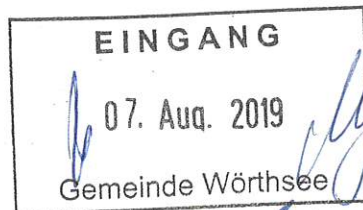


Landratsamt Starnberg • Postfach 14 60 • 82317 Starnberg

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 Herr Liedtke  
Zimmer-Nr. 267  
Durchwahl 14 84 15  
Telefax 14 85 31  
robert.liedtke@lra-starnberg.de

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom  
GI / 12.06.2019

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

Starnberg 02.08.2019

**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 25.02.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

**Untere Naturschutzbehörde**

Die Untere Naturschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.

**Untere Immissionsschutzbehörde**

Die Untere Immissionsschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.

**Kreisbauamt**

Es wird zur besseren Übersichtlichkeit künftig darum gebeten, Änderungen in dem Satzungsentwurf farblich hervorzuheben.

1. Der im Süden der Grundstücke Fl. Nrn. 882/1 und 863 zum Erhalt festgesetzte Baum liegt mit dem Kronenbereich bereits deutlich im Bauraum. Erfahrungsgemäß führt die Kollision dieser beiden sich gegenseitig ausschließenden Festsetzungen spätestens im Falle eines Neubaus zu Schwierigkeiten. Wir bitten um Überprüfung.
2. Dass für die Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 858 im Gegensatz zu den angrenzenden Grundstücken 150 m<sup>2</sup> Grundfläche vorgesehen sind, sollte erläutert werden. Gleiches gilt für das Grundstück Fl. Nr. 855 und das westlich angrenzende Grundstück.

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 Landrat-  
samt

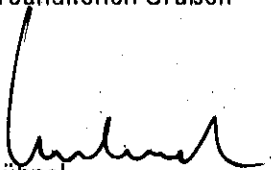
3. **Festsetzung B 2.6:** In der Festsetzung ist in beiden Absätzen vor dem Wort Dachhaut das Wort „OK (Oberkante)“ einzufügen. Dies entspricht der üblichen Regelung zur Definition der Wandhöhe sowohl im Planungs- als auch Bauordnungsrecht.

Zudem ist in beiden Absätzen der Festsetzung das Wort „traufseitig“ zu streichen, da die Wandhöhe abschließend in der BayBO geregelt ist.

4. Hinsichtlich der zulässigen Dachneigungen in **B 5.4.2** stellt sich aus städtebaulicher Sicht die Frage, weshalb Dachneigungen zwischen 5° und 10° ausgeschlossen sind und wieso Garagendächer eine Dachneigung von 30° erhalten sollen.
5. Das verwendete Planzeichen in der Schablone „1 Wo“ bzw. „2 Wo“ findet sich nicht in der Festsetzung unter **B 1.3** wieder. Um Anpassung wird gebeten. Es handelt sich hierbei lediglich um eine redaktionelle Änderung.
6. **Festsetzungen B 6.2 und 6.3:** Hinsichtlich der Nachpflanzungspflicht sollte noch ein Zeitraum ergänzt werden, z.B. „innerhalb der nächsten Vegetationsperiode“.
7. 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.
8. Durch die Formulierung in Festsetzung B 5.7 werden Einfriedungen, die nicht zwischen den Baugrundstücken liegen, nur hinsichtlich der Unzulässigkeit von Mauern erfasst. Alle anderen Einfriedungen/-höhen sind zulässig. Ist dies so gewollt?
9. Bei Festsetzung B 6.5 gehen wir davon aus, dass insgesamt eine Geländeänderung bis 0,6 m Aufschüttung und Abgrabung am Kontaktpunkt zulässig ist. Sollte dies nicht gewünscht sein, bitten wir eine gesonderte Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen.
10. Zwischen den festgesetzten Gebäuden auf Fl.Nr. 847 ist ebenfalls eine Abgrenzung zur Festsetzung des zugrunde liegenden Baugrundstücks aufzunehmen (geplante Grundstücksgrenze oder Perlschnurlinie).
11. Das unter „Nachrichtliche Übernahme“ aufgeführte Bodendenkmal ist in der Planzeichnung nicht erkennbar.

Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die bereits geäußerten Aspekte hervorgehen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Kühnel  
Lt. Baudirektor