

Bebauungsplan "Gärtnerei-Quartier"

Auslegung

Abwägungsvorschlag zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 19.12.2025 insgesamt ... Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Von folgenden Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1. Regierung von Oberbayern
2. Landratsamt Weilheim-Schongau – SG Bauleitplanung
3. Landratsamt Weilheim Schongau- SG Naturschutz
4. LRA Weilheim Schongau – Technischer Umweltschutz
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
6. Wasserwirtschaftsamt Weilheim
7. Abwasserverband Starnberger See
8. IHK für München und Oberbayern
9. Telekom Deutschland GmbH
10. Bayernwerk Netz GmbH

Folgende Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

Staatliches Bauamt
Gewerbeaufsichtsamt- Regierung von OB.
Gemeinde Antdorf
Gemeinde Wielenbach
Gemeinde Eberfing


Folgende Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

.....

Teil 1- BEHÖRDEN- Träger öffentlicher Belange

1	Regierung von Oberbayern	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>Planung</p> <p>Die Gemeinde Seeshaupt beabsichtigt den Bebauungsplan "Gärtnerquartier" aufzustellen. Der Plan zielt darauf ab, das ehemalige Gelände der Gärtner- und Baumschule im Ortskern von Seeshaupt in ein Wohngebiet umzuwandeln und öffentliche Frei- und Gemeinschaftsflächen zu etablieren. Der Plan sieht eine Bebauung mit einem zentralen Grünbereich vor, der von Mehrfamilienhäusern umgeben ist. Südlich und östlich schließen sich Bereiche mit Einzel- und Doppelhäusern an.</p> <p>Das rund 1,8 ha große Plangebiet des Bebauungsplans umfasst 16 neue Bau-parzellen (6 kleinere Einzelhäuser mit jeweils max. 2-3 zulässigen Wohneinheiten, 4 größere Einzelhäuser mit jeweils max. 4-5 zulässigen Wohneinheiten und 6 Doppelhäuser mit jeweils max. 4 zulässigen Wohneinheiten) und die Anpassung von 3 bestehenden Parzellen (mit jeweils max. 3-5 zulässigen Wohneinheiten). Bei maximaler Ausnutzung könnten in diesem Bereich bis zu 66 Wohneinheiten entstehen. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich derzeit als sonstige Grünfläche mit der Bezeichnung Baumschule sowie als Wohnbauflächen dar und soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p>	<p>Die zusammenfassende Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Bewertung</p> <p>Die Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung des Areals reichen mehrere Jahre zurück. Im Jahr 2018 wurde ein Rahmenkonzept erstellt, das eine deutlich dichtere Bebauung vorsah. Dieses Konzept wird in der aktuellen Planung jedoch nicht weiterverfolgt.</p> <p>Im Zuge der aktuellen Bauleitplanung wurden weitere Alternativen untersucht. Die gewählte Konzeption sieht eine Kombination aus villenartiger Architektur, parkähnlichen Gartenbereichen sowie Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Durch diese Struktur soll sich das Quartier harmonisch in die Umgebung einfügen.</p> <p>Grundsätzlich ist die Entwicklung eines Wohnquartiers in zentraler Lage zu begrüßen, insbesondere vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum. Gleichzeitig würde eine moderat flächeneffizientere und dichtere Bebauung unter Wahrung einer hohen gestalterischen Qualität und des angemessenen Einfügens in die bestehende Siedlungsstruktur den Anforderungen des Flächensparens in Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1.1 G besser Rechnung tragen als der vorliegende Entwurf. Wir bitten daher um Prüfung und Berücksichtigung der untenstehenden Hinweise des Sachgebiets 34.1.</p>	<p>Sachverhalt:</p> <p>Mit Beschluss vom 21.06.2022 wurde für die Grundstücke 442/1 und 470 eine Veränderungssperre erlassen, um die Planungshoheit der Gemeinde über die betroffene Fläche abzusichern und einer unkoordinierten Entwicklung durch Einzelgenehmigungen sowie um für das Gebiet eine sinnvolle, städtebauliche Planung zu erstellen. Ziel der Planung ist (laut Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2022) die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit öffentlichen Frei- und Gemeinschaftsflächen. Eine einheitliche verkehrliche Erschließung mit dem südöstlichen Bereich der ehemaligen Gärtnerei ist näher zu prüfen.</p> <p>Das betroffene Areal befindet sich in einem Übergangsbereich mit unterschiedlichem städtebaulichen Charakter. Während im Nordwesten massivere Bebauung besteht, ist die Umgebung im Süden und Südwesten eher aufgelockert bebaut. Die „Leitlinien der Wohnbauentwicklung“ der Gemeinde Seeshaupt vom 11.05.2022 fanden hier Anwendung bei allen Bauleitplanungen, die zu einer höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke führen (Ziffer 1.3).</p> <p>Dabei sind außerdem folgende Ziele umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Verdichtung), • Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit Gartendorfcharakter das sich harmonisch in die Umgebung einfügt und bestehende Strukturen aufgreift, • Schaffung von öffentlich nutzbaren Grünräumen • Entwicklung von quartiersbezogenen Gemeinschaftsflächen • Erhalten und Fördern eines kleinklimatischen Austauschs mit der Umgebung • Durchgängigkeit der Gesamtanlage <p>Das neu entstehende Quartier soll der Schaffung von Wohnraum dienen, aber auch der Qualität des Standortes gerecht werden öffentliche Räume und quartiersbezogene Gemeinschaftsflächen bieten.</p> <p>Das Rahmenkonzept von 2018 ist insgesamt nicht mehr gültig und wurde mit Aufstellungsbeschluss Neuaufstellung (08.03.2022) und Beschluss der Veränderungssperre (21.06.2022) aufgehoben. Das neue Konzept weist einen geringeren Versiegelungsgrad auf,</p>

