



BN Kreisgruppe Starnberg, Wartaweil 77, 82211 Herrsching

Gemeinde Seefeld
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

Ihr Zeichen: 6102-1-022-0

Unser Zeichen: BN-KG/gns-seefeld-BPI-Schützenstr-04.05.18

Wartaweil, den 04.05.2018

**Bebauungsplan „Schützenstraße“, Gemarkung Oberalting-Seefeld
Frühzeitige Beteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB
Hier: Stellungnahme des Bundes Naturschutz**

Sehr geehrte Herr Bürgermeister Gum,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

der Bund Naturschutz, vertreten durch die Kreisgruppe Starnberg (BN), bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren.

1. Es ist sehr zu begrüßen, dass die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bereich von Oberalting, der historisch bedeutend sowie „topografisch und naturräumlich anspruchsvoll“ (Zitat Vorentwurf VE) ist, baurechtlich Klarheit für Entwicklungsmöglichkeiten dort schaffen will.
2. Dem VE ist zu bescheinigen, dass er sorgfältig die örtliche Situation untersucht und Qualitäten des historischen Dorfes anhand der typischen Elemente der räumlichen Situation in der Schützenstraße aufgezeigt und analysiert hat. Auch die Ziele, die bei der Umsetzung verfolgt werden sollen (sparsamer Umgang u.a. mit Grund und Boden) werden sehr begrüßt und unterstützt.
Gleichwohl wird bereits in der Begründung konstatiert, dass aktuell eine schleichende Nachverdichtung der Bebauung „eine **Vergrößerung** im Maßstab des Einfügens“ stattfindet und stellt „das Fehlen einer eindeutigen **Grenze** für die überbaubaren Flächen“ in dieser „durch Hanglagen gekennzeichneten topografisch schwierigen Randbereiche“ fest. Dem gilt es entgegenzuwirken (siehe Zusammenfassung).
3. Für die Beurteilung und Konzeption des Bebauungsentwurfs sind die vorhandenen Qualitäten und Werte, die zu erhalten sind, in der historischen Siedlungsstruktur und der Geschichte und Bedeutung des Ortes zu benennen und aufzuzeigen.

Kreisgruppe Starnberg

Wartaweil 77
82211 Herrsching

Tel. 08152 90 99 503
Fax. 08152 96 77 10
starnberg@bund-naturschutz.de

Vorsitzender:
Günter Schorn

*Besuchen Sie auch unsere
Homepage:*
[www.starnberg.
bund-naturschutz.de](http://www.starnberg.bund-naturschutz.de)

Aktuelle Kurzmitteilungen:
twitter.com/bnstarnberg

Steuernummer: 117/107/30573

Spendenkonto:
Sparkasse München Starnberg
BIC: BYLADEM1KMS
IBAN: DE47702501500430053165

3.1 Die sehr dynamische Topografie zeigt einerseits die Schützenstraße auf dem Hangrücken und als Pendant das tief eingeschnittene Mühlbachtal (von der Hochebene bis zur Obermühle). Diese starke Reliefenergie, die als Problem der Abgrenzung für die Bebauung formuliert wird, ist in der Bebauungsplanung nicht dargestellt. Die Angaben in m ü. NN auf den einzelnen Parzellen sind als räumliches Konzept und in der Realität vor Ort nicht wirklich vorstellbar.

Die Flurkarte von 1815 (Anlage) hingegen zeigt in der historischen Schraffen – Darstellung sehr gut die besonders steilen Bachränder entlang des Mühlbachs. Dort ist auch ablesbar, dass das Bachtal selbst nicht besiedelt war, nicht nutzbar wegen der Steilheit und zerstörerischen Kraft des Wassers. Hingegen gab es am Bach zahlreiche Mühlen (Obermühle, Stampfmühle, Hartmühle etc.), als Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung. Zusammen mit den Gerbern und Schustern war Oberalting in der Schützenstraße ein Standort der Handwerker und kein Bauerndorf.

3.2 Geschichtliche Bedeutung

Die erhebliche historische Bedeutung Oberaltings liegt sowohl in der für die Schlossherrn wichtigen Kirche St. Peter und Paul als Grablege für die Schlossherrn und bis ins 20. Jhd. wichtiger Standort der Kirchenverwaltung als auch im östlich der Kirche 1439 errichteten Spital, Jahrhunderte lang Vorbild für Sozialdienste auf dem Lande. Die Handwerker in Oberalting waren für das Schloss bedeutsame Gewerke.

