Seggen-Buchenwald sowie punktuell Schwalbenwurz- oder Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald. Bei den aktuell im Planungsgebiet vorkommenden Arten handelt es sich vorwiegend um Rotbuchen, Esche, Berg-Ahorn, vereinzelt Fichte und Kiefer.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans dient u.a. der Erhaltung und Förderung des durchgrüntem Charakters</p>

<p>davon sind bereits geschützt. Man erinnere hier nur gerne an die schönen Tulpenbäume der Uferpromenade in Schandorf am Ammersee. Auch die Forderung heimisch und klimangepasst könnte sich ausschließen: der heute so viel propagierte Maulbeerbaum kommt wahlweise aus China, aus dem Nahen Osten oder aus Nordamerika und wohl somit nicht „heimisch“ im engen Sinne.</p>	<p>der Uferbereiche des Wörthsees, welches bereits derzeit eine hohe Qualität aufgrund der Ausprägung und des hohen Alters der heimischen Baumarten besitzt. Diese ist wesentlich und im gesamten Landschaftsbild des Wörthsees prägend. Sie hat einen hohen Wert für das Landschaftsbild sowie die Aufenthaltsqualität des Erholungsraumes. Die Förderung heimischer Arten und die Vermeidung der Ausbreitung nicht heimischer, möglicherweise sogar invasiver Arten ist wichtig. Invasive Arten können das ökologische Gefüge einer Pflanzengemeinschaft und des jeweiligen Standortes erheblich stören und heimische Arten verdrängen, was sich wiederum negativ auf die Artenvielfalt der Fauna auswirken kann. Aus diesen genannten Gründen ist es nicht zielführend, neue, nicht heimische Arten im Gebiet zu etablieren. Nicht zuletzt wegen der Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes, sondern auch aus den genannten städtebaulichen Gründen, stellt der Bebauungsplan hier die genannten Anforderungen.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p><u>B.5.2:</u> Änderung Festsetzung D.4.4 (neu D.5.4):</p> <p>„Garagen und Carports, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind bezüglich ihrer Dachform und Dachfarbe an das Hauptgebäude anzupassen. Handelt es sich um Flachdächer, sind die Dächer von Carports und Garagen mindestens extensiv gemäß D.5.3 [vormals D.4.3] zu begrünen.“</p> <p><u>B.5.3:</u> Streichung Festsetzung D.5.2</p> <p>Weitere Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>	

B.6 Bürger 6 (Fl.Stck.Nr. 470/19) (WR 3)

<p>B.6</p> <p>Bürger 6 (Fl.Stck.Nr. 470/19) (WR 3)</p> <p>Schreiben vom 01.02.2024</p>	
<p>B.6.1</p> <p>Vielen Dank für die I. Anwohner-Informationsveranstaltung am 18.1.2024.</p> <p>Wie sie alle wissen, wenn Sie um den Wörthsee gehen:</p> <p>Die Bebauung und Grünordnung am Wörthsee ist in allen Anrainergemeinden völlig inhomogen und völlig inkonsistent, wie jede Person bei einem Rundgang um den Wörthsee feststellen kann: Sei es bei der Bebauung, der</p>	<p>Der bestehende Bebauungsplan „Wörthseeufer“ wird in zwei getrennten Bebauungsplänen mit den Geltungsbereichen „Wörthseeufer – Teilbereich Nord“ und „Wörthseeufer – Teilbereich Süd“ neu aufgestellt. Dies ist aus verschiedenen Gründen sinnvoller, als ein großer Bebauungsplan mit geteiltem Geltungsbereich. Insbesondere im Teilbereich Nord müssen durch die bereits erfolgten baulichen Entwicklungen auf den Grundstücken, die nicht im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans lagen, viele</p>