		<p>erlaubt die Frischluftzufuhr vom See und gewährleistet durch Verzicht auf miteinander verbundene Häuser die Durchgängigkeit für die Bürgerinnen und Bürger.</p> <p><u>Bekanntmachung (15.10.2024):</u> Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung: Die Planung dient der Deckung des Bedarfs und der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausweisen.</p>
	<p>Ergebnis Erfordernisse der Raumordnung stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gärtnerquartier“ bei Berücksichtigung der Belange des Flächensparens nicht entgegen. <i>Städtebauliche Hinweise:</i> Aus Sicht des Sachgebiet 34.1 - Städtebau dürfen wir folgende Hinweise übermitteln: Die Planung hat einen Zielkonflikt zwischen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Verdichtung) und der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit Gartendorfcharakter das sich harmonisch in die Umgebung einfügt und bestehende Strukturen aufgreift zu bewältigen. Durch kleine Modifikationen des Entwurfs kann die Planung u.E. beiden Zielen noch besser gerecht werden:</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Die doppelte Erschließung (Ringerschließung) ist unwirtschaftlich und versiegelt zusätzliche Flächen; auf den Wendehammer im östlichen Planungsbereich hat sie keinen Einfluss. Es wird angeregt, die südliche Zufahrt zum Baugebiet auf einen Geh- und Radweg zu reduzieren und das Baugebiet ggf. zusätzlich an die Rosenstraße anzubinden. 	<p>Die Gemeinde Seeshaupt hat in dieser Hinsicht verschiedene Alternativen geprüft und hält an der geplanten Ringerschließung mit westlicher Zufahrt fest. Wesentlich waren dabei Sicherheitsaspekte da keine Wende- oder Rückfahrbewegungen durch Großfahrzeuge entstehen. Insgesamt dient diese Erschließungsstruktur der gleichmäßigen Verkehrsverteilung, der Vermeidung von Umweg- und Suchverkehren sowie der Erhöhung der Verkehrssicherheit im geplanten verkehrsberuhigten Bereich.</p> <p>Zudem ermöglicht die Ringführung eine klare räumliche Gliederung und unterstützt die hochwertige Gestaltung der Freiräume. Durch den vollständigen Verzicht auf oberirdische Stellplätze (alle Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage nachgewiesen) wird die Flächeninanspruchnahme im Quartier insgesamt reduziert. Die zusätzliche Versiegelung durch die westliche Zufahrt ist daher aus Sicht der Gemeinde vertretbar.</p> <p>Eine Anbindung an die Rosenstraße wird ausdrücklich nicht angestrebt, da sie zusätzlichen Durchgangsverkehr erzeugen und die ruhige, geschützte Wohnatmosphäre gefährden würde.</p> <p>Insgesamt baut das zugrunde liegende Mobilitätskonzept auf dem Ziel eine nachhaltige Mobilität zu Fuß und mit dem Fahrrad auf. Der PKW-Verkehr verbleibt weitgehend in der Tiefgarage und erlaubt die Entstehung einer Spielstraße, sowie einer Nutzung der Freiflächen als Aufenthaltsraum. Alltagswege können zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Insbesondere Kinder, Jugendliche und ältere Menschen, die die Nahmobilitätsaffine Bevölkerung prägen, können durch die Gestaltung einen Großteil ihrer Wege (zur Schule, zum Einkaufen, zu Arztbesuchen zum Sport) zu Fuß zurücklegen.</p> <p>Die ergänzenden Ausführungen zum Mobilitätskonzept werden in der Begründung ergänzt.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Alle Bauräume sind sehr homogen. Um, ergänzend zu der klassischen Einfamilienhaus/Doppelhausbebauung, vielfältige und – durch eine höhere Grundstücksausnutzung – auch kostengünstigere Wohnangebote zu ermöglichen, wird empfohlen, im westlichen 	<p>Die Anregung zur Ergänzung des Baugebiets um weitere Reihenhaus- und Geschosswohnungsbauten wurde geprüft. Die Gemeinde Seeshaupt hat sich bewusst für eine differenzierte Bebauungsstruktur mit überwiegender Einfamilien- und Doppelhausbebauung entschieden. Bereits im Rahmenplan von 2018 (Büro Landbrecht) wurden zeilenförmige Reihenhausstrukturen vorgeschlagen. Diese wurden jedoch vom Gemeinderat – auch nach fachlicher Begleitung – abgelehnt, da sie in ihrer städtebaulichen</p>

