

**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 01.02.2024
- 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

**T.1 Landratsamt Starnberg - Untere Naturschutzbehörde**

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p><b>T.1</b>  <b>Landratsamt Starnberg - Untere Naturschutzbehörde</b>                      Schreiben vom 01.02.2024, Az.: 4V.1-69-2-60</p>	
<p>T.1.1                      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>
<p>T.1.2                      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 Anpassung in der Begründung erfolgt.</p>
<p>T.1.3                      Zu Festsetzung durch Text Nr. 8.5: 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:                      „Die Neupflanzungen müssen bis spätestens 1 Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude umgesetzt sein.“</p>

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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.1.4</p> <p>Zu Hinweis 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 &amp; § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“, auf Grundlage des § 26 BNatSchG).“</p>
<p>T.1.5</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><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird gem. den Behandlungsvorschlägen angepasst und ergänzt.</p>	

**T.2 - Landratsamt Starnberg - Kreisbauamt**

<p><b>T.2</b></p> <p><b>Landratsamt Starnberg</b></p> <p><b>Kreisbauamt</b></p> <p>Schreiben vom 01.02.2024, Az.: 4V.1-69-2-60</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: <b>„Der vom Bebauungsplan Wörthseeufer - Teil Süd erfasste Teilbereich des Bebauungsplans Wörthseeufer in der Fassung vom 13.01.1998 (in Kraft getreten am 18.05.2000) wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.“</b></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>Die im Bebauungsplan Wörthseeufer - Teil Nord unter D 3 festgesetzte Überschreitungsregelung für die überbaubaren Grundstücksflächen fehlt hier. Wir empfehlen deshalb auch hier eine solche Regelung festzusetzen und verweisen darauf, dass eine Festsetzung hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung als Ausnahmeregelung zu fassen wäre, da § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und eine entsprechende Überschreitungsregelung wird aufgenommen.</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</p>

<p>nur Ausnahmeregelungen zulässt. Ansonsten wäre eine weitere eigene Baugrenze für diese Bauteile festzusetzen.</p>	<p>„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, unter D.4 (vormals D 3.) folgende Festsetzung zu ergänzen:</p> <p><b>„Für Balkone kann eine Überschreitung der Baugrenzen, bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m auf 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.“</b></p> <p><b>„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.“</b></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. Insbesondere die ggf.</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) sind bereits über das Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit</p>

<p>entstehenden Baurechtsverluste sind im Rahmen der Abwägung darzustellen.d</p>	<p>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 Inzidenzverfahren 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 zu ordnen und von zusätzlicher Bebauung ... freizuhalten“.</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><b>„Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach 19. Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,5 überschritten werden.</b></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.</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><b>„Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen eine maximale Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> pro zusammenhängender baulicher Anlage und eine Gesamtgrundfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Davon abweichend darf die zulässige Grundfläche im WR 1, WR 2 und WR 3 durch Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO eine maximale Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> pro</b></p>

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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><b>zusammenhängender baulicher Anlage und eine Gesamtgrundfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</b></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>Die unter B 1 eingetragene Grenze des Landschaftsschutzgebiets stimmt nicht mit der tatsächlichen Grenze des Landschaftsschutzgebiets überein. Der gesamte Bebauungsplanbereich „Wörthseeufer-Teil Nord“ befindet sich noch im Schutzgebiet.</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> <p>Die Grenze des LSG ist rechtlich gesichert. Sie wurde im vorliegenden Bebauungsplan korrekt übernommen.</p> <p>Die Aussage des letzten Satzes trifft hier nicht zu, da es sich um den Teil „Süd“ des Bebauungsplans handelt.</p>
<p>T.2.6</p> <p>Der unter A 6.2 festgesetzte Waldschutzstreifen zusammen mit den textlichen Festsetzungen D 8.9 liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (A 4.1). Eine solche Doppelfestsetzung ist rechtlich nicht möglich. Wir bitten den Widerspruch aufzulösen.</p>	<p>Die Festsetzung eines Waldschutzstreifens entfällt und wird auch aus der Planzeichnung entnommen. Vielmehr wird ein allgemeiner Hinweis auf die Beachtung und den Schutz des Wurzelraumes von Bäumen aufgenommen.</p> <p>„Für gem. der Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld sowie durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ geschützte Bäume sollen im Abstand von 1,5 m von der Kronentraufe zum Schutz der Wurzeln keine baulichen Eingriffe erfolgen (z.B. Aushub von Boden, Ablagerungen im Wurzelbereich, Errichtung von baulichen Anlagen, Verlegung von Versorgungsleitungen). Für die Bäume sollen vor Baubeginn Baumschutzmaßnahmen vorgesehen werden und während der Bauzeit dauerhaft erhalten bleiben.“</p> <p>Darüber hinaus bleibt der Verweis auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sowie die ZTV „Baumpflege“.</p>
<p>T.2.7</p> <p>Die Formulierung der Festsetzung A 5.2 sollte dem Wortlaut in § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB entsprechen und die konkret Begünstigten benennen.</p>	<p>Das Flurstück 470/40 ist gemäß Eintragungsverfügung vom 24.07.1969 als Teil des über die damaligen selbstständigen Gemeinden Buch und Hechendorf verlaufenden Seeuferwegs in Schlagenhofen als Eigentümerweg im Wegebestandsverzeichnis der Gemeinde Hechendorf am Pilsensee eingetragen worden.</p> <p>Die Widmung als Eigentümerweg ist bis heute wirksam und besteht fort.</p> <p>Mit der Eintragungsverfügung hat das Flurstück 470/40 die Eigenschaft als öffentliche Straße in Gestalt eines sog. Eigentümerweges erhalten.</p>

	<p>Eine darüber hinausgehende Regelung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Im Bebauungsplan „Wörthseeufer“ ist das Flurstück 470/40 als öffentliche Verkehrsfläche mit dem Zusatz „F“ für Fuß- und Radweg festgesetzt.</p> <p><b>Es wird vorgeschlagen, die Fläche in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche (A 5.1) mit dem Zusatz „G+F“ (A 5.3) für Fußgänger- und Radverkehr festzusetzen.</b></p> <p>Die ehemalige Festsetzungen A.5.2 und D.10.1 werden gestrichen.</p>
<p>T.2.8</p> <p>Die Festsetzung A 6.3 ist, ggf. im Bereich der textlichen Festsetzungen D 8, hinsichtlich der zulässigen Nutzung explizit zu regeln.</p>	<p>Dem Hinweis wird entsprochen. Die Nutzung wird innerhalb der Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsbereich“ wie folgt ergänzt:</p> <p><b>„Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsbereich“ sind Rasenflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.“</b></p>
<p>T.2.9</p> <p>Die Gemeinde verzichtet in der vorgelegten Fassung auf die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen. Somit handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 31 BauGB. In solchen bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB. Das bezieht sich auch in jenen Fällen auf die hier festgesetzte Grundfläche als sie dann nicht ausgeschöpft werden kann, wenn kein geeignetes Vorbild, das alle einfügungsrelevanten Parameter in sich trägt, vorhanden ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen werden im Entwurf für den Verfahrensschritt nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB ergänzt.</p>
<p>T.2.10</p> <p>Sowohl aus städtebaulichen als auch aus rechtlichen Gründen ist für uns die Aufzählung von „Loggien“ in D 2.1 nicht verständlich.</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><b>Es wird daher vorgeschlagen, bei der Festsetzung D.2.1 den Begriff „Loggien“ zu streichen.</b></p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>
<p>T.2.11</p> <p>D 4.2: Was ist mit dem Wort „anpassen“ gemeint?</p>	<p>Ziel dieser Festsetzung ist es, dass das Hauptgebäude und die damit verbundenen Garagen und Carports ein einheitliches und homogenes Erscheinungsbild erhalten. Die Formulierung „anpassen“ wurde gewählt, da z.B. die Anpassung an die Dachform nicht bedeuten muss, dass die angebaute Garage auch ein</p>

	<p>Satteldach hat. Sie könnte z.B. auch ein Pultdach haben, welches sich in das Satteldach des Hauptgebäudes integriert.</p> <p>Um jedoch die Vorgaben, insbesondere bei städtebaulich in geringerem Maße prägenden Nebenanlagen, überschaubar zu halten, wird vorgeschlagen, auf die Vorgabe der gleichen Dachneigung zu verzichten und die Festsetzung D.4.2 folgendermaßen zu ändern:</p> <p>„Garagen und Carports, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind bezüglich ihrer Dachform <b>und</b> Dachfarbe an das Hauptgebäude anzupassen.“</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>
<p>T.2.12</p> <p>D 7.1: Sollen tatsächlich so große Geländebewegungen zugelassen werden?</p> <p>An Schnittstellen von Abgrabungen und Aufschüttungen könnte eine Geländedifferenz von 2 m plus 1 m Absturzsicherung (3 m -Wand) im Sinne dieses Bebauungsplans entstehen.</p>	<p>Um zu verhindern, dass Abgrabungen und Aufschüttungen sich zu Geländesprüngen von mehr als 1 m aufsummieren können, wird vorgeschlagen, die Festsetzung unter D.8.1 (vormals D.7.1) folgendermaßen zu ergänzen:</p> <p>Veränderungen des bestehenden natürlichen Geländeverlaufs durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in einem Umfang bis zu max. <b>0,5 m</b> ab <b>bestehender</b> Geländehöhe zulässig. <b>Eine Kombination von Abgrabungen und Aufschüttungen, sodass Höhengsprünge von mehr als 0,5 m entstehen, ist unzulässig. Ausgeschlossen sind Abgrabungen zur Freilegung von Fassaden unterhalb der festgesetzten Höhenbezugspunkte.“</b></p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird gem. den Behandlungsvorschlägen angepasst und ergänzt.</p>	
<p><b>T.3</b></p> <p><b>Landratsamt Starnberg</b></p> <p><b>Brandschutz</b></p> <p>Schreiben vom 20.12.2023</p>	
<p>T.3.1</p> <p>Löschwasserversorgung</p> <p>Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung von einem Brandschutzfachplaner gern. 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. 70 - 100 m ist vorhanden)</p> <p>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</p>

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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

	werden. Zudem grenzen alle Grundstücke direkt an den Wörthsee an, der im Bedarfsfall als weitere Entnahmemöglichkeit dienen kann.
T.3.2 Erschließung Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Kein Einwand.
T.3.3 Zweiter Flucht- und Rettungsweg Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.	Kein Einwand.
<b>Beschlussvorschlag:</b> Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.	
<b>T.4</b> <b>Wasserwirtschaftsamt WWA Weilheim</b> <b>Schreiben vom 01.02.2024</b>	
T.4.1 Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.	Kein Einwand.
T.4.2 Grundwasser Leider liegen uns keine belastbaren Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor.  Allerdings wurden auf dem Flurstück Nr. 470/16 Erdwärmesonden niedergebracht. Nach der entsprechenden Dokumentation wurde Grundwasser bei ca. 550 m ü. NN bzw. 10 m unter Gelände vermerkt. Bis auf eine 4 m mächtige Kieseinschaltung zwischen 8 und 12 m unter Gelände wurde ansonsten bis zur Endteufe von 30 m nur kiesige, schluffige, Tone angesprochen. Bodenansprachen im Zusammenhang mit Erdsonden sind jedoch meist nur relativ grobe Orientierungspunkte für die tatsächlichen Gegebenheiten.  Bodenaufschlüsse bzw. Grundwassermessstellen im Umfeld des Plangebiets können dem bay. Umweltatlas (Karteninhalt -> Inhalt wählen -> Ebenesuche „Bohrungen“) entnommen werden. Weiter entfernte Grundwassermessstellen der Wasserwirtschaftsverwaltung (über den Gewässerkundlichen Dienst Bayern)	Die Information wird zur Kenntnis genommen und in Begründung bzw. Umweltbericht ergänzend aufgenommen.



**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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>liefern aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet keine brauchbaren Hinweise für die örtlichen Gegebenheiten (vgl. Punkt 2.3.3 des Begründungsentwurfs).</p> <p>Die Hinweise unter Punkt 8.6 des Satzungsentwurfs halten wir dahingehend für ausreichend.</p>	
<p>T.4.3</p> <p>Niederschlagswasser</p> <p>Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.</p> <p>In der Festsetzung unter Punkt 9.1 wird ein gangbares Entwässerungskonzept für Seeanlieger skizziert. Vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet mit gering durchlässigen Böden zu rechnen ist, erscheint die Erschließung für die übrigen Baugrundstücke so noch nicht ausreichend gesichert.</p> <p>Im vorliegenden Begründungsentwurf findet sich jedoch der Hinweis, dass lediglich das Flurstück 470/119 in den Tagwasserkanal der Gemeinde einleitet, die übrigen über Seeeinleitungen bzw. Versickerungen erschlossen sind. Insofern erscheint die Entwässerung des Niederschlagswassers als gesichert. Wir empfehlen jedoch, insb. bei Grundstücken ohne Uferanschluss entsprechendes spätestens im Zuge etwaiger Bauanträge zu überprüfen.</p> <p>Im vorliegenden Begründungsentwurf ist an einer Stelle von einem Mischwasserkanal zu lesen. Wir empfehlen dies ggf. zu ändern (es müsste nach unserer Auffassung „Trennkanal“ heißen).</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. 470/119 entwässert über den gemeindlichen Tagwasserkanal. Vereinzelt besteht ein Notüberlauf zum Tagwasserkanal (Flurstück 470/10). Ansonsten verfügen die Grundstücke über entsprechende Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen (Sickerschächte, Sickermulden, Zisternen) und/oder Entwässerungsleitungen direkt in den See.</p> <p>Es wird versichert – in Abstimmung mit dem Sachgebiet Tiefbau –, dass bei gedrosselter Einleitung der bestehende Tagwasserkanal ausreichend 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>Die Satzung wird um folgende Festsetzung D.11.3 ergänzt:</p> <p>„Die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den gemeindlichen Tagwasserkanal ist ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück nachweislich nicht möglich ist. Der Anschluss an den gemeindlichen Tagwasserkanal ist bei der Gemeinde Seefeld zu beantragen.“</p> <p>Die Begründung wird unter Pkt. 2.3.3 in Bezug auf den vorhandenen Schmutzwasserkanal (Trennsystem) redaktionell korrigiert.</p>
<p>T.4.4</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 26 der Begründung sind entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die Verweise werden entsprechend angepasst bzw. aktualisiert.</p>

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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>Verweise auf gesetzliche Bestimmungen sollten nochmal überprüft werden. Die beschriebenen Paragraphen sind zum Teil nicht (mehr) zutreffend. Z.B. Verweis auf Seite 26 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>T.4.5 Zusammenfassung Uns wichtige Punkte wurden in weiten Teilen bereits in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet. Insbesondere die Sicherung naturnaher Uferbereiche ist im wasserwirtschaftlichen Interesse. Gegen den Bebauungsplan bestehen daher keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn die obigen Hinweise beachtet werden.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Bebauungsplan mit Begründung, Satzung und Umweltbericht wird gem. den Behandlungsvorschlägen ergänzt.</p>	
<p><b>T.5</b> <b>Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege</b> <b>Bodendenkmalpflege</b> <b>Schreiben vom 19.12.2023</b></p>	
<p>T.5.1 Das Planungsgebiet befindet sich in einer eisenzeitlichen Siedlungskammer. Davon zeugen die zahlreichen Bodendenkmäler am Ostufer des Wörthsees (D-1-7933-0217 „Viereckschanze der späten Latenezeit“, D-1-7933-0145 „Offene Großsiedlung der mittleren und späten Latenezeit“, D-1-7933-0242 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ und D-1-7933-0032 „Siedlung der späten römischen Kaiserzeit“.) Südöstlich der Planung befindet sich das Bodendenkmal D-1-7933-0150 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“.  Die genaue Ausdehnung von Grabhügelfeldern kann im agrarisch genutzten Flächen nicht sicher festgestellt werden, da es weitere, obertägig nicht erkennbare Hügel geben kann. Zudem ist die zum Bestattungsplatz gehörende Siedlung nicht bekannt. Deshalb werden im Bereich der oben genannten Planung weitere Bodendenkmäler vermutet.</p>	<p>In der weiteren Umgebung des Planungsgebietes gelegene Bodendenkmäler werden in der Begründung bzw. dem Umweltbericht ergänzt. Es handelt sich jedoch bei den im Geltungsbereich gelegenen Grundstücken nicht um agrarisch genutzte Flächen, sondern um bereits bebaute Grundstücke, auf denen es nach Aktenlage keine Hinweise gibt, dass dort in der Vergangenheit Bodendenkmäler zutage getreten wären.</p>

