

Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Wörthseeufer – Teil Süd“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

UMWELTBEZOGENE STELLUNGSNAHMEN

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 12.01.2024 (zu Baumwurfgefahr, Baumwurfzone, Abstimmung/ Umgang mit forstfachlichen Belangen)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 19.12.2023 (zum Umgang mit Bodendenkmälern)
- Landesbund für Vogelschutz, Stellungnahme vom 02.02.2024 (Festsetzungsvorschläge zum Artenschutz: Glasflächen bzgl. Vogelschlag; Beleuchtungsmittel bzgl. Fledermäuse, Insekten; Hinweis bzgl. Amphibien)
- Landratsamt Starnberg, abwehrender Brandschutz, Stellungnahme vom 20.12.2023 (zu Löschwasserversorgung)
- Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt und Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 01.02.2024 (zu öffentlicher Grünfläche, Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach Naturschutzrecht, zu baulichen Anlagen in privaten Grünflächen und Landschaftsschutzgebiet)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Stellungnahme vom 01.02.2024 (zu Altlasten, Bodenschutz, Grundwasser, Niederschlagsentwässerung und Oberflächengewässer)



AELF-WM • Krumpperstraße 18 - 20 • 82362 Weilheim i.OB

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 14.12.2023

Gemeinde Seefeld
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-WM-L2.2-4612-32-21

Name
Michael Ferstl

Telefon
0881-994-1234

Weilheim i.OB, 12.01.2024

**Bebauungsplan
Aufstellung Bebauungsplan "Wörthseeufer - Teil Süd", Gemarkung He-
chendorf a. Pilsensee;
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Durch die Planungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern be-
stehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.

Aus dem Bereich 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 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.

In der Begründung (Ziffern 2.3.6 und 4.4.7) wird zum Wald ausgeführt:

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.

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.

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.

Soweit in der Satzung, der Begründung und im Umweltbericht die o.g. Themen gleichermaßen aufgegriffen werden, bitten wir die genannten Änderungen in allen Dokumenten entsprechend nachzuführen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Michael Ferstl
Landwirtschaftsoberinspektor

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Gemeinde Seefeld
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
6102.237	14.12.2023	P-2023-5832-1_S2	19.12.2023

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Seefeld, Lkr. Starnberg: Aufstellung des Bebauungsplanes „Wörthseeufer – Teil
Süd“**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Jochen Haberstroh

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

**Das Planungsgebiet befindet sich in einer eisenzeitlichen Siedlungskammer.
Davon zeugen die zahlreichen Bodendenkmäler am Ostufer des Wörthsees
(D-1-7933-0217 „Viereckschanze der späten Latènezeit“, D-1-7933-0145
„Offene Großsiedlung der mittleren und späten Latènezeit“, 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“.**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-356 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
beteiligung@blfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

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.

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.

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, ..., angemessen 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).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:

[200526_blf_denkmalvermutung_flyer.pdf \(bayern.de\)](#)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung 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.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



LBV Starnberg | Landsberger Str. 57 | 82266 Inning-Stegen

Gemeinde Seefeld
Bauamt
Herr Stefan Futterknecht
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

Kreisgruppe Starnberg

Vorsitzende: Stefan Schilling
Landsberger Str. 57
82266 Inning-Stegen
Telefon: 08143 / 88 08
www.starnberg.lbv.de

Claudius Birke

M.Sc. Umweltplanung & Ingenieur-
ökologie
Leitung LBV-Geschäftsstelle Starnberg
Telefon: 0172 / 14 52 712

Stegen, 02.02.2024

Stellungnahme des LBV Starnberg zum Bebauungsplan „Wörthseeufer – Teil Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren.

Der LBV Starnberg nimmt zum geplanten Vorhaben wie folgt Stellung:

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.:

Vogelschlag:

Glasflächen ab einer Größe von 1,5 m² sind gegen Vogelschlag durch den Einsatz von matiertem oder entspiegeltem und strukturiertem / bedrucktem Glas (geprüfte «hoch wirksamen» Markierungen) zu sichern. Die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern. Über Eck-Verglasungen und große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten sind auch mit Vogelschutzglas unzulässig. Keine freistehenden transparenten Scheiben. Keine hochgradig spiegelnden Glas- oder Metallelemente.

Kriterien für hoch wirksame Markierungen, bei maximalem Kontrast:

- horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
- schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster
- metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster

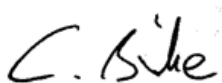
Seite 1 von 2

Beleuchtung:

- In den Außenanlagen sind Lampen mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis max. 2.700 K (Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe) zu verwenden.
- Im Außenbereich sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.
- Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektendichte, eingekofferte Leuchtanlagen).
- Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig
- Lichtschächte sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfliegen bzw. wieder selbständig herausklettern können (z.B. über ein schräg gestelltes Holzbrett oder Lochblech). Gullys sind so herzustellen, dass Amphibien selbständig wieder herausklettern können.

Für Rückfragen und Erläuterungen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen



Claudius Birke
Leitung der GS des LBV Starnberg

Brandschutzdienststelle
(abwehrender Brandschutz)

Landratsamt Starnberg • Postfach 14 60 • 82317 Starnberg

Gemeinde Seefeld
-Bauamt-
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

Öffnungszeiten: Bitte innerhalb der Zeiten
Mo., Di. u. Do. 7.30 - 18.00, Mi. 7.30 - 14.00
Fr. 7.30 - 16.00 einen Termin vereinbaren

Ansprechperson Peter Bauch
Zimmer-Nr. OG.283
Durchwahl 77186
Telefax 11186
peter.bauch@lra-starnberg.de

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom
Email vom 14.12.2023

Bitte in der Antwort angeben
BPL_2023_Seefeld_Wörthsee_Süd

Starnberg 20.12.2023

Bebauungsplan "Wörthseeufer - Teil Süd"; Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahme zum abwehrenden Brandschutz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns den o. a. Bebauungsplan zur Stellungnahme vorgelegt, diese lautet wie folgt:

Löschwasserversorgung

Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung von einem Brandschutzfachplaner gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten (Empfehlung: Überflurnorm mind. DN 100) ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.