<p>Planungsbereich zusätzlich Reihenhausbebauung (Baufelder 16, 17, 18 und evtl. 01) und Geschosswohnungsbau (Baufeld 19 und evtl. 01) zu ermöglichen. Im Geschosswohnungsbau sollten auch kleine und damit kostengünstige Wohnungen ermöglicht werden; hierfür wäre die Zahl der zulässigen Wohnungen deutlich anzuheben.</p>	<p>Wirkung als zu massiv, strukturell monoton und nicht ortsbildverträglich eingeschätzt wurden. Die geplante Bebauung knüpft stärker an die gewachsene Umgebung an und ermöglicht dennoch unterschiedliche Wohnformen innerhalb eines hochwertigen Gesamtkonzepts. Die Schaffung kostengünstiger, kompakter Wohneinheiten ist vorgesehen: In den Baufeldern 04 bis 06 sind Mehrfamilienhäuser mit kleinen Wohnungen geplant. Damit wird dem Ziel einer sozial durchmischten und bezahlbaren Wohnraumentwicklung Rechnung getragen – jedoch ohne die städtebauliche Leitidee eines offenen, grünen und qualitätsvollen Quartiers aufzugeben.</p>
<p>• Die „Villen“ (Baufeld 05 und 06) dominieren den zentralen grünen Bereich in der Quartiersmitte. Um einen attraktiven öffentlich nutzbaren Grünbereich und eine zusammenhängende Durchgrünung zu erreichen, wird empfohlen, das Baufeld 05 nach Osten, auf Höhe des Baufelds (06) zu verschieben.</p> 	<p>Eine Verschiebung des Baufeldes 05 weiter nach Osten hätte zur Folge, dass die zentrale Quartiersmitte – ein zentraler gestalterischer und funktionaler Grünraum – unmittelbar über der Tiefgarage zu liegen käme. Eine Begrünung mit standortgerechten Großbäumen wäre dort aufgrund der statischen und bautechnischen Voraussetzungen (geringe Substrathöhe, eingeschränkte Durchwurzelbarkeit) nicht realisierbar.</p> <p>Gerade die Pflanzung von großkronigen Bäumen in der Quartiersmitte ist jedoch ein wesentliches Element der städtebaulichen Gesamtidee: Sie sorgt für Verschattung, Verbesserung des Mikroklimas, hohe Aufenthaltsqualität und eine natürliche Gliederung des Raums. Eine Verlagerung des Baufeldes würde somit die ökologische und gestalterische Qualität des öffentlichen Grünraums erheblich beeinträchtigen. Nur am vorgesehenen Standort haben die Bäume die Möglichkeit einer ortsbildprägenden Entwicklung mit Klimaschutzfunktion.</p>
<p>• Die Villa „Seeschlösschen“, auf die die Begründung des Bebauungsplans Bezug nimmt, besitzt drei Geschosse + zwei Dachgeschosse (III+D). Vor diesem Hintergrund ist zu überlegen, ob bei den beiden „Villen“ (Baufeld 05 und 06) die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässige Wand- und Firsthöhe nicht etwas angehoben werden könnten.</p>	<p>Aus gestalterischer Sicht ist eine Erhöhung grundsätzlich vorstellbar. Auf die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse und Wand-/Firsthöhen wird aufgrund der kommunalen Beschlusslage jedoch verzichtet.</p>

