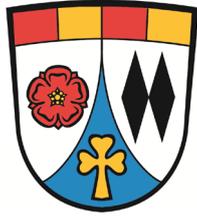


Gemeinde Seefeld



Einbeziehungssatzung „Hochstadter Straße, Flur Nr. 291“

Gemarkung Unering

ABWÄGUNG

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

vom 19.03.2024

A. Öffentlichkeit

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

B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

➤ **Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben**

- Amt für Ländliche Entwicklung
- AWA Wasser- und Abwasserbetriebe gKU
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg und Ortsgruppe Seefeld
- Energie Südbayern GmbH
- Gemeinde Andechs
- Gemeinde Gauting
- Gemeinde Wörthsee
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde
- Polizeiinspektion Herrsching
- Staatliches Vermessungsamt Starnberg
- Stadt Starnberg
- Wassergewinnung Vierseenland gKU
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim

➤ **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die der Planung zugestimmt bzw. eine Stellungnahme ohne Anregungen, Hinweise oder Bedenken abgegeben haben**

- Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA), Schreiben vom 01.03.2024
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 07.02.2024
- Gemeinde Herrsching, Schreiben vom 26.01.2024
- Gemeinde Inning a. Ammersee, Schreiben vom 01.02.2024
- Gemeinde Weßling, Schreiben vom 08.02.2024
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 05.03.2024
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 16.02.2024
- Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 12.02.2024
- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 01.02.2024
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 14.02.2024
- Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 24.01.2024

- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme mit Anregungen, Hinweisen oder Bedenken abgegeben haben**

B.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Schreiben vom 16.02.2024, Az.: 406 V-71-2-9

S STELLUNGNAHME

1. *Die Flächen nach den Festsetzungen B.2 und B.2.1 greifen ineinander, was nach deren Definition keinen Sinn macht.*

Wir empfehlen B.2 ersatzlos zu streichen, schon alleine aus den Gründen, dass der Regelungsinhalt dieser Festsetzung sich uns nicht erschließt.

2. *Die Planzeichen C 1.3 und C 1.4 fehlen in der Planzeichnung bzw. es werden in der Planzeichnung andere Planzeichen verwendet.*

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Zu 1) Mit Hilfe des bisher in B.2 aufgeführten Planzeichens werden die Außenbereichs-Flächen abgegrenzt, welche gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, während der Geltungsbereich auch den bereits bebauten Teil der Fl.Nr. 291 umfasst. Für den nicht abgegrenzten Teil werden keine Festsetzungen getroffen, da dieser bereits dem Innenbereich zugeordnet ist. Es handelt sich in dem vom Geltungsbereich erfassten Bereich genaugenommen um eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung. Dementsprechend soll das Planzeichen nicht vollständig entfernt werden, sondern bei B 2 gestrichen und unter C als Hinweis geführt werden. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Zu 2) In der Planzeichnung sind, wie in C 1.3 und C 1.4 aufgeführt, das Bestandsgebäude mit Garage (dunkelgraue/ mittelgraue Darstellungen der Flurkarte) sowie der im Westen an das Bestandsgebäude anschließende, geplante Anbau (hellgrau) eingezeichnet. Die Grautöne sind hinreichend unterscheidbar, um sie den unter C 1.3 und C 1.4 verzeichneten Planzeichen zuordnen zu können. Es besteht somit kein Handlungsbedarf.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 1

B.2 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 16.02.2024, Az.: 406 V-71-2-9

S STELLUNGNAHME

1. Eingrünung und Gehölzerhalt

Gemäß Luftbildlage befindet sich auch auf der Nordseite des Grundstücks und im Rest des Grundstücks ein umfangreicher Gehölzbestand. Im Bebauungsplan sind aber nur an der Westseite zwei Baumpflanzungen bzw. ein Baumerhalt vorgesehen.

Aus der Sicht einer guten Ortsrandeingrünung sollte auch an der Nordseite ein Gehölzbestand eingeplant werden. Die zugelassene Gebäudeerweiterung ist aus der Sicht der Eingriffsregelung von untergeordneter Bedeutung. Wenn aber der vorhandene Gehölzbestand im Rahmen der Garagengestaltung (abgesehen von den drei eingezeichneten Bäumen) komplett beseitigt wird, ist dies als erheblich einzustufen.

2. Artenschutz

Die Einbeziehungssatzung lässt keine Auseinandersetzung mit dem Thema Artenschutz erkennen. Als Mindestmaß sollte wenigstens eine einmalige Ortseinsicht durch einen Fachexperten erfolgen. Es wird empfohlen, den nachfolgenden Hinweis mit in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Formulierungsvorschlag artenschutzrechtlicher Hinweis:

Unter anderem beim Abbruch von Gebäuden, bei den Rodungen von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung).

Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahmen durch die Regierung von Oberbayern.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Zu 1) **Eingrünung und Gehölzerhalt:**

Der maßgebliche Baumbestand befindet sich im nördlichen, an den Geltungsbereich angrenzenden Teil des Grundstücks Fl. Nr. 291. Dieser ist bewusst nicht von der Einbeziehung in den nach § 34 zu beurteilenden Bereich erfasst und bleibt insofern unverändert. Der Bestand ist auch ausreichend, um eine wirksame Ortseingrünung zu gewährleisten, sodass eine gesonderte Ortseingrünung im Norden des einbezogenen Gebiets nicht notwendig ist.