3.3 Denkmalqualität des Dorfkerns (Ensemble)

Die heute noch spürbare besondere landschaftliche Lage, die Kleinteiligkeit der Anwesen und baulich-räumliche Gliederung der Schützenstraße, zusammen mit den vorhandenen, hochwertigen Einzeldenkmälern (Kirche, Spital etc.) sind, zusammen mit der Funktion für Schloss Seefeld ein Beispiel für ein historisches Handwerkerdorf im Fünfseenland. Um es dauerhaft zu schützen, könnte es vom Eintragungsausschuss des BLD auf die Qualität eines Ensembles nach BayDSchG untersucht werden.

4. Anregungen und Bedenken zum VE

Zur Bebauung werden die im VE vorgeschlagenen Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude mit folgenden Ausnahmen als sinnvoll erachtet:

- Bei Schützenstraße 3 und Schützenstraße 6 sollte keine Erweiterung ins Mühlbachtal am Steilhang zugelassen werden
- Auf dem östlichen Teil des Anwesens Schützenstraße 1: **kein** Neubau, sondern Erhalt der Streuobstwiese und damit Erhalt der typisch ländlichen Nutzung am visuellen Eingang zum Mühlbachtal.

Zum Geltungsbereich

Am südöstlichen Ende des Geltungsbereichs muss endgültig Schluss sein mit der Bebauung.

An der Drößlinger Straße im südwestlichen Rand lässt sich vor Ort eine Fortsetzung der Bebauung vorstellen.

Zur Pflanzliste (in Satzung / Festsetzungen Nr. 8.7): Es sollte in Wohngebieten kein Pfaffenhütchen angepflanzt werden, weil es speziell bei Kindern zu starken Vergiftungen führen kann.

Freiflächengestaltungsplan

Um die Wirksamkeit von Freiflächengestaltungsplänen angesichts der oft mangelhaften Umsetzung in der Praxis zu erhöhen, sollte festgelegt werden, wer prüft, wer überwacht und wer ein schreitet bei Nichteinhaltung.

Einzelkriterien:

- Freiflächenanteil - wie auf dem Land üblich - hoch erhalten
- Dorftypische Freiflächen (Streuobstwiese) erhalten
- Strikte Erhaltung der Topografie, keine Abgrabungen, keine Stützmauern auf den Privatgrundstücken
- Keinerlei Verfügbarkeit der als Biotope kartierten Flächen
- Keine zusätzliche Versiegelung (nur wasserdurchlässige Beläge) auf Privatgrundstücken und im öffentlichen Raum
- Keine Pflanzung von Thujahecken – wie bereits im VE festgesetzt.

5. Zusammenfassung

5.1 Der Denkmalcharakter des Dorfkerns und seine geschichtliche Bedeutung sollten im Bebauungsplan Beachtung finden. Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Beispiel für ein historisches Handwerkerdorf im Fünfseenland. Es wird vorgeschlagen, es vom Eintragungsausschuss des BLfD auf die Qualität eines Ensembles nach BayDSchG untersuchen zu lassen. Siehe Flurkarte von 1815 (als Anlage).

5.2 Die Topographie des Hangrückens und des tief eingeschnittenen Mühlbachtals geben dem Ortsteil seinen Charakter und sollten unbedingt erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen der Topographie sollten unterlassen werden. Insbesondere sollte keine Erweiterung ins Mühlbachtal am Steilhang zugelassen werden. Die Streuobstwiese auf dem östlichen Teil des Anwesens Schützenstraße 1 sollte unbedingt erhalten bleiben (typisch ländliche Nutzung am visuellen Eingang zum Mühlbachtal).

5.3 Die Ortsgrenze am südöstlichen Ende des Geltungsbereichs sollte klar definiert werden und eine weitere Bebauung über diese Grenze hinaus sollte auch in Zukunft nicht erfolgen. Die Ortsgrenze und die Absicht, diese in Zukunft nicht zu überschreiten, sollten im Bebauungsplan vermerkt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Günter Schorn

Kreisvorsitzender

Neben unserer Geschäftsstelle steht Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung:

- Günter Schorn, Vorsitzender der BN-Kreisgruppe Starnberg, Telefon (08158) 3541,
E-Mail guenter.schorn@gmx.net