Abstimmung: 9:8

2	Landratsamt Weilheim-Schongau Bauleitplanung - 20.03.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<ul style="list-style-type: none"> zur Art der baulichen Nutzung Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1.2.1 sind in den Baufeldern 03 bis 19 die in §4 (2) Nr.1 BauNVO aufgeführte Nutzung Wohngebäude zulässig. Die Feinsteuerungsmöglichkeit des § 1 Abs. 5 BauNVO sieht vor, dass bestimmte Nutzungsarten, die an sich allgemein zulässig wären, als unzulässig oder nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden können. Es handelt sich mithin um einen negativen Ausschluss unerwünschter Nutzungsarten. Die Festsetzung unter Nr. 1.1.2.1 ist positiv formuliert, sodass nicht klar wird, wie mit den übrigen Nutzungsarten (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO sowie Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO) zu verfahren ist. Sollen nur Wohngebäude zugelassen werden bitten wir dies eindeutig zu formulieren. Hierzu folgender Formulierungsvorschlag: In den Baufeldern 03 bis 19 ist die in §4 (2) Nr.1 BauNVO aufgeführte Nutzung Wohngebäude zulässig. <i>Im Übrigen sind die in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten unzulässig.</i> Die städtebauliche Rechtfertigung für diesen Ausschluss ist in der Begründung darzulegen. Entsprechendes gilt für die Festsetzung Nr. 1.1.2.2; auch hier sollte klargestellt werden, dass nur die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Nutzungsart ausnahmsweise zulässig ist, die <u>übrigen</u> Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. 	<p>Festsetzung Nr. 1.1.2.1 wird wie folgt geändert: „In den Baufeldern 03 bis 19 ist die in §4 (2) Nr.1 BauNVO aufgeführte Nutzung Wohngebäude zulässig. <i>Im Übrigen sind die in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten unzulässig.</i>“</p> <p>Festsetzung Nr. 1.1.2.2 wird wie folgt ergänzt: „...<i>, die übrigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.</i>“</p> <p>Die Begründung wird um die städtebauliche Rechtfertigung für diesen Ausschluss ergänzt.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> zu den Baugrenzen Unter Nr. 1.3.1 wird festgesetzt, dass die Baugrenzen für Terrassen um bis zu 2 m überschritten werden dürfen. Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass Terrassen als Teil der Hauptanlage gelten und daher bei den in den Nutzungsschablonen aufgeführten Grundflächen anzusetzen sind. Es sollte überlegt werden, ob hierfür eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit der GR im Bebauungsplan verankert werden sollte, wie beispielsweise: <i>Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Grundflächen dürfen für Terrassen um bis zu x m² überschritten werden.</i> 	<p>GR soll grundsätzlich überschritten werden dürfen <i>Festsetzung Nr. 1.3.1 wird wie folgt geändert: Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Grundflächen dürfen für Terrassen um bis zu 8 m² überschritten werden.</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> zu den Gestaltungsvorschriften Im Planteil werden die zulässigen Dachformen je Nutzungsschablone vorgegeben. Im Textteil finden sich hierzu keine Einschränkungen. Der Klarheit halber empfehlen wir unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.4.1 mitaufzunehmen, dass sich die zulässige Dachform aus der jeweils gültigen Nutzungsschablone ergibt. 	<p>Festsetzung Nr. 1.4.1 wird wie folgt überarbeitet. <i>„Die zulässige Dachform der Dächer der Hauptgebäude ergibt sich aus der jeweils gültigen Nutzungsschablone“</i></p>
Abstimmung: 16:1		
	<ul style="list-style-type: none"> zur Tiefgaragenpflicht Für den gesamten Geltungsbereich gilt eine Tiefgaragenpflicht. Hiervon ausgenommen sind nur die Fl.-Nr. 437/3,466, 469 und 470, wobei selbst hier oberirdische Garagen nur ausnahmsweise zulässig sind. 	<p>Die Gemeinde Seeshaupt sieht in der durchgängigen Tiefgaragenpflicht einen zentralen Bestandteil des zugrundeliegenden Mobilitätskonzeptes und dem städtebaulichen Gesamtkonzept. Die Gemeinde hält daher auch für die Einfamilienhausgrundstücke südlich der Erschließungsstraße an dieser Festsetzung fest. Die Pflicht zur Unterbringung sämtlicher Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage ist städtebaulich gerechtfertigt und im Sinne einer hochwertigen Quartiersentwicklung erforderlich.</p>

