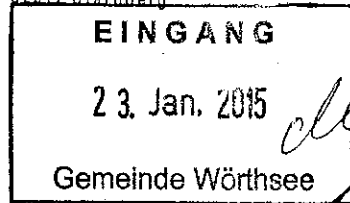


PV

Landratsamt Starnberg • Postfach 14 60 • 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]
weiss.bauamt@LRA-Starnberg.de

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom
610-41/2-52
Was/Pr

Bitte in der Antwort angeben
400V-60-2-38b

Starnberg 13.01.2014

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Hauptstraße West“ i.d.F. vom
22.10.2014**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde

1. Zu 7.3 Festsetzung: Wir bitten die Festsetzung 7.3 noch zu konkretisieren: Die Formulierung des Pflanzzeitpunkts *Zitat „... sind spätestens in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.“* ist vergleichsweise unkonkret. Besser wäre es zum Beispiel beim Pflanzzeitpunkt auf „die Bezugsfertigkeit der Gebäude“ Bezug zu nehmen, da dies ein vergleichsweise konkreter Zeitpunkt ist.

2. In Verfahren nach § 13 a BauGB sind keine Ausgleichsflächen erforderlich. Die beiden anderen Komponenten der Eingriffsregelung (Minimierung und Vermeidung) sind aber auch bei einem Verfahren nach § 13a BauGB relevant. Die Belange des Naturschutzes müssen auch bei einem Verfahren nach 13a BauGB gerecht in die Abwägung eingestellt werden. Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung fehlt eine Aussage. Wir bitten dies zu ergänzen.

3. Hinweis:

Zum Baumbestand ergeht ggf. noch eine zusätzliche Stellungnahme des Kreisfachberaters.

Untere Immissionsschutzbehörde

Die Untere Immissionsschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.

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)
Postbank München
Kto. 105 16-802 (BLZ 700 100 80)
So erreichen Sie uns mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:
SB Starnberg sowie Bushaltestelle Landratsamt

Kreisbauamt

Angesichts der vielfach inhaltlich noch nicht abschließend geklärten Aspekte kann zu diesem Zeitpunkt nur zu den bereits feststehenden Punkten Stellung genommen werden.

1. Da auf dem Grundstück Fl. Nr. 350 ein Baudenkmal verzeichnet ist und zudem ein Bodendenkmal im Plangebiet liegt, bitten wir im nächsten Verfahrensschritt um die Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
2. Wir empfehlen – aufgrund der Hanglage –, einen Maßstab von 1:500 zu verwenden und die Topographie mit Höhenlinien abzubilden. Aufschüttungen und Abgrabungen bezögen sich dann auf diese Höhenlinien.
3. Die Baugrenzen laufen teilweise sehr eng an dem Bestand. Selbst kleinste Veränderungen gegenüber dem Bestand – auch bei Neubauten – sind damit ausgeschlossen. Ist dies so gewünscht?
4. Zu Festsetzung A. 3.2: Wir gehen davon aus, dass die Überschreitungsmöglichkeit der GR für Terrassen und Balkone **insgesamt** maximal 25 % betragen soll. Wir bitten die Festsetzung entsprechend zu ergänzen

Zudem bitten wir zu berücksichtigen, dass die städtebauliche Wirkung von Terrassen und Balkonen höchst unterschiedlich ist, der Planentwurf eine Differenzierung hinsichtlich der jeweils zulässigen Überschreitung jedoch nicht vorsieht.
5. Gemäß Festsetzung A. 3.5 sind die Wand- und Firsthöhen bergseitig festgesetzt. Wir regen an, in der Begründung darauf einzugehen, welche Gebäudehöhen talseitig zu erwarten sind.

Außerdem kann auf die begriffliche Unterscheidung von der natürlichen und der bestehenden Geländeoberkante verzichtet werden, da es sich um das „bestehende natürliche Gelände“ handelt. Dagegen sollte noch klargestellt werden, von welchem Punkt aus die festgesetzte Wandhöhe im Falle einer zulässigen Aufschüttung oder Abgrabung gemäß Festsetzung A. 11 gemessen werden soll.

Grundsätzlich empfehlen wir dringend, auf die feindifferenzierten baurechtlichen Unterscheidungen (hier: Wandhöhen, z. B. 6,2 m, 6,3 m, 6,5 m...) zu verzichten, da sie für Bauherren kaum nachvollziehbar sind und daher stets zu diversen Befreiungsanträgen führen. Im Übrigen müssten diese Differenzierungen städtebaulich begründet werden, was nahezu unmöglich erscheint.
6. Es ist allgemein unter A. 3.5 eine Mindestdachneigung von 35° festgesetzt, die flachere Dächer ausschließt. Andererseits sieht Festsetzung A. 6.1 für einzelne Gebäude Flach- oder Pultdächer vor. Wir bitten dies zu überprüfen.
7. Mit den Festsetzungen einer Mindestdachneigung, einer maximalen Firsthöhe und einer maximalen Wandhöhe sind Konstellationen möglich, in denen beispielsweise die maximale Wandhöhe nicht ausgeschöpft werden kann. Erfahrungsgemäß entstehen in Freistellungsverfahren Schwierigkeiten, wenn zentrale, das Baurecht beschreibende Festsetzungen durch andere Festsetzungen eingeschränkt werden. Wir bitten um Überprüfung.
8. Die in A. 6.3 beschriebenen Zwerch- und Quergiebel werden oftmals eigene Wandhöhen benötigen. Sollte dies gewünscht sein, müssen diese zur Verfügung gestellt werden. Andernfalls sollte ein Hinweis gegeben werden, dass diese Bauteile die Wandhöhe aus A. 3.5 nicht überschreiten dürfen.

9. Wir bitten die Festsetzungen A. 6.4-A. 6.7 auf ihre planerische Notwendigkeit hin zu überprüfen. Diese Regelungen sind sehr detailliert, was im Vollzug oftmals zahlreiche Befreiungsanträgen nach sich zieht. Insbesondere die Festsetzungen A. 6.6. und A. 6.7 dürften im Verwaltungsvollzug auf Dauer nur schwer durchsetzbar sein, z. B. wenn Fenster ersetzt werden.

Zudem bietet die Formulierung „geringe Anteile Glas“ bei A. 6.6 einen breiten Auslegungsspielraum und genügt daher nicht dem Bestimmtheitsgebot.

10. Die Formulierung „offene Holzkonstruktion“ bei Festsetzung 9.2 sollte noch präzisiert werden, da unklar ist, ob die Konstruktion nach allen Seiten offen sein muss.
11. Gemäß Punkt A. 2 der Begründung beabsichtigt die Gemeinde, den Flächennutzungsplan zu berichtigen, falls im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Wir weisen darauf hin, dass auch im Falle einer fehlenden Festsetzung zur Art der Nutzung gemäß § 1 Abs.3 BauGB eine Aktualisierung des Flächennutzungsplans geboten ist, wenn die derzeitige Darstellung als Mischgebiet weder der aktuellen noch der von der Gemeinde geplanten Nutzung entspricht.
12. Mehrere Festsetzungen – insbesondere diejenigen in den Nutzungsschablonen – beinhalten verschiedene Varianten für die Bebauung der jeweiligen Grundstücke, von denen gemäß Punkt 5. der Begründung im späteren Verfahrensverlauf jeweils eine weiterverfolgt werden soll. Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzung eines Optionsmodells – beispielsweise eine Option „Bestand“ und eine Option „Neubau“ – auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB auch in der endgültigen Planfassung zulässig wäre.

Ansonsten werden keine Bedenken oder Anregungen zu diesem Auslegungsverfahren vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

