# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

| | | |
|---|---|---|
| Sitzungsdatum: | Mittwoch, 14.10.2020 | |
| Beginn: | 19:00 Uhr | |
| Ende öffentlicher Teil | 23:00 Uhr | Sitzungsende: 23:00 Uhr |
| Ort: | in der Aula der Grundschule | |

## Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Standard (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
2. Standard (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Steinebach - Areal Kirchenwirt", Planteil B

3.1. Beschlussfassung zu den Varianten 1 und 2

4. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Maistraße"

4.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes

4.2. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

5. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße"

5.1. Beschlussfassung zur Umstellung in ein Regelverfahren bzw. Änderung des Umgriffs des Bebauungsplanes

5.2. Behandlung und Beschlussfassung zu den im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

5.3. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

6. 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wörthsee für das "Wohngebiet und Sondergebiet Am Teilsrain"

6.1. Abwägung und Beschlussfassung für die im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen

6.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter und Wohnen nördlich Zum Kuckucksheim"

7.1. Abwägung und Beschlussfassung für die im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen

7.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

8. Bebauungsplan Nr. 69 "Seestraße - Buchenweg"; Erweiterung des Umgriffs

9. Beschlussfassung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 69 "Seestraße - Buchenweg"

10. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 "Kuckuckstraße - Wohnbau" zur Errichtung einer Trafostation; Zum Kuckucksheim, Fl. Nr. 507
11. Stellungnahme der Gemeinde Wörthsee zum Aufstellen eines Funkmastens auf Seefelder Flur; gegebenenfalls Beschlussfassung
12. Auftragsvergabe Sanierungsarbeiten für Gehwege und Straßen in Walchstadt Am Oberfeld / Am Bichlberg
13. Zuschussantrag zur Sportplatzverbesserung
14. Information der 1. Bürgermeisterin
15. Verschiedenes

Die 1. Bürgermeisterin eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates und begrüßt die anwesenden Mitglieder, die Vertreter der Presse und die Zuhörer. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben. Die Mehrheit der Mitglieder des Gemeinderates ist anwesend. Somit ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

# ÖFFENTLICHE SITZUNG

## 1. Standard (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten

**TOP entfallen**

## 2. Standard (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten

**TOP entfallen**

## 3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Steinebach - Areal Kirchenwirt", Planteil B

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt die Städteplanerin. Die Planerin erläutert die nun erarbeiteten Varianten.

### 3.1. Beschlussfassung zu den Varianten 1 und 2

**Sachvortrag:**

Von der Städteplanerin wurden zwei Varianten für den Planteil B ausgearbeitet. Die beiden Varianten werden vorgestellt. Die Fragen aus dem Gemeinderat werden beantwortet.

**Beschluss:**

Die weitere Planung für den Planteil B des Bebauungsplanes Nr. 61 „Steinebach. Areal Kirchenwirt“ soll mit der Variante 1 fortgeführt werden. Es sollen nur Satteldächer zugelassen werden.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 14 Nein 2**

Es wird ferner angesprochen, dass gegebenenfalls ein etwas großzügiger Bauraum gewährt werden soll.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 0**

## 4. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Maistraße"

**Sachvortrag:**

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt den Städteplaner.

### 4.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes

**Sachvortrag:**

In der Sitzung am 02.03.2020 hat der Gemeinderat einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Maistraße“ in folgenden Punkten:

- neues Baufenster für ein Wohngebäude mit einer GR von 95
- Errichtung eines eingehausten Pooles und einer Tiefgarage mit Lift

zugestimmt.
Der Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird vom Städteplaner vorgestellt.

Im Gremium wird zu der Größe des Pools, den Ausmaßen sowie den Wandhöhen des Zwischenbaus nachgefragt. Die Ausführungen des Planers erscheinen hier nicht schlüssig.
Auch ist auf Visualisierungen eine nicht gewünschte Einzäunungshöhe erkennbar. Die Gemeinderatsmitglieder können sich hier keine Änderung zu den bisherigen Festsetzungen vorstellen.

Der Planer wird aufgefordert die Darstellungen des als Zwischenbau geplanten Poolhauses zu überarbeiten und mit Längen-, Breiten- und Höhenangaben zu konkretisieren. Eine Beschussfassung erfolgt daher nicht.

## 4.2. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

**Beschluss:**

Die Beschlussfassung entfällt, da die vom Planer vorgelegten Unterlagen nicht ausreichend waren.

## 5. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße"

**Sachvortrag:**

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt den Städteplaner.

## 5.1. Beschlussfassung zur Umstellung in ein Regelverfahren bzw. Änderung des Umgriffs des Bebauungsplanes

**Sachvortrag:**

Auf der Grundlage der Einwendungen und der Abschätzung der Rechtsanwaltskanzlei der Gemeinde ist, nach neuester Rechtsprechung, ein Verfahren nach § 13a nur dann möglich, wenn lediglich die Baulandflächen im Bebauungsplan geändert werden. Eine Einbeziehung der Wald- sowie der privaten Grünflächen ist nur dann möglich, wenn der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird. Der Vorteil einer Änderung der gesamten Planung ist, dass dann ein Plan für den gesamten ursprünglichen Bebauungsplanbereich existiert. Sollte eine Änderung ausschließlich für das Bauland durchgeführt werden, kann der Plan ggf. mit der nächsten Auslegung und ohne eine (dritte) Auslegung fertig gestellt und gesatzt werden. Allerdings ist davon auszugehen, dass auch in der nächsten Auslegung Änderungen erforderlich werden, die dann ein drittes, ggf. verkürztes Auslegungsverfahren nach sich ziehen. Der zeitliche Vorteil wäre dann nur mehr marginal. Dagegen bliebe dann für die Wald- und privaten Grünflächen der alte Bebauungsplan ohne konkretisierende Festsetzungen gültig.

Aus diesem Grund empfiehlt die Gemeindeverwaltung, zunächst abzustimmen, ob der Bebauungsplan als 13. Änderung im 13-a-Verfahren nur für das Bauland fortgeführt werden soll. Diese Änderung würde dann für den Geltungsbereich (aller Baugrundstücke) den Ursprungsplan sowie alle bisherigen Änderungen ersetzen. Alternativ ist eine Neuaufstellung für den gesamten Geltungsbereich möglich.