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Nord“

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 10.09.2024

<p>Platzierung der Bebauung, der Ausrichtung, der Gebäudegröße, Anzahl Geschosse, Dachformen, farbigen Gestaltung, Abstand zum Seeufer, Befestigung der Seeufer, Bootshäuser und Bootshütten, Zäune, Mauern, Hecken, Bepflanzungen, Abholzungen, Baumfällungen usw.</p> <p>Der aktuelle Vorentwurf Bebauungsplan Wörthseeufer der Gemeinde Seefeld - Teil Nord + Teil Süd = 2 Bereiche. Warum in 2 Teilen?</p> <p>Aber was ist mit dem Zwischenbereich entlang dem Wörthseeufer?</p> <p>Ist das Niemandsland?</p> <p>Darf es da keine Bebauung geben?</p> <p>Oder darf es eine viel dichtere/ höhere/ ufernähere Bebauung geben? Sonderbereiche? Ausnahmen? Ufergestaltung? Betonmauern? etc.</p> <p>Deshalb ist es uns vollkommen unverständlich den Zwischenbereich entlang dem Wörthseeufer auszusparen.</p> <p>Deshalb bitte einen Bebauungsplan Wörthseeufer für den gesamten Bereich der Gemeinde Seefeld aufstellen. Das kann die Gemeinde und der Gemeinderat Seefeld in seiner Eigenständigkeit sicher aufstellen und beschließen.</p>	<p>Ausnahmeregelungen getroffen werden, die im insgesamt homogenen Teilbereich Süd nicht erforderlich sind.</p> <p>Darüber hinaus existieren insgesamt drei Bebauungspläne für mehrere Flurstücke zwischen den Geltungsbereichen des Bebauungsplans „Wörthseeufer – Teilbereich Süd“ und „Wörthseeufer – Teilbereich Nord“. Südlich des Bebauungsplans „Wörthseeufer – Teilbereich Nord“ grenzt unmittelbar der Bebauungsplan „Campingplatz Wörthseebad II“ an, gefolgt von dem Bebauungsplan „Badeplatz am Wörthsee“ und dem Bebauungsplan „Campingplatz Wörthseebad I“. Insofern besteht für diesen Abschnitt des Seeufers kein Planungserfordernis.</p> <p>Der Vermerk auf die zwischenliegenden Bebauungspläne wird in der Begründung ergänzt. Der angrenzende Bebauungsplan „Campingplatz Wörthseebad II“ wird hinweislich in der Planzeichnung dargestellt.</p>
<p>B.6.2</p> <p>Bauliche Anlagen/ Bootshäuser</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf sind nicht alle Gebäude, Bootshütten etc. erfasst und eingezeichnet. Warum nur?</p> <p>Bitte alle Bauten, insbesondere auch die nicht genehmigten Bauten im gesamten Bebauungsplan einzeichnen mit entsprechender Kennzeichnung und wann sie z.B. nachträglich genehmigt wurden oder ab wann der Bestandsschutz greift. Damit Klarheit entsteht.</p> <p>Es gilt ja sowieso Bestandsschutz für alles Bisherige, wie bei der Anwohner-Information v. 18.1.2024 verkündet wurde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurden alle Bootshäuser hinweislich dargestellt, welche im Liegenschaftskataster abgebildet sind. Für alle nicht dargestellten Bootshäuser gilt, dass diese (unabhängig vom baurechtlichen Genehmigungsstatus) im Liegenschaftskataster nicht enthalten sind. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Rechtslage, bzw. den Schutzstatus der Bootshäuser. Alle vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.</p> <p>Eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
<p>B.6.3</p> <p>Zu Vorentwurf Bebauungsplan Teil Nord:</p> <p>Bitte erläutern Sie die Festsetzungen und den Verlauf Landschaftsschutzgebiet. Woran orientiert sich diese? Welche Kriterien sind dafür maßgeblich? Was bedeutet das zukünftig?</p>	<p>Der Bebauungsplan ist maßstabsgetreu und auf der Planzeichnung dementsprechend gekennzeichnet, inklusive Maßstabsleiste mit dem Maßstab 1:500.</p> <p>Aktuell befindet sich noch der gesamte Geltungsbereich des BPlans innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Ein Herausnahmeverfahren bestimmter Bereiche aus dem LSG wurde noch nicht eingeleitet. Ein entsprechender mit der Gemeinde abgestimmter</p>