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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>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 Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“</p> <p>(<a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf</a>)</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 BP keine Bodendenkmäler, die nachrichtlich darzustellen wären.</p>
<p>T.5.3</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:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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>200526 blfd denkmalvermutung flyer.pdf (bayern.de)</p>	
<p>T.5.4</p> <p>Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umpflanzung 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.5.5</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 gem. 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 mehr als 400 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> <p>Der Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird jedoch als allgemeiner Hinweis in Satzung und Begründung aufgenommen.</p>
<p>T.5.6</p> <p>Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>T.5.7</p> <p>Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:</p> <p>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.</p>	<p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine Neuauflistung eines Bebauungsplans, sondern um eine Neuregelung einer bereits bestehenden Bestandsbebauung. Es handelt sich um fertige Grundstücke mit den jeweiligen Eigentümern. Eine Parzellierung ist nicht erforderlich.</p>

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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>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> <p><a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information-service/fachanwender/do-kuvorgaben-april-2020.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information-service/fachanwender/do-kuvorgaben-april-2020.pdf</a>.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></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 ergänzt.</p>	
<p><b>T.7</b></p> <p><b>Handwerkskammer für München und Oberbayern</b></p> <p><b>Schreiben vom 02.02.2024</b></p>	
<p>T.7.1</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 - 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).</p> <p>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>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 Süd“**

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>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><b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>	
<p><b>T.8</b> <b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim</b> <b>Schreiben vom 12.01.2024</b></p>	
<p>T.8.1 Landwirtschaft Durch die Planungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>T.8.2 Forsten U. a. in der Satzung (E Hinweise Ziffer 5.3) und der Begründung (Ziffer 4.6.3) sind Aussagen zum „Baumwurf“ getroffen: „Innerhalb der hinweislichen Fläche gem. C 8 (Gefahrenzone Baumwurf) ist die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsfunktion bzw. die Nutzungsänderung zugunsten einer Aufenthaltsfunktion 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.“ 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</p>	<p>Die 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 die Standsicherheit geprüft bzw. sichergestellt werden muss und ggf. das Gebäude statisch so konstruiert werden muss, dass es einem Baumwurf standhält. 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>

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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>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>T.8.3</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 1-11 wurde beauftragt und wird derzeit durchgeführt. Der Baumbestand innerhalb der Waldflächen wird nicht baumgenau vermessen, sondern nur die erste Reihe zu den jeweiligen Baugrundstücken hin, mit Stammfuß und Kronenverlauf. Sobald die Vermessung vorliegt, werden die Daten in den Bebauungsplan aufgenommen, wird eine Konzeption zum Erhalt des vorhandenen Baumbestands mit dem AELF und der UNB abgestimmt. Das Ergebnis fließt als Festsetzungen in den nächsten Verfahrensschritt ein.</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>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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die weitere Abstimmung erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde.</p>

<p>genannten Änderungen in allen Dokumenten entsprechend nachzuführen.</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Baumwurfzone wird aus der Planzeichnung entfernt. Es verbleibt der entsprechende Hinweis in der Satzung.</p>	
<p><b>T.9</b> <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> <b>Schreiben vom 18.01.2024</b></p>	
<p>T.9.1 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:  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.  Gegen eine Auseinanderdividierung des bislang existierenden B-Plans Wörthseeufer in zwei einzelne Bebauungspläne sowie weitere Ziele und Zwecke der Planung, wie im Begründungsteil beschrieben, haben wir jedoch keine Einwände.  Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.  Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:  E-Mail: <a href="mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de">Planauskunft.Sued@telekom.de</a></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>T.9.2 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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>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><b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>	
<p><b>T.10</b> <b>Abfallwirtschaftsverband (AWISTA) Starnberg</b> <b>Schreiben vom 01.02.2024</b></p>	
<p>T.10.1 am 14.12.2023 erhielten wir den o. g. Bebauungsplan zur Stellungnahme.</p> <p>Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 7 5 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>	
<p><b>T.11</b> <b>Landesbund für Vogelschutz</b> <b>Kreisgruppe Starnberg</b> <b>Schreiben vom 02.02.2024</b></p>	
<p>T.11.1 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>Der Anmerkung wird entsprochen. Es wird folgender Hinweis E.5.6 in der Satzung aufgenommen: „Um Vogelschlag vorzubeugen sollten Glasflächen ab einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> 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</p>

<p>Vogelschlag</p> <p>Glasflächen ab einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> sind gegen Vogelschlag durch den Einsatz von mattiertem oder entspiegeltem und strukturier-tem/ 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. Keine hochgradig spiegelnden Glas- oder Metallelemente.</p> <p>Kriterien für hoch wirksame Markierungen, bei maximalem Kontrast:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand</li> <li>• vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand</li> <li>• schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster</li> <li>• metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster</li> </ul>	<p>Scheiben sowie hochgradig spiegelnde Glas- oder Metallelemente sollten vermieden werden.“</p>
<p>T.11.2</p> <p>Beleuchtung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektdichte, eingekofferte Leuchtanlagen).</li> <li>• Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig</li> <li>• Lichtschächte sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfallen bzw. wieder selbstständig herausklettern können (z.B. über ein schräg gestelltes Holzbrett oder Lochblech).</li> </ul>	<p>Der Anmerkung wird entsprochen. Es wird folgende Festsetzung D.10 in der Satzung aufgenommen:</p> <p>1.1 „Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>3. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).</li> <li>4. Lampen sollen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen</li> </ol>

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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>Gullys sind so herzustellen, dass Amphibien selbständig wieder herausklettern können.</p>	<p>Morgenstunden (2 Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.</p> <p>5. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.</p> <p>6. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.“</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Bebauungsplan mit Begründung, Satzung und Umweltbericht wird gem. den Behandlungsvorschlägen ergänzt.</p>	

**Öffentlichkeit:**

**Bürger 1 (Fl.Stck. Nr.470/16) (WR 9)**

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p><b>B.1</b></p> <p>Schreiben vom 01.02.2024</p>	
<p>B.1.1</p> <p>Bäume zum Erhalt</p> <p>zum Entwurf des Bebauungsplans möchte ich als Eigentümerin des Grundstücks Wörthseestrasse 17 Folgendes anmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die schützenswerten Baumkronen im südlichen Teil des Grundstückes Wörthseestrasse 17 sind nach meiner Auffassung zu ausladend eingezeichnet, da es sich im Nordwesten des grün markierten Bereiches lediglich um Gestrüpp, Büsche und Wildwuchs, aber nicht um schützenswerte Bäume handelt. Im Osten des Grundstückes ragt die Baumgruppe wie im Plan eingezeichnet weit in das Grundstück hinein (größere Nord-Süd-Ausdehnung). Die Baumgruppe verjüngt sich aber Richtung Westen hin deutlich und läuft spitz auf die Wörthseestrasse zu (geringe Nord-Süd-Ausdehnung). Richtung Westen (zur Einfahrt hin, vorne rechts unten im Bild, vergl. Foto IMG_5515.jpg) stehen nur noch vereinzelt Bäume nahe an der Wörthseestrasse. Deren Baumstämme sind im Plan richtig eingezeichnet. Die im Plan eingezeichneten Baumkronen entsprechen hingegen nicht der Situation vor Ort.</li> </ul>	<p>Es liegt eine Vermessung des genauen Kronenumfanges der vorhandenen Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm vor.</p> <p>Da Bäume innerhalb der Baugrundstücke durch die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld geschützt sind und der Baumbestand innerhalb der privaten Grünfläche unter die Landschaftsschutzgebietsverordnung fällt, wird dennoch kein Baumbestand mehr als zu erhalten über die Satzung des Bebauungsplans festgesetzt (gilt nicht für WR1). 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 Baumbestand innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Entfernte Bäume sind dann gem. D 9.9 zu ersetzen.</p>
<p>B.1.2</p> <p>Baurecht</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</p>

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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>Im Übrigen bitte ich, das Baurecht auf dem Grundstück Wörthseestrasse 17 auf GR 180 zu erhöhen und zudem das Baufenster im nördlichen Bereich des Baufensters ca. 5 Meter nach Westen weiter zu ziehen, da mein Grundstück enorm groß ist (vergl. Fotos IMG_5569.jpg, IMG_5580.jpg, IMG_5601.jpg). Das Erscheinungsbild und der Gesamteindruck der Wörthseestrasse wären dadurch sicherlich nicht beeinträchtigt. Vielmehr ist die Wörthseestrasse schon jetzt größtenteils ziemlich dicht bebaut und auf den anderen relativ kleinen Grundstücken stehen relativ große Häuser, die jetzt alle noch mehr Baurecht bekommen sollen (vergl. IMG_5557.jpg, IMG_5546.jpg, IMG_6008.jpg). Bei meinem Grundstück ist hingegen enorm viel Platz und auch bei einer Erweiterung der GR auf 180 wäre immer noch sehr viel Platz, insbesondere im Vergleich zu den anderen Häusern und Grundstücken in der Straße. Zudem wirkt ein gleich großes Haus auf einem so großen Grundstück anders als auf einem kleinen Grundstück, nämlich kleiner. Deshalb fände ich es auch aus Gerechtigkeits-erwägungen angemessen, die Grundstücksgröße zumindest nicht völlig außer Acht zu lassen.</p>	<p>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 orientiert sich das städtebauliche Konzept in diesem Bereich weniger am 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 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.</p> <p>Als Maß für eine mit den Planungszielen verträgliche Gebäudetypologie auf den Grundstücken, die direkt an den See angrenzen, wurde der bestehende Baukörper im WR 5 zugrunde gelegt, welcher sich in seiner Dimension (Grundfläche ca. 150 m<sup>2</sup> im Bestand) gerade noch im Rahmen der oben genannten Anforderungen bewegt.</p> <p>Der Einschätzung, dass ein großes Gebäude auf einem größeren Grundstück kleiner wirkt, kann nicht gefolgt werden, da für den Betrachter von der Straße oder vom See aus die Grundstücksgröße gar nicht eindeutig erfassbar ist.</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 bereits zusätzlichen Spielraum bei der Gebäudeplanung, da die festgesetzte GR vollständig durch die Grundfläche des Hauptgebäudes ausgenutzt werden kann.</p> <p>Eine Vergrößerung des Bauraums um 5 m nach Westen würde den Verlust eines erhaltenswerten und nach Baumschutzverordnung geschützten Baumes zur Folge haben.</p> <p>Zudem würde bei Ausnutzung des vergrößerten Bauraums in der vollen Breite auch ein Gebäude mit 150 qm Grundfläche für den Betrachter von der Straße oder vom See aus sehr massiv wirken.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><u>B.1.1:</u> Bäume werden nicht zum Erhalt festgesetzt, sondern hinweislich (mit Planzeichen C.7) dargestellt. Festsetzung A.6.5 entfällt.</p> <p><u>B.1.2:</u> Eine Änderung der zulässigen GR und der Größe des Bauraums ist nicht erforderlich.</p>	

**Bürger 2 (Fl.Stck. Nr.470/11) (WR 8)**

<p><b>B.2</b></p> <p>Schreiben vom 01.02.2024</p>	
<p>B.2.1</p> <p>wir nehmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wörthseeufer-Teil Süd“ wie folgt Stellung: Stellplätze und Garagen</p> <p>Der Entwurf, insb. Ziffer 5.2, sieht nicht den Fall von Carports vor, die parallel zur Wörthsee-straße ausgerichtet sind. Unsere Stellplätze werden über denselben Stauraum wie die Garagenplätze befahren. Wir bitten eine solche Regelung aufzunehmen, da hierdurch auch unnötige Zufahrtsflächen eingespart werden können und entsprechend mehr Grünfläche entsteht.</p>	<p>Mit der Festsetzung D 5.2 (und D.3) wird einerseits das Ziel verfolgt, die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss auf der Wörthsee-straße sicherzustellen. Um ein zügiges Befahren der Grundstücke zu ermöglichen, muss der Stauraum jedoch nicht zwingend zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage liegen, sondern kann auch parallel zur Garage oder zum Carport angeordnet sein.</p> <p>Andererseits besteht aber auch eine städtebauliche Zielsetzung, den straßennahen Grundstücksbereich von räumlich verhältnismäßig dominanten baulichen Anlagen, wie Garagen oder Carports und auch anderen Nebenanlagen freizuhalten und so einen offeneren und großzügigeren Charakter des Straßenraums zu sichern.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, die Festsetzungen unter Ziffer D 5 (neu D 6) folgendermaßen anzupassen: Änderung Festsetzung D 5.1 (neu D 6.1):</p> <p>„Garagen und Carports <b>sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO</b> sind auf dem Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, <b>müssen jedoch mindestens 3m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen.</b>“</p> <p>Bisherige Festsetzung D 5.2: <b>entfällt</b></p> <p>Änderung Festsetzung D 5.3 (neu D 6.2):</p> <p>„Im Bereich der <b>Garagenzufahrten</b> ist ein Stauraum von 5,0 m Tiefe – gemessen von der <b>Straßenbegrenzungslinie</b> – einzuhalten.“</p> <p>In der Begründung wird ergänzt, dass die 5 m Stauraum nicht zwingend zwischen Garage und straßen-seitiger Grundstücksgrenze angeordnet sein müssen, sondern auch seitlich angeordnet sein können, sofern die Einfahrtsöffnung von Garage oder Carport nicht in Richtung Straße orientiert ist.</p>

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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>B.2.2</p> <p>Grundfläche</p> <p>Mit der vorgegeben Grundfläche GR 150 sind wir nicht einverstanden. Hier findet eine Gleichbehandlung von Ungleichem statt, Grundstücke wie z.B. WR 4 und 5 verfügen über wesentlich kleinere Grundflächen bei ebenfalls einer Festlegung auf GR 150.</p>	<p>Siehe Abwägung zu B.1.2.</p> <p>Eine Änderung der zulässigen Grundfläche ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>B.2.3</p> <p>Baugrenze</p> <p>Mit dem eingezeichneten Bauraum sind wir nicht einverstanden. Grundstücke, wie z.B. WR 5 und 6 weisen bei kleineren Grundstücksflächen bzgl. der West-Ost-Ausdehnung breitere Bauräume auf und auch (bei WR 6) in der Fläche einen größeren Bauraum.</p>	<p>Eine Erweiterung des Bauraums entsprechend der Breite des Bauraums im WR 6 (14,5 m) erscheint in Hinblick auf die städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzung des Bebauungsplans vertretbar. Um jedoch den Charakter einer lockeren Bebauung mit möglichst großen durchgrüneten Zwischenräumen zu erhalten, kann ausschließlich einer Erweiterung nach Osten zugestimmt werden, u.a. aufgrund der Platzierung des Bestandsgebäudes in WR 7 sowie des Bestandsgebäudes WR 9. Hier sind dann in Abhängigkeit zur realisierten Wandhöhe die Regelungen des Art. 6 BayBO zu berücksichtigen.</p> <p><b>Es wird daher vorgeschlagen, den Bauraum in östlicher Richtung auf ein Maß von 14,5 m zu verbreitern.</b></p>
<p>B.2.4</p> <p>Gestaltungsfestsetzungen</p> <p>Wir sind mit der Festsetzung auf eine Dachneigung zwischen 20° und 40° nicht einverstanden. Unsere aktuelle Bebauung weist eine Dachneigung von 45° auf. Hier ist, z.B. im Falle einer notwendigen Wiedererrichtung nach Brandfall, keine Bebauung in jetziger Art und Weise möglich. In Verbindung mit der Regelung GR 150 sehen wir hier eine Schlechterstellung.</p>	<p>Eine Dachneigung von 45° erscheint mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans vereinbar.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, die Festsetzung unter D 4.1 (neu D 5.1) folgendermaßen zu ändern:</p> <p>„Im Planungsgebiet sind symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und <b>45°</b> zulässig. ...“</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>
<p>B.2.5</p> <p>Der aktuelle Entwurf nennt keine Höhenfestlegungen. Dies erschwert eine Bewertung und wird im weiteren Verlauf zu erneuten und wiederholten mindestens von Stellungnahmen führen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen werden im Entwurf für den Verfahrensschritt nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB ergänzt.</p>

**Beschlussvorschlag:**

B.2.1: Änderung Festsetzungen unter D 5 (neu D 6):