<p>Grundsätzlich möglich ist die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB), hier in Form einer Tiefgarage. Hierzu folgender Kommentarauszug: <i>Wenn es mit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen übereinstimmt (Garagen sind nicht zwingend), sollte der Bebauungsplan alternativ Stellplätze oder Garagen vorsehen (zulässig nach BVerwG Urt. v. 4.10.1974 – 4 C 53.67, aaO vor Rn. 1), wenn wiederum beide Arten mit den planungsrechtlichen Belangen vereinbar sind. Bei Festsetzung von Tiefgaragen muss den besonders hohen Aufwendungen und den sich hieraus erfahrungsgemäß ergebenden besonderen Schwierigkeiten bei der Erstellung der Anlage durch die Gemeinschaft in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 besonders Rechnung getragen werden (vgl. auch § 9 Abs. 3 Satz 2).</i> (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Wienhues, 156. EL September 2024, BauGB § 9 Rn. 183, beck-online) Wir halten die Pflicht, wonach sämtliche Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans in einer Tiefgarage nachgewiesen werden müssen, für bedenklich. Hierfür müssten gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen, die im vorliegenden Planbereich nicht durchwegs erkennbar sind. Dies mag noch für den besonders schützenswerten Villengarten mit Parkcharakter nachvollziehbar sein, für die südlich der Erschließungsstraße liegenden Einzelhäuser jedoch nicht mehr. Es handelt sich hierbei u. E. um gewöhnliche Baugrundstücke, die es in der näheren Umgebung zahlreich gibt. Weshalb für diese Grundstücke eine Tiefgaragenpflicht gilt, obwohl nach der Stellplatzsatzung eine Garage und ein Stellplatz je WE vorgesehen ist, erschließt sich uns nicht. Im Rahmen einer fehlerfreien Abwägungsentscheidung sollte dieser Punkt nochmals überdacht werden.</p>	<p>Ziel ist ein durchgrüntes, verkehrsarmes und architektonisch homogenes Wohngebiet mit hoher Aufenthaltsqualität. Oberirdische Stellplätze, Garagen oder Carports würden den Grünraum zerschneiden, den ruhenden Verkehr in den Straßenraum verlagern und die gestalterische Einheitlichkeit des Quartiers beeinträchtigen. Die geplante verkehrsberuhigte Erschließungsstraße (Spielstraße) macht eine Minimierung des motorisierten Verkehrsaufkommens besonders wichtig – dies kann nur durch eine zentrale Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt außerhalb des Quartiers im Bereich der Baumschulenstraße gelingen. Dadurch werden Suchverkehr, Begegnungsverkehr und potenzielle Gefahren für Kinder, Fußgänger und Radfahrer deutlich reduziert. Auch unter ökologischen Gesichtspunkten (Flächenversiegelung, Regenwasserversickerung, Klimaschutz) ist eine Tiefgarage der dezentralen Stellplatzlösung vorzuziehen. Die Tiefgaragenlösung entspricht zudem dem Gebot der flächensparenden Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit für private Bauherren wurde im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass den privaten Investitionen ein deutlicher Mehrwert an Wohn- und Lebensqualität gegenübersteht, der sich langfristig auch wertsteigernd für die Eigentümer auswirken wird. Die Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer ist ein weiterer maßgeblicher Aspekt. Eine Ausnahme nur für Einfamilienhausparzellen würde das planerische Ziel unterlaufen, die Verteilung der Erschließungskosten verzerren und nachträglich Begehrlichkeiten erzeugen. Die Begründung wird um die vorgebrachten Argumente und die Erläuterungen des Mobilitätskonzepts ergänzt.</p>
--	---