<p>Ist der Bebauungsplan maßstabsgetreu? Welcher Maßstab gilt?</p>	<p>Vorschlag des Verlaufs der zukünftigen Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist identisch mit dem Verlauf der Grenze der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ (siehe Planzeichnung). Die vorgeschlagene Grenze (westlich der Bestandsbebauung) orientiert sich an den Baufeldern der östlich gelegenen Bebauung plus der maximalen zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen (Terrassen). Somit kann die im Rahmen des BPlans festgelegte bauliche Nutzung berücksichtigt werden und zugleich ein möglichst großer Teil der Fläche im LSG verbleiben. Der vorgeschlagene Bereich für die Herausnahme entspricht demnach dem Bereich der Wohnbaugrundstücke zwischen der Wörthseestraße und der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“.</p> <p>Ein Ausnahmeverfahren kann erst beantragt werden, wenn die öffentliche Auslegung inkl. Abwägung durchgeführt wurde.</p> <p>Für das Landschaftsschutzgebiet trifft der Bebauungsplan keine eigenen Festsetzungen. Hier gelten die Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung (vgl. Hinweise unter E. 4). Der Bebauungsplan konkretisiert lediglich im Rahmen der Festsetzung zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“, dass „über den derzeit genehmigten Bestand hinaus keine zusätzlichen baulichen Anlagen mehr zulässig sind“. Dies entspricht der Festsetzung, die bereits im bestehenden Bebauungsplan Wörthseeufer zu finden ist.</p> <p>Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes wird entsprechend der Abwägung unter T.2.5 angepasst.</p>
<p>B.6.4 Grundfläche Jetzt bekommen wir neu in WR3, Flur-Nr. 470/19, 200 m² GR zugestanden. Wobei 3 m Grenzabstand einzuhalten sind. Vielen Dank. Wir werden deshalb jetzt nichts Abreißen oder Zusätzliches bauen bis zu unserem Tod, soweit wir das überblicken können. Aber wie haben Sie die neuen GR ermittelt? Kriterien? Rechenweg? Aber weiter nach Süden sind Gebäude mit wesentlich höheren GR entstanden und genehmigt: 360 m², 330 m², 310 m², 290 m², 280 m², 270 m², mit mehreren Vollgeschossen, aber auf wesentlich kleineren Grundstücken. Die Dachformen sind ganz unterschiedlich - Flachdächer, verschränkte Dächer,</p>	<p>Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan im Bestand, d.h. zum Maß der baulichen Entwicklung wurde eine umfassende Analyse und Ermittlung des Bestandsbaurechts auf Kataster- und Bauaktenebene durchgeführt. Dafür wurden Kataster und Bauakten hinsichtlich der derzeit genehmigten Grundfläche analysiert. Zusätzlich wurde der bestehende Bebauungsplan gesichtet und analysiert. Unter Zusammenführung dieser Aspekte und im Zuge der Aufstellung des städtebaulichen Konzeptes sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgelegt worden.</p> <p>Ein Ziel des Bebauungsplans ist es, den in Teilen noch erhaltenen ursprünglichen Quartierscharakter zu wahren und zu sichern, der aus einer vorwiegend lockeren Uferbebauung und stark durchgrüntem Grundstücken besteht. Die Zulässigkeit von sehr großflächigen Gebäudekubaturen würde diesem Ziel entgegenstehen. (siehe dazu ausführlich auch Abwägung unter B.3.1)</p>

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Nord“

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 10.09.2024

<p>Querdächer, Walmdächer, Dächer ohne Vordächer, Terrassendächer.</p> <p>Alles mit wesentlich höheren Zäunen, Einfriedungen, Betonmauern etc. gerade so wie die Eigentümer es gemacht haben.</p> <p>Das ist jetzt alles durch Bestandsschutz abgedeckt, einverstanden.</p> <p>Aber es ist für uns nicht verständlich und nicht plausibel nachvollziehbar und ungerecht allen anderen Anliegern gegenüber.</p> <p>Nachdem hier sowieso ein baulicher Wildwuchs entstanden ist und besteht - trotz bisherigem Bebauungsplan - und den nicht verständlichen Lücken, ist es das Gerechteste, allen Grundstückseigentümern gegenüber:</p> <p>Eine einheitliche GR-Quote bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße zuzugestehen, unter Einhaltung von 3 m Grenzabstand bzw. 5 m Abstand zur Straße.</p>	<p>Da es sich wie bereits erwähnt um einen Bebauungsplan im Bestand handelt, müssen dennoch Gebäude berücksichtigt werden, welche im Bestand bereits größere Grundflächen aufweisen, als es den Planungszielen des Bebauungsplans entspricht. Diese sollen jedoch nicht als Maßstab für die zukünftige Entwicklung dienen.</p> <p>Der so bezeichnete „bauliche Wildwuchs“ bezüglich der realisierten Gebäudegrundflächen ist ausschließlich auf den Grundstücken entstanden, deren bebaubare Grundstücksflächen (außerhalb des LSG) eben nicht im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Wörthseeufer lagen.</p> <p>Eine einheitliche GR-Quote bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße entspricht nicht dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept und den Zielsetzungen des Bebauungsplans. (Siehe dazu ausführlich Abwägung unter B.3.1)</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
<p>B.6.5</p> <p>Was passiert mit den Anliegern, die die 3 m Grenzabstand jetzt nicht einhalten und nicht eingehalten haben?</p> <p>Bitte um Ihre Antworten und Begründungen. Hilfreich sind Ihre Erläuterungen dazu in der nächsten Anwohner-Information.</p>	<p>Alle bereits errichteten und genehmigten Gebäude im Geltungsbereich genießen Bestandsschutz. Bei baulichen Änderungen oder Neubauten gelten zukünftig die Regelungen dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Die Antworten mit Begründung können dieser Abwägung entnommen werden. Eine weitere Anwohner-Informationsveranstaltung ist derzeit nicht geplant, die Verwaltung steht für Fragen jedoch gerne zur Verfügung.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>	