

11 Ergebnisse der Beteiligung der TÖB

In Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, § 139 BauGB, §§ 141 und 142 BauGB sowie § 171e BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28. März 2019 bis zum 30. April 2019 eine Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger / Träger öffentlicher Belange (TÖB).

Die folgenden öffentlichen Aufgabenträger wurden um Stellungnahmen zum Entwurf des ISEK gebeten:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Regionaler Planungsverband
- Landratsamt Starnberg
 - Kreisbauamt
 - Untere Naturschutzbehörde
 - Untere Immissionsschutzbehörde
 - Untere Verkehrsbehörde
- Bund Naturschutz e.V.
- Kreisgruppe Starnberg
- AWA Ammersee- Wasser- und Abwasserbetrieb gKu
- Zweckverband Großräumige Wasserversorgung
- Vermessungsamt Starnberg
- E-ON
- Stadtwerke Fürstfeldbruck
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Oberpostdirektion München
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Süd, PTI 23
- Straßenbauamt Weilheim
- Autobahndirektion Südbayern
- Amt für Landwirtschaft und Forsten

- Staatl. Gesundheitsamt
- AWISTA
- Kreisbrandinspektion Starnberg
- Kreisjugendring
- Kath. Pfarramt
- Evang.-Luth. Pfarramt
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Nachstehend werden die Ergebnisse der Beteiligung der TÖB und die Behandlung der Anmerkungen im Zuge der Erstellung des ISEK zusammenfassend dargestellt.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Sinngemäß:

- Positive Würdigung der starken Berücksichtigung des Erhalts und der Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft in den zentralen Bereichen (bspw. keine weitere Ansiedlung von Fachmärkten am Ortsrand von Waldbrunn im Hinblick auf den neuen geplanten Nahversorgungsstandort „Am Teilsrain“).
- Verweis auf die rund 80 Handwerksbetriebe im Untersuchungsgebiet.
- Positive Würdigung der Berücksichtigung der Rolle nicht störenden Kleingewerbes in den Leitlinien der Gemeindeentwicklung und der Bedeutung des Erhalts von kleinstrukturiertem Gewerbe entlang der Dorfstraße.
- Verweis auf die Bedeutung einer guten Erreichbarkeit für Handel, Lebensmittelhandwerk und Kleingewerbe; Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung dürfen nicht zum Wegbrechen der Besucherfrequenzen führen. Berücksichtigung von Anliefer- und Kundenverkehr.

Behandlung:

- Kenntnisnahme; Ansiedlung von Fachmärkten in Waldbrunn wurde vom Gemeinderat per Beschluss zurückgestellt, um die Ansiedlungschancen eines Lebensmittelmarktes im Bereich Am Teilsrain zu erhöhen. Es existiert jedoch kein Grundsatzbeschluss, der Einzelhandelsansiedlungen in Waldbrunn kategorisch ausschließt.
- Kenntnisnahme
- Kenntnisnahme
- Fragen der Erreichbarkeit werden bei allen weiteren Planungen berücksichtigt bzw. in eine Gesamtabwägung eingestellt.

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Sinngemäß:

- Positive Würdigung der Inhalte des ISEK, insbesondere der Ansätze für ein nachhaltiges Flächenmanagement.
- Empfehlung, die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach §144 BauGB auszuschließen, um die Akzeptanz der Sanierungsmaßnahmen bei den Grundeigentümern und weiteren Betroffenen zu erhöhen.

Behandlung:

- Kenntnisnahme
- Ausschluss der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht ist in der Sanierungssatzung vorgesehen.

Landratsamt Starnberg Kreisbauamt

Sinngemäß:

- Akzeptanz der Leitlinien und geplanten qualifizierten Umsetzung von Projekten (v.a. im Rahmen von Wettbewerben und Feinuntersuchungen).
- Ansatz eines auf den örtlichen Bedarf abgestimmten Wohnraumkonzeptes wird begrüßt.
- Bedeutung der Priorisierung von Maßnahmen und eines praktikablen Umsetzungsprozesses vor dem Hintergrund der Vielzahl der Maßnahmen wird betont.

Behandlung:

- Kenntnisnahme
- Die Gemeinde ist sich der Komplexität und des Umfangs der Aufgabe bewußt. Das ISEK enthält deshalb eine Zusammenstellung der kurzfristig und mit hoher Priorität umzusetzenden Maßnahmen als griffige Handlungsanweisung.

**Landratsamt Starnberg
Kreisbauamt (Fortsetzung)****Sinngemäß:**

- Bedenken hinsichtlich der Ansiedlung eines größeren Nahversorgers mit 1.200 qm Verkaufsfläche und der möglichen Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelsgeschäften. Empfehlung, ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag zu geben.
- Empfehlung, Flächen für den notwendigen Ausbau der sozialen Infrastruktur vorzusehen.