Abstimmung: 10:7

3. Landratsamt Weilheim- Schongau- Fachlicher Naturschutz	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
<p>Naturschutz: Aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwendungen.</p> <p><u>Grünordnung:</u> Zu 3.7: Es wird empfohlen, nur einen Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder Obstbaum (Halb- oder Hochstamm auf Sämlingsunterlage) pro 250 m² Fläche zu verlangen. Im Bezug auf Baumschutz/Baumerhalt empfehlen wir folgende Regelungen mitaufzunehmen: „Die zu erhaltenden Bäume werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltend festgesetzt.“ Als Hinweis mitaufnehmen „Wer gegen diese Festsetzung zuwiderhandelt, kann nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit einem Bußgeld belegt werden.“ Darüber hinaus empfehlen wir folgenden Punkt hinzuzufügen: „Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden (§213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).“ Hinweise: <u>Fassadenbegrünung:</u> Wir empfehlen in dieser städtischen Situation einen Hinweis auf erwünschte Fassadenbegrünung zu geben. <u>Beleuchtung:</u> Zum Schutz der nachtaktiven Insekten (und Fledermäuse) sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind (z.B. Verwendung „insektenfreundlicher“ Leuchtmittel mit gelbem oder UV-freiem Licht, Nachtabschaltung, keine/zeitlich stark eingeschränkte Verwendung von Himmelsstrahlern unter freiem Himmel, Maßgabe BfN-Skript 543: Spektrum >500 nm, korr. Farbtemp. CCT <3.000 K, ...). Es ist zudem auf eine dichte (geschlossene) und langlebige Ausführung der Gehäuse zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampen gelangen können.</p>	<p>An der Festsetzung Nr. 3.7 wird festgehalten.</p> <p>Auf einen Verweis in Festsetzung Nr. 3.5 auf §9 wird verzichtet, da dies zur Folge hätte, dass in jeglichen Festsetzungen ein rechtlicher Bezug dargestellt werden müsste.</p> <p>Zu 4.3 Folgender Hinweis zum Thema Ordnungswidrigkeiten wird aufgenommen: <i>„Ordnungswidrige Beseitigungen von Bepflanzungen sind nach §213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße zu belegen“</i></p> <p>Auf Hinweise zu Fassadenbegrünungen wird verzichtet, da es sich nicht um eine städtische Situation handelt.</p> <p>Festsetzung Nr. 4.3 wird wie vorgeschlagen überarbeitet.</p>

Abstimmung: 17:0

4	LRA- Technischer Umweltschutz	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:</u> In den Festsetzungen Ziff. 2.8 zur Tiefgarage wird für den vorsorglichen Lärmschutz empfohlen, folgende Punkte mit aufzunehmen: „Die Tiefgaragenrampe ist mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend auszuführen. Das Tiefgaragentor und die zugehörigen Öffnungsmechanismen (z.B. Schlüsselschalter) sind bevorzugt im unteren Rampenbereich anzuordnen. Im oberen Rampenbereich darf nur ein „leise laufendes“ Tiefgaragentor eingebaut werden. Das Tiefgaragentor muss mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.“</p> <p><u>Empfehlung zur Grundrissorientierung zwecks Straßenlärm:</u> Für das Baufeld Nr. 2 (ehemaliges Gesindehaus) wird der in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) genannte schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für die nächtlichen Lärmimmissionen von der nördlich liegenden St.-Heinricher-Straße (Staatsstraße 2064) derzeit nur knapp eingehalten. Bei einer zu erwartenden künftigen Verkehrsmengenzunahme von ca. 1 % jährlich wird o.g. Orientierungswert voraussichtlich in einigen Jahren im nördlichen und östlichen Bereich des Baufensters leicht überschritten. Der höher liegende nächtliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 49 dB(A) wird zwar auch in den nächsten Jahrzehnten bei den zu erwartenden Verkehrsmengenzunahmen im Baufeld nicht überschritten, ungestörter Nachtschlaf bei teilgeöffneten Fenstern ist gem. den Ausführungen im Beiblatt 1 zur DIN 18005 jedoch schon ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) häufig nicht mehr möglich. Daher wird empfohlen, vorsorglich folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Für das Baufeld Nr. 2 (ehemaliges Gesindehaus) wird empfohlen, die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der verkehrslärmtechnisch geringer belasteten Süd- oder Westfassade zu orientieren.“</p>	<p>Die Hinweise zum Lärmschutz bezüglich der Tiefgarage werden in der Begründung aufgeführt.</p> <p>Bezüglich der Grundrissorientierung zwecks Straßenlärm wird folgender Hinweis aufgenommen: <i>„Für das Baufeld Nr. 2 wird empfohlen, die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der verkehrslärmtechnisch geringer belasteten Süd- oder Westfassade zu orientieren.“</i></p>

Abstimmung: 17:0

5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 17.03.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>Durch diese Planung gehen ca. 0,29 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, die aktuell augenscheinlich der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.</p> <p>Sollten im Rahmen der Bauleitplanung Feldstadel entfernt werden, sind die Eigentümer davon in Kenntnis zu setzen, dass durch die Hereinnahme des Grundstückes in die Planung nicht automatisch das Recht abgeleitet werden kann, vorhandene Stadel auf einem anderen Flurstück zu errichten.</p> <p>Aus dem Bereich Forsten: Forstfachliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen.</p>	<p>Der Flächenverbrauch wird im Sinne des sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlicher Fläche begrenzt. Emissionen der angrenzenden Betriebe werden im Plantext thematisiert. Die Entwicklung bestehender Betriebe wird durch die Planung nicht eingeschränkt.</p>