Zu 2) **Artenschutz:**

Der Einwand ist berechtigt. Der artenschutzrechtliche Hinweis ist gemäß Vorschlag unter C in die Satzung zu übernehmen.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 1

B.3 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 16.02.2024, Az.: 406 V-71-2-9

S STELLUNGNAHME

In der vorgelegten Planzeichnung wird die Baugrenze auch auf den Bereich nördlich sowie östlich des bestehenden Wohnhauses erweitert. Dies steht im Gegensatz zur Beschreibung in der Begründung, wonach Ziel der Satzung nur die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses nach Westen ist. Sofern im nördlichen und östlichen Erweiterungsbereich ein zusätzlicher Immissionsort entstehen kann, der näher an die östlich der Hochstadter Straße gelegene gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung heranrückt, ist anhand von Gutachten zum Schallschutz und zur Luftreinhaltung nachzuweisen, dass die bestandsgeschützte Nutzung nicht eingeschränkt wird.

Schreiben vom 11.03.2024, Az.: 503 A

S STELLUNGNAHME

Der Bauherr [...] hat mit den Mails vom 8./11.03.24 die Entwurfsplanung für das Vorhaben vom 15./19.02.24 vorgelegt. Die Planung sieht in Richtung Norden und Osten keine neuen Immissionsorte vor. Das Nordfenster im DG war auch im Bestand einem Kinderzimmer zugeordnet und die Dachgaube nach Osten gehört zum Bad, das keinen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum darstellt.

Für diese Entwurfsplanung sind keine Gutachten zum Schallschutz und zur Luftreinhaltung vorzulegen, da keine neuen Immissionsorte entstehen und die bestandsgeschützten Nutzungen auf den östlich gelegenen Grundstücken Fl.Nrn 261 und 261/8 (Tierhaltung, Gewerbe) nicht eingeschränkt werden.

Es wird angeregt, in die Einbeziehungssatzung ein Hinweis zum Immissionsschutz für künftige Vorhaben aufzunehmen: Sofern im nördlichen und östlichen Erweiterungsbereich ein zusätzlicher Immissionsort entstehen kann, der näher an die östlich der Hochstadter Straße gelegenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen heranrückt, ist anhand von Gutachten zum Schallschutz und zur Luftreinhaltung nachzuweisen, dass die bestandsgeschützte Nutzung nicht eingeschränkt wird.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Ein Gutachten zum Schallschutz und zur Luftreinhaltung ist für die vorliegende Entwurfsplanung gemäß Aussage der Behörde nicht vorzulegen. Die Einbeziehungssatzung ist daher um einen Hinweis zum Immissionsschutz für künftige Vorhaben zu ergänzen. Der Vorschlag soll im Wortlaut in Teil C der Satzung übernommen werden. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 1

B.4 **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

Schreiben vom 23.02.2024, Az.: AELF-WM-L2.2-4612-32-24

S STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt.

Sollte jedoch nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das AELF nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Bereich Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zur Einbeziehungssatzung ist unter Pkt. 2.2 bereits ein textlicher Hinweis enthalten, dass landwirtschaftliche Emissionen zu dulden sind und angrenzende landwirtschaftliche Flächen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme wird im plangeständlichen Verfahren nicht festgesetzt.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 1

B.5 Bayernwerk Netz GmbH

Schreiben vom 29.01.2024, Az.: TBTP Ur 10577

S STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan mit folgenden Farben markiert;

Stromleitungen	MS/NS-Abbau	->	gelb
	NS-Bestand	->	blau
	NS-Planung	->	grün
	MS-Bestand	->	rot
	MS-Planung	->	lila

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie

die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- *Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*
- *Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorstation(en)

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 40 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

A [ABWÄGUNGSVORSCHLAG](#)

[Die Ausführungen und Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen.](#)

Das plangegegenständliche Grundstück ist gemäß übersandtem Plan bereits über eine Hausanschlussleitung mit dem in der Hochstadter Straße verlegten Stromnetz verbunden. Die Erschließung mit Elektrizität ist sichergestellt. In dem von Leitungen betroffenen Bereich, der bereits heute dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 BauGB zuzurechnen ist, ergeben sich aufgrund der Satzung keine planungsrechtlichen Änderungen.

Die Ausweisung einer Vorhaltefläche für eine mögliche Trafostation ist aufgrund der Eigentumssituation (keine Flächen in öffentlicher Hand) nicht möglich, angesichts der Geringfügigkeit des Vorhabens erscheint ein Bedarf aber auch nicht erforderlich.

Das geplante Bauvorhaben sieht lediglich eine Erweiterung des Bestandsbaus in Richtung Osten vor. Baumpflanzungen werden nur fernab bestehender Leitungen festgesetzt. Von einer Beeinträchtigung bestehender Leitungen ist insofern nicht auszugehen.

Unabhängig hiervon hat der Bauherr im Zuge der nachfolgenden Objektplanung die vorgebrachten Hinweise entsprechend zu berücksichtigen.

Auf Ebene der städtebaulichen Satzung sind keine Änderungen veranlasst.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 1