**Beschluss:**

Auf der Grundlage der Empfehlungen des Gemeinderats wird die weitere Planung als Neuaufstellung im Regelverfahren weitergeführt.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

## 5.2. Behandlung und Beschlussfassung zu den im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

**Sachvortrag:**

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat vorab im KommSafe vollständig zur Verfügung gestellt.

**1. Ohne Einwände**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 09.06.2020
- Regionaler Planungsverband München vom 13.06.2020
- Staatliches Bauamt Weilheim Straßenbau vom 23.06.2020
- Wasserwirtschaftsamt vom 03.07.2020
- Abfallwirtschaftsverband Starnberg vom 09.07.2020
- Industrie- und Handelskammer München vom 22.06.2020
- Kreisbrandinspektion vom 07.07.2020
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 08.06.2020 (allgemeine Erläuterungen zu gesetzlichen Regelungen gemäß BayDSchG)
- Landratsamt Untere Immissionsschutzbehörde vom 14.07.2020
- Telekom vom 26.06.2020

**2. Bedenken und Anregungen**

**2.1 Untere Naturschutzbehörde vom 14.07.2020**

Zu 1. Die Ausführungen zum Artenschutz in der Begründung sind tatsächlich gerade hinsichtlich der Amphibien besser auszuführen. Auf der Grundlage der artenschutzfachlichen Kartierungen aus dem Jahr 2016 ist das Artvorkommen von Amphibien aufgrund der im Gebiet und dessen näherer Umgebung vorhandenen Laichgewässer bekannt. Es werden Festsetzungen hinsichtlich einer „amphibiensicheren" Bauweise von Kellerlichtschächten und Gullys sowie zum Eingriff in Amphibien-Überwinterungsquartiere aufgenommen.

Festsetzungsvorschlag III.8.7: „Der Abtrag von Holzstapeln sowie die Rodung von Wurzelstöcken (insbesondere ausgefaulte Baumstümpfe) sowie Eingriffe in Bodenbereiche mit Überwinterungspotenzial für streng geschützte Amphibien ist nur im Zeitraum zwischen Anfang März nach einer Warmwetterphase bis Ende August zulässig.

III.*8.8: „Lichtschächte und Gullys sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfallen können bzw. diese z. B. mittels Lochblech selbständig wieder herausklettern können*."

Zu 2.: redaktionelle Korrektur der Begründung, vgl. auch zu 2.Kreisbauamt, Ziff. 1.

Zu 3.:es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Begründung.

Zu 4.: redaktionelle Korrektur der Begründung

Zu 5. In Ziff. III.7.1, wird als zusätzlicher Punkt aufgenommen: „*Die festgesetzten Neu- bzw. Nachpflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme bzw. Ausfall von zur Erhaltung festgesetzten Bäumen durchzuführen.*"

Zu 6.: Aufnahme des Formblatts als Anlage zur Begründung

Zu 7.: Ziff. III.7.4 kann ersatzlos gestrichen werden, da die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung ausreichend sind.

Zu 8.: Kenntnisnahme, der Hinweis ist unter IV.1.3 bereits enthalten.

Zu 9.: Tatsächlich ist die Festsetzung in dieser Form undefiniert. Im ursprünglichen Bebauungsplan war die Fläche als „private Grünfläche" festgesetzt, ohne dass nähere Angaben zu Nutzungen oder Verboten dargelegt wurden. Diese Fläche sollte der tatsächlichen Nutzung entsprechend entweder als „*Waldfläche"* bzw. als „*private Grünfläche*" festgesetzt werden. Zusätzlich sind folgende textliche Festsetzungen zu ergänzen:

III.7.4: „*Auf den Flächen für Wald sind ausschließlich dem Wald dienende Nutzungen und Anlagen zulässig" Auf privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen ebenfalls unzulässig, ausgenommen von*

*Einfriedungen. Totholz- oder Steinhaufen als artenschutzfachliche Einrichtungen sind auf diesen Flächen zulässig*."

Zusätzlich wird für die kartierten Biotopflächen folgende Festsetzung III.7.5 aufgenommen:" *Es sind ausschließlich Maßnahmen zur Pflege der geschützten Biotope zulässig. Die Maßnahmen sind ggf. mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die vorhandenen Wasserflächen nicht nur im Biotop Nr. 110 sind dauerhaft zu erhalten. Eine Entschlammung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen*."

Zu 10.: Hinweis IV.2.1 erhält folgende Fassung: „*Der südliche sowie der nordöstliche Teil des Planungsgebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg". Gemäß Landschaftsschutzverordnung ist es verboten, den Naturhaushalt zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Auf die Verbote und die Erlaubnispflicht ansonsten genehmigungsfreier Veränderungen von Natur und Landschaft (z.B. Geländeveränderungen, Baumfällungen und Veränderungen am Gehölzbestand) wird ausdrücklich hingewiesen. Hierzu ist eine Gestattung durch die unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg erforderlich."*

Zu 11.: Besonders kritisch sind jene Glas- oder Fensterflächen zu sehen, die in Richtung der Wald- bzw. privaten Grünflächen weisen. Aus diesem Grund wird angeregt, die Festsetzung Ziff. III.8.2 folgendermaßen zu fassen: „*Glasflächen, die direkt Richtung der festgesetzten Wald- bzw. privaten Grünflächen weisen, sind gegen Vogelschlag durch den Einsatz von mattiertem oder entspiegeltem und strukturiertem / bedrucktem Glas zu sichern. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern. Über-Eck-Verglasungen sind auch mit Vogelschutzglas unzulässig.*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung wird entsprechend der Abwägung vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

**2.2 Kreisbauamt vom 14.07.2020**

Zu 1.:

redaktionelle Ergänzungen (1. Änderung in der Fassung vom 8.10.1986, 2. Änderung i. d. F. v. 12.4.1988, 3. Änderung i. d. F. vom 5.7.1993, 4. Änderung i. d. F. v. m 26.2.1997, 5. Änderung i. d. F. v. 16.9. bzw. 28.10.1997, 6. Änderung i. d. F. v. 17.11.1999, 7. Änderung i. d. F. v. 13.09.2000, 8. Änderung i. d. F. v. 13.06.2002, 9. Änderung i. d. F. v. 29.2.2004, der nicht existenten 10. Änderung, der 11. Änderung i. d. F. v. 23.11.2007, der 12. Änderung i. d. F. v. 20.10.2010 sowie der 1. Änderung der 12. Änderung i. d. F. v. 25.02.2013)

Zu 2.1: die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden hinsichtlich Länge und Breite vermaßt. Ziff. I.10 erhält folgende textliche Fassung: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, auf Fl. Nr. 524/3 zugunsten der Anlieger und Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 541/1; auf Fl. Nr. 524/6 der auf diesem Grundstück möglichen Hinterlieger.