Behandlung:

- Kenntnisnahme. Mögliche negative Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsangebote wurden bedacht und im Rahmen einer Nahversorgungsstudie (ISR 2015) geprüft.
- Aspekt wird im ISEK berücksichtigt. Bspw. Reservierung einer im gemeindlichen Besitz befindlichen Fläche im Gebiet Am Teilsrain für den Ausbau der Kindertagesbetreuung.

**Staatliches Bauamt Weilheim
Hochbau, Straßenbau****Sinngemäß:**

- Positive Würdigung des ISEK, Verweis auf eine notwendige frühzeitige Abstimmung von Einzelmaßnahmen mit dem STBAWM.
- Verweis auf die erfolgte Zustimmung zur Umsetzung des provisorischen Gehwegs im Bereich Bahnbrücke.
- Abstufung der Staatsstraße wird unterstützt, Gesprächsangebot für weitere interne Abstimmungen wird unterbreitet.

Behandlung:

- Kenntnisnahme.
- Die Gemeinde Wörthsee bedankt sich für die zügige und positive Behandlung des Anliegens.
- Die Gemeinde Wörthsee nimmt das Gesprächsangebot dankend zur Kenntnis und wird die weiteren notwendigen Abstimmungen einleiten.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Sinngemäß:

- Derzeit keine geplanten Maßnahmen des WWA im Bereich der Gemeinde Wörthsee.
- Verweis darauf, dass für den Wörthsee und den Bulachgraben keine ermittelten Überschwemmungsgebietsinformationen vorliegen.
- Verweis auf eine erforderliche Anlagenehmigung bei Planungen innerhalb eines 60-Meter-Bereichs am und in der Nähe des Wörthsees.
- Verweis darauf, dass ein 5 Meter breiter befahrbarer Uferstreifen entlang der Gewässer erhalten oder geschaffen werden sollte (im Sinne einer konfliktfreien Unterhaltung der Gewässer und Randbereiche).
- Veränderungen des Ufers stellen einen Gewässer ausbau dar und bedürfen eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Beteiligung der Eigentümer.
- Hinweis, dass die Naturschutzbehörde eine Wiedervernässung des Schluifelder Moos anstrebt.
- Angaben zur Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserentsorgung, sowie zu Altlasten und Grundwasserständen sind aus Sicht des WWA aufgrund des großen Umgriffs des Untersuchungsgebietes nicht möglich.
- Bitte um weitere Beteiligung im Verfahren und um Zusendung des abschließenden Berichtes.

Behandlung:

- Kenntnisnahme
- Kenntnisnahme
- Berücksichtigung der weiteren Anmerkungen vor allem im Rahmen der Feinuntersuchung „Seepromenade“.
- ISEK sieht keine Maßnahmen im Bereich des Schluifelder Moos vor. Kenntnisnahme.
- Kenntnisnahme
- Der Bitte wird zu gegebener Zeit entsprochen.

Regierung von Oberbayern
Höhere Landesplanungsbehörde**Sinngemäß:**

- Positive Würdigung der Empfehlungen zur Innenentwicklung und zur Inwertsetzung der S-Bahnanbindung.
- Im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Areal Am Teilsrain wird auf Ziel LEP 5.3.2 Z verwiesen, welches eine städtebaulich integrierte Lage für Einzelhandelsgroßprojekte fordert. Aus den Darstellungen des ISEK ergibt sich aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde tendenziell kein Zielkonflikt.
- Im Zusammenhang mit der angedeuteten Ansiedlung weiterer Fachmärkte um den Edeka-Standort in Waldbrunn wird auf das Ziel LEP 5.3.1 Z verwiesen (Begrenzung auf max. 1.200 qm Verkaufsfläche für Nahversorgungsbetriebe in nicht zentralen Orten). Dieses Ziel stünde im Falle einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit der Wirkung eines Einzelhandelsgroßprojektes einer Ansiedlung entgegen.

Behandlung:

- Kenntnisnahme
- Kenntnisnahme
- Kenntnisnahme. Ansiedlungen wurden vom Gemeinderat bis auf Weiteres zurückgestellt. Sofern erforderlich, wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde erfolgen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Sinngemäß:

- Verweis auf die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Beteiligung des BLFD bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind.
- Auflistung der Bau- und Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet. Verweis auf den ungestörten Erhalt der Bodendenkmäler bei allen nachfolgenden Planungsschritten. Nachrichtliche Übernahme und Plandarstellung der Denkmäler im ISEK erforderlich. Hinweis auf die geltenden Schutzbestimmungen der Art. 1, 4, 7.1 und 8 DSchG.
- Verweis darauf, dass im Untersuchungsgebiet weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler der frühen Ortsgeschichte zu vermuten sind. Verweis auf eine erforderliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG für Bodeneingriffe.
- Verweis auf Art. 1 BayDSchG und den Erhalt von Bodendenkmälern in ihrem derzeitigen Zustand. Beschränkung von Bodeneingriffen auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß.
- Verweis auf den Web Map Service des BLFD zur nachrichtlichen Übernahme der Bodendenkmäler in der markierten Ausdehnung in das ISEK.

Behandlung:

- Kenntnisnahme
- Ergänzung des ISEK um eine entsprechende nachrichtliche Übernahme und Plandarstellung in Kapitel „Aufnahme und Analyse der Ausgangslage“. Aufnahme eines Verweises auf die Schutzbestimmungen des DSchG.
- Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei weiteren Planungen.
- Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei weiteren Planungen.
- Berücksichtigung des Hinweises und Darstellung der Denkmäler im Zuge eines Zugriffs auf den Web Map Service des BLFD.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
(Fortsetzung)****Sinngemäß:**

- Verweis auf Bestimmungen des § 5 Absatz 4 und 5 BauGB sowie auf die Rechtsauffassung des BLFD zur Überplanung von Bodendenkmälern.

Behandlung:

- Bestimmung des § 5 BauGB sind hier nicht einschlägig, da diese sich auf eine Flächen-nutzungsplanung beziehen und nicht auf eine informelle städtebauliche Planung wie das ISEK. Dennoch Berücksichtigung der Anmerkungen des BLFD gemäß der o.a. Ausführungen zur nachrichtlichen Übernahme der Denkmäler in das ISEK. Ausführungen zur Rechtsauffassung des BLFD beziehen sich auf Überplanungen im Rahmen von Bauleitplanverfahren und sind ebenfalls für das ISEK nicht einschlägig, werden aber selbstverständlich im Rahmen einer weiteren vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

12 Zusammenfassung und Ausblick

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die Gemeinde Wörthsee zeigt der Gemeinde eine nachhaltige Entwicklungsperspektive für die nächsten 10 bis 15 Jahre auf. Das ISEK ist als Richtschnur der Entwicklung zu verstehen, muss in Teilbereichen aber auch offen für sich ergebende neue Entwicklungsperspektiven sein.

Im Zuge der Erstellung des ISEK konnten sowohl bestehende und aktuelle Handlungsfelder bzw. Projekte weiter entwickelt und in eine Gesamtentwicklung eingeordnet werden, als auch neue Handlungsfelder definiert werden.

Die Vielzahl der sich daraus ergebenden Maßnahmen sollte nun in Abhängigkeit von den definierten Zeithorizonten und Prioritäten Schritt für Schritt mit Unterstützung durch die aufgezeigten Förderprogramme und -behörden sowie einer notwendigen externen Begleitung umgesetzt werden.

Im weiteren Umsetzungsprozess werden weitere Vertiefungsstudien und auch weitere Formate der Bürgerbeteiligung zu den notwendigen und sinnvollen Schritten gehören.

Mit der Entwicklung des Areals Am Teilsrain, der Sanierung des Kirchenwirtes und der dazu gehörigen Umfeldgestaltung und ggf. einer Umgestaltung der Uferbereiche bzw. der Seepromenade wird die Gemeinde Wörthsee bauliche Veränderungen erfahren. Wichtig ist es, dass die Gemeinde im Zuge dieser

baulichen Veränderungen ihren Charakter als dörfliche Siedlung mit einem Nebeneinander der einzelnen Altorte nicht verliert, sondern sogar stärkt.

Neben der Stärkung auch der kleineren Altorte dürfen die aufgezeigten Handlungsfelder zur verbesserten Anbindung der Altorte nicht in den Hintergrund geraten. Im Rahmen der finanziellen und personellen Möglichkeiten sollten auch in diesen Handlungsfeldern erste Maßnahmen auf den Weg gebracht und umgesetzt werden.

Quellen

Bayerisches Landesamt für Statistik (2018). Statistik kommunal Gemeinde Wörthsee 2017. Fürth.

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München.

Bayerisches Staatsministerium des Innern (2015): Städtebauförderungsrichtlinien Bayern. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2016): Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Gemeinde Wörthsee bis 2028. München.

Bayerische Landesbodenkreditanstalt (2017): 2016/2017 Wohnungsmarkt Bayern - Beobachtung und Ausblick. München.

Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales (o.J.): Praxisleitfaden für die kommunale Bedarfsplanung. München.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2018): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2018. Berlin.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2016): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Berlin.

Institut für Stadt- und Regionalmanagement (2015): Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Wörthsee. München.

Landeshauptstadt München (2017). Freiham. Das Magazin. München

Pestel Institut (2016): Eigentumsbildung 2.0 - wie kann Wohneigentum die Mietwohnungsmärkte entlasten? Hannover.

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) (2018): Gemeindedaten Wörthsee. München

Regionaler Planungsverband München (2014): Regionalplan. München.

Spannowsky/Uechtritz (2018): BauGB. Kommentar. München

Statistisches Bundesamt (2014): Zensus 2011. (https://www.zensus2011.de/DE/Home/home_node.html)

Anhang: Entwurf der Sanierungssatzung

Sanierungsrechtliche Abwägung

In den Jahren 2017 bis 2019 hat die Gemeinde Wörthsee ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) unter Beteiligung und Mitwirkung der Öffentlichkeit und Betroffenen erarbeitet. Mit dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx wurde das ISEK als Grundlage für den weiteren städtebaulichen Erneuerungsprozess der Gemeinde Wörthsee beschlossen. Mit dem ISEK liegen im Sinne von §141 (2) BauGB hinreichende Beurteilungsunterlagen für die Notwendigkeit zur Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Altort Steinebach vor.

Zu den festgestellten städtebaulichen Missständen im Gebiet gemäß §136 BauGB gehören insbesondere:

- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen
- die vorhandene Erschließung
- die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich

Ziel der städtebaulichen Sanierung ist es, den Altort Steinebach in seiner städtebaulichen Struktur zu erneuern und fortzuentwickeln. Das Orts- und Landschaftsbild soll verbessert werden.

Die Ziele und Maßnahmen der Sanierung werden im ISEK in der Beschlussfassung vom xx.xx.xxxx als städtebauliche Planung im Sinne von §1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB einzeln dargelegt und konkretisiert.

Gemäß §141 (2) BauGB Absatz wurde von der Durchführung vorbereitender Untersuchungen abgesehen, da mit dem ISEK anderweitige hinreichende Beurteilungsgrundlagen vorliegen. Die Öffentlichkeit und Betroffenen wurden im Rahmen einer Bürgerbeteiligung, zahlreichen Gesprächen mit Grundeigentümern sowie in Form der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 28. März 2019 bis 30. April 2019 beteiligt.

Die Sanierung soll im vereinfachten Verfahren gemäß §142 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren werden keine Ausgleichsbeiträge der Grundeigentümer erhoben. Finanzielle Belastungen der Grundeigentümer durch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen entstehen in diesem Zusammenhang nicht.

Die Gemeinde Wörthsee hat sich für die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren entschieden, da wesentliche Erhöhungen der Bodenwerte durch die

geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind. Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen wird auf der Verbesserung von Erschließungsanlagen und der Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden liegen.

Beim Sanierungsgebiet Altort Steinebach handelt es sich um ein relativ großes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen. Ein gemeindlicher Grunderwerb wird voraussichtlich nur in einem sehr geringen Umfang im Verhältnis zur Gesamtgröße des Sanierungsgebietes getätigt werden (bspw. in Form des Erwerbs von Splittergrundstücken zur Verbesserung einzelner Erschließungsanlagen).

Nach Würdigung der konkreten Problemlagen und durchzuführenden Maßnahmen im Sanierungsgebiet hat sich die Gemeinde Wörthsee gegen die Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten im Sinne von §144 BauGB entschieden. Durch die Anwendung der Bestimmungen des §144 BauGB (sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht von Nutzungsänderungen und Grundstücksgeschäften) sind keine wesentlichen Vorteile in der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zu erwarten. Der Eingriff in das Eigentum soll deshalb auch im Sinne einer positiven Grundstimmung und Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer im Gebiet auf ein Minimum begrenzt werden. Es erfolgt kein Eintrag eines Sanierungsvermerks in das Grundbuch.

In die weitere Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen sollen Öffentlichkeit und Betroffene in geeigneter Weise eingebunden werden.

Anhang: Entwurf der Sanierungssatzung

Satzung vom xx.xx.xxxx der Gemeinde Wörthsee über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Steinebach“

Aufgrund des § 142 Baugesetzbuch und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee in seiner Sitzung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung beschlossen:

§1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Zur Verbesserung des städtebaulichen Zustands und der Durchführung von städtebaulichen Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich des Altortes Steinebach wird das in §2 näher bezeichnete Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Altort Steinebach“. In dem rund XX Hektar umfassenden Gebiet sollen Maßnahmen zur städtebaulichen Sanierung und Erneuerung durchgeführt werden.

§2 Abgrenzung

Absatz 1

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan als Anhang 1 zur Satzung. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung (Abgrenzungsvorschlag Steinebach/Auing siehe Karte auf Seite 115).

Absatz 2

Das Sanierungsgebiet besteht aus den folgenden Grundstücken (Flur-Nummern) der Gemarkung Gemeinde Wörthsee: ...*Auflistung der Flurnummern*

Absatz 3

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB ist ausgeschlossen.

§4 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß §143 Absatz 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Wörthsee, xx.xx.xxxx

Unterschrift, Dienstsiegel

Hinweis:

Gemäß §142 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§142 Absatz 3 Satz 4 BauGB).