

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

Bitte in der Antwort angeben
41-60-2-46

Starnberg 14.07.2020

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Stellungnahme gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Neuaufstellung des Bebauungs-
plans Nr. 10 „Waldstraße“ i.d.F. vom 02.03.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Untere Immissionsschutzbehörde

Die Untere Immissionsschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.

Untere Naturschutzbehörde

1. Artenschutz

Die rechtlichen Ausführungen zum Artenschutz (*Verantwortung für den Artenschutz liegt im Innenbereich beim Bauherrn*) sind nicht korrekt.

Der Artenschutz ist vielmehr stets zu beachten.

Im Rahmen der Bauleitplanung muss mit hinreichender Genauigkeit eine Ermittlung der relevanten Arten erfolgt sein. Das bedeutet nicht, dass ungefiltert ins Blaue hinein ermittelt werden muss, sondern dass an Hand der Habitatausstattung des Planungsbereich relevante Arten festgelegt und untersucht werden müssen.

Bei den ermittelten Arten muss feststehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entweder ausgeschlossen oder aber durch entsprechende CEF-Maßnahmen vermieden werden können. Erforderliche CEF-Maßnahmen müssen auf der Ebene des Bebauungsplans schon festgelegt bzw. bestimmt werden (entweder durch Festsetzung oder durch städtebaulichen Vertrag). Zeichnet sich auf der Ebene der Bauleitplanung ab, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht vermieden werden können, so ist die „Ausnahmelage“ mit der Regierung von Oberbayern abzuklären. Bebauungspläne, die einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG berühren, der nicht überwunden werden kann,

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 Landrats-
amt

sind nicht erforderlich und damit unwirksam. Im vorliegenden Fall hat der Bebauungsplanbereich wegen seiner Nähe zu vielen Kleingewässern und zum Pfeiferwinkelmoos vor allem auch für Amphibien eine sehr hohe Bedeutung. Daher sind Festsetzungen zum Schutz von Amphibien zu formulieren (Kellerschachtabdeckungen, etc.). Eine Nacharbeit ist daher erforderlich.

2. Ursprünglicher Bebauungsplan

In der Begründung hat sich ein Tippfehler eingeschlichen: es handelt sich um das Jahr 1982 und nicht um das Jahr 1882. Wir bitten um Korrektur.

3. Zu 4.3.2 Planungskonzept in der Begründung

Es wird ausgeführt, dass ab 3000 m² begonnener Baugrundstückfläche ein Baum gepflanzt werden soll. Gemeint sind aber 300 m² (siehe Festsetzung durch Text). Wir bitten um Korrektur.

4. Zu 6.1 Begründung

Im Text wird auf einen EDV-Fehler verwiesen (Verweisquelle nicht gefunden). Wir bitten um Korrektur.

5. Pflanzzeitpunkt

In den Festsetzungen fehlt noch ein Zeitpunkt, bis wann festgesetzte Neupflanzungen durchzuführen sind.

Formulierungsvorschlag:

Die festgesetzten Neupflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

6. Formblatt Landratsamt

In den grünordnerischen Festsetzungen wird auf ein Formblatt des Landratsamtes verwiesen. Dieses muss dem Bebauungsplan noch beigelegt werden.

7. Zu 7.4 Festsetzung durch Text

Unklar ist, warum Zäune einzugrün sind. Bei hohen Sicherheitszäunen mit massiver Wirkung ist dies nachvollziehbar. Bei niedrigen Lattenzäunen hingegen nicht, da diese optisch auch ohne eine Begrünung ansprechend sein können. Wir bitten hier näher auszuführen, was mit der Festsetzung erreicht werden soll.

8. Freiflächengestaltungsplan

Damit die Gemeinde auch im Freistellungsverfahren die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen überprüfen kann, sollte vom Bauherrn ein Freiflächengestaltungsplan angefordert werden. Zu einfacheren Umsetzung sollte ein Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Formulierungsvorschlag Hinweis:

Mit jedem Bauvorhaben (auch Freisteller) ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der ggf. auch Maßnahmen zum Schutz der Bäume während der Bauzeit enthält. Zum Baumschutz ist auch ein zusätzlicher eigenständiger Baumschutzplan zulässig.

9. Festsetzung durch Planzeichen Nr. 14

Es wird eine riesige Fläche mit diesem Planzeichen umzeichnet. Teilweise sind hier nicht nur Biotope vorhanden, sondern auch Hausgärten. Die Ausführungen in der Begründung unter 5.3 legen nicht genau offen, was hier wie geschützt wird, was zulässig ist und was verboten sein soll. Insofern ist diese Festsetzung durch Planzeichen schwer vollziehbar (welche Handlung ist zulässig

und welche nicht? Verbot der Errichtung von Nebengebäuden in diesen Bereichen!). Zudem sollte auf den rechtlichen Schutz der Biotopflächen hingewiesen werden (§ 30 BNatSchG).

10. Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet

Der südliche Bereich des Bebauungsplans soll im Landschaftsschutzgebiet bleiben. Daher bitten wir bei den nachrichtlichen Übernahmen folgenden Text zu ergänzen.

Der südliche Bereich des Bebauungsplans liegt im Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. Gemäß der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist es verboten den Naturhaushalt zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Werden über die baurechtlichen Festsetzungen hinaus weitere Maßnahmen (z.B. Geländeänderungen, Baumfällungen und Veränderungen am Gehölzbestand usw.) durchgeführt, bedarf dies einer Gestattung durch die Untere Naturschutzbehörde.

11. Zu Festsetzung durch Text 8.2

Bei Glasflächen wird eine Größe von mehr als 3 m² angegeben. Dies ist fachlich nicht gerechtfertigt, weil bereits sehr viel kleinere Flächen zu einem tödlichen Risiko für Vögel werden können. Wir bitten die Größenangabe daher zu streichen. Wesentlich ist nicht die Größe der Glasscheibe, sondern ob der Vogel dies als Glasscheibe erkennt und oder ob er eine freie Durchflugmöglichkeit erwartet. Zudem können auch große spiegelnde Fensterscheiben zu einem tödlichen Risiko für Vögel werden.

Kreisbauamt

1. Der von der Ersetzung betroffene Bebauungsplan ist mit den einzelnen Änderungen vollständig zu bezeichnen, so dass die einzelnen Änderungspläne mit den jeweiligen Fassungsdaten zu ergänzen sind.
- 2.1 **Festsetzung I. 10.:** Da die Festsetzung zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten so bestimmt wie möglich sein muss, sollte das räumliche Ausmaß (z.B. Breite und Länge eines Weges) konkret festgesetzt werden. Wir bitten auch bei der Formulierung der Festsetzung den Wortlaut aus § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu übernehmen, damit nicht der Eindruck entsteht, dass durch die Festsetzung bereits ein Recht entsteht. Das jeweilige Recht muss erst grundbuchrechtlich eingetragen werden.
- 2.2 Nicht ersichtlich ist, wie die Erschließung für das Grundstück Fl.Nr. 641 geregelt werden soll. Die Aufnahme der bestehenden Zufahrt unter II. 10 genügt nicht, da zum einen nicht klar ist, ob ein Hinweis oder eine nachrichtliche Übernahme gemeint ist, zum anderen ist zur Regelung der Erschließung eine Festsetzung notwendig. Nach dem aktuellen Luftbild werden über diese Zufahrt auch (Neben)Gebäude erschlossen. Auch hierzu sind Regelungen notwendig.

Zudem sind in der Begründung sollten Ausführungen dahingehend erfolgen, weshalb die Zufahrt zu dem Hinterliegergrundstück erforderlich ist, warum hierfür ein Teil des Grundstückes beansprucht wird und warum nicht eine Verkehrsfläche festgesetzt worden ist. Die u.a. fehlenden Ausführungen hierzu in der Begründung eines Bebauungsplanes wurde

bereits in der Rechtsprechung im Hinblick auf das Abwägungsgebot moniert und der Bebauungsplan für unwirksam erklärt.

- 3 **Festsetzung III. 2.1:** Es ist bisher nicht nachvollziehbar, weshalb nur die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 524/44 und 637/4 eine Abweichung erhalten, obwohl weitere Grundstücke in ähnlicher Größe vorhanden sind. Eine städtebauliche Begründung hierzu fehlt bislang. Weiterhin fehlt in III.2.1 Satz 2 nach dem Wort je ein Wort. Es wäre hier „Grundstück“ zu ergänzen.
- 4 In der **Festsetzung III. 2.5** ist die Rechtsgrundlage § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO anzupassen.
- 5 In den **Festsetzungen III. 5.1 und 5.8** ist ein Verweis auf die „*jeweils gültige Fassung*“ unzulässig, da dies zu einer unzulässigen Dynamisierung führt. Daher sind die Garagensatzung und die Ortsgestaltungssatzung mit dem jeweils konkreten Fassungsdatum anzugeben.