Zu 2.2: Die Zufahrt wird von Ziff. II.10 als Ziff. I.11 unter den zeichnerischen Festsetzungen eingefügt. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass es sich um ein großes Privatgrundstück handelt, welches von der Kuckuckstraße her erschlossen wird, was auch an der Hausnummer Kuckuckstraße 3 a ablesbar ist.

Zu 3.: Das Grundstück Fl. Nr. 524/44 verfügt über eine Größe von 395 m², dieses ist versehentlich mit aufgeführt. Das Grundstück Fl.Nr.637/3 verfügt im reinen Wohngebiet (Bauland) lediglich über 385 m², so dass für dieses Grundstück ebenso wie für das Grundstück Fl. Nr. 641, das im WR lediglich 330 m² Fläche hat, diese Sonderregelung aufgenommen werden muss. Des Weiteren ist das Grundstück Fl. Nr. 524/21 kleiner, es hat lediglich 152 m². Aufgrund seines Zuschnitts 9 m an der Straße, nach hinten auf 8 m verjüngend, ist dieses nicht allein bebaubar. Derzeit ist es im selben Eigentum wie das westlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 524/6 und kann mit diesem zusammengerechnet werden, wenn es um die Ermittlung der zulässigen Anzahl an Wohnungen geht.

Alle anderen Grundstücke haben innerhalb des WR eine Fläche von > 390 m². In Festsetzung Ziff. 2.1 wird „524/44" durch „*641*" ersetzt. Hinter „Wohnung" wird noch „*je Grundstück*" ergänzt.

Zu 4.: redaktionelle Anpassung

Zu 5.: in Ziff. 5.1 wird der Verweis auf die jeweils gültige Fassung der Garagen- und Stellplatzsatzung gelöscht, auf die Anwendung wird in den Hinweisen verwiesen. Damit sind die jeweils gültigen Stellplatzzahlen anzuwenden und nicht die aktuell gültigen. In Ziff. 5.8 sollte hingegen auf die aktuell gültige Fassung verwiesen werden, da bei einem ggf. denkbaren entfall dann auch in diesem reinen Wohngebiet andersartige Einfriedungen zulässig würden. Es handelt sich um die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 07.12.2009, bekannt gemacht am 08.12.2009.

Zu 6.: der obere Bezugspunkt wird mit „bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Attika“ ergänzt.

Zu 7.: Die Wahl des beschleunigten Verfahrens wird folgendermaßen begründet: Das Gebiet ist im Zusammenhang bebaut, durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die zwischenzeitlich insgesamt 13 Änderungsverfahren und auch der ursprüngliche Plan für die Flächen des Baulands zusammengefasst. Im Bebauungsplangebiet wird das vorhandene Baurecht sehr maßvoll erhöht. Auch wenn Teile des bebauten Bereichs innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegen, ist doch eine zusammenhängende Bebauung gegeben, die Bebauung wird nicht über das bisherige Bauland hinaus ausgeweitet. Trotz der Wahl des beschleunigten Verfahrens werden zwei Auslegungen durchgeführt.

Zu 8.: Die Bebauung wird entsprechend dem Bestand ergänzt.

Zu 9. Die insgesamt drei Weiher im Planungsgebiet (Fl. Nr. 641, Fl. Nr. 642/2 Nordteil und 641/1 Südosteck) werden in ihrer Größe aus dem Luftbild übernommen und als „zu erhaltendes Stillgewässer“ festgesetzt.

Zu 10.: es erfolgt eine Trennung.

Zu 11.: redaktionelle Ergänzung

Zu 12.: Satz 2 wird als Hinweis IV. 1.5 aufgenommen.

Zu 13.: Die Fläche wird als “ zu begrünende Fläche: Vorgartenzone“ festgesetzt.

Zu 14.: Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) ist die „sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Es erscheint nicht sinnvoll, einen Baukörper zunächst nur den Vorgaben der ENEV entsprechend zu errichten und direkt nach der „Fertigstellungsanzeige“ genehmigungsfrei eine verbesserte Wärmedämmung aufzubringen, die keiner Abweichung gem. Art. 63 BayBO bedarf. Gemäß „Energieeffizienz in der Bauleitplanung, Handlungsempfehlungen für die Gemeinden des Landkreises Starnberg, Punkt 4.2 ist eine derartige Regelung als Ausnahme möglich. Festsetzung Ziff. 2.3 erhält folgende Fassung: „*Ausnahmsweise dürfen Gebäude mit einem Energiebedarf von max. 30 kWh/(m²a) die festgesetzten Außenmaße und Wandhöhen um 0,25 m überschreiten. Die sich dadurch ergebenden Überschreitungen der Grundfläche sind Teil dieser Ausnahme.“* Satz 2 wird gestrichen, dieser Sachverhalt wird über die Ausnahme und den Hinweis IV.1.4 geregelt.

Zu 15.: gemeint sind „eingeschossige wintergartenähnliche Wohnanbauten bzw. Wintergärten. Dies wird in der Festsetzung so aufgenommen.

Zu 16.: Ziff. 3.3. wird im HS1 geändert auf Basis der Rechtsgrundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und lautet dann: „*Wintergärten können die festgesetzte Baugrenze ausnahmsweise überschreiten, wenn der Wintergarten maximal 2 Meter über die Baugrenze vortritt und nicht mehr als die Hälfte der ihm zugeordneten Fassade breit ist*.“ In der Begründung wird hierzu ausgeführt, dass mit der ausnahmsweisen Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten eine oftmals erwünschte Gliederung der Fassade ermöglicht werden kann. Im 2. Halbsatz wird das Wort „*ebenerdige*“ vor Terrassen ergänzt.

Zu 17.: Auf der Grundlage der Einwendungen der Bürger (vgl. dazu unten) empfiehlt die Verwaltung, bei den Grundstücken Fl. Nr. 524/24 und 524/25 auf das Optionsmodell zu verzichten. Bei den Grundstücken Fl. Nrn. 523/1, 524/6, 524/21 und 524/23 wird das bisherige Optionsmodell anstelle der im Planentwurf enthaltenen Variante in die weiteren Planungen übernommen, zusätzlich erfolgen die gemäß Abwägung auf die Einwendungen der Bürger benannten Änderungen. Für das Grundstück Fl. Nr. 631/2 wird ebenfalls das bisherige Optionsmodell anstelle der im Planentwurf enthaltenen Variante in den Plan aufgenommen, hier wird lediglich eine Festsetzung getroffen, dass das Baurecht gemäß Bebauungsplan erst nach vollständigem Abbruch der Bestandsgebäude gültig wird und dass am Bestandsgebäude Umbauten zulässig bleiben.