Abstimmung: 17:0

6	Wasserwirtschaftsamt Weilheim 19.02.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>1.1 Oberirdische Gewässer 1.1.1 Allgemeines Im Planungsgebiet verlaufen keine Gewässer lt. Fließgewässernetz (FGN25). 1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Erkenntnisse insbesondere des integralen Konzepts zum kommunalen Sturzflut–Risikomanagement (2024) sind bei Bedarf im Plan zu berücksichtigen. Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss erforderlichenfalls bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung). Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Vorschlag für Festsetzungen „Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“</p>	<p>Die Hinweise zu der Ausbildung von Tiefgaragenzufahrten werden übernommen.</p> <p>Unter Hinweis Nr. 13 sind bereits Aussagen zum Umgang mit wild abfließendem Wasser getroffen.</p> <p>Gekennzeichnete Flächen und Abflussmulden sind im Bebauungsplan nicht vorhanden.</p>

<p>„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrhahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).</p> <p>„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Stark-regen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</p> <p>„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“</p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“</p> <p>„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrhahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</p>	
<p>1.3 Grundwasser Das Planungsgebiet ist durch niedrige Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den uns vorliegenden Erkundungsbohrungen im weiteren Umfeld des Bebauungsplangebietes, ist mit Grundwasser erst ab ca. 8 bis 10 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten.</p> <p>Sofern durch die geplanten Einzelbauvorhaben (z.B. Tiefgarage) auf das Grundwasser ein-gewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) wird, können nachteilige Folgen für das Grund-wasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gut-achten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaß-nahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.</p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss</p>	<p>Der Hinweis zum Grundwasser wird übernommen.</p>
<p>1.4 Altlasten und Bodenschutz Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.</p> <p>Der Hinweis im Plan unter Nr. 10 zum vorfinden möglicher Altlasten wird begrüßt. Ebenfalls begrüßen wir die Hinweise unter Nr. 14 zum vorsorgenden Bodenschutz.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>1.5 Wasserversorgung Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewähr-leistet sind. Insofern beseht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>1.6 Abwasserentsorgung 1.6.1 Häusliches Schmutzwasser</p> <p>Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem an-zuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.</p> <p>In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.</p> <p>Fremdwasser im Kanalnetz und auf der Kläranlage sollte durch kontinuierliche Kanalsanierungen, Verschließen von Kanaldeckel des Schmutzwasserkanals in Senken und Abkopplung von Fehlan schlüssen und Drainagen reduziert werden.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.6.2 Niederschlagswasser</p> <p>Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken vorrangig über eine Oberbodenpassage zu versickern. Die Untergrundverhältnisse (Schmelzwasserschotter bestehend aus Kiesen) und der ausreichende Grundwasserflurabstand lassen eine Versickerung zu. Mit dem Konzept besteht somit Einverständnis.</p> <p>Sofern die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln für das schadloze Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht eingehalten werden können, ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau von dem jeweiligen Bauherren zu beantragen.</p> <p>Die Festsetzung Oberflächenbeläge von Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässig oder als befestigte Vegetationsflächen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasen-pflaster, Rasengittersteine, etc.) auszuführen, wird begrüßt.</p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlozen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“</p> <p>2. Zusammenfassung</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abstimmung: 17:0

7	Abwasserverband Starnberger See 25.03.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>1.Veranlassung Ziel der Planung ist es, im Bereich der ehemaligen Gärtnerei / Baumschulbetrieb im Ortskern von Seeshaupt, den Bedarf und die hohe Nachfrage an bezahlbaren Wohnbauflächen für Einheimische zu erfüllen sowie öffentlichen Frei- und Gemeinschaftsflächen zu schaffen.</p> <p>2.) Geltungsbereich Der Geltungsbereich umschließt eine Fläche von ca. 1,7 ha und liegt zwischen der Hauptstraße, Baumschulenstraße und Rosenstraße.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
	<p>3.) Abwasserbeseitigung Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben können in der Begründung ergänzt werden.
	<p>3.1) Schmutzwasserbeseitigung Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gärtnerei-Quartier“ geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser; spezielle gewerbliche Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen. Solche gewerblichen und / oder industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben. Der Abwasserverband Starnberger See unterhält in dem Flurstück Nr.431/1, Baumschulenstraße, Gem. Seeshaupt einen Schmutzwasserkanal, an welchen die Flurstücke angeschlossen werden sollen. Der bisherige Grundstücksanschluss in Richtung St. Heinricher Straße an den Ringkanal ist für die geplante Bebauung nicht ausreichend. Eine hydraulische Anpassung des Grundstücksanschlusses mittels Erneuerung scheidet aufgrund der Tiefenlage des Ringkanals aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen aus. Von der Baumschulenstraße über den Ringkanal wird somit das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Wurm) sicherstellt. Sofern entwässerungstechnisch vorteilhafter, könnte eine Schmutzwasserkanalisation über den Wendehammer, Flur 74/9 (Weg Gemeinde Seeshaupt) bis zum Ringkanal in der St. Heinricher Straße geführt werden. Hierzu bedarf es aber einer Kanalverlängerung vom Ringkanal bis in das Bebauungsplangebietes. Die schmutzwassertechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist erst mit Fertigstellung und Inbetriebnahme der neu zu errichtenden Schmutzwasserkanalverlängerung im Planungsgebiet sowie der Anbindung an die Schmutzwasserkanalisation in der Baumschulenstraße und ggf. der durchgeführten hydraulischen Anpassung des weiterführenden Kanalnetzes tatsächlich gesichert. Bei eventuell vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Nachweise zur Sickerfähigkeit und die damit verbundenen Entwässerungskonzepte sind von den einzelnen Bauwerbern im Rahmen der Baugenehmigung zu leisten