Falls in der Festsetzung III. 5.1 die Ortsgestaltungssatzung gemeint sein soll, so ist diese auch so zu benennen, um dem gesetzlich geforderten Bestimmtheitsgebot Rechnung zu tragen und es zudem zu Missverständnissen führen kann.
- 6 Der obere Bezugspunkt ist in der **Festsetzung III. 5.2** zu definieren.
- 7 Die Wahl des beschleunigten Verfahrens sollte noch gesondert begründet werden.
- 8 Die der Bebauungsplanzeichnung zugrunde liegende Flurkarte sollte insbesondere im Süden die bestehende Bebauung wiedergeben. Diese Bebauung ist zwar nicht im Umgriff des Bebauungsplans, ist dennoch zur Beurteilung des Gesamtbildes notwendig. Die nördlich der Kuckuckstraße entstandene Bebauung ist zur Gesamtschau mit dem derzeitigen Bebauungsplanentwurf notwendig.
- 9 Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Weiher. Dieser ist auch in der Planzeichnung als Gewässer darzustellen, da davon ausgegangen wird, dass der Weiher erhalten werden soll (Biotop).
- 10 Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise sind zu trennen, da sich hier auch getrennte rechtliche Konsequenzen ergeben.
- 11 In den **Festsetzungen III. 2.2 und III. 5.5** bitten wir jeweils vor dem Wort Dachflächen bzw. Dachhaut das Wort „OK“ zu ergänzen. Dies ist die übliche, exakte Maßangabe bei Höhenfestsetzungen.
- 12 Für die **Festsetzung III. 2.3 Satz 2** fehlt die Rechtsgrundlage. Der Text kann jedoch als Hinweis aufgenommen werden, da im Einzelantragsverfahren die Vorlage des Nachweises über die BauVorV gefordert werden kann.
- 13 Die unter I. 12 festgesetzte Vorgartenzone ist für sich betrachtet zu unbestimmt. Es ist deshalb zu erläutern bzw. festzusetzen, was in der Vorgartenzone konkret zulässig bzw. gefordert ist. Insbesondere ist von Interesse, ob die Vorgartenzone als zu begrünende Fläche innerhalb des Baulands oder als Bereich im Sinne einer privaten Grünfläche zu verstehen ist. Die ergänzenden Festsetzungen III. 7.2 und III. 7.3 genügen hierzu nicht.
- 14 Die **Festsetzungen III. 2.3** soll bei besonders gut gedämmten Gebäuden einen baurechtlichen Bonus (als Ersatz für die zusätzliche Wärmedämmung) erteilen. Für uns ist hierfür (leider) keine Rechtsgrundlage ersichtlich.

- 15 Zu **III. 2.4, Satz 2**: Wie definiert die Gemeinde den Begriff Wintergarten? Falls eingeschossige (Wohn)aufbauten gemeint sind sollte dies auch zum Ausdruck kommen. Im herkömmlichen Sinn ist ein Wintergarten ein thermisch vom Haupthaus gebautes, nicht beheizbares, meist großzügig verglastes Bauteil. Die Klarstellung ist auch vor dem Hintergrund von Freistellungsverfahren wichtig.
- 16 **III.3.3, 1. HS**: Für diese Festsetzung gibt es keine Rechtsgrundlage. Die gesetzlich, vorgegebene Überschneidungsmöglichkeit der Baugrenzen ist abschließend in § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO geregelt. Eine hiervon abweichende Definition ist nicht zulässig. Allerdings besteht die Möglichkeit, eine zu begründende, für bestimmte und definierte Einzelfälle zutreffende Ausnahme nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festzusetzen. Dies gilt nicht für III. 3.3, HS 2, sofern es sich um ebenerdige Terrassen handelt (noch getragen von § 23 Abs. 3 Satz BauNVO).
- 17 Erfahrungsgemäß ergeben sich im Vollzug der – wie in **III.3.4** formulierten – Optionsmodelle Schwierigkeiten: Bei einer Teilung des Grundstücks ergeben sich bspw. 2 Eigentümer, wobei der eine Eigentümer das Optionsmodell für sich in Anspruch nehmen will, jedoch der andere seinen Bestand erhalten will. Wir bitten diese Situation (Mix aus beiden Varianten) zu klären (die alternative Festsetzung aus III. 3.4 reicht nicht aus).
- 18 Zu **III. 4.2, 1. Punkt**: Aufgrund der Wandhöhen, die sich auf einen Höhenbezugspunkt stehen, ist es möglich, symmetrische Satteldächer, deren Traufen nicht horizontal verlaufen (Gewinn der Wohnflächen durch ansteigende Traufen) zu errichten. Ist dies so gewollt?
- 19 Zu **III. 4.2, 2. Punkt, 4. Punkt; III. 5.1, Satz 1, III. 5.4** (nur eines): Um dem formulierten Ziel gerecht zu werden, empfehlen wir das Wort „nur“ einzufügen.
- 20 Zu **III. 4.2, letzter Punkt**: Diese Formulierung ist zu ungenau. Nach einem verfahrensfreien Abbruch ist es nicht einfach, die genaue Dachgestaltung zu benennen.
- 21 Zu **III. 5.6, Satz 2** regen wie an, die Dachneigung nicht der des Hauptgebäudes anzugleichen, da gestalterisch bei kleineren Gebäuden Dachneigungen grundsätzlich steiler werden als bei den Hauptgebäuden. Vorschlag: DN von Nebengebäuden und Garagen zwischen 15° und 20° auszuführen.

Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Wir empfehlen aufgrund der vielen Anregungen und Bedenken, den Planentwurf neu zu erstellen und diesen wieder billigen zu lassen. Somit entfällt die aufwändige Abwägung in diesem Verfahrensschritt.

Mit freundlichen Grüßen

Liedtke