Zu 18.: zur Vermeidung von nicht horizontal verlaufenden Traufen wird Ziff. III.2.2, Satz 1 folgendermaßen ergänzt: „*die Traufe muss horizontal verlaufen*."

Zu 19.: redaktionelle Ergänzung

Zu 20.: in Ziff. III.4.2, letzter Punkt wird anstelle des Wortes „jetzigen" das Wort „*genehmigten*" vor Bestand eingefügt.

Zu 21.: In der Tat wirken 35° steile Dächer an Nebengebäuden sehr steil. Aus diesem Grund sollte der Anregung gefolgt werden. Festsetzung Ziff. III.5.6 erhält folgende Fassung: „Garagen und Nebengebäude müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 15 und 20° oder alternativ einem begrünten Flachdach (< 5°) ausgebildet werden.

**Beschluss:**

Der Bebauungsplan wird gemäß vorstehendem Vortrag angepasst und geändert.

**Abstimmungsergebnis: Ja 17 Nein 0**

**2.3 Bund Naturschutz vom 14.07.2020**

Zu Lage des bisherigen LSG: die Linie ist im bisherigen Plan zwar lagerichtig, aber relativ schlecht ablesbar. Es erfolgt eine redaktionelle Korrektur, damit die Linie besser lesbar wird.
Zu Umweltbericht: die textlichen Festsetzungen sowie die Begrünung sind hinsichtlich des Wald- und Biotopschutzes zu knapp ausgefallen. Dies wird nachgeführt, vgl. auch 1., Untere Naturschutzbehörde zu 9. Ein Umweltbericht liefert keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn, da die Bebauungsplanung innerhalb des bestehenden Baulands eine moderate Nachverdichtung ermöglicht, die Waldflächen aber vollständig geschützt und erhalten werden. Auch die in der Waldfläche bzw. den privaten Grünflächen vorhandenen Teiche werden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes aufgenommen und zur Erhaltung festgesetzt. Somit ist der Gefahr einer Verinselung der Waldstücke im Bebauungsplanumgriff wirksam begegnet.

Eine Ausweisung der Waldflächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bedarf konkreter Festsetzungen. Allerdings ist eine Überlagerung von als Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzten Flächen und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nach der Rechtsprechung nur sehr eingeschränkt möglich: so darf das Verbot in § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, wonach auf Waldflächen kein Pflanzgebot und keine Pflanzbindung zulässig ist, nicht durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgangen werden (sog. „Gautinger Laubmischwald-Fall", BVerwG, Urteil vom 25.06.2014; AZ: 4 CN 4.13). Aus diesem Grunde wird auf die vorgeschlagenen und vom BN gewünschten Festsetzungen verzichtet.

**Beschluss:**

Eine Änderung des Bebauungsplanes wie gewünscht ist nicht möglich und daher nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: Ja 17 Nein 0**

**2.4 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 14.07.2020**

Zu Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Tatsächlich ist in der ursprünglichen Bebauungsplan-Fassung kein Ausschluss der in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt. Aus diesem Grund sollte Satz 2 der Ziff. III.1, der einen Ausschluss festsetzt gestrichen werden.

**Beschluss:**

Der Bebauungsplan wird gemäß vorstehendem Vortrag angepasst und geändert.

**Abstimmungsergebnis: Ja 17 Nein 0**

**3. Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Von Seiten der Bürger wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht.

**3.1 Einwender 1, Stellungnahme vom 04.07.2020**
Grundstück Fl. Nr. 523/1, Waldstraße 12

Zu Erweiterung der Baugrenzen nach Norden: Eine Erweiterung des Baufensters nach Norden um 2 sowie nach Süden um 1 m erscheint unproblematisch. Nachdem die Einhaltung der Abstandsflächen angeordnet wird, werden nachbarrechtliche Belange in jedem Fall berücksichtigt. Nach Süden wird ohnehin nur der eigene Garten verkleinert.

Zu Erhöhung der GR von 120 auf 125 bis 130 m²: Die Planung sieht eine GRZ von ca. 0,2 je Baugrundstück vor. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist ein Bauraum mit ca. 150 m² Grundfläche vorgegeben, der zwei Vollgeschoße mit maximal 275 m² Geschoßfläche bei einer Traufhöhe von 5,8 m zulässt. Die zulässige GRZ von jeweils 120 m² für zwei Einzelhäuser ergibt bei der Wandhöhe von 6,2 m eine Geschoßfläche von ca. 480 m² und erhöht das Baurecht um ca. 75 %. Eine weitere Verdichtung in diesem reinen Wohngebiet erscheint nicht zielführend, den Charakter zu erhalten.

Zur Dachgestaltung: bislang gibt es im Gebiet abgesehen von zwei „Ausreißern“ ausschließlich Satteldächer. Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 02.03.2020 mehrheitlich für die bestehende Dachgestaltung mit Satteldächern ausgesprochen. Walmdächer wirken tendenziell für das Erscheinungsbild eines Gebäudes verringernd, weil das Gebäude tatsächlich kleiner wird. Auch wenn ein Eigentümer auf diese im Dach nutzbare Fläche freiwillig verzichtet, verändert sich durch Walmdächer doch das Erscheinungsbild einer Siedlung. Die Verwaltung bittet um Entscheidung durch den Gemeinderat, ob Walmdächer zugelassen werden sollen.

**Beschluss:**

Die entsprechenden Änderungen in der Planzeichnung werden eingearbeitet.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 13 Nein 4**

Zusätzlich zu einem Satteldach ist auch ein Walmdach möglich.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 1**

**3.2 Einwender 2, Stellungnahme vom 18.06.2020**
Grundstück Fl. Nr. 224/3, Waldstr. 24

Zu 1.: Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Satz 2 der Festsetzung sollte zusätzlich folgendermaßen gefasst werden: „*Dies gilt nicht für Baugrundstücke, die über eine private Erschließung gem. I.10 anfahrbar sind.“* Mit dieser Änderung können auch an der Straße liegende Grundstücke von der ohnehin vorhandenen Stichstraße erschlossen werden.

