

E I N G A N G
25. Nov. 2016
Gemeinde Wörthsee

Landratsamt Starnberg • Postfach 14 80 • 82317 Starnberg

Vorab per e-mail

Gemeinde Wörthsee
Seestraße 20
82237 Wörthsee

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

Ansprechpartner [REDACTED]
Zimmer-Nr. [REDACTED]
Durchwahl [REDACTED]
Telefax [REDACTED]

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom
30.05.2016

Bitte in der Antwort angeben
400V-55-2-34

Starnberg 24.11.2016

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 59 „Nördlich der Oberen Dorf-
straße im Ortsteil Walchstadt“ i.d.F. vom 25.07.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde kann nur eine erste Grobeinschätzung abgegeben werden, da die Belange der Grünordnung noch nicht im Entwurf enthalten sind.

1. Artenschutz: im Bebauungsplangebiet befinden sich zahlreiche Bäume. Eine Lebensraumeigung für Vögel und Fledermäuse kann daher nicht schon von vorneherein ausgeschlossen werden. Neben Bäumen besitzen häufig auch Altgebäude eine Eignung für Fledermäuse. Es ist hinreichend darzustellen bzw. zu begründen, welche Prüfungen vorgenommen wurden, durch die man zur Erkenntnis gelangt ist (z.B. Ortseinsicht mit Kartierung von Höhlenbäumen, Auswertung der einschlägigen Fachgrundlagen), dass Belange des Artenschutzes nicht berührt sind. Zudem sind Maßnahmen festzusetzen, mit denen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können (z.B. Fällung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit). Die sorgfältige Durchführung einer Prüfung artenschutzrechtlicher Belange mit ggf. erforderlichen kompensatorischen Maßnahmen ist für eine Enthaftung von entscheidender Bedeutung (vgl. BfN-Skripten 393, 2015 Kapitel 4.2.2).

2. Eingriffsregelung: Bei Verfahren nach § 13 a BauGB sind zwar keine Ausgleichsflächen erforderlich. Die beiden anderen Komponenten der Eingriffsregelung „Vermeidung“ und „Minimierung“ sind jedoch stets, also auch bei Verfahren nach § 13 a BauGB anzuwenden. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wären noch hinreichend darzustellen.

Hausadresse:
Strandbadstraße 2 · D-82319 Starnberg
Telefon 08151 148-0
Telefax 08151 148-292
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

Untere Immissionsschutzbehörde

Zur Festsetzung B 1.3: Für Luftwärmepumpen entspricht der Schallleistungspegel von 50 dB(A) zwar momentan dem Stand der Schallschutztechnik, abhängig von der örtlichen Aufstellungssituation (geringer Abstand zum Nachbarhaus, Reflexionen, etc.) kann es dennoch zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte kommen. Es wird deshalb empfohlen, diese Mindestanforderung als Hinweis aufzunehmen und zudem auf den aktuellen Flyer des bayerischen LfU „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ vom Juli 2016 zu verweisen, dem abhängig vom Schallleistungspegel der Luftwärmepumpe und der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft der Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung entnommen werden kann.

Den Hinweis 2.8 sollte man dahingehend anpassen, dass eine Aufstellung innerhalb des Gebäudes bzw. eine Dämmung vorzunehmen ist, wenn der in o.g. LfU-Ausarbeitung nicht eingehalten wird.

Im Gebäude auf Fl.Nr. 880 ist die örtliche Feuerwehr untergebracht. Es wird angeregt, einen Hinweis aufzunehmen, dass es durch diese Nutzung im benachbarten WA zu Lärmimmissionen kommen kann. Für Maßnahmen, die zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich sind, sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht einzuhalten (Ziffer 7.1 TA Lärm).

Untere Denkmalschutzbehörde

Wir bitten zu berücksichtigen, dass bei baulichen Änderungen an den Baudenkmalern sowie Neubauten oder Änderungen an baulichen Anlagen in deren Nähebereichen eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig ist.

Beim Baudenkmal auf dem Grundstück Fl. Nr. 858 sollte der Bauraum eng um das Denkmal gezogen werden, da der Bebauungsplan ansonsten eine Erweiterungsmöglichkeit suggeriert, die aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht (bzw. nicht ohne Einzelfallprüfung) zulässig ist.

Wir empfehlen außerdem, die Nutzungsschablone zum Grundstück Fl. Nr. 847 in der Planzeichnung weiter nach oben zu verschieben, damit das knapp außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Baudenkmal besser erkennbar ist.

Kreisbauamt

1. Im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 855 liegt das „Ga“-Symbol in der Fußgängerverkehrsfläche. Wir bitten um Überprüfung.
2. Dass für die Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 858/2 im Gegensatz zu den angrenzenden Grundstücken 150 m² Grundfläche vorgesehen sind, sollte erläutert werden. Gleiches gilt für das Grundstück Fl. Nr. 871/2 und die südwestlich angrenzenden Grundstücke.
3. Wir empfehlen, B. 1.3 lediglich als Hinweise aufzunehmen.
4. Laut Begründung bezieht sich die GR in B. 2.1 ausschließlich auf die jeweilige Hauptanlage. Eine solche Festsetzung einer „Hauptgebäude-GR“ widerspricht der Systematik des § 19 BauNVO und wird von der laufenden verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung für unzulässig befunden, vgl. zuletzt das Urteil des VG München vom 12.02.2015,

Az. M 11 K 13.5147: Setzt die Gemeinde im Bebauungsplan eine Grundfläche fest, „so muss die festgesetzte absolute Quadratmeterzahl ein auf das jeweilige Baugrundstück bezogenes „Summenmaß“ für alle baulichen Anlagen sein, die beim Maß der baulichen Nutzung zu Buche schlagen [...] Eine nur auf einzelne Anlagen bezogene Festsetzung reicht dagegen nicht aus. Denn damit könnte die Anrechnungsvorschrift des § 19 Abs. 4 BauNVO [...] nicht vollzogen werden.“

Auch in der Begründung (S. 2, S. 10, S. 12) sollte diesbezüglich angepasst werden.

In Bezug auf die ursprünglichen Planungsziele auf S. 2 sollte zudem klargestellt werden, dass diese im Verfahren weiter konkretisiert wurden, da für die Bestandsgebäude teilweise höhere GR-Werte als 150 m² festgesetzt wurden.

5. Angesichts der Festsetzung einer Wandhöhe bitten wir zu prüfen, ob auf die Regelung zur Anzahl der Vollgeschosse (B. 2.5) verzichtet werden kann. Gleiches gilt für den möglichen Verzicht auf die Geschossflächen in Anbetracht der festgesetzten Grundflächen.
6. Ist die Formulierung „von der vorhandenen Geländeoberfläche“ bei B. 2.6 so zu verstehen, dass nach B. 6.2 zulässige Geländeänderungen nicht bei der Wandhöhe berücksichtigt werden? Dies würde zu städtebaulich schwer begründbaren, unterschiedlich in Erscheinung tretenden Wandhöhen führen.

Hinsichtlich des 2. Absatzes bei B. 2.6 ist nicht geklärt, ob die Mittelung sich auf eine oder alle Gebäudeseiten bezieht. Im Übrigen empfehlen wir generell, auf eine Mittelung, wie sie Art. 6 Abs. 9 BayBO vorsieht, zu verzichten, da im Ergebnis nicht gewünschte Bauten ermöglicht werden (ein für sich genommen unzulässiges Gebäude wird durch den Anbau eines kleinen Gebäudes wieder zulässig). Zudem sollte eine Reduzierung der zulässigen Höhe von 3,0 m für Nebengebäude geprüft werden.

7. In Abgrenzung zu B. 3.6 sollte bei B. 3.7 vor „Stellplätze“ noch „offene“ ergänzt werden.
8. Festsetzung B. 3.8: Das Wort „Brutto“ sollte gestrichen werden.
9. Regelung B. 5.1.1: Wir bitten zu prüfen, ob die Festsetzung eines symmetrischen Satteldaches bei einer möglichen Erweiterung der bestehenden Gebäude zu Problemen führt, z.B. auf dem Grundstück Fl. Nr. 868/1.
10. Hinsichtlich der zulässigen Dachneigungen in B. 5.1.4 stellt sich aus städtebaulicher Sicht die Frage, weshalb Dachneigungen zwischen 5° und 10° ausgeschlossen sind und wieso Garagendächer eine Dachneigung von 30° erhalten sollen.
11. Die Gemeinde sieht für die meisten Grundstücke Wandhöhen von 5,80 m und eine Dachneigung bis 30° vor. Bei einer Grundfläche von 150 m² führt dies zu Wohnflächen, die regelmäßig für zwei Wohneinheiten (Doppelhäuser) gut geeignet sind. Die rechtlich mögliche Festsetzung B. 1.2, wonach die Anzahl der Wohnungen auf eine pro Wohngebäude festgesetzt werden soll, wird unseres Erachtens im Vollzug des Bebauungsplans zu erheblichen Diskussionen führen.

Wir empfehlen - sollte die Gemeinde an diesen Festsetzungen festhalten wollen - in der Begründung die damit verbundene Zielvorstellung der Gemeinde darzulegen.

12. B. 5.3.1 sollte konkretisiert werden: Soll für jedes Gebäude ein Zwerchgiebel zulässig sein? Wie ist die bei Zwerchgiebeln auftretende Wandhöhe zu sehen?
13. Festsetzung B. 5.3.2: Diese Festsetzung greift lediglich für das Grundstück Fl. Nr. 847, da nur hier eine Dachneigung über 30° zulässig ist. Um Missverständnisse, insbesondere im Freistellungsverfahren, zu vermeiden, empfehlen wir eine Umformulierung der Festsetzung: „Gauben sind ausgeschlossen, außer bei...“ Im Übrigen sollte bei den Regelungen zu den Dachaufbauten noch ein Satz ergänzt werden, wonach ausschließlich die explizit genannten Dachaufbauten zulässig sind.
14. Wir empfehlen, das Wort „Gebäuelänge“ durch „jeweiligen Gebäudeseite“ zu ersetzen, um unerwünschte Ergebnisse zu vermeiden.
15. Soll B. 6.2 auch einen Geländesprung von bis zu 0,6 m durch Kombination von Abgrabung und Aufschüttung ermöglichen? Falls dies nicht gewollt ist, sollte vor „bis maximal 0,3 m“ noch „insgesamt“ eingefügt werden.
16. Unter Punkt 3.1 der Begründung ist im 4. Satz das Wort „Mischgebiet“ durch „Dorfgebiet“ zu ersetzen.
17. Unter Punkt 3.4 der Begründung sollte verdeutlicht werden, welchen Teil des Plangebietes die Gemeinde bislang nach § 35 BauGB beurteilt (Das Landratsamt Sieht innerhalb des Plangebiets keinen Außenbereich).
18. Nach der Ergänzung des unter Punkt 5.2 der Begründung (wie auch unter B. 6 im Festsetzungskapitel) als fehlend gekennzeichneten grünordnerischen Konzepts ist eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.
19. Welche ist die „vorhandene“ Anlage im letzten Satz von Punkt 6.1.3 der Begründung?
20. Im Bebauungsplanverfahren gilt das Konfliktlösungsgebot, wonach problematische Aspekte bereits auf der Bebauungsplanebene zu klären sind. Es ist daher nicht zulässig - wie unter Punkt 6.3 der Begründung angedacht - einen Problempunkt mit der Maßgabe ins Bauantragsverfahren zu verlagern, diesen auf dem Befreiungswege zu regeln.
21. Wir bitten zudem, für das weitere Verfahren die städtebauliche Bedeutung des vorhandenen Grünzugs zu prüfen.

Wir empfehlen der Gemeinde aufgrund der Vielzahl an Anregungen und Bedenken, den vorliegenden Entwurf (ohne vorherige Abwägung im Gremium) zu überarbeiten und anschließend nochmals billigen zu lassen. Somit kann sowohl der Verwaltung als auch dem Gemeinderat/Bauausschuss ein Teil des Arbeitsaufwands erspart werden. Gerne stehen wir auch für ein Gespräch zur Verfügung.

Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