Erschließung

Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Zweiter Flucht- und Rettungsweg

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

Mit freundlichen Grüßen

20.12.2023

X 

Peter Bauch
Brandschutzdienststelle
Signiert von: Bauch Peter

Hausadresse:
Strandbadstraße 2 · 82319 Starnberg
Telefon 08151 148-770
Telefax 08151 148-11292
info@LRA-starnberg.de
www.landkreis-starnberg.de
Kreissparkasse München Starnbg. Ebersbg.
IBAN: DE37 7025 0150 0430 0500 47
BIC: BYLADEM1KMS
VR Bank Starnbg.-Herrschg.-Landsberg eG
IBAN: DE37 7009 3200 0002 9960 06
BIC: GENODEF1STH
So erreichen Sie uns mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:
S6 Starnberg sowie Bushaltestelle Landratsamt

Per E-Mail

Gemeinde Seefeld
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

Öffnungszeiten: Bitte innerhalb der Zeiten
Mo. - Do. 7.30 - 18.00, Fr. 7.30 - 16.00
einen Termin vereinbaren

Ansprechpartner Herr Bader
Zimmer-Nr. OG. 207
Durchwahl 148 773 73
Telefax 148 115 31
thomas.bader@LRA-Starnberg.de

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom
6102.237

Bitte in der Antwort angeben
4V.1-69-2-60

Starnberg 01.02.2024

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wörthseeufer –
Teil Süd“, Gemarkung Hechendorf, i.d.F. vom 05.12.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Untere Immissionsschutzbehörde

Keine Bedenken und Anregungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.

Untere Naturschutzbehörde

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.
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.
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).

Hausadresse:
Strandbadstraße 2 · D-82319 Starnberg
Telefon 08151 148-77 0
Telefax 08151 148-11 292
info@LRA-starnberg.de
www.landkreis-starnberg.de
Kreissparkasse München Starnberg
Kto. 430 050 047 (BLZ 702 501 50)
VR-Bank Starnberg
Kto. 2 996 006 (BLZ 700 932 00)
So erreichen Sie uns mit den öffentlichen
Verkehrsmitteln:
S6 Starnberg sowie Bushaltestelle Landratsamt

4. 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.
5. Zu Hinweis 8.16: wir bitten vor „Bootshäuser“ das Wort „zulässig“ zu ergänzen.

Kreisbauamt

1.

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.

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.

2.

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 Ausnahmereglung zu fassen wäre, da § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Ausnahmeregelungen zulässt. Ansonsten wäre eine weitere eigene Baugrenze für diese Bauteile festzusetzen.

3.

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. entstehenden Baurechtsverluste sind im Rahmen der Abwägung darzustellen.

4.

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.

5.

Wir bitten den Hinweis Nr. 4 bei E Hinweise durch Text als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB aufzunehmen.

Die unter B 1 eingetragene Grenze des Landschaftsschutzgebiet stimmt nicht der tatsächlichen Grenze des Landschaftsschutzgebiet überein. Der gesamte Bebauungsplanbereich „Wörthseeufer-Teil Nord“ befindet sich noch im Schutzgebiet.

6.

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.

7.

Die Formulierung der Festsetzung A 5.2 sollte dem Wortlaut in § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB entsprechen und die konkret Begünstigten benennen.

8.

Die Festsetzung A 6.3 ist, ggf. im Bereich der textlichen Festsetzungen D 8, hinsichtlich der zulässigen Nutzung explizit zu regeln.

9.

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.

10.

Sowohl aus städtebaulichen als auch aus rechtlichen Gründen ist für uns die Aufzählung von „Loggien“ in D 2.1 nicht verständlich.

11. D 4.2

Was ist mit dem Wort „anpassen“ gemeint?

Reicht beispielsweise eine ähnliche Dachneigung (+ 5°, 10°, ...)?

12. D 7.1

Sollen tatsächlich so große Geländebewegungen zugelassen werden?

An Schnittstellen von Abgrabungen und Aufschüttungen könnte eine Geländedifferenz von 2 m plus 1 m Absturzsicherung (3 m – Wand) im Sinne dieses Bebauungsplans entstehen.

Mit freundlichen Grüßen

Bader



WWA Weilheim - Pütrichstraße 15 - 82362 Weilheim

Gemeinde Seefeld
Stefan Futterknecht
Bauamt
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

Ihre Nachricht
14.12.2023

Unser Zeichen
1-4622-STA132-
33088/2023

Bearbeitung
Simon Schebesta
Tel.: +49 (881) 182-137

Datum
01.02.2024

**Bebauungsplan "Wörthseeufer - Teil Süd"; Frühzeitige Beteiligung
Gemeinde Seefeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Dabei berücksichtigen wir die im Vorfeld abgestimmten und bereits übernommenen Festsetzungen und Hinweise.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,

Simon Schebesta



Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

1.1 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) liefern aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet keine brauchbaren Hinweise für die örtlichen Gegebenheiten (vgl. Punkt 2.3.3 des Begründungsentwurfs).

Die Hinweise unter Punkt 8.6 des Satzungsentwurfs halten wir dahingehend für ausreichend.

1.1.1 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

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.

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.

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).

1.2 Oberflächengewässer

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.

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).

2. 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.