Änderung Festsetzung D 5.1 (neu D 6.1):

„Garagen und Carports **sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO** sind auf dem Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, **müssen jedoch mindestens 3m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen.**“

Bisherige Festsetzung D 5.2: **entfällt**

Änderung Festsetzung D 5.3 (neu D 6.2):

<p>„Im Bereich der <b>Garagenzufahrten</b> ist ein Stauraum von 5,0 m Tiefe – gemessen von der <b>Straßenbegrenzungslinie</b> – einzuhalten.“</p> <p><u>B.2.2:</u> Eine Änderung der zulässigen Grundfläche ist nicht erforderlich.</p> <p><u>B.2.3:</u> Verbreiterung Bauraum WR 8 in östlicher Richtung auf ein Maß von 14,5 m.</p> <p><u>B.2.4:</u> Änderung Festsetzung D 4.1 (neu D 5.1): „Im Planungsgebiet sind symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und <b>45°</b> zulässig. ...“</p> <p><u>B.2.5:</u> Ergänzung Höhenfestsetzungen im Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Weitere Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>
--

**Bürger 3 (Fl.Stck. Nr.470/119) (WR 1)**

<p><b>B.3</b> Schreiben vom 02.02.2024</p>	
<p>B.3.1 mit Schreiben vom 14.12.2023 wurde ich offiziell über die Billigung des Vorentwurfs zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Wörthseeufer Teil Süd“ seitens des Gemeinderates informiert. Entsprechend dem Hinweis in Abs. 3 dieses gemeindlichen Schreibens nehme ich die Möglichkeit wahr, eine Stellungnahme zu den im Internet veröffentlichen Unterlagen sowie zu Infoveranstaltung vom 18.01.2024 abzugeben. Vorweg: Ich bin Besitzer des Grundstücks FINr. 470/119 und habe im Jahr 2014-2015 das am 17.04.2014 durch das LRA Starnberg genehmigte Haus gebaut (Az.: B-2014-19-14). Mit Entscheid des VG München M 11 K 19.771 vom 08.09.2022 wurde der Bebauungsplan „Wörthseeufer“ für nichtig erklärt. Somit beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des bestehenden Hauses auf FINr. 470/119 nach Baugenehmigung B-2014-19-14 (materiell und formell baurechtmäßig) sowie §34 BauGB (materiell baurechtmäßig). Mit dem Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Wörthseeufer Teil Süd“ liegt auch Grundstück FINr. 470/119 in</p>	<p>Kenntrnisnahme Die relevanten gesetzlichen Vorgaben und planerischen Rahmenbedingungen wurden bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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>Gänze innerhalb dieses Gebiets, unterliegt somit dem § 30 BauGB des beplanten Innenbereichs.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das gesamte Plangebiet nach Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern in dem hierin dargestellten ausgewiesenen Verdichtungsraum.</p> <p>Obendrein liegt das Plangebiet entsprechend der Anlage zu §1, 2 Nr. 1.17.10 GBestV-Bau in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt.</p> <p>Vorweg:</p> <p>Art. 14 Abs. 1 Satz 1 Alternative 1 Grundgesetz (GG)14 erklärt das Eigentum zu einem Grundrecht. Hierzu gehört auch das Recht, ein im eigenen Eigentum stehendes Grundstück zu bebauen („Baufreiheit“). Weiter ist in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG vorgesehen, dass „Inhalt und Schranken“ des Eigentums „durch die Gesetze“ festgelegt werden. Der als gemeindliche Satzung und somit als Rechtsnorm zu beschließende Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB) stellt eine solche „Inhalts- und Schrankenbestimmung“ des Grundeigentums dar. Denn durch dessen verbindliche Festsetzungen, von denen nur ausnahmsweise abgewichen werden kann, wird die Errichtung von baulichen Anlagen geregelt und somit in die Baufreiheit eingegriffen. Wie jede Rechtsnorm müssen auch Bebauungspläne aus allgemeinen rechtsstaatlichen Erwägungen zudem hinreichend bestimmt sein („Bestimmtheitsgebot“).</p>	
<p>B.3.2</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde keine Verpflichtung trifft, alle nach dem Katalog des § 9 BauGB möglichen Festsetzungen zu treffen. Vielmehr gilt es auch hier § 1 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen, wonach die jeweilige Festsetzung städtebaulich erforderlich sein muss.</p> <p>Obendrein steht der Gemeinde über den insoweit abschließenden Katalog des § 9 BauGB ein bauplanungsrechtliches „Festsetzungsfindungsrecht“ nicht zu (vgl. BVerwG, Urt. v. 11.02.1993 4 C 18/91).</p> <p>In diesem Zusammenhang sollte sich einmal die Gemeinde sowie das Planungsbüro mit dem beispielhaften Urteil Bayerischer VGH, Urteil vom 07.02.2013 - 1 N 11.1854</p>	<p>Die nicht bebauten Baugrundstücksflächen, die unversiegelt und gleichzeitig begrünt sind, leisten einen elementaren Beitrag zum immer wichtiger werdenden Thema der Klimaanpassung. Wiesenflächen wie auch Gehölz- bzw. Baumbestände tragen zur Kaltluft- und Frischluftentstehung bei. Neben dem hohen Wert für das städtebauliche Erscheinungsbild sowie das Landschaftsbild leistet eine gute Durchgrünung mit einer ausreichenden strukturellen Vielfalt und Kombination von Freiflächen, Strauch- und Baumbeständen einen wesentlichen Beitrag zum Artenschutz sowie zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität.</p> <p>Durch die vorhandenen grünordnerischen Festsetzungen trägt der Bebauungsplan zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Förderung des Klimaschutzes bei. Bei der Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen und Interessen überwiegt hier das übergeordnete Ziel zur Sicherung der</p>



auseinandersetzen. Zusammenfassend kann diesem folgendes entnommen werden:

**Neben** den nachfolgend aufgeführten Argumenten verweise ich in Bezug auf die unter 8. Grünordnung aufgeführten Festsetzungen darauf, dass es an der städtebaulichen Erforderlichkeit i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB mangelt, denn die Realisierung erscheint auf absehbarer Zeit ausgeschlossen. Die vor dem Hintergrund des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sehenden Festsetzungen des Bebauungsplans lösen keine Handlungsverpflichtungen der privaten Grundeigentümer aus (vgl. BVerwG, U.v. 30.8.2001 – 4 CN 9.00 – BVerwGE 115, 77; U.v. 27.8.2009 – 4 CN 5.08 – BVerwGE 134, 355). Damit stehen und fallen die beabsichtigten Festsetzungen mit der Bereitschaft der Grundeigentümer zur Mitwirkung bei der Verwirklichung des Konzepts. Da diese nicht gegeben ist, fehlt es für den „Waldschutzstreifen“, die Wiesenflächen mit definiertem Kräuteranteil, klimaangepasste Laubbäume, Mindestpflanzgrößen, etc... an der entsprechenden rechtlichen Absicherung.

Ein aus tatsächlichen Gründen nicht vollziehbarer Bebauungsplan vermag die Aufgabe einer verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen und verstößt deshalb gegen das Gebot der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB); stehen ihm dauerhaft Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art entgegen, ist er unwirksam (BVerwG, B.v. 25.8.1997 – 4 NB 12.97 – Buchholz 406.11 § 6 BauGB Nr. 7; U.v. 30.8.2001 a.a.O.).

Auch kann auf FINr. 470/119 eine sog. „Baumwurfzone“ sowie ein „Waldschutzstreifen“ nicht festgesetzt werden, wenn die Grundlage dieser Festsetzungsermächtigung, nämlich ein vorhandener Wald mit entsprechend hohen Bäumen, innerhalb der nächsten 20 Jahre nicht vorhanden sein wird.

1. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne bzw. bauplanerische Festsetzungen, deren Verwirklichung auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen. Ein zeitlicher Prognosehorizont von mindestens etwa 20 Jahren entzieht der Planung eines Gewerbegebiets regelmäßig eine realistische Grundlage und macht ihre Verwirklichung unabsehbar.

Zwar gibt es keinen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines

natürlichen Lebensgrundlagen und zur Förderung des Klimaschutzes. Diesem trägt der Bebauungsplan durch die vorhandenen grünordnerischen Festsetzungen Rechnung. Zudem ist es der Planungswille der Gemeinde, zukünftig wieder mehr Gewicht auf die Wahrung und Förderung eines (ursprünglich vorhandenen) einheitlichen gestalterischen Erscheinungsbildes der Bebauung entlang des Wörthseeufers zu legen. Aufgrund der besonderen Lage der Grundstücke in diesem Naherholungsgebiet, welches auch als Identifikationspunkt eine hohe Bedeutung hat, sind die Interessen der Allgemeinheit an einem behutsamen Umgang mit dem Bestand stärker zu gewichten, als in anderen Baugebieten. Damit ist die städtebauliche Erforderlichkeit gegeben. Die grünordnerischen Festsetzungen liegen zu diesem Zwecke im Bereich des Zumutbaren.

Die Pflanzaufgaben aus Festsetzungen (D 8.1 bis 8.10, neu D 9.1 bis D 9.10) sind über den § 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB gedeckt. Diese können über das Pflanzgebot gem. § 178 BauGB durch die Gemeinde per Bescheid eingefordert werden.

Die Festsetzung eines Waldschutzstreifens entfällt und wird auch aus der Planzeichnung entnommen. Vielmehr wird ein allgemeiner Hinweis auf die Beachtung und den Schutz des Wurzelraumes von Bäumen aufgenommen:

„Für gem. der Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld sowie der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ geschützte Bäume sollen im Abstand von 1,5 m von der Kronentraufe zum Schutz der Wurzeln keine baulichen Eingriffe erfolgen (z.B. Aushub von Boden, Ablagerungen im Wurzelbereich, Errichtung von baulichen Anlagen, Verlegung von Versorgungsleitungen). Für die Bäume sollen vor Baubeginn Baumschutzmaßnahmen vorgesehen werden und während der Bauzeit dauerhaft erhalten bleiben.“ Dies gilt sowohl für Bäume im Waldrandbereich, als auch für Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen.

Es bleibt der Verweis auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sowie die ZTV „Baumpflege“.

Eine Festsetzung einer Baumwurfzone existiert nicht. Es handelte sich bei der Baumwurfzone um einen Hinweis. Die Baumwurfzone wird im weiteren Verfahrensverlauf nicht mehr in der Planzeichnung dargestellt. Es

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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

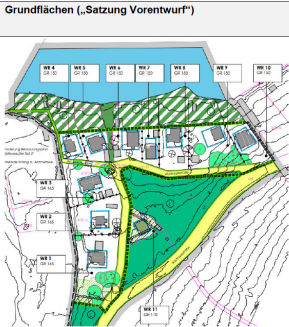

Stand 10.09.2024

<p>Gebietes nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss. Der Satzungsgeber muss aber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Das setzt eine zutreffende Beurteilung des planungsrechtlichen "Status" der überplanten Grundstücke voraus. Gerade wenn die Überplanung von Wohngrundstücken die Eigentümerbefugnisse in starkem Maß einschränkt, ist die Gemeinde gezwungen, das Eigentum bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen.</p> <p>(vgl. OVG Sachsen-Anhalt, B.v. 21.02.2008 - 5 K 258/06).</p>	<p>verbleibt der entsprechende textliche Hinweis in der Satzung.</p> <p>Der Bebauungsplan weist kein Gewerbegebiet aus.</p> <p>Die Festsetzung der Fläche des Flurstücks Nr. 470/ 63 als Waldfläche ist mit dem AELF abgestimmt. Es handelt sich hierbei um eine Aufforstungsfläche. Innerhalb von Waldflächen werden keine weiteren Festsetzungen zur Entwicklung des Vegetationsbestandes getroffen.</p>
<p>B.3.3</p> <p>Es wundert doch den Verfasser dieses Dokuments sehr, dass bei sämtlichen Diskussionen dieses neuen Bebauungsplans das gemeindlich ausführende Organ - jene(r) welcher gegenüber dem Bürger die Festsetzungen des neuen B-Plans vertritt - nicht anwesend ist.</p> <p>Somit ist anzunehmen, dass bei nicht eindeutig bzw. fehlerhaft definierten Festsetzungen, egal was damit nach mündlicher Aussage gemeint war, immer das geschriebene Wort der menschlichen Logik vorgezogen wird.</p> <p>Sie sollten sich fragen, weshalb der bisherige Bebauungsplan für nichtig erklärt wurde. Die Ursache hierfür liegt in zu vielen und in sich nicht stimmigen Festsetzungen. Diese wurden so restriktiv in ihrem Wortlaut durchgesetzt, dass dies am Ende für enormen Unmut und großen Widerstand sorgte.</p> <p>Dementsprechend bitte ich darum nur wirklich notwendige Festsetzungen sowie Hinweise mit aufzunehmen.</p>	<p>Der bestehende Bebauungsplan wurde aufgrund fehlender Bestimmtheit der Höhenfestsetzungen in einem Inzidenzverfahren für unwirksam erklärt. Es fehlte lediglich die Festsetzung einer oder mehrerer eindeutig bestimmter Bezugshöhen im Geltungsbereich. Zu viele oder widersprüchliche Festsetzungen waren nicht der Grund für die festgestellte Unwirksamkeit.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf bilden in ihrer Gesamtheit den Planungswillen der Gemeinde ab, und sind somit notwendig.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
<p>B.3.4</p> <p>Grundsätzliches:</p>	<p>Die jeweilige Rechtsgrundlage der Festsetzungen muss vorhanden sein, jedoch nicht explizit im Bebauungsplan genannt werden.</p>