<p>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.</p>	
<p>3.2.) Niederschlagswasserbeseitigung Dem Abwasserverband Starnberger See sind in diesem Gebiet keine Niederschlagswasserkanäle übertragen worden. Die Prüfung der Erschließungssicherheit niederschlagswassertechnisch obliegt nicht dem Abwasserverband.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser Durch die möglichen baulichen Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See gilt ein Einleitverbot für Grund-, Hang- und Quellwasser sowie Fremdwasser in die Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.</p>	<p>Die Nachweise zur Sickerfähigkeit bzw. von Baugrunduntersuchungen und die damit verbundenen Entwässerungskonzepte sind von den einzelnen Bauwerbern im Rahmen der Baugenehmigung zu leisten.</p>
<p>5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können. Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen. Für die Bauleitplanung empfehlen wir die „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des LfU Bayern zu beachten.</p>	<p>Die Nachweise zum Rückhaltevermögen von Grundstücken über 800 m² sind von den einzelnen Bauwerbern im Rahmen der Baugenehmigung zu leisten</p>
<p>6.) Ergänzung / Sonstiges Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen. Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7.) Zuständigkeiten Dem Abwasserverband liegen keine Informationen über den geplanten Ablauf und die Zuständigkeiten der Erschließung vor. Wir gehen derzeit davon aus, dass die öffentliche Erschließung mittels</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Hausanschlusskontrollschacht und Anschlussleitung in den Schmutzwasserkanal Flur 431/1 „Baumschulenstraße“ erfolgt.</p> <p>Die „innere“ Erschließung des Bebauungsplangebietes wäre dann als Grundstücksentwässerungsanlage zu betrachten und wird nicht vom Abwasserverband übernommen.</p> <p>Sollte jedoch eine öffentliche Erschließung in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen sein, bitten wir um entsprechende Information zur weiteren Abstimmung der Maßnahme.</p> <p>Im letzteren Fall halten wir den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags bzw. Erschließungsvertrages für zweckmäßig und angebracht.</p>	
---	--

Abstimmung: 17:0

8	IHK für München und Oberbayern 21.03.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>die IHK für München und Oberbayern stimmt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Gärtnerei-Quartier" zu.</p> <p>Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Vielmehr ist die Möglichkeit, im Plangebiet ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zuzulassen, lobend hervorzuheben. Wir begrüßen es sehr, dass im Bereich der Bestandsgebäude der ehemaligen Gärtnerei auch künftig gewerbliche Nutzungen möglich sein werden.</p>	<p>Die positive Stellungnahme der IHK wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen in bestehenden Gebäuden wurden bewusst getroffen, um eine moderate Durchmischung und Nachnutzung gewerblicher Strukturen zu ermöglichen.</p>

Abstimmung: 17:0

9	Telekom Deutschland GmbH 19.03.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2020128 vom 21.02.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Sobald Ihnen Termini (Baustart/Bauende) sowie Objektdaten (Anzahl der Parzellen und Wohnungen) bekannt sind, bitten wir um zeitnahe Information.</p>	<p>Die ergänzende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Mitteilung der Bau- und Objektdaten an die Telekom erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn.</p>

Abstimmung: 17:0

10	Bayernwerk Netz GmbH 26.02.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungs-einrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Be-pflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Be-gleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es not-wendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich früh-zeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mit-geteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit her-zustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit end-gültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abstimmung: 17:0