Zu 2.: Die Zulässigkeit von Duplexgaragen erscheint sinnvoll – dadurch wird die Versiegelung reduziert und die Anzahl der Stellplätze platzsparender nachgewiesen. Festsetzung Ziff. III.5.3, Satz 1 erhält folgende Fassung: „*Je Einzelhaus ist die Errichtung einer Doppelgarage, als Duplexparker auch mit vier Stellplätzen bzw. eines Doppelcarports zulässig, je Doppelhaushälfte die einer Einzelgarage, – als Duplexparker auch mit zwei Stellplätzen oder eines Einzelcarports*.“

**Beschluss:**

Die entsprechenden Änderungen in der Planzeichnung werden vorgenommen und Duplexgaragen sind entsprechend zu definieren (insb. Höhe).

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

**3.3 Einwender 3, Stellungnahme vom 30.06.2020**
Grundstück Fl. Nr. 641 und 641/1, Kuckuckstraße 3a, Waldstraße 24a

Zu 1.: Der Bauraum wird entsprechend erweitert. Abstandsflächenrechtlich kann ein Erker auch in den Abstandsflächen zulässig sein. Da der hiesige Bebauungsplan die Einhaltung des Art. 6 BayBO nicht aufhebt, bleibt der Nachweis der Abstandsflächen aber insoweit auch dem Bauvollzug vorbehalten.

Zu 2.: Die Gaube im Bestand sollte geringfügigen Umbauten nicht im Wege stehen. Daher sollte diese Gaube in der Ausnahme mit aufgenommen werden.

**Beschluss:**

Die entsprechenden Änderungen in der Planzeichnung werden vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

**3.4 Einwender 4, Stellungnahme vom 06.07.2020**
Grundstück Fl. Nr. 524/23, Waldstraße 18

Zu Bauraum für einen Anbau an das bestehende Gebäude: Es spricht aus Sicht der Verwaltung nichts dagegen, den Bauraum bei der Planzeichnung („Hauptzeichnung“, nicht im Optionsmodell) nach Osten und auch Norden zu vergrößern. Die Darstellung in der Planzeichnung, die der Stellungnahme beigefügt ist, zeigt lediglich die Erweiterung nach Osten. Nach Norden erscheint eine Erweiterung sinnvoll, um die beiden Baukörper staffeln zu können. Nachdem die Bebauung ohne ausreichendem Grenzabstand nur nach Erteilung einer Abweichung, in der Regel im Einvernehmen mit dem Nachbarn, möglich ist und dieses offensichtlich grundsätzlich vorliegt, erscheint auch eine Erweiterung des Bauraums nach Norden städtebaulich vertretbar. Es bleibt aber auch hier dabei, dass der Bebauungsplan das Abstandsflächenrecht nicht abbedingt und der Nachweis der Einhaltung der Abstandsflächen bzw. die Beantragung einer Abweichung dem Genehmigungsverfahren vorbehalten bleibt. Die Planzeichnung wird angepasst, der Bauraum wird entsprechend vergrößert (ca. 9 m nach Osten, ca. 5 m nach Norden erweitert).

**Beschluss:**

Die entsprechenden Änderungen in der Planzeichnung werden vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

**3.5 Einwender 5, Stellungnahme vom 08.07.2020**
Grundstück Fl. Nr. 524/14, Waldstraße 23a

Zu 1.: redaktionelle Korrektur, die Fl.-Nr. war hinter der LSG-Grenze verdeckt

Zu 2.: zu Änderung der Nutzung Wald im Nordwesten des Grundstücks: Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Da die Flächen nach Ortseinsicht und Luftbild tatsächlich auch (teilweise) mit Bäumen bestockt sind, besteht kein Anlass von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abzuweichen. Die Fläche befindet sich darüber hinaus im Landschaftsschutzgebiet, so dass ein Baurecht ohnehin nicht möglich ist, was die Einwender auch nicht anstreben. Eine Berichtigung in „private Grünfläche“ wäre zwar in Rücksprache mit dem Landratsamt trotz der Darstellung im FNP möglich, in Folge müsste der Flächennutzungsplan jedoch „umgehend“ berichtigt werden.

Zu 3.: redaktionelle Korrektur, anstelle des Grundstücks Fl. Nr. 524/15 (Waldstraße 41) wird in Ziff. III: 4.2, Punkt 7 die Fl. Nr. 524/14 aufgeführt.

**Beschluss:**

Die entsprechenden Änderungen in der Planzeichnung und Festsetzungen werden vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

**3.6 Einwender 6, Stellungnahme vom 07.07.2020**
Grundstück Fl. Nr. 635/5, Waldstraße 31

Zu Dachgauben: auf den benannten Gebäuden Grundstücke Fl. Nrn. 635/5 und 635/6 sind im Bestand Gauben vorhanden. Es spricht nichts gegen die Zulässigkeit von einer einzelnen, von der Straße abgewandten Gaube je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte, auch wenn Gauben grundsätzlich bei steileren Dachneigungen bautechnisch sinnvoller sind. Punkt 6 in Ziff. III.4.2 erhält folgende Fassung: „*Je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) ist auf der straßenabgewandten Seite max. eine Gaube mit max. 1/3 der Dachseite, jedoch max. 3 m Breite zulässig. Stand-, Quergiebel und Wiederkehren sind nicht zulässig*.“

Zu Baufenster nach Norden vergrößern: eine Vergrößerung des Baufensters auf der Nordseite der Waldstraße nach Norden erscheint sinnvoll, um den südorientierten Garten besser nutzen zu können. Als Abstand werden 3,5 m zu den nördlichen Grundstücksgrenzen angeregt. Trotz dieser Vergrößerung ist keine zusätzliche Wohnung möglich. Das Grundstück hat eine Größe von 601 m². Bei Zulassen einer zweiten Wohnung müsste die Grundstücksgröße je Wohnung auf 300 m² abgesenkt werden, was grob abgeschätzt eine Vereineinhalbfachung der Wohnungen und damit der Stellplätze und des Verkehrs im gesamten Gebiet nach sich ziehen würde.

