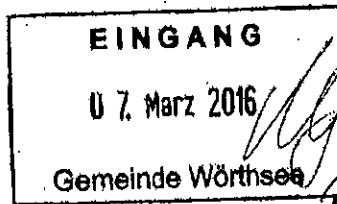


Landratsamt Starnberg • Postfach 14 60 • 82317 Starnberg

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]

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom

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

Starnberg

01.03.2016

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 56 „Hauptstraße Steinebach-  
West“ i.d.F. vom 07.12.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

### **Untere Naturschutzbehörde**

Zu Festsetzung 6.3:

Der Bezug ist nicht korrekt. Gemeint sind die Festsetzungen 6.1 und 6.2 und nicht die Festsetzungen 7.1 und 7.2. Wir bitten dies zu korrigieren.

Zu Hinweis 23

Sogenannte CEF-Maßnahmen dienen der Sicherstellung einer ökologischen Funktion. Wird beispielsweise eine für Fledermäuse geeignete Höhlenstruktur im Rahmen einer Baumfällung entfernt, so kann dieser Verlust durch Aufhängen von Fledermauskästen vor einer Fällung kompensiert werden, weil eine entsprechende Ersatzstruktur als Alternative im Vorfeld angeboten wird.

Grundsätzlich sind CEF-Maßnahmen als Festsetzung oder zumindest über einen städtebaulichen Vertrag sicher zu stellen. Nach der Rechtsprechung kann von einer abschließenden Konfliktlösung auf der Ebene des Bebauungsplans Abstand genommen werden, wenn sichergestellt wird, dass die Konfliktbewältigung auf der Stufe der Verwirklichung der Planung erfolgt.

Hinweis 23 regelt keine konkrete CEF-Maßnahme, sondern regelt eine Vorgehensweise zur Konfliktlösung auf der nachgelagerten Stufe. Da Hinweise aber

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 60)  
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:  
S6 Starnberg sowie Bushaltestelle Landratsamt

keine rechtliche Wirkung entfalten, wird die „vertagte“ Konfliktlösung nicht sichergestellt. Zudem würde es im Falle eines Freistellungsverfahrens auch keinen Bauantrag geben.

Das bedeutet, dass Hinweis 23 als Festsetzung zu formulieren ist und so formuliert werden muss, dass auch Freistellungsverfahren von dieser Festsetzung mit erfasst werden.

#### **Untere Immissionsschutzbehörde**

Keine Einwendungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.

#### **Untere Denkmalschutzbehörde**

- Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind Belange des Denkmalschutzes betroffen.
- Auf dem größten Teil der Fläche des Bebauungsplans befindet sich ein Bodendenkmal (D-1-7933-0145). Die fachliche Stellungnahme erhalten Sie dazu von der Abteilung Bodendenkmalpflege des BfD.
- Folgende Baudenkmäler befinden sich auf dem Gebiet oder im Nähebereich des Bebauungsplans:
  1. Kath. Kirche St. Martin, Barockbau, um 1735 auf älterer Grundlage; mit Ausstattung, auf der FINr. 48
  2. Wohn- und Geschäftshaus, eingeschossiger Satteldachbau mit Mansarddach-Zwerchhausrisalit über der Eingangsnische und verbretterter Giebellaube, im Reformstil, um 1910 auf der FINr. 350

Zu 1. Änderungen am Bestand bzw. Neubauten auf den FINr. 41 und 45 bedürfen aufgrund des Nähebereichs zum Baudenkmal eine denkmalrechtliche Erlaubnis unabhängig von der erforderlichen Erlaubnis das Bodendenkmal betreffend.

Zu 2. Die geplanten Neubauten im hinteren Bereich des Baudenkmales auf der FINr. 350 und Änderungen oder Neubauten auf den angrenzenden Flurnummern 352/ 3 sowie 350/ 10 bedürfen aufgrund des Nähebereichs zum Baudenkmal eine denkmalrechtliche Erlaubnis unabhängig von der erforderlichen Erlaubnis das Bodendenkmal betreffend.

Wir bitten um entsprechende textliche Würdigung.

## Kreisbauamt

1. Bis auf die Parzellen 8 und 11 schreibt der Bebauungsplan im Wesentlichen den Bestand fest. Dies geht so aus den in der Begründung erläuterten Planungszielen nicht hervor. Wir bitten das gemeindliche Planungskonzept hier noch besser zu erläutern.

Auch wenn auf den übrigen Parzellen derzeit keine Änderungen vorgesehen sind, raten wir dringend davon ab, die Bauräume derart exakt entlang der Außenwände der Gebäude festzusetzen. Selbst städtebaulich kaum in Erscheinung tretende Anbauten an die Bestandsgebäude würden so dem Bebauungsplan widersprechen.

2. Wir regen an, die festgesetzten Verkehrsflächen in der Planzeichnung zu benennen.
3. Festsetzung A. 2.3 regelt die zulässigen GR-Überschreitungen. Wie sind die abweichend höher festgesetzten Werte für die Parzellen 1 und 7 begründet? Wir bitten generell zu prüfen, anstatt der GRZ-Grenze eine prozentuale oder absolute GR-Überschreitung für die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festzusetzen.
4. Bei Festsetzung 2.4, erste Zeile, kann das Wort „über“ entfallen.  
Beim Satz „Die Firsthöhe...“ fehlt dagegen das Wort „wird“.
5. Wie ist es städtebaulich zu begründen, dass auf Parzelle 6 auch weiterhin eine gelbe Fasadensfarbe zulässig ist, nicht jedoch auf den anderen Grundstücken?
6. Wir bitten, bei A. 6.3 und A. 8.3 die Verweise auf andere Festsetzungen an die aktuelle Nummerierung anzupassen, z.B. verweist A. 6.3 fälschlicherweise auf A. 7.1 und A. 7.2 anstatt auf A. 6.1 und A. 6.2.
7. Bei Festsetzung A. 9 ist das Wort „zulässig“ doppelt.
8. Festsetzung A. 10 sollte mit der entsprechenden Begründungspassage harmonisiert werden: In der Festsetzung ist von „insgesamt max. 1,0m“ Geländeänderung die Rede, nach S. 8 der Begründung wären dagegen Abgrabungen und Aufschüttungen „jeweils bis zu einer Höhe von 1,0m zugelassen“.
9. „Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten“ kann bei A. 12 durch das Wort „Es“ ersetzt werden, da hiervon alle relevanten Fallkonstellationen erfasst sind.
10. Wo verkürzte Abstandsflächen festgesetzt werden sollen (insbesondere bei Parzelle 6) ist nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO sicherzustellen, dass Belichtung und Belüftung trotzdem nicht beeinträchtigt sind. Hierauf sollte in der Begründung eingegangen werden.
11. Bei den Ausführungen zu Parzelle 8 auf S. 6 der Begründung heißt es, eine befahrbare Verbindung zwischen Moosbichlweg und Hauptstraße sei nicht vorgesehen; laut den Erläuterungen zu Parzelle 11 auf S. 7 soll dagegen Fl. Nr. 705/3 die Verbindung von Moosbichlweg und Hauptstraße sicherstellen. Wir bitten um Überprüfung.
12. Auch das Bodendenkmal ist flächig in der Planzeichnung aufzunehmen. Der Begriff „in großflächigen Teilen“ ist nicht exakt genug.

Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