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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>Bevor auf die einzelnen Festsetzungen des „Vorentwurfs“ zu Neuaufstellung des Bebauungsplans eingegangen wird, fehlt es in nahezu sämtlichen Ausführungen zu den Festsetzungen - niedergeschrieben in der „Begründung Vorentwurf“ - an der gesetzlichen Rechtmäßigkeit für die Inanspruchnahme dieser Festsetzungen.</p> <p>Zumindest für die nachstehend angesprochenen Festsetzungen sollte die rechtmäßige Grundlage für die Inanspruchnahme dieser in der Begründung zu finden sein.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>																																																																						
<p>B.3.5</p> <p><b>Festsetzung A 3.1/ 4.1</b></p> <p>Die Festsetzung A 3.1 mit A 4.1 unterliegt nach § 1 Abs. 7 BauGB einem erheblichen Abwägungsfehler, ist auf Grundstück FINr. 470/119 (hier WR 1), trotz der Baugrundstücksgröße von 2018 m<sup>2</sup> (größtes Baugrundstück im Plangebiet) nur ein Baufenster mit GR = 165 m<sup>2</sup> vorgesehen (siehe Tabelle 1). Die hieraus resultierende GRZ von 0,08 auf WR 1 ist somit wesentlich kleiner als die durchschnittliche GRZ von 0,18 aller im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke (siehe Tabelle 2).</p> <p>Das widerspricht auch dem § 3 Abs. 1 GG wonach der Satzungsgeber an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und Gleichheit gebunden ist. Somit wird mit dieser Festsetzung auf FINr. 470/119 auch die Eigentumsгарantie nach § 14 Abs. 1 in unzulässiger Weise massiv beeinträchtigt.</p> <p><b>Tabelle 1: Grundflächen und Baugrundstücksgrößen</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;"> <p>Grundflächen („Satzung Vorentwurf“)</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p>Baugrundstücksgrößen („Begründung Vorentwurf“) inkl. GRZ</p>  </div> </div> <p><b>Tabelle 2: Vergleich der im Plangebiet liegenden Baugrundstücke</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Grundstück FINr.</th> <th>WR</th> <th>GR [m<sup>2</sup>]</th> <th>Baugrundstücksgröße [m<sup>2</sup>]</th> <th>GRZ (GR/Baugrundstück)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>470/119</td><td>1</td><td>165</td><td>2018</td><td>0,08</td></tr> <tr><td>470/15</td><td>2</td><td>165</td><td>1301</td><td>0,13</td></tr> <tr><td>470/10</td><td>3</td><td>165</td><td>1375</td><td>0,12</td></tr> <tr><td>470/6</td><td>4</td><td>150</td><td>452</td><td>0,33</td></tr> <tr><td>470/7</td><td>5</td><td>150</td><td>568</td><td>0,26</td></tr> <tr><td>470/8</td><td>6</td><td>150</td><td>673</td><td>0,22</td></tr> <tr><td>470/9</td><td>7</td><td>120</td><td>476</td><td>0,25</td></tr> <tr><td>470/11</td><td>8</td><td>150</td><td>973</td><td>0,15</td></tr> <tr><td>470/16</td><td>9</td><td>150</td><td>1509</td><td>0,10</td></tr> <tr><td>470/47</td><td>10</td><td>150</td><td>805</td><td>0,19</td></tr> <tr><td colspan="4">Durchschnittliche GRZ sämtlicher im Uferbereich befindlichen Baugrundstücke</td><td><b>0,21</b></td></tr> <tr><td>470/30</td><td>11</td><td>110</td><td>621</td><td>0,18</td></tr> <tr><td colspan="4">Durchschnittliche GRZ sämtlicher im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke</td><td><b>0,18</b></td></tr> </tbody> </table>	Grundstück FINr.	WR	GR [m <sup>2</sup> ]	Baugrundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	GRZ (GR/Baugrundstück)	470/119	1	165	2018	0,08	470/15	2	165	1301	0,13	470/10	3	165	1375	0,12	470/6	4	150	452	0,33	470/7	5	150	568	0,26	470/8	6	150	673	0,22	470/9	7	120	476	0,25	470/11	8	150	973	0,15	470/16	9	150	1509	0,10	470/47	10	150	805	0,19	Durchschnittliche GRZ sämtlicher im Uferbereich befindlichen Baugrundstücke				<b>0,21</b>	470/30	11	110	621	0,18	Durchschnittliche GRZ sämtlicher im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke				<b>0,18</b>	<p>Der Einwender verkennt, dass der südliche Teil des Grundstückes Flur Nr. 470/119 kein Teil des Baugrundstückes ist und an dieser Stelle auch zu keiner Zeit Bau-recht bestand. Insofern gehen die angeführten GRZ-Berechnungen und Vergleiche mit den anderen Baugrundstücken schon allein aus diesem Grund ins Leere. Bei korrekter Heranziehung der grundsätzlich bebaubaren Flächen als Baugrundstück (nördliche Teilfläche mit 1.178 m<sup>2</sup>) zeigt sich vielmehr, dass sich das Grundstück Flur Nr. 470/119 mit einer rechnerisch ermittelten GRZ von 0,14 innerhalb des Durchschnitts bewegt. Von einer Ungleichbehandlung oder fehlender Verhältnismäßigkeit kann insofern nicht gesprochen werden.</p> <p>Unabhängig davon orientiert sich das städtebauliche Konzept im Plangebiet weniger am Verhältnis der Grundstücksgröße zur jeweiligen Bebauung, sondern legt vielmehr eine zur Erreichung des Planungsziels angestrebte Gebäudetypologie zugrunde, welche eine bestimmte Grundfläche nicht überschreiten sollte (siehe Abwägung zu B 1.2).</p> <p>Des Weiteren wurde mit dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BV 1 ZB 23.140) vom 29.08.2023 bezüglich der Erweiterungsmöglichkeit des hier benannten Grundstückes bereits abschließend geklärt, dass der angestrebte zweite Bauraum im Außenbereich liegen würde, da der Bebauungszusammenhang an der südlichen Außenwand des bestehenden Hauptgebäudes endet:</p> <p>RN 15: „Die Anschlussbebauung von der bebauten Ortstlage aus in den Außenbereich hinaus ist in der Regel ein Vorgang der – siedlungsstrukturell unerwünschten – Zersiedelung, wenn das Vorhaben konkret geeignet ist, Nachfolgebebauung nach sich zu ziehen. In einem solchen Fall erfordern es die öffentlichen Belange, den ersten Ansätzen entgegenzutreten (BVerwG, B.v. 11.10.1999 a.a.O). Das Verwaltungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass eine Bebauung auf dem südlichen Bereich des Vorhaben-grundstücks Vorbildwirkung für weitere Bauwünsche</p>
Grundstück FINr.	WR	GR [m <sup>2</sup> ]	Baugrundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	GRZ (GR/Baugrundstück)																																																																			
470/119	1	165	2018	0,08																																																																			
470/15	2	165	1301	0,13																																																																			
470/10	3	165	1375	0,12																																																																			
470/6	4	150	452	0,33																																																																			
470/7	5	150	568	0,26																																																																			
470/8	6	150	673	0,22																																																																			
470/9	7	120	476	0,25																																																																			
470/11	8	150	973	0,15																																																																			
470/16	9	150	1509	0,10																																																																			
470/47	10	150	805	0,19																																																																			
Durchschnittliche GRZ sämtlicher im Uferbereich befindlichen Baugrundstücke				<b>0,21</b>																																																																			
470/30	11	110	621	0,18																																																																			
Durchschnittliche GRZ sämtlicher im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke				<b>0,18</b>																																																																			

<p>Vergleicht man die geplanten GRZ auf den Grundstücken im Planbereich (siehe Tabelle 2) so fallen einem sogleich zwei Punkte ins Auge:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Trotz der Zielsetzung, den Erhalt und die Regeneration des sensiblen Uferbereichs in seinem ökologischen und naturräumlichen Zusammenhang zu schützen wurde, mit der zumeist verwendeten GR = 150 m<sup>2</sup>, die durchschnittlich GRZ in diesem sensiblen Uferbereich auf 0,21 festgesetzt.</li><li>• Die durchschnittliche GRZ sämtlicher im Plangebiet liegenden Baugrundstücke liegt bei 0,18</li></ul> <p>Hinweis:</p> <p>Als größtes bebaubares Baugrundstück, in Gänze im Plangebiet liegend, verfügt FINr. 470/119 als einziges Grundstück im südlichen Bereich über genügend Freifläche für ein weiteres Baufenster.</p> <p>Obendrein ist es unverständlich, die gleichen städtebaulichen Ziele, nämlich den Schutz und die Regenerierung des sensiblen Uferbereichs, auf FINr. 470/119 anzusetzen.</p> <p>Dem Beschluss Nr. 1727 des Gemeinderates vom 03.06.1997 kann entnommen werden, dass das Kreisbauamt für FINr. 470/15 (damals mit FINr. 470/119 ein zusammenhängendes Grundstück) schon damals folgende Ansicht vertrat (siehe hierzu Anhang K1):</p> <p>„Die Festsetzung eines 2. Bauraums, der ca. 130 m vom Seeufer entfernt ist, erscheint dem GR aufgrund er Größe des Grundstücks vertretbar (Beschluss v. 15.04.96). (...)</p> <p>Es erscheint nicht nachvollziehbar, warum in diesem Bereich die Einhaltung der Ziele der Regionalplanung hinsichtlich der Freihaltung von Seeufergrundstücken gefordert wird. Insbesondere stellt sich die Frage, warum dann im angrenzenden Inniger Bereich eine verhältnismäßig dichte Bebauung erfolgen darf.“</p> <p>Wie den Tabellen 1 und 2 entnommen werden kann liegt ein grober Abwägungsfehler nach § 1 Abs. 7 BauGB vor, wenn die festgesetzten Grundflächen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• der am Ufer liegenden Grundstücke im Schnitt weit mehr als doppelt so groß sind <math>0,21 : 0,08 = 2,625</math></li></ul>	<p>auf den Grundstücken FINr. .../63, .../71 und .../31 hätte. Auch nach dem Zulassungsvorbringen drängt sich eine weitere Bebauung zumindest auf dem Grundstück FINr. .../63 auf.“</p> <p>Aus diesen Gründen entspricht es nicht den Interessen der Allgemeinheit, und damit auch nicht dem Planungswillen der Gemeinde, hier durch den Bebauungsplan eine andere baurechtliche Situation zu schaffen, als sie durch die bereits gerichtlich festgestellte Lage im Außenbereich derzeit gegeben ist.</p> <p>Darüber hinaus weist der südliche Teil des Grundstückes Flur Nr. 470/119 wertvolle Vegetationsstrukturen auf (darunter mehrere markante Bäume), die bei Ausweisung eines neuen Baurechtes nicht erhalten werden könnten.</p> <p>Aus den oben beschriebenen Gründen soll daher im WR 1 kein zweiter Bauraum zugelassen werden.</p> <p>Der Umstand, dass die Grundstücke WR 1 bis WR 3 nicht direkt am Seeufer liegen, wurde bei der Festlegung der zulässigen GR bereits berücksichtigt, indem diese Grundstücke jeweils eine höhere GR erhalten, als die Grundstücke direkt am See. Nichtsdestotrotz bilden die Grundstücke im Geltungsbereich eine gewisse städtebauliche Einheit, für die nach dem Planungswillen der Gemeinde keine vollkommen unterschiedlichen Maßstäbe in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung angewandt werden sollen. Auch die Grundstücke im Süden befinden sich in einer Randlage des Siedlungsbereichs und bilden den städtebaulichen Abschluss im Übergang zu den angrenzenden Waldflächen.</p> <p>Aus diesem Grund gilt das grundlegende Planungsziel einer lediglich maßvollen baulichen Weiterentwicklungsmöglichkeit auch für diesen Bereich des Planungsgebiets. Auch hier sollen unabhängig von der Grundstücksgröße keine überdimensionierten Baukörper entstehen, welche das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen könnten. Gerade die bestehende Bebauung im WR 1 zeigt, wie die zulässige Grundfläche durch den direkten Anbau von Nebengebäuden und Garagen bereits innerhalb der zulässigen Grenzen so ausgereizt werden kann, dass deutlich dominantere Baukörper entstehen, als es städtebaulich in diesem Randbereich des Siedlungskörpers eigentlich beabsichtigt und gewünscht ist.</p> <p>Demgemäß entspricht eine weitere Erhöhung der zulässigen GR nicht den Planungszielen des Bebauungsplans.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>• der im gesamten Plangebiet liegenden Grundstück im Schnitt mehr als doppelt so groß sind <math>0,18 : 0,08 = 2,25</math></li> </ul> <p>Einfach formuliert dürfen sämtliche im Plangebiet liegende Grundstückseigentümer <math>2\frac{1}{4}</math> Mal so viel bauen wie der Eigentümer auf FlNr. 470/119.</p> <p>Somit liegt nicht nur ein erheblicher Abwägungsfehler vor, sondern wird auch gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und Gleichheit verstoßen, was den Eigentümer auf FlNr. 470/119 in unzulässiger Weise in seinen Grundrechten bzgl. Eigentumsfreiheit einschränkt.</p> <p>Weshalb die Gemeinde, im Falle der (bekannten) stark heterogenen Grundflächenzahlen, nicht versuchte hier für einen gerechten Ausgleich zu sorgen kann der „Begründung Vorentwurf“ nicht entnommen werden.</p> <p>Hierzu auch aus der „Begründung Vorentwurf“:</p> <p>„Grundsätzlich ist keine Systematik in der Beziehung zwischen Gebäudegröße und Grundstücksgröße zu erkennen. Es gibt kleinere Grundstücke mit großen Gebäuden als auch große Grundstücke mit kleinen Gebäuden. Entsprechend heterogen sind die Grundflächenzahlen, die sich zwischen 0,05 und 0,26 befinden.“</p> <p>Vorschlag:</p> <p>Ausweisen eines weiteren Baufensters mit GR 140 im südlichen Teil der FlNr. 470/119 um die Abwägungsfehler zu kompensieren und somit für einen gerechten Ausgleich zu sorgen.</p> <p>Somit würde die gesamte GR auf <math>305\text{ m}^2</math> (<math>165\text{ m}^2 + 140\text{ m}^2</math>) steigen und eine kumulierte GFZ von nunmehr ca. 0,15 auf FlNr. 470/119 ausweisen. Dies würde immer noch unter der durchschnittlichen GFZ von 0,18 liegen.</p>	<p>Basierend auf dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs (BV 1 ZB 23.140) vom 29.08.2023 (Erläuterungen s.o.) wird vorgeschlagen, die südliche Flurstücksfläche nicht mehr als Teil des Baugrundstücks darzustellen, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgarten“. Demnach liegt der Bereich im Außenbereich und das Baugrundstück endet folglich südlich des bestehenden Hauptgebäudes. Dieser Bereich gehört nicht mehr zum Bebauungszusammenhang dazu. Eine weitere Bebauung in diesem Bereich würde den Interessen der Allgemeinheit und dem Planungswillen der Gemeinde entgegenstehen, welche eine weitere Zersiedelung des Gebietes vermeiden will. Zudem findet sich in diesem Bereich ein wertvoller alter, heimischer Baumbestand, welcher im Zuge der Ausweisung einer privaten Grünfläche gesichert bzw. erhalten werden soll, da er sowohl eine ortsbildprägende Funktion am südlichen Ortseingang erfüllt, als auch den Übergang zu den angrenzenden Waldbeständen darstellt. Für den Außenbereich, also diesen Teil des Planungsgebietes greift jedoch weder die Baumschutzverordnung der Gemeinde noch die Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes. Um diese Lücke zu schließen und eine einheitliche Behandlung des Belanges zu erreichen sowie überdies auch dem Planungsziel zu entsprechen, den grünen Charakter des Planungsgebietes zu wahren, setzt der Bebauungsplan innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Privatgarten“ vorhandene Bestandsbäume zum Erhalt fest.</p>
<p>B.3.6</p> <p><b>Festsetzung A 6.2/ D 8.9</b></p> <p>Die Festsetzung A 6.2 mit D 8.9 legt einen „Waldschutzstreifen“ fest innerhalb dessen festgesetzten Flächen folgende Beschränkungen gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht zulässig.</li> </ul>	<p>Eine spezielle rechtliche Regelung zum Waldabstand gibt es in Bayern nicht. Zuständig für die Festlegung der Waldabstände, also dem Abstand zwischen Wald gem. § 2 Bundeswaldgesetz i.V.m. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG und der jeweiligen Bebauung, ist die Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes. Das AELF wird bei derartigen BPlänen als Träger öffentlicher Belange beteiligt und gibt eine forstrechtliche Einschätzung ab.</p>

- Die Verdichtung und Versiegelung des Bodens, auch mit wasserdurchlässigen Belägen, ist nicht zulässig.
- Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.
- Der Aushub von Baugruben (die Außenkante einer Baugrube darf maximal auf der Linie des Schutzstreifens liegen) ist nicht zulässig.
- Die Anlage von Baustelleneinrichtungen ist nicht zulässig

Hierzu aus der „Begründung Vorentwurf“:

„In den Grundstücksbereichen auf den Grundstücken, die direkt an Waldflächen (Fl.Nr. 470/63, 470/31 und 470/71) grenzen, werden aufgrund ihrer Nähe zu Waldflächen gem. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG Schutzmaßnahmen (Waldschutzstreifen, 6 m) festgesetzt bzw. hinweislich (Baumwurfzone, 20 m) gekennzeichnet.

Infolge der klimatischen Verhältnisse der letzten Jahre – trockenere Phasen, örtlich vermehrte Sturmereignisse – und dadurch bedingte Auswirkungen auf die Standfestigkeit der Bäume, Wind- oder Schneebruchgefahren sowie angesichts vorhandener Beeinträchtigungen des Wurzelraums durch bereits bestehende bauliche und nutzungsbezogene Eingriffe, ist der Wald bereits großflächig in Mitleidenschaft gezogen.

In Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) im Juli 2023 ist deshalb, ausgehend vom Waldrand, ein 6 m tiefer „Waldschutzstreifen“ erforderlich. Um dem Belang des Schutzes des vorhandenen Baumbestandes in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen, wird daher dieser „Waldschutzstreifen“ von 6 m festgesetzt. Der Waldschutzstreifen in seiner entsprechenden Tiefe, wird von der Waldgrenze in das zu bebauende Grundstück gemessen. Innerhalb dieses Bereichs ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Zäunen mit Punktfundamenten, die Verdichtung und Versiegelung des Bodens, die Verlegung von Versorgungsleitungen, der Aushub von Baugruben und die Anlage von Baustelleneinrichtungen unzulässig.“

**Grundsätzlich** stellt sich die Frage, wie ein „Waldschutzstreifen“ definiert ist, unter welchen Kriterien dieser angewendet werden kann bzw. darf und anhand welchen

Die Festsetzung eines Waldschutzstreifens entfällt und wird auch aus der Planzeichnung entfernt. Vielmehr wird ein allgemeiner Hinweis auf die Beachtung und den Schutz des Wurzelraumes von Bäumen aufgenommen:

„Für gem. der Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld sowie der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ geschützte Bäume sollen im Abstand von 1,5 m von der Kronentraufe zum Schutz der Wurzeln keine baulichen Eingriffe erfolgen (z.B. Aushub von Boden, Ablagerungen im Wurzelbereich, Errichtung von baulichen Anlagen, Verlegung von Versorgungsleitungen). Für die Bäume sollen vor Baubeginn Baumschutzmaßnahmen vorgesehen werden und während der Bauzeit dauerhaft erhalten bleiben.“ Dies gilt sowohl für Bäume im Waldrandbereich, als auch für Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen. Unter Beachtung der Baumschutzverordnung sowie der aufgeführten Normen und Richtlinien (s.u.) sollen keine Eingriffe im Wurzelbereich von Bäumen erfolgen.

Es bleibt der Verweis auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sowie die ZTV „Baumpflege“.

Wie unter B 3.6 ausgeführt, entfällt die Festsetzung eines Waldschutzstreifens. Zur Erläuterung des vormaligen Waldschutzstreifens sei konkretisiert, dass es nicht um den vollumfänglichen Schutz der angrenzenden

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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

Maßstabs die Tiefe dieses „Schutzstreifens“ bestimmt werden soll.

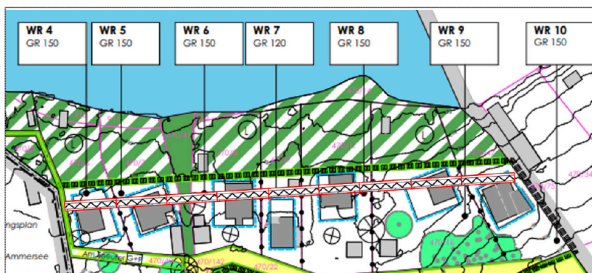
Der aufgeführte Art. 2 Abs. 1 BayWaldG definiert lediglich den Wald selbst, gibt somit keinerlei rechtliche Begründung für diesen „Waldschutzstreifen“.

Weder in sämtlichen Artikeln des BayWaldG noch in der „Satzung Vorentwurf“ sowie in der „Begründung Vorentwurf“ für den Bebauungsplan „Wörthseeufer Teil Süd“ ist bzgl. „Waldschutzstreifen“ hierzu etwas niedergeschrieben was die rechtliche Legitimität darlegen würde.

Es wird lediglich ausgeführt, dass das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) dies für erforderlich hält.

Auch der genannte § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - „Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;“ - kann keine Begründung für die Legitimierung eines solchen „Waldschutzstreifens“ liefern.

Nach diesem, in § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB genannten Paragraphen, müsste vielmehr, die in den privaten Grundstücken des Uferbereichs liegende Landschaftsschutzgrenze, weiteren Schutzmaßnahmen unterzogen werden (siehe Abbildung 1). Ziel des Bebauungsplans ist es doch gerade den Uferbereich, in seinem natürlichen und ökologischen Zusammenhang, zu schützen und zu regenerieren.



Lediglich auf FINr. 470/30 (hier WR 11) sowie FINr. 470/119 (hier WR 1) wurde ein sog. „Waldschutzstreifen“ festgesetzt.

Diese Festsetzung A 6.2 mit D 8.9 unterliegt somit einem Abwägungsfehler, beschränkt dieser „Waldschutzstreifen“ ausschließlich die Eigentümer der WR 1 sowie WR 11 im Plangebiet nicht aber die Eigentümer des Uferbereichs WR 4 - 10.

Waldfläche ging. Es ging konkret um den Schutz der Wurzeln der Waldbäume, die in das jeweilige Grundstück hineinragen. Das Wurzelwerk eines Baumes hat eine ähnlich große Ausdehnung, wie die Baumkrone. Um diese Wurzeln zu schützen, sollten keine baulichen Eingriffe in diesen Bereichen erfolgen, die die Wurzeln schädigen könnten.

<p>Somit gibt es keine rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme dieses undefinierten und gesetzlich nicht benannten „Waldschutzstreifens“.</p> <p>Auch ein weiterer Vergleich legt einen Abwägungsfehler dar. Die gesamte Waldflächenlänge (= die Länge der an den Wald grenzenden Grundstücke) von FINr. 470/119, 470/30, 470/142, 470/22 und 468 beträgt im Plangebiet insgesamt ca. 503 m (Quelle: Bayernatlas; siehe Tabelle 3).</p> <p>Wie der Tabelle 3 entnommen werden kann, würden mit der „Waldschutzgrenze“ auf Grundstück FINr. 470/119 gerade einmal ca. 4,6 % der im Plangebiet angrenzenden Wälder zusätzlich geschützt werden. Auf Grundstück FINr. 470/30 würde mit der „Waldschutzgrenze“ gerade einmal ca. 14,5 % der angrenzenden Wälder zusätzlich geschützt werden.</p> <p>80,9 % der im Plangebiet liegenden Waldflächenlängen würden nach der bisherigen Festsetzung nicht geschützt werden.</p> <p>Das Plangebiet „Wörthseeufer Teil Süd“ befindet sich nunmal am Seeufer und obendrein grenzt dies noch an den Wald an. Wäre das Ziel den Wald ganzheitlich zu schützen, dann hätte man schon zur Zeit der ersten Erschließung in den 30er Jahren hierfür Vorkehrungen treffen müssen. 90 Jahre später auf Grundstück FINr. 470/119 gerade einmal ca. 4,6 % der gesamten an den Wald angrenzenden Flächen schützen zu wollen erscheint willkürlich.</p> <p>Sowohl bei der im Plangebiet befindlichen Bestandsstraße, als auch bei der technischen Ersterschließung der Wörthseestraße in 02/2021 hatte sich das AELF wohl weniger Gedanken um die Beeinträchtigungen des Wurzelraums sowie den Schutz des vorhandenen Baumbestandes gemacht. Dieser Anteil macht insgesamt ca. 80,9 % = 4/5 der an das Waldgebiet angrenzenden Längen aus.</p> <p>Obendrein liegen die ca. 4,6 % von FINr. 470/119 direkt an der Landschaftsschutzgrenze sowie die ca. 14,5 % auf FINr. 470/30 im Landschaftsschutzgebiet. Eine gesetzlich nicht definierte „Waldschutzgrenze“ hier noch zusätzlich zu implementieren wäre nicht nur „doppelt gemoppelt“, sondern wie zuvor ausgeführt gesetzeswidrig.</p>	
--	--



**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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

Tabelle 3: Vergleich der an den Wald angrenzenden Waldflächenlängen:			Bild (Beweis*)
Grundstück FINr.	Waldflächenlänge gesamt	Anteil an der gesamten Waldflächenlänge	
470/119; 470/30	ca. 23m; ca. 73m	ca. 4,6%; ca. 14,5%	
470/142; 470/22; 468	ca. 407m; (406+97; 23-73)	ca. 80,9%	
470/119; 470/30; 470/142; 470/22; 468	ca. 503m	100,0%	

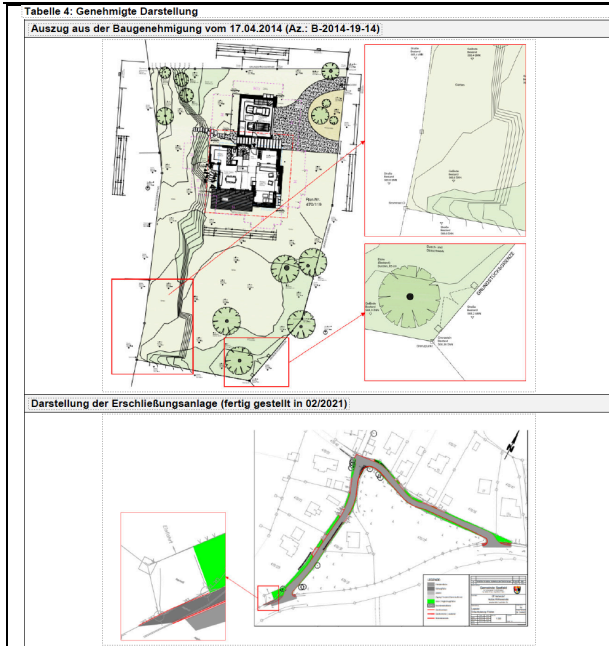
Auch liegt noch aus einem weiteren Grund ein Abwägungsfehler vor. Die Festsetzung A 6.2 mit D 8.9 widerspricht auch der Baugenehmigung für FINr. 470/119 vom 17.04.2014 (Az.: B-2014-19-14), wonach die bestehende Einfahrt im südöstlichen Teil des Grundstücks FINr. 470/119 genehmigt wurde (siehe Tabelle 4). Auch ist in diesem genehmigten Bauantrag die Bestandsstraße erwähnt, welche ebenfalls den Plänen der Erschließungsanlage „Wörthseestraße 1-17a“ entnommen werden kann und das Grundstück FINr. 470/119 mit einer asphaltierten Einfahrt erschließt (siehe Tabelle 4).

Weiter liegen die Einfriedung sowie die westlich errichtete Natursteinmauer - ebenfalls durch Baugenehmigung für FINr. 470/119 vom 17.04.2014 (Az.: B-2014-19-14) materiell und formell baurechtsmäßig - im Geltungsbereich des „Waldschutzstreifens“.

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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



Für Bestandsbauten und genehmigte Anlagen besteht nach wie vor Bestandsschutz. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird kein bestehendes Baurecht „entzogen“.

Wieso lässt man also mit Baugenehmigung vom 17.04.2014 sowie mit technischer Erschließung der Wörthseestraße im Jahr 02/2021 bauliche Anlagen auf Grundstück FINr. 470/119 sowie auf gemeindlichem Grundstück zu um diese dann zwei Jahre später, mit Neuaufstellung des Bebauungsplans „Wörthseeufer Teil Süd“, wieder zu entziehen???

Betrachtet man die Ist-Situation auf dem angrenzenden privaten „Waldgrundstück“ FINr. 470/63 wird das Ganze für den Betrachter noch unverständlicher.

Die Festsetzung A 6.2 mit D 8.9 unterliegt nach § 1 Abs. 7 BauGB somit einem erheblichen Abwägungsfehler und widerspricht auch dem § 3 Abs. 1 GG, wonach der Satzungsgeber an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und Gleichheit gebunden ist.

Somit werden mit dieser Festsetzung auf FINr. 470/119 auch die Eigentumsgarantie nach § 14 Abs. 1 in unzulässiger Weise massiv beeinträchtigt.

Die Festsetzung eines Waldschutzstreifens entfällt und wird auch aus der Planzeichnung entnommen. Vielmehr wird ein allgemeiner Hinweis auf die Beachtung und den Schutz des Wurzelraumes von Bäumen aufgenommen. Die Baumwurfzone wird im weiteren Verfahrensverlauf nicht mehr in der Planzeichnung dargestellt. Es verbleibt ein entsprechender textlicher Hinweis in der Satzung (Vgl. B 3.6).

**B.3.7**

Was den beigefügten Bildern (hier nicht abgebildet) von Grundstück FINr. 470/63 entnommen werden kann, sind vorrangig Sträucher des Wildwuchses, was auch jährlich von dem Forstbetrieb Graf zu Toerring-Jettenbach entfernt wird.

Folgendes ist hierzu in der Begründung wiederzufinden:

Die Fläche (Flurstück Nr. 470/ 63) ist eine vom AELF offiziell bestätigte Waldfläche (gem. § 2 BayWaldG) und wurde mit Forstpflanzen aufgeforstet.

<p>„Die in der südlichen Spitze des Planungsgebietes vorhandene Waldfläche (Fl.Nr. 470/63) wurde nach Aussage des AELF kürzlich aufgeforstet. Es finden sich Jungwuchs von Spitz-Ahorn, Rotbuche, Esche, Eiche, Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>) sowie eine ausgeprägte Krautschicht, mit Arten wie u.a. Gänsedistel (<i>Sonchus asper</i>), Gewöhnlicher Rainkohl (<i>Lapsana communis</i>), Ruprechtskraut (<i>Geranium robertianum</i>) und Vogel-Wicke (<i>Vicia cracca</i>).“</p> <p>Die sog. klimaangepassten Setzlinge der Aufforstung sind so klein, dass diese kaum wahrgenommen werden können, liegt deren Stammdurchmesser unter 1,0 cm. Beim letzten „Freischneiden“ durch den Forstbetrieb Graf zu Törring-Jettenbach wurden sicherlich allein die Hälfte hiervon wieder entfernt.</p> <p>Aber eben mit diesem „aufgeforsteten Wald“ will die Gemeinde Festsetzungen zur Einschränkung der baulichen Nutzung auf Grundstück FINr. 470/119 durchsetzen und die im Grundgesetz verankerten Eigentumsrechte entziehen.</p> <p>Nochmal aus der „Begründung Vorentwurf“:</p> <p>Um dem Belang des Schutzes des vorhandenen Baumbestandes in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen, (...).</p> <p>Zusammenfassung:</p> <p>Es soll also ein gesetzlich nicht definierter 6 m breiter „Waldschutzstreifen“ auf 4,6% (gültig für FINr.470/119) der gesamten im Plangebiet vorherrschenden vergleichbaren Waldflächenlänge festgesetzt werden, obgleich derzeit das angrenzende Gebiet FINr. 470/63 - sowieso schon im Landschaftsschutzgebiet liegend - nur aus Büschen des Wildwuchses besteht, in dessen räumlicher Abgrenzung auf FINr. 470/119 kurz zuvor baurechtmäßige Anlagen genehmigt wurden und in den nächsten 20-30 Jahren kein Wurzelwerk eines Baumes auf FINr. 470/63 die legitimierende Breite von 6 m auf FINr. 470/119 erreichen wird.</p> <p>Auf sämtlichen Grundstücken im Uferbereich wird aber keine weitere „Schutzzone“ errichtet, obgleich doch genau dieses Gebiet besonderem Schutz bedarf.</p> <p>Obendrein widerspricht diese Festsetzung 8.9 Nr. 1 der Festsetzung 6. Einfriedungen ist diese</p>	<p>Der Waldschutzstreifen sowie die Baumwurfzone entfallen. Es verbleibt ein entsprechender Hinweis zum Wurzelschutz von Bäumen in der Satzung.</p>
---	---

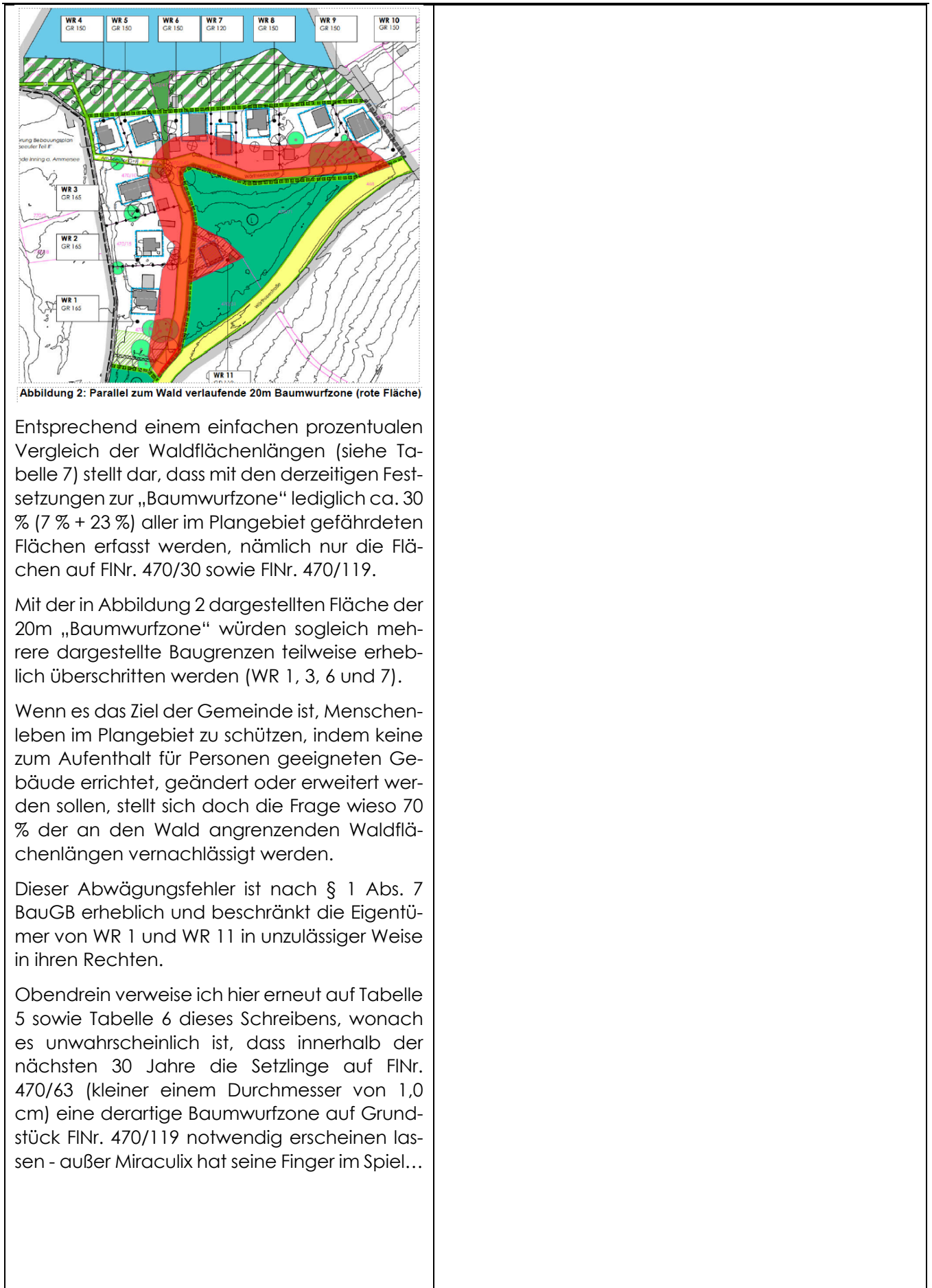
<p>ebenfalls eine bauliche Anlage in diesem Sinne.</p>	
<p>B.3.8</p> <p><b>Festsetzung C 6/ E 5.3 - Baumwurfzone</b></p> <p>Die Festsetzung C 6 legt eine Baumwurfzone (20m) fest, welche nach der Satzung folgenden Beschränkungen unterworfen ist:</p> <p>E 5.3: „Innerhalb der hinweislichen Fläche gem. C 8 (Gefahrenzone Baumwurf) ist die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsfunktion bzw. die Nutzungsänderung zugunsten einer Aufenthaltsfunktion 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>Zur Begründung wird festgehalten:</p> <p>„Darüber hinaus wird ebenfalls in fachlicher Abstimmung mit dem AELF gem. Kennzeichnungen C.5 eine Gefahrenzone Baumwurf dargestellt. Im Bereich dieser Zone sollen keine zum Aufenthalt für Personen geeigneten Gebäude errichtet, geändert oder erweitert bzw. in bestehenden Gebäuden durch Nutzungsänderung Aufenthaltsflächen neu geschaffen werden. Die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsfunktion bzw. die Nutzungsänderung zugunsten einer Aufenthaltsfunktion ist im Einzelfall zu prüfen. Derartige Bauvorhaben können 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 der statische Nachweis erbracht wird, dass für das geplante Bauvorhaben gesunde Wohnverhältnisse baukonstruktiv sichergestellt sind. Das städtebauliche Ziel dieser Kennzeichnung ist die Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.“</p> <p>Und wieder stellt sich grundsätzlich die Frage, wie eine „Baumwurfzone“ definiert ist, unter</p>	<p>Der Einwender nimmt fälschlicherweise an, dass es sich bei den Ausführungen zur Baumwurfzone um eine Festsetzung handelt. Die Baumwurfzone wurde jedoch als Hinweis im Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgeführt. Die Ausführungen des Einwenders zu den sich seiner Meinung nach ergebenden Rechtsfolgen können nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Ungeachtet dessen wird die Baumwurfzone im weiteren Verfahren aus der Planzeichnung entfernt. Es verbleibt ein entsprechender Hinweis in der Satzung zum Wurzelschutz von Bäumen sowie zum Gefahrenbereich des Baumwurfes. 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 die Standsicherheit geprüft bzw. sichergestellt werden sollen und ggf. das Gebäude statisch so konstruiert werden soll, dass es einem Baumwurf standhält.</p> <p>Generell handelt es sich bei einer Baumwurfzone um Bereiche, in denen spezifische Gefahren für Leib und Leben sowie für Gebäude nicht ausgeschlossen werden können – in diesem Fall durch die Möglichkeit eines umstürzenden Baumes. Deshalb sollten jene Bereiche generell von Bebauung freigehalten werden, da die Sicherheit der Menschen grundsätzlich Vorrang hat und zuverlässig gewährleistet bleiben sollte. Eine Bebaubarkeit der Grundstücke ist jedoch nicht ausgeschlossen. Gebäude in diesen Bereichen sollten dann baukonstruktiv so errichtet bzw. bei baulichen Änderungen so ausgestaltet werden, dass durch entsprechende Schutzvorkehrungen die Standsicherheit der Gebäude und damit die Sicherheit der Bewohnerschaft auch im Falle eines Windwurfes von Bäumen gewährleistet ist.</p>

<p>welchen Kriterien diese angewendet werden kann bzw. darf und anhand welchen Maßstabs die Tiefe dieses „Schutzstreifens“ bestimmt werden soll.</p> <p>Weder in sämtlichen Artikeln des BayWaldG noch in der „Satzung Vorentwurf“ sowie in der „Begründung Vorentwurf“ für den Bebauungsplan „Wörthseeufer Teil Süd“ ist bzgl. „Baumwurfzone“ hierzu etwas niedergeschrieben was die rechtliche Legitimität darlegen würde.</p> <p>Es wird lediglich ausgeführt, dass das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) dies für erforderlich hält.</p> <p>Auch ist es kein Legitimierungsgrund, wenn es darum geht, Besitzer, von an private Baugrundstücke angrenzende Waldgrundstücke, auf diese Weise von Ihrer Sorgfaltspflicht zu entbinden.</p> <p>Es kann dahinstehen ob es sich hierbei um eine reine Gefälligkeitsplanung nach § 1 Abs. 3 BauGB handelt, um den privaten Besitzer des im Landschaftsschutzgebiet liegenden angrenzenden Waldes von seinen Sorgfaltspflichten, nämlich die Pflege und Sicherung des Baumbestands, zu entbinden.</p> <p>Obendrein unterliegt die Festsetzung C 6 mit E 5.3 einem Abwägungsfehler, beschränkt diese vor allem die Eigentümer der WR 1 sowie WR 11 unberechtigter Weise in ihren Rechten.</p> <p><b>Auch</b> kann diese sog. „Baumwurfzone“ nicht mit § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB legitimiert werden. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sollen Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.</p> <p>Sollte das Ziel dieser „Baumwurfzone“ sein, sämtliche Flächen im Bebauungsplan nach diesen Vorgaben zu kennzeichnen, dann müsste diese Zone auf eine Länge von 316 m (siehe Tabelle 7) errichtet werden - nämlich um die gesamte Waldfläche welche parallel zu den reinen Wohngebieten verläuft - interessiert es einen fallenden Baum nicht, ob eine 5-7m Breite Straße zwischen Wald und Wohngrundstück liegt (Abbildung 2).</p>	<p>Zuständig für die Festlegung der Waldabstände, also dem Abstand zwischen Wald gem. § 2 Bundeswaldgesetz i.V.m. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG und der jeweiligen Bebauung, ist die Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes. Das AELF wird bei derartigen BPlänen als Träger öffentlicher Belange beteiligt und gibt eine forstrechtliche Einschätzung ab. Die Baumwurfzone wird jedoch im weiteren Verfahren aus der Planzeichnung entfernt. Es verbleibt ein entsprechender textlicher Hinweis in der Satzung, der auf die Gefahr eines Baumwurfes hinweist.</p>
---	--

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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



**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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

Tabelle 7: Vergleich der an den Wald angrenzenden Flächen:			Bild (Beweis):
Grundstück FlNr.:	Wandflächenlänge gesamt:	Anteil gesamt: Wandflächenlänge:	
470/119; 470/30	ca. 23m; ca. 73m	ca. 7% ca. 23%	
470/142; 470/22	ca. 220m	ca. 70%	
470/119; 470/30; 470/142; 470/22	ca. 316m	100,0%	

Weiter ist bekannt, dass bei einem Wald sich das „Kollektiv“, nämlich der Wald selbst, gerade vor Starkwinden schützt.

Gerade die einzelnen großen auf den in Privateigentum befindlichen Bäume im Plangebiet sind nicht nur einem enormen Risiko ausgesetzt, bürgen diese Bäume selbst ein enormes Risiko für Leib und Leben (siehe z.B. Astfall mit Ø 0,8 m auf WR 3 in 2023).

Wenn also das eigentliche Ziel dieser Festsetzung - die Gesundheit der Menschen in Gänze zu schützen - wirklich verfolgt werden würde, dürfte nie eine Wohnbebauung nach dieser Argumentation am Rande eines Waldes entstehen. Obendrein müsste nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB jedes Gebiet gekennzeichnet werden, welches an einen Wald angrenzt, müssten hier immer bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkung oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten getroffen werden.

Hinweis:

Einem ungeübten Beobachter würde zunächst nicht auffallen, dass die

Dem wird zugestimmt, auch Großbäume bzw. Einzelbäume auf privaten Wohngrundstücken bergen die Gefahr, umzustürzen. Jedoch liegt die Verkehrssicherungspflicht innerhalb eines Waldes beim Waldeigentümer. Es werden von Rechts wegen jedoch keine regelmäßigen Kontrollen für den Waldbesitzer verlangt. Auf privatem Grund und Boden gilt hingegen die Verkehrssicherungspflicht des jeweiligen Grundstückseigentümers. Dort ist der Grundstückseigentümer selbst dafür verantwortlich, dass die Bäume auf seinem Grundstück keine Gefahr für sich und andere (Straßenverkehrsfläche, Fußwege, Nachbargrundstücke) darstellen.

Nochmal: Es handelte sich nicht um eine Festsetzung! Die Baumwurfzone entfällt. Es verbleibt ein entsprechender textlicher Hinweis auf eine mögliche Gefahr eines Baumwurfes. Eine Bebaubarkeit der Grundstücke ist nicht ausgeschlossen. Gebäude in diesen Bereichen sollten baukonstruktiv so errichtet bzw. bei baulichen Änderungen so ausgestaltet werden, dass durch entsprechende Schutzvorkehrungen die Standsicherheit der Gebäude und damit die Sicherheit der

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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>„Baumwurfzone“ unter Festsetzung E „Hinweise“ zu finden ist.</p> <p>Dennoch ist diese Festsetzung Teil des Bebauungsplans und muss ebenso wie eine Festsetzung berücksichtigt werden, auch wenn es sich hierbei nicht um eine materielle- rechtliche Regelungswirkung handelt.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung E 5.3 wird aber ein Bauvorhaben praktisch ausgeschlossen, wird AELF nie nur eine abstrakte Baumwurfgefahr bestätigen, bzw. ein Prüfsachverständiger den statischen Nachweis erbringen können, lässt sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans kein Gebäude errichten, welches baukonstruktiv vor Baumwurf geschützt ist (außer ein Betonbunker, welcher aber wie schon erwähnt aufgrund der Festsetzungen ausgeschlossen ist).</p> <p>Also wieso erlässt man eine solche Festsetzung???</p> <p>Vorschlag:</p> <p>Auf den „Waldschutzstreifen“ sowie „Baumwurfzone“ zu verzichten und ein weiteres Baufenster mit GR 140 (angelehnt an die Inniger Flur) auf FINr. 470/119 (südlicher Teil) ausweisen. Somit würde die gesamte GR auf 305 m<sup>2</sup> (165 m<sup>2</sup> + 140 m<sup>2</sup>) steigen und eine kumulierte GFZ von nunmehr ca. 0,15 auf FINr. 470/119 ausweisen. Dies würde immer noch unter der durchschnittlichen GFZ von 0,18 liegen.</p> <p>Wie schon erwähnt ist es unverständlich, die gleichen städtebaulichen Ziele, nämlich den Schutz und die Regenerierung des sensiblen Uferbereichs, auf FINr. 470/119 anzusetzen, wenn selbst das Kreisbauamt sowie der Gemeinderat vor mehr als 25 Jahren eine andere Meinung vertrat.</p>	<p>Bewohnerschaft auch im Falle eines Windwurfes von Bäumen gewährleistet ist.</p> <p>Im Rahmen des Bauvollzugs setzt sich die Genehmigungsbehörde mit dem AELF ins Benehmen.</p> <p>Die Festsetzung eines Waldschutzstreifens entfällt und wird auch aus der Planzeichnung entnommen. Vielmehr wird ein allgemeiner Hinweis auf die Beachtung und den Schutz des Wurzelraumes von Bäumen aufgenommen:</p> <p>„Für gem. der Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld sowie der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ geschützte Bäume sollen im Abstand von 1,5 m von der Kronentraufe zum Schutz der Wurzeln keine baulichen Eingriffe erfolgen (z.B. Aushub von Boden, Ablagerungen im Wurzelbereich, Errichtung von baulichen Anlagen, Verlegung von Versorgungsleitungen). Für die Bäume sollen vor Baubeginn Baumschutzmaßnahmen vorgesehen werden und während der Bauzeit dauerhaft erhalten bleiben.“</p> <p>Dies gilt sowohl für Bäume im Waldrandbereich als auch für Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen. Unter Beachtung der Baumschutzverordnung sowie der aufgeführten Normen und Richtlinien (s.u.) sollen keine Eingriffe im Wurzelbereich von Bäumen erfolgen.</p> <p>Es bleibt der Verweis auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sowie die ZTV „Baumpflege“.</p>
<p>B.3.9</p> <p>In Summe muss davon ausgegangen werden, dass mit Festsetzung A 3.1 mit A 4.1, Festsetzung A 6.2 mit D 8.9 sowie Festsetzung C 6 mit E 5.3 obendrein ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB der sog. „Negativplanung“ vorliegt.</p>	<p>Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche verfolgt die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung konkrete Planungsziele, welche in der Begründung und der hier erfolgten Abwägung ausführlich beschrieben sind. Eine sogenannte</p>



<p>Eine Negativplanung liegt immer dann vor, wenn die Gemeinde durch die Bauleitplanung versucht, völlig andere Ziele zu verfolgen oder andere Vorhaben verhindern will, ohne dass diese Verhinderung aus planerischen Gründen erfolgt. Dies trifft auf FINr. 470/119 zu.</p> <p>Wie zuvor ausführlich dargelegt wird versucht mit einem gesetzlich nicht definierten „Waldschutzstreifen“ (ca. 4,6% aller vergleichbaren Waldflächenlängen) sowie einer ebenso gesetzlich undefinierten „Baumwurfzone“ (ca. 7% aller vergleichbaren Waldflächenlängen) das Baugrundstück „künstlich“ zu verkleinern, obgleich ein Wald angrenzt, welcher vorrangig nur aus Wildbüschen besteht, bereits durch die Landschaftsschutzzone gesichert ist und erst kürzlich genehmigte bauliche Anlagen aufweist.</p> <p>Dies wird in diesem Fall nur vorgeschoben, um somit die GRZ mit 0,08 (zu Ø 0,18 aller im Plangebiet vorhandenen Grundstücke) nach § 19 BauNVO auf FINr. 470/119 „künstlich“ anzuheben. Ziel ist es den Abwägungsfehler bei der Grundfläche nach § 1 Abs. 7 BauGB zu relativieren und damit kein weiteres Baufenster auf FINr. 470/119 ausweisen zu müssen. Bei dem Plangebiet „Wörthseeufer Teil Süd“ handelt es sich vornehmlich um Baugrundstücke der reinen Wohnsiedlung, weshalb diese auch als solche behandelt werden müssen.</p>	<p>„Negativplanung kann daraus nicht abgeleitet werden. Siehe dazu ausführlich auch B.3.5.</p> <p>Hinsichtlich der Aussagen zu Waldschutzstreifen und Baumwurfzone wird auf die Ausführungen in B 3.6 sowie B 3.8 verwiesen.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
<p>B.3.10</p> <p><b>Festsetzung D 2.1</b></p> <p>Zu D 2.1:</p> <p>Nach Festsetzung D 2.1 darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO für Balkone, Loggien und Terrassen die mit dem Hauptgebäude verbunden sind im WR 1-6 sowie WR 8-10 bis max. 50 m<sup>2</sup> sowie in WR 7 und 11 bis max. 20 m<sup>2</sup> überschritten werden.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die Grundflächen von Terrassen werden nicht wie bei der Wohnflächenberechnung mit einem Faktor von 0,5 sondern mit einem Faktor für die GR von 1,0 erfasst.</p> <p>Allein auf Grundstück FINr. 470/10 (hier WR 3) überschreiten die westlich sowie östlich liegenden Terrassen die Vorgaben dieser Festsetzung.</p>	<p>Bei Balkonen und mit dem Hauptgebäude verbundenen Terrassen handelt es sich um bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Normalerweise wären diese in die festgesetzte Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit einzurechnen. Die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit erhöht also den Spielraum bei der Ausnutzung der festgesetzten zulässigen Grundfläche. Dabei ist es nicht erforderlich, dass die zugestandene Überschreitungsmöglichkeit den vollständigen Bedarf, bzw. die im Bestand vorhandenen Flächen abbildet. Auch handelt es sich nicht um eine Begrenzung der möglichen Fläche für Balkone, Terrassen oder auch Wintergärten. Diese können als Teil des Hauptgebäudes auch in größerem Umfang realisiert werden, sofern die zulässige GRZ nach § 19 Abs. 2 nicht überschritten wird.</p> <p>Im Übrigen überschreiten die bestehenden Terrassen im WR 3 nach Prüfung der Bauakte nicht die Flächenvorgabe von 50 qm.</p> <p>Eine Änderung der Festsetzung erscheint aus diesem Grunde nicht erforderlich.</p>

<p>Weshalb möchte man die Terrassen in Ihrer Fläche begrenzen, sind hierzu in der bayrischen Bauordnung keinerlei Flächenbegrenzung vorgesehen.</p> <p>Oder soll diese Festsetzung wohl eher Balkone, Loggien und Wintergärten in Ihren Grundflächen begrenzen?</p> <p>Man sollte sich die Frage stellen, worin in Bezug auf die Bodenversiegelung der Unterschied besteht, ob Zufahrten inkl. der Wege (Festsetzung D 2.3) oder Terrassen (diese können ebenfalls mit wasserdurchlässigen Material hergestellt werden) errichtet werden.</p> <p>Vorschlag:</p> <p>Die in der Festsetzung D 2.1 erwähnten „Terrassen“ werden durch den Begriff „Wintergärten“ ersetzt; mit Erweiterung der Festsetzung D 2.3 auf eine für sämtliche Nebenanlagen gültigen GR II (mit GRZ = 0,45) wären Terrassen eingeschlossen.</p>	<p>Dem eingebrachten Vorschlag kann darüber hinaus schon allein deshalb nicht entsprochen werden, da mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen eben nicht der sog. „GR II“ zugerechnet werden können, sondern es sich um bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO handelt.</p>
<p>B.3.11</p> <p><b>Festsetzung D 2.2</b></p> <p>Die Festsetzung D 2.2 begrenzt die Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf max. 50 m<sup>2</sup> pro Wohngebäude. Die in Festsetzung D 2.1 benannten Balkone, Loggien und nunmehr Wintergärten sind ebenfalls bauliche Anlagen gem. § 14 BauNVO.</p> <p>Die Festsetzung D 2.2 unterliegt einem Abwägungsfehler, ist eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> nicht ausreichend um, neben den in Festsetzung D 2.1 festgesetzten Flächen für Balkone, Loggien und Wintergärten (diese müssen zu dieser Festsetzung D 2.2 hinzugezählt werden) zusätzlich auch noch notwendige Flächen für Nebenanlagen der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gartenpflege</li><li>• Freizeitgestaltung der Kinder</li><li>• Unterbringung für Fahrräder</li></ul> <p>zu errichten.</p> <p>Daher überschreitet auch die Summe der Nebenanlagen auf gleich mehreren Grundstücken im Plangebiet die Vorgaben dieser Festsetzung D 2.2. Der Verfasser dieses Schreibens gibt zu bedenken, dass für die Pflege solcher großen Grundstücke entsprechende Gartenhäuschen für die Unterbringung der Pflegewerkzeuge inkl. Rasenmäher o.ä. von Nöten sind. Weiterhin sollte es möglich sein, zum</p>	<p>Bei Balkonen und mit dem Hauptgebäude verbundenen Terrassen handelt es sich um Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO und nicht um Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.</p> <p>Die Flächen für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind baurechtlich davon vollständig getrennt zu betrachten. Die Flächen für Balkone und Terrassen sind demnach nicht von den zulässigen Flächen für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO abzuziehen.</p> <p>Um jedoch entsprechend der Abwägung zu T.2.4 die zulässige Gesamtgrundfläche inklusive aller Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eindeutig und vollständig zu bestimmen, wird unter D.2 folgende Festsetzung aufgenommen:</p> <p><b>„Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach 19. Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,5 überschritten werden.“</b></p> <p>Um mehr Spielraum für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden zu ermöglichen, aber dennoch zu vermeiden, dass auf den Grundstücken Garagen, Carports 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 unter D.2 folgende Festsetzung aufgenommen:</p> <p><b>„Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen eine maximale Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> pro zusammenhängender baulicher Anlage und</b></p>

<p>Spielen der Kinder erforderliche Nebenanlage wie Schaukeln, Spielturm, Sandkasten und Kinderfahrradunterstand errichten zu können.</p> <p>Für ein Fahrradhäuschen sollte ebenfalls Platz geschaffen werden, damit man sich klimafreundlich und umweltschonend fortbewegen kann, somit den persönlichen CO<sup>2</sup>-Fußabdruck reduziert und obendrein etwas für die Gesundheit (z. B. Rücken, Herz und Kreislauf, Lunge und Atemwege sowie Gelenke und Muskulatur) unternimmt.</p> <p>Vorschlag:</p> <p>Gänzlich auf die Festsetzung D 2.2 zu verzichten und, wie schon im Vorschlag zur Festsetzung D 2.1 erwähnt, die Festsetzung D 2.3 auf eine für sämtliche Nebenanlagen gültigen GR II (mit GRZ = 0,45) zu erweitern.</p>	<p><b>eine Gesamtgrundfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Davon abweichend dürfen im WR 1, WR 2 und WR 3 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO eine maximale Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> pro zusammenhängender baulicher Anlage und eine Gesamtgrundfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</b></p> <p>Die höhere Überschreitungsmöglichkeit im Bereich der Grundstücke WR 1, WR 2 und WR 3 ergibt sich aus dem Umstand, dass zwei der drei Grundstücke in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes im Bestand bereits die Vorgaben von 50 m<sup>2</sup> überschreiten würden.</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>
<p>B.3.12</p> <p><b>Festsetzung D 5.2</b></p> <p>Nach Festsetzung D 5.2 Satz 1 müssen Garagen und Carports mit Ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen.</p> <p>Zum einen liegen einige Garagen im Plangebiet (z.B.: WR 5 und WR 6) weniger als 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt.</p> <p>Zum anderen unterliegt diese Festsetzung einem Abwägungsfehler, ist es mit den neuen Baugrenzen auf einigen Grundstücken (z.B.: WR 4, WR 5 und WR 7) nicht möglich eine Garage oder Carport zu errichten, damit man trocken das Fahrzeug be- oder entsteigen sowie be- oder entladen kann.</p> <p>Vor allem im Winter steigt die Verletzungsgefahr für die Menschen (hier seien vorrangig Senioren und Kinder genannt) im Plangebiet enorm an, das Gleichgewicht auf den dann vorherrschenden glatten Stellplätzen zu verlieren.</p> <p>Mit dem demografischen Wandel und der hierdurch erforderlichen Pflege der alternden Gesellschaft erwägt jeder Hausbesitzer eine weitere Wohnung für Pflegepersonal mit in das Wohnhaus zu integrieren. Aufgrund der gemeindlichen „Stellplatzsatzung“ vom 25.01.2012 sind für Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten (!! mehrfach im Plangebiet vorhanden) min. 3 Stellplätze vorzusehen.</p>	<p>Die Lage der Baugrenzen ändert nichts an der Möglichkeit, eine Garage zu errichten, da diese sowohl innerhalb als auch außerhalb des Bauraums zulässig ist.</p> <p>Die Behauptung, dass auf den Grundstücken WR 4, WR 5 und WR 7 kein einziger überdachter Stellplatz errichtet werden könnte, ist nicht korrekt und kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist es, städtebauliche Fehlentwicklungen in der Zukunft zu verhindern. Dass einzelne Festsetzungen im Bestand nicht eingehalten werden, steht dem nicht entgegen. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.</p> <p>Der geforderte Stauraum, eine befahrbare Fläche von 5 m Tiefe, dient dazu, dass die Grundstücke mit dem PKW zügig befahren werden können und stellt damit die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss auf der Wörthseestraße sicher.</p> <p>Zur Anordnung der Garagen und Stellplätze auf dem Grundstück siehe <b>Abwägung und Beschlussvorschlag zu B.2.1.</b></p>

<p>Auf den zuvor erwähnten Grundstücken (WR 4, WR 5 und WR 7) könnte kein einziger überdachter Stellplatz errichtet werden, der den Vorgaben der Festsetzung D 5.2 entspricht.</p> <p>Vorschlag:</p> <p>Die Festsetzung D 5.2 Satz 1 auf Garagen einzuschränken und Carports gänzlich oder mit wesentlich geringerem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zuzulassen.</p> <p>Die Festsetzung D 5.2 Satz 2 begrenzt die Zufahrtsbreite je Grundstück auf max. 2,5 m für Garagen und Carports die mehr als 7 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen.</p> <p>Auch diese Festsetzung unterliegt einem Abwägungsfehler. Aufgrund der geringen Straßenbreite und der zumeist 90° zum Straßenverlauf positionierten Garagen würde man bei einer Zufahrtsbreite von max. 2,5 m kein Grundstück mehr im Plangebiet befahren können.</p> <p>Entsprechend den Vorgaben des § 4 Abs. 2 BayBO müsste eine Stellplatz-Einfahrt, 90° zur Straßenbegrenzungslinie liegend, mindestens eine erforderliche Fahrgassenbreite von 6,0 m aufweisen.</p> <p>Auch wird seitens des Ersteller dieses Schriftstücks darauf hingewiesen, dass nicht nur die meisten Einfahrten im Plangebiet eine wesentlich größere Einfahrtsbreite aufweisen, sondern auch die Straßeneinfahrten seitens der in 02/2021 errichteten Erschließungsanlage wesentlich größer ausgeführt wurden.</p> <p>Vorschlag:</p> <p>Gänzlich auf die Festsetzung D 5.2 Satz 2 zu verzichten.</p>	
<p>B.3.13</p> <p><b>Festsetzung D 5.3</b></p> <p>Bitte um Erläuterung was mit dieser Festsetzung und dem Begriff „Stauraum“ gemeint ist und wozu diese dienlich sein soll.</p> <p>Die Auslegung dieser Festsetzung ist so, wie sie geschrieben wurde, nicht eindeutig. Gilt das auch für die Zufahrten von Garagen sowie Carports?</p>	<p>Auf die Abwägung zu B.3.12 wird verwiesen.</p>
<p>B.3.14</p> <p><b>Festsetzung D 8.1 -8.10</b></p> <p>Hinweis:</p>	<p>Es ist richtig, dass die potentielle natürliche Vegetation in diesen Bereichen Wald wäre. Ohne Zutun des Menschen würde sich ein „Christophskraut-Waldgersten-Tannenbuchenwald“, örtlich je nach Standortbedingungen auch mit Seggen-Buchenwald sowie</p>

<p>Ursprünglich (1920) war das gesamte Plangebiet „Wörthseeufer Teil Süd“ einmal Wald. Nach wie vor wird die Vegetation der angrenzenden Baugrundstücke von den angrenzenden Waldgebieten beeinflusst.</p> <p>Wenn das Gebiet einmal Wald war, wieso müssen dann nach heutigem Maßstab, Rasenflächen mit integrierten Blumenwiesen angepflanzt werden. Man kann doch keine Festsetzung festlegen die nicht zu dem Gebiet passt. Dies widerspricht doch erst recht dem Naturschutz, da hier dem ursprünglichen Waldboden eine andere Nutzungsart zugewiesen wird.</p> <p>Die Natur kennt keine Vorgaben, vor allem in der Nähe von Waldgebieten - sie macht einfach was sie will. Hier eine Vegetation festsetzen zu wollen, die sich nicht kontrollieren lässt entspricht bestimmt nicht dem Naturschutz!</p> <p>Beispielsweise soll hierzu mein Versuch dienen heimische Hecken zu pflanzen sowie eine ordentliche Rasenfläche zu erzeugen.</p> <p>Jedes Frühjahr muss ich mehr Moos von den unbebauten Baugrundstücksflächen beseitigen als das Jahr zuvor. Ich kann froh sein, wenn ich den Rasen überhaupt als Rasen bezeichnen kann.</p> <p>Gleiches Bild bei den Hecken: Mittlerweile ist dies meine 3. Hecke mit der Hoffnung, dass diese endlich einmal anwächst, bevor Wald, Wind, Wühlmäuse sowie Maulwürfe dies vereiteln.</p> <p>Auch liegt ein Abwägungsfehler vor, wenn sämtliche Bebauungspläne der Gemeinde deren Eigentümern weit weniger restriktive Grünordnungen auferlegen.</p> <p>Vorweg:</p> <p>So wie die Satzung zur Grünordnung geschrieben ist, muss mit E 1 auch bei der Errichtung von Nebengebäuden - diese benötigen eine Baugenehmigung - die Festsetzungen zur Grünordnung eingehalten werden.</p> <p>Ist dies wirklich so gewollt?</p> <p>Dies ist entscheidend, erfüllt zum jetzigen Zeitpunkt nahezu kein Grundstück im Plangebiet sämtliche Vorgaben aus den Festsetzungen D 8.1 - D 8.10.</p> <p>Zu D 8.1:</p>	<p>punktuell Schwalbenwurz- oder Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, entwickeln.</p> <p>Da im Planungsgebiet in der Vergangenheit Baugrundstücke ausgewiesen und angelegt wurden, müssen diese Baugrundstücke auch <b>nutzbare</b> Freiflächen zur Erholungsvorsorge der Bewohner*innen zur Verfügung haben. Nicht zuletzt um eine ausreichende Aufenthaltsqualität zu erreichen, müssen diese Freiflächen begrünt werden. Denn Grünflächen leisten einen elementaren Beitrag zum Klima. Eine umfangreiche, vielfältige Durchgrünung mit einer Kombination aus Freiflächen, Strauch- und Baumbeständen sowie einer hohen Biodiversität der Pflanzenarten leistet einen wesentlichen Beitrag zur Kaltluft- und Frischluftentstehung. Durch eine hohe Diversität der Pflanzenarten wird zudem der Artenschutz und die Erhaltung und Förderung der Biodiversität unterstützt. Bei der Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen und Interessen überwiegt hier das übergeordnete Ziel zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Förderung des Klimaschutzes. Diesem trägt der Bebauungsplan durch die vorhandenen grünordnerischen Festsetzungen Rechnung. Zudem ist es der Planungswille der Gemeinde, zukünftig wieder mehr Gewicht auf die Wahrung und Förderung eines (ursprünglich vorhandenen) einheitlichen gestalterischen Erscheinungsbildes der Bebauung entlang des Wörthseeufers zu legen. Aufgrund der besonderen Lage des Planungsgebietes sind die Interessen der Allgemeinheit an einem behutsamen Umgang mit dem Bestand stärker zu gewichten, als in anderen Baugebieten. Die grünordnerischen Festsetzungen liegen zu diesem Zwecke im Bereich des Zumutbaren.</p> <p>Vermeintlich stärkere Vorgaben im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen ergeben sich aus der Verpflichtung zur Erhaltung der landschaftlichen und naturschutzfachlichen Besonderheit des Planungsgebietes. Hier ist bereits ein hoher Anteil an Durchgrünung vorhanden, welche zudem bereits derzeit eine hohe Qualität aufgrund der Ausprägung und des hohen Alters der Bäume besitzt. Diese ist wesentlich und im gesamten Landschaftsbild des Wörthsees prägend. Sie hat einen hohen Wert für das Landschaftsbild sowie die Aufenthaltsqualität des Erholungsraumes. Auch hier sei wieder das Überwiegen des öffentlichen Interesses bei der Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen erwähnt. Aus diesen genannten Gründen ergeben sich auch höhere Ansprüche und Anforderungen an den Schutz und die Erhaltung der Qualität der Freiräume und der Landschaft des Wörthsees. Nicht zuletzt wegen der Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes, sondern auch aus den genannten städtebaulichen Gründen, stellt der</p>
--	---

<p>Auf Grundstück FlNr. 470/63 - in dieser Planzeichnung als „Wald“ festgesetzt - wurde, wie schon erwähnt, als kürzlich aufgeforstet deklariert (siehe Auszug „Begründung Vorentwurf“). Erwähnt wurde in diesem Zusammenhang, dass die durchschnittlichen Stammdurchmesser dieser Aufforstung unter 1,0 cm liegen.</p> <p>Auch wenn für Wald in Landschaftsschutzgebieten liegend andere Anforderungen gelten, so kann doch keinem vernünftig denkendem Menschen erläutert werden, wieso auf seinem privaten Baugrundstück bzgl. Nach- Neupflanzung weitaus höherwertige Güteanforderung festgesetzt werden. Es sollte doch genau umgekehrt sein!</p> <p>Zu D 8.2:</p> <p>Dass Wiesen nicht der Eigenart des Plangebietes entsprechen wurde zuvor dargelegt. Auch wurde bereits auf den Widerspruch der Güteanforderung D 8.6 hingewiesen.</p> <p>Obendrein kann von keinem Eigentümer verlangt werden Kräuterwiesen anzulegen, wenn diese panische Angst vor Hummeln, Bienen, Wespen sowie Hornissen haben.</p> <p>Ebenso steigt die Gefahr eines Stiches der zuvor erwähnten Insekten, was zu einem allergischen Schock, gerade bei Kindern, führen kann.</p> <p>Zudem ist jedem bekannt, dass sich mittlerweile auch Erwachsene bei Insektenstichen zu meist mit Antibiotikum behandeln lassen müssen.</p> <p>Wieso soll man, entgegen der Eigenart des Plangebietes Kräuterwiesen herstellen, wenn diese das Leben der dort lebenden Menschen teilweise enorm einschränken???</p> <p>Obendrein macht es keinen Sinn eine Festsetzung mit naturnahen Wiesenflächen von 50 % zu erlassen, wenn diese nicht kontrolliert werden kann.</p> <p>Zu D 8.3:</p> <p>Die Ausführungen zu Vorweg, D 8.1 sowie 8.2 gelten hier gleichermaßen.</p> <p>Zu D 8.4:</p> <p>ok</p> <p>Zu D 8.5:</p>	<p>Bebauungsplan hier höhere Anforderungen als in naturschutzfachlich weniger wertvollen Landschaftsbestandteilen.</p> <p>Ja, um den Nachweis zu führen, dass die Festsetzungen des BP umgesetzt werden.</p> <p>Die Festsetzung 8.1 zur Bepflanzung der Freiflächen bezieht sich auf die Baugrundstücke. Nicht auf Waldflächen. Eine Festsetzung von Pflanzvorgaben innerhalb eines Waldes ist nicht möglich. Zudem gelten im Wald andere Bestimmungen zur Aufforstung.</p> <p>Zum einen wurde lediglich ein Kräuteranteil von 50 % festgesetzt. Zum anderen bezieht sich die angesprochene Festsetzung auf den naturnahen Uferbereich des Wörthsees, der sich im Landschaftsschutzgebiet befindet – nicht auf die Baugrundstücke. Die Erhaltung und Förderung eines möglichst naturnahen Uferbereiches sollen damit gefördert werden. Darüber hinaus soll den Zielen des Landschaftsschutzgebietes Rechnung getragen werden.</p> <p>Für die unbebauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke ist ein höherer Anteil an Rasenfläche zulässig.</p>
--	--

<p>Bitte die rechtliche Grundlage für die Ermächtigung dieser Festsetzung darlegen.</p> <p>Die Ausführungen zu Vorweg, D 8.1 sowie 8.2 gelten hier gleichermaßen.</p> <p>Zu D 8.6:</p> <p>Bitte die rechtliche Grundlage für die Ermächtigung dieser Festsetzung darlegen.</p> <p>Die Ausführungen zu Vorweg, D 8.1 sowie 8.2 gelten hier gleichermaßen.</p> <p>Zu D 8.7:</p> <p>Die Ausführungen zu Vorweg, D 8.1 sowie 8.2 gelten hier gleichermaßen.</p> <p>Zu D 8.8:</p> <p>Es wurde die letzten 90 Jahre sowie bei der technischen Ersterschließung in 2020-2021 keinerlei Rücksicht auf eine Festsetzung dieser Art genommen.</p> <p>Ich verweise einmal wieder darauf, dass sich die Menschen vehementer gegen einen Baumbestand wehren, je mehr einschränkende Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Zu D 8.9:</p> <p>Hierauf wurde zuvor schon ausführlich darauf eingegangen.</p> <p>Zu D 8.10:</p> <p>Wieso ist es notwendig auch hier wieder einen Abflussbeiwert von 0,7 festzulegen? 90 Jahre ging es auch ohne. Wieder einmal wird hier überreguliert!</p>	<p>Zur rechtlichen Grundlage der Festsetzungen: Die grünordnerischen Festsetzungen D 8.1 bis 8.10 (neu D 9.1 bis 9.10) sind über den § 9 Abs. 1. Satz 25a BauGB abgedeckt. Diese können über das Pflanzgebot gem. § 178 BauGB durch die Gemeinde per Bescheid eingefordert werden.</p>
<p>B.3.15</p> <p><b>Festsetzung E1</b></p> <p>Mit einem Freiflächengestaltungsplan wird wieder einmal nur die Bürokratie weiter verschlimmert sowie die Kosten für einen Baugenehmigungsantrag enorm erhöht.</p> <p>Wieso reicht die „normale“ Planzeichnung des Architekten hier nicht mehr aus?</p> <p>Welche gesetzliche Grundlage wird hier angewandt eine solche Festsetzungsermächtigung treffen zu können?</p>	<p>Freiflächen tragen zur Verbesserung des (Klein-)Klimas und der Luftqualität bei, sichern einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und fungieren als wirksamer Filter zum Schutz des Bodens. Darüber hinaus leistet eine gute Durchgrünung mit einer ausreichenden strukturellen Vielfalt und Kombination von Freiflächen, Strauch- und Baumbeständen einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der heimischen Artenvielfalt und Förderung der Biodiversität. Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes dient dazu, diese Ziele zu gewährleisten und nachzuweisen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans beachtet wurden.</p> <p>Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrags und ergeben sich aus den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung (Dritter Teil, § 7 Abs. 3 Nr. 9, 12, 15 &amp; Abs. 4).</p>

	<p>Im Übrigen handelt es sich bei der Regelung zur Beifügung eines Freiflächengestaltungsplanes nicht um eine Festsetzung, sondern um einen textlichen Hinweis.</p>
<p>B.3.16</p> <p><b>Festsetzung E 5/ B 1</b></p> <p>Wenn es der Gemeinde darum geht, den Uferbereich in seinem ökologischen und naturräumlichen Zusammenhang zu schützen und zu regenerieren, dann stellt sich doch der vernünftig denkende Mensch folgende Frage:</p> <p>Wieso sollen Teile der Grundstücksflächen im „Wörthseeufer Teil Nord“, alle gänzlich direkt am Wörthsee gelegen, aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden?</p> <p>Das passt einfach nicht zusammen, wenn obendrein rechtlich undefinierte „Waldschutzgrenzen“ sowie „Baumwurfzonen“ auf einzelnen Grundstücken ohne Notwendigkeit festgesetzt werden.</p> <p>Aufgrund dessen, dass sowohl der neue Bebauungsplan „Wörthseeufer Teil Nord“ sowie „Wörthseeufer Teil Süd“ zuvor den selben Regularien unterworfen waren, könnte man auch das Landschaftsschutzgebiet - in Anlehnung an FINR. 470/30 (WR 11) des „Wörthseeufer Teil Süd“ über den gesamten „Wörthseeufer Teil Nord“ bestehen lassen. Hier wird mit zweierlei Maß gemessen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Es wurden auch in den vergangenen Jahren Baugenehmigungen erteilt, obgleich WR 8 - 16 des „Wörthseeufer Teil Nord“ gänzlich im Landschaftsschutzgebiet lagen - diese Grundstücke waren nicht Teil des für nichtig erklärten Bebauungsplan „Wörthseeufer“, unterlagen somit zu jedem Zeitpunkt den Regeln des Landschaftsschutzgebietes. Weder wurde bei den Baugenehmigungen das AELF mit einbezogen noch die untere Naturschutzbehörde. Auf WR 14 mussten beispielsweise viele Bäume für die Errichtung des gewaltigen Gebäudes innerhalb der letzten 3 Jahre gefällt werden.</p>	<p>Die gegenständliche Abwägung bezieht sich auf den Teilbereich „Süd“ des Bebauungsplanes Wörthseeufer. Der Teilbereich „Nord“ wird in einer gesonderten Abwägung behandelt. Dennoch sei kurz erläutert, dass innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes eigentlich keine bauliche Entwicklung im Landschaftsschutzgebiet vorgesehen ist. Im Laufe der vergangenen Jahre fand diese dennoch statt und hat sich verstetigt. Das Baurecht nach § 34 BauGB hatte einen größeren Spielraum und somit wurden immer größer dimensionierte Neubauten zugelassen. Dieser Entwicklung soll nun planungsrechtlich gegengesteuert werden.</p> <p>Die Herausnahme aus dem LSG wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Dies ist Gegenstand eines eigenständigen Herausnahmeverfahrens und nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Im untergeordneten Einzelfall des WR 11, bei dem ein objektiver Befreiungstatbestand von den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung gegeben ist, kann gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von einer Herausnahme aus dem LSG abgesehen werden. Im Bereich des Plangebietes „Wörthseeufer – Teil Nord“ sind derzeit jedoch alle Baugebietsflächen trotz vorhandener und genehmigter Bebauung flächendeckend Teil des LSG, weshalb ein LSG-Herausnahmeverfahren zur Vermeidung einer sog. Normenkollision erforderlich ist.</p> <p>Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass es sich bei der Darstellung des Landschaftsschutzgebietes in der Planzeichnung nicht um eine Festsetzung, sondern um eine Kennzeichnung bzw. um eine nachrichtliche Übernahme handelt. Ebenso wenig stellt der textliche Hinweis unter E 5 eine Festsetzung dar.</p> <p>Hinsichtlich der Bezugnahme auf den Waldschutzstreifen und die Baumwurfzone wird auf die Abwägung zu B.3.6 und B.3.8 verwiesen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><u>B.3.5: Die Ergänzung eines zweiten Baufensters und die Erhöhung der zulässigen GR sind nicht erforderlich bzw. entsprechen nicht den Planungszielen. Im südlichen Teil des Grundstücks wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgarten“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche vorhandene Bestandsbäume sind zum Erhalt festgesetzt.</u></p>	



<p><u>B.3.6 – B.3.9:</u> Festsetzung A. 6.1 (Waldschutzstreifen) und Hinweis unter C. 6 (Waldschutzstreifen) entfallen.</p> <p><u>B.3.11:</u> Änderung / Ergänzung Festsetzungen unter D.2:</p> <p><b>D.2.2:</b> „Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach 19. Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,5 überschritten werden.</p> <p><b>D.2.3:</b> „Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen eine maximale Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> pro zusammenhängender baulicher Anlage und eine Gesamtgrundfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Davon abweichend dürfen im WR 1, WR 2 und WR 3 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO eine maximale Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> pro zusammenhängender baulicher Anlage und eine Gesamtgrundfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</p> <p><u>B.3.12:</u> Anpassung Festsetzungen unter Ziffer D 5 (neu D 6): <b>siehe Beschluss zu B.2.1.</b> (B.3.12)</p> <p>Weitere Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>
--

**Bürger 4 (Fl.Stck.Nr. 470/9) (WR 7)**

<b>B.4</b>	
<b>Schreiben vom 18.01.2024</b>	
<p>B.4.1</p> <p>zum geplanten BP „Wörthseeufer Süd“ nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Bezüglich Punkt 2.3, Zufahrten und Wege:</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie für mein relativ kleines Grundstück, dass es immer noch möglich sein sollte, zusätzlich zum bestehenden PKW-Stellplatz vor dem Haus einen zweiten Stellplatz einzurichten. Für ein Einfamilienhaus halte ich dies für angemessen, insbesondere da nach der Neugestaltung der Wörthseestraße alle Parkmöglichkeiten auf der Straße ersatzlos entfallen sind. Mir ist nicht klar, ob dies nach aktueller pauschaler Neuregelung noch möglich wäre. Ggf. bitte ich um eine Ausnahme für mein Grundstück aufgrund der Gegebenheiten.</p>	<p>Die Festsetzung unter Punkt D 2.3 entfällt und wird durch die Festsetzung einer Gesamt-GRZ von 0,5 ersetzt (neu D 2.2).</p> <p>Innerhalb dieser Fläche bleibt noch genügend Spielraum für die Herstellung eines zweiten (nicht überdachten) Stellplatzes.</p> <p>Siehe dazu auch Abwägung und Beschlussvorschlag unter B.3.11</p>
<p>B.4.2</p> <p>Bezüglich Punkt 5.2, Garagen und Carports:</p> <p>Mein Haus steht als einziges in der Straße nahe an der oberen Grundstücksgrenze. Dies war nach dem früheren BP so gefordert. Im alten BP war eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße vorgesehen. Mit der pauschalen Festlegung eines 5m Abstandes zur Straßenbegrenzungslinie ist für mein Grundstück eine Garage oder Carport faktisch</p>	<p>Auf dem Grundstück wurde gemäß Bauakte bereits abweichend von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ein Carport zwischen dem Baubereich des Hauptgebäudes und der östlichen Grundstücksgrenze errichtet. Dieser erfüllt die Vorgabe des Abstands zur Straßenbegrenzungslinie. Aus diesem Grunde erscheint es nicht erforderlich, auf dem verhältnismäßig kleinen Baugrundstück noch einen weiteren überdachten Stellplatz zuzulassen, welcher den aus städtebaulichen Gründen gewünschten Abstand von (neu) 3m zur Straßenbegrenzungslinie nicht</p>

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, „Wörthseeufer – Teil Süd“**

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>unmöglich zu errichten. Ich bitte eine entsprechende Ausnahme aufgrund dieser Gegebenheiten zu berücksichtigen, insbesondere im Zusammenhang mit Punkt 1 (zusätzlicher überdachter Stellplatz o. ä.).</p>	<p>einhält. Die Errichtung eines zusätzlichen nicht überdachten Stellplatzes bleibt (innerhalb der vorgegebenen Gesamt-GRZ von 0,5) weiterhin ohne Einschränkungen möglich.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, die Festsetzung analog zur Abwägung unter B.2 und B.3.12 zu ändern, jedoch keine Ausnahmeregelung für WR 7 zu treffen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><u>B.4.1:</u> Anpassung Festsetzungen unter Ziffer D 2: <b>siehe Beschluss zu B.3.11.</b></p> <p><u>B.4.2:</u> Anpassung Festsetzungen unter Ziffer D 5 (neu D 6): <b>siehe Beschluss zu B.2.1.</b></p> <p>Weitere Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>	

**Bürger 5 (Fl.Stck.Nr. 470/21) (nicht Teil des Plangebietes)**

<p><b>B.5</b></p> <p><b>Schreiben vom 08.02.2024</b></p>	
<p>B 5.1</p> <p>Bezüglich auf unser Gespräch vom 06.02.2024 bitten wir Sie, das Grundstück Wörthseestraße 20, 82229 Seefeld-Hechendorf in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Das Grundstück Wörthseestraße 20 (Flur Nr. 470/21) liegt östlich (außerhalb) des Plangebietes ohne direkte Anbindung an den plangegegenständlichen und zusammenhängenden Siedlungsbereich entlang der Nebenverbindung der Wörthseestraße. Es handelt sich um eine punktförmig im Außenbereich gelegene Bebauung, für die zwar Bestandsschutz besteht, aber deren Verfestigung oder Erweiterung nicht angestrebt wird. Dies würde aus Sicht der Gemeinde Seefeld einer organischen Siedlungsentwicklung widersprechen. Auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wörthseeufer“ war das Grundstück aus denselben Gründen nicht Teil des Plangebietes.</p> <p>Da für das Grundstück Wörthseestraße Bestandsschutz besteht, eine Aufnahme der Außenbereichsfläche aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht ist und grundsätzlich kein Anspruch auf eine Aufnahme in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes besteht, wird am bisherigen Planumgriff festgehalten.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>	