Zu Flachdachanbau / Dachterrassen-Nutzung: städtebaulich können derartige Anbauten sehr massiv wirken, wenn sie eine gewisse Größe überschreiten. Aus diesem Grund wird angeregt, in Ziff. III.4.2 als zweiten Punkt neu einzuführen: *„Abweichend von III.4.2, 1. Punkt dürfen erdgeschossige Anbauten mit max. 30 m² Fläche mit Flachdach errichtet werden. Dieses darf auch als Dachterrasse für das 1. OG genutzt werden."*

**Beschluss:**

Die entsprechenden Änderungen in der Planzeichnung und Festsetzungen werden vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 13 Nein 4**

**3.7 Einwender 7, Stellungnahme vom 07.07.2020**
Grundstück Fl. Nrn. 524/6 und 524/21, Waldstraße 16

Zu 4. Siehe Punkte unten ab zu 6.

Zu 5. Eine Vergrößerung des Baufensters ist vorstellbar. Allerdings erscheint eine Erhöhung auf eine GR von 400 nicht gerechtfertigt. Zur Erläuterung siehe unten zu 6.1. Ebenfalls würde eine Verlegung des Höhenbezugspunkts auf die Höhe 580,50 zu einem „Herauswachsen" des Gebäudes im Südosten führen.

Zu 6.1 und 7.1: Für die Festsetzung der Grundfläche im Gebiet orientiert sich die jeweils festgesetzte GR an einer GRZ von 0,2. Tatsächlich wurde bei der Berechnung versehentlich die Fläche des Grundstücks Fl. Nr. 524/21 nicht einbezogen. Mit dieser Fläche errechnet sich eine GR in Höhe von 295,8, die wie in der Umgebung auf 300 gerundet wird.

Einer Erhöhung auf eine GR von 370 wird nicht empfohlen. Lediglich bei den beiden Bestandsgebäuden Fl. Nrn. 637/3 sowie 641 wird aufgrund der größeren Bestandsgebäude eine höhere GRZ erzielt. Hier ist einzubeziehen, dass die Grundstücke Fl. Nrn. 637/3 und 641selbst deutlich größer sind, allerdings teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegen. Ziel des Bebauungsplanes ist aber nicht eine Reduzierung des Baurechts für diese Grundstücke, die aber auch nicht als Bezugsfall für das gesamte Plangebiet herangezogen werden sollen und müssen. Im als Bezugsfall angegebenen Grundstück Fl. Nr. 524/14 ist im Bebauungsplan anstelle einer angeblichen GR 220 lediglich eine GR von 180 festgesetzt, was ebenfalls einer GRZ von 0,2 entspricht. Allerdings hat eine nochmalige Überprüfung für dieses Grundstück Fl. Nr. 524/14 ergeben, dass das vorhandene und abweichend vom damaligen Bebauungsplan genehmigte Baurecht eine Grundfläche von knapp 183 m² aufweist. Nachdem der Bebauungsplan wie auch bei den beiden vorgenannten Grundstücken eine Beschneidung des vorhandenen Baurechts vermeiden will, sollte in diesem Grundstück eine GR von 185 festgesetzt werden. Diese geringfügige Überschreitung dient nicht als Bezugsfall für eine insgesamt höhere Baudichte, sondern allein der Bestandsicherung. Im Grundstück Fl. Nr. 641/1, das ebenfalls angeführt wird, beläuft sich die GRZ auf 0,2 (Grundstücksgröße im Bauland: 433 m² → GR 85 m²).

Zu 6.2: Die Baufenster sollten zu Gunsten von mehr Spielraum tatsächlich vergrößert werden. Für das Einzelhaus werden 120 m² GR sowie für die Doppelhaushälften je 90 m² vorgesehen.

Zu 6.3 Die Höhenbezugspunkte sind jeweils am tiefsten Punkt des Geländes bzw. bei Doppelhäusern am tieferen Punkt der Kommunwand an der bestehenden bzw. vorgeschlagenen Grundstücksgrenze zwischen den Gebäuden angegeben, da ansonsten bei den teilweise hängigen Grundstücken ein nicht gewünschtes dreigeschossiges Erscheinungsbild entstehen würde. Versehentlich wurde im Optionsmodell für das Grundstück Fl. Nr. 524/6 „A" der Höhenbezugspunkt am Hochpunkt angegeben. Dies ist zu korrigieren und die Höhe auf der Südseite mit 580,4 anzugeben. Der Gemeinde ist bewusst, dass dadurch zwei ungleich belichtete Doppelhaushälften entstehen, da die westliche Haushälfte in das Gelände (581,0 und höher) „eintaucht", die östliche Hälfte um bis zu 90 cm aus dem Gelände herausschauen wird. Die vom Einwender vorgeschlagenen Höhenbezugspunkte je Doppelhaushälfte (Höhenunterschied 70 bzw. 80 cm würden zu einem nicht gewünschten, abgetreppten Erscheinungsbild

der Gebäude führen, die ja dann an der Kommunwand auch einen Höhenunterschied am durchlaufend zu errichtenden Dach nach sich ziehen würden (Festsetzung Ziff. 4.2, Punkt 5).

Zu 6.4, 8.1 und 8.2: Eine Erhöhung der GR und die Ermöglichung eines Doppelhauses würde eine Ungleichgewichtung zu den anderen Baugrundstücken im Gebiet (mit Ausnahme der beiden in Punkt zu 6.1 benannten Grundstücke) führen. Ebenfalls wird eine Gestattung eines zusätzlichen Doppelhauses zu einer Reduzierung der Grundstücksgröße je Wohnung auf 360 m² führen. Bislang waren je Doppelhaushälfte 500 m² Grundstücksgröße erforderlich. Die angeregte Reduzierung würde zu einer weiteren, nicht gewünschten Verdichtung führen. Dies lässt sich auch an der Plandarstellung unter 4. ersehen, welche nicht erwünschte Anzahl und Anordnung an Stellplätzen eine derartige zusätzliche Verdichtung nach sich ziehen würde.

Mit Ausnahme der Grundstücke Fl. Nrn. 641 mit einer Fläche von 330 m² im Bauland sowie dem Grundstück Fl. Nr. 637/3 mit 388 m² Fläche im Bauland sind alle anderen Grundstücke größer, das Grundstück Fl. Nr. 524/21 wird künftig als „aufzuhebende Grundstücksgrenze mit dem Grundstück Fl. Nr. 524/68 gerechnet. (fälschlicherweise waren in Festsetzung Ziff.III.2.1 noch das Grundstück Fl. Nr. 524/44 mit 395 m² aufgeführt). Nachdem die beiden genannten Grundstücke 637/3 und 641 im Bestand bebaut sind, würde ein Verzicht auf die Ausnahme das Baurecht entschädigungspflichtig ignorieren. Allerdings kann aus diesen beiden Ausnahmen keine Regel abgeleitet werden, dass auf allen Baugrundstücken mehr Wohnungen zugelassen werden müssten als bislang. Mit einer Änderung auf 360 m² würden auf folgenden sechs Grundstücken ebenfalls je eine zusätzliche Wohnung ermöglicht: Fl. Nr. 524/5, Waldstr. 26; 524/7, Waldstraße 22; 636/3, Waldstr. 33a; 523/1 Waldstraße 12 sowie 508, Waldstr. 7b. Das würde wiederum mehr Einwohner und eine weitere Versiegelung mit insgesamt 14 zusätzlichen Stellplätzen nach sich ziehen. Ebenfalls könnten dann weitere Eigentümer wiederum eine Absenkung auf z.B. 340 m² fordern, damit sie bei Grundstücksgrößen 680 m² zwei Wohneinheiten umsetzen könnten (z.B. Fl. Nr. 637/1, Waldstr. 32a; Waldstraße 48Fl.Nr. 631/2. Zur Sicherung des Charakters der Bebauung wird die bislang zugelassene Geschossfläche zu Gunsten einer ausreichend großzügigen Grundfläche verändert. Eine weitere Nachverdichtung gerade mit mehr Wohnungen würde die bisherige Charakteristik mit lockerer Bebauung (zer-)stören. Insgesamt würde das Planungsziel der Gemeinde, „nur“ eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, damit konterkariert.

Zu 9.1: Die Wahl des beschleunigten Verfahrens dient nicht dazu, die Bürgerbeteiligung zu reduzieren. Es erfolgen in jedem Falle zwei Auslegungen. Im Regelverfahren müsste zusätzlich ein Umweltbericht erstellt werden, was erhöhten Zeit- und Kostenaufwand nach sich ziehen würde, ohne dass in diesem speziellen Fall eine erkennbare Verbesserung bei der Berücksichtigung der Umweltbelange erzielt würde. Mit dem Optionsmodell für das Grundstück wurden die Belange des Eigentümers, die im Vorfeld mitgeteilt wurden, grundsätzlich berücksichtigt.

Zu 9.2: Mit der Festsetzung eines Bauraumes, der den Bestand berücksichtigt und eine Anbaumöglichkeit eröffnet ((Waldstr. 16, 270 m² Grundfläche, künftig 300 m²) könnte der Bestand erhalten bzw. deutlich erweitert werden, was aber offensichtlich nicht die Absicht des Einwenders ist. Auf allen anderen Grundstücken sind die Bauräume ebenfalls so gelegt, dass der Bestand erhalten werden kann.

Zu 9.3: die Aufstockungsmöglichkeit bezieht sich auf alle Gebäude, die im bisherigen Bebauungsplan nur mit I/U bzw. I+D festgesetzt waren. Das bestehende Gebäude verfügt im Bestand ebenfalls nur über ein Vollgeschoß, so dass auch für dieses eine Aufstockung denkbar wäre. Der Bebauungsplan setzt dabei nur den Rahmen und klärt nicht die bautechnische Sinnhaftigkeit eines etwaigen Anbaus oder einer Aufstockung.

Zu 9.4: Es gab in den vergangenen Jahren verschiedentliche Anfragen gerade zu Aufstockungen und Anbauten. Diese wurden nicht alle gleichermaßen berücksichtigt, sondern in einen städtebaulich sinnvollen Rahmen (vgl. obige Abwägung) gebracht.

Zu 10.: vgl. zu 9.1 Beim jetzigen Verfahrensschritt handelt es sich um eine frühzeitige Beteiligung, es erfolgt eine weitere Auslegung.

**Beschluss:**

Die entsprechenden Änderungen in der Planzeichnung werden vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 13 Nein 4**

**3.8 Einwender 8, Stellungnahme vom 11.07.2020**
Grundstück Fl. Nr. 635/4, Waldstraße 31a

Zu I: zusätzliche Wohneinheit: Das Grundstück hat eine Größe von 541 m². Mit zwei Wohneinheiten würde eine Mindestgrundstücksgröße von 260 m² notwendig. Mit dieser Größe würde sich die Anzahl der Wohnungen im Gebiet ungefähr verdoppeln, was annähernd einer Verdoppelung der Einwohner, der Stellplätze und des Ziel- und Quellverkehrs in dieser schmalen Straße nach sich ziehen würde.

Zu II: Ergotherapieraum: Die Gemeinde hat die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO, denen gemäß in einem reinen Wohngebiet Nutzungen z.B. für gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden könnten, ausgeschlossen. Allerdings sind gem. § 13 BauNVO in Baugebieten gem. § 3 BauNVO (reine Wohngebiete) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Somit ist ein Ergotherapieraum ohne Planänderung baurechtlich zulässig.

Zu III: siehe zu I.

Zu A.: Zu Baufenster nach Norden vergrößern: eine Vergrößerung der Baufensters auf der Nordseite der Waldstraße nach Norden erscheint sinnvoll, um den südorientierten Garten besser nutzen zu können. Als Abstand werden 3,5 m zu den nördlichen Grundstücksgrenzen angeregt. Dennoch wird somit keine eigenständige zweite Wohnung zulässig.

Zu B.: auf den Gebäuden Grundstücke Fl. Nrn. 635/5 und 635/6 sind im Bestand Gauben vorhanden. Es spricht nichts gegen die Zulässigkeit von einer einzelnen, von der Straße abgewandten Gaube je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte, auch wenn Gauben grundsätzlich bei steileren Dachneigungen bautechnisch sonnvoller sind. Punkt 6 in Ziff. III.4.2 erhält folgende Fassung: „*Je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) ist auf der straßenabgewandten Seite max. eine Gaube mit max. 1/3 der Dachseite, jedoch max. 3 m Breite zulässig. Stand-, Quergiebel und Wiederkehren sind nicht zulässig*."

Zu C: begehbares Flachdach: städtebaulich können Anbauten mit Flachdach sehr massiv wirken, wenn sie eine gewisse Größe überschreiten. Gerade zweigeschossige Anbauten mit Flachdach und begehbarer Dachterrasse führen zu architektonisch nicht gewünschten Baukörpern und -formen, die im Gebiet bislang mit Ausnahme des Grundstücks Fl. Nr. 523, nicht gegeben sind. . Aus diesem Grund wird angeregt, in Ziff. III.4.2 als zweiten Punkt neu einzuführen: „Abweichend von III.4.2, 1. Punkt dürfen erdgeschossige Anbauten mit max. 30 m² Fläche mit Flachdach errichtet werden. Dieses darf auch als Dachterrasse für das 1. OG genutzt werden."

**Beschluss:**

Die entsprechenden Änderungen in der Planzeichnung und Festsetzungen werden vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 2**

**3.9 Einwender 9, Stellungnahme vom 17.06.2020**
Grundstück Fl. Nr. 524/5, Waldstraße 26a

Der Baumbestand wurde vom Vermesser im Frühjahr 2018 aufgenommen und in der aktuellen Planfassung übernommen. Auch wenn es bedauerlich ist, dass der Baum (eine Weide mit 2 m Stammumfang), nicht mehr steht, wird die Planzeichnung geändert und der Baum gelöscht.

**Beschluss:**

Die entsprechenden Änderungen in der Planzeichnung werden vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

**3.10 Einwender 10, Stellungnahme vom 17.06.2020**
Grundstück Fl. Nr. 632/2, Waldstraße 43

Das Grundstück verfügt im Bauland über 872 m², so dass gem. vorliegendem Entwurf grundsätzlich zwei Wohneinheiten denkbar wären. Es ist nachvollziehbar, dass ein Um- oder Anbau an das bestehende Einfamilienhaus ausscheidet. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet über die bisher

beabsichtigte Linie entlang der „Baulandgrenze“ würde zur Eröffnung einer zweiten Bauzeile führen. Ein derartiges Verfahren hätte keinerlei Erfolgsaussichten. Grundsätzlich wäre es ggf. vorstellbar, südwestlich des Baufensters ein zweites, kleineres Baufenster darzustellen. Allerdings kann dem Grundstück gem. Bebauungsplanentwurf und unter Berücksichtigung der Geleichbehandlung lediglich eine Grundfläche von 180 m² zugeordnet werden. Das Bestandsgebäude nimmt bereits eine Grundfläche von 150 m² ein, so dass die Ausweisung eines zweiten Bauraume grundsätzlich im Optionsmodell (2 Einzelhäuser mit 100 m² GR im Nordosten sowie 80 m² GR im Südwesten) denkbar wäre. Dies jedoch nur unter der zeitlichen Befristung, dass dieses Baurecht erst nach vollständigem Abbruch des Bestandsgebäudes zulässig ist. Ein zweiter Bauraum würde auch die Entfernung der zur Erhaltung festgesetzten Linde mit 84 cm Stammumfang und gut 8 m Höhe nach sich ziehen. Auch wenn dies artenschutzrechtlich mutmaßlich zugelassen werden könnte, erscheint die Ausweisung eines Optionsmodells zunächst wenig zielführend für die Wünsche der Eigentümer. Selbst bei Zulassen eines sehr kleinen Gebäudes mit nur 80 der gar 70 m² würde eine GRZ > 0,25 nach sich ziehen. Auch eine Einbeziehung der Nicht-Baulandflächen ist rechtlich nicht zulässig und wäre auch nicht zielführend, da dann auf der Südseite der Waldstraße ebenfalls deutlich mehr Grundfläche vergeben werden müsste, was dort im Bauland gar nicht realisierbar wäre. Insgesamt würde das Planungsziel der Gemeinde, nur eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, konterkariert.

**Beschluss:**

Eine Änderung der Planung wird nicht vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

**3.11 Einwender 11, Stellungnahme vom 21.07.2020**
Grundstück Fl. Nr. 524/3, Waldstraße 24

Zur Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen: In der Tat erscheint eine zulässige Überschreitung um 50 % bei vielen Grundstücke als nicht ausreichend es wird daher angeregt, in Ziff. III.2.5 eine Überschreitungsmöglichkeit von 75 % zuzulassen. Diese Überschreitung betrifft neben Stellplätzen und deren Zufahrten auch weitere Nebenanlagen wie Zuwegungen, Müll- und Fahrradabstellplätze, Nebengebäude etc. von den vorgelegten Planungen ist somit die „platzsparende“ Variante umsetzbar. Dies entspricht dem Planungsansatz der Gemeinde, überlange Zufahrten auch bei hinterliegenden Grundstücken zu vermeiden. Zusätzlich ist auf die Möglichkeit von Duplexgaragen zu verweisen.

Zu überdachten Stellplätzen: aufgrund der beengten Zufahrt und Grundstückssituation wird angeregt, die Stellplätze in zwei Duplexgaragen unterzubringen. Im Bestand haben auch einige der mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücke bereits zwei Garagen. Bei einer Neubebauung würde dies zu einer Ungleichbehandlung führen, wenn dort dann nur eine Garage zulässig wäre. Aus diesem Grund sollte die Festsetzung Ziff. III.5.3 gestrichen werden.

**Beschluss:**

Die entsprechenden Änderungen in der Planzeichnung und den Festsetzungen werden vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

**3.12 Einwender 12, Stellungnahme vom 22.07.2020**
Grundstück Fl. Nr. 523/10

Zu Corona: Die Gemeinde hat in Übereinstimmung mit den Vorgaben der bayerischen Staatsregierung gehandelt, denen gemäß sogar eine reine Online-Beteiligung möglich wäre. Allerdings bestand immer auch die Möglichkeit einer Terminvereinbarung. Zusätzlich wurde die Beteiligung auf 6 Wochen ausgedehnt, obwohl im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, die hier trotz des Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt wurde, es ohnehin keine Vorgaben zu einer bestimmten Auslegungsdauer gibt. In jedem Fall erfolgt eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit.

Zur fehlerhaften Festsetzung Wald: Auf der Fläche sind gemäß Ortseinsicht am 6.12.2020 zahlreiche Baumstümpfe erkennbar, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Fläche mit (Wald-)Bäumen bestockt war. Faktisch ist auch nach Fällung von Bäumen eine Fläche gemäß Bayerischem Waldgesetz als Waldfläche definiert, solange keine Rodungserlaubnis vorliegt. Bei der benannten Fläche handelt es sich somit offensichtlich um eine Waldfläche. Selbst wenn sie aber nicht als Waldfläche anzusehen wäre,

würde eine Bebauung dem gemeindlichen Planungsziel gemäß Flächennutzungsplan widersprechen, die Gemeinde müsste im Falle einer Baulandausweisung den Flächennutzungsplan ändern, damit der Bebauungsplan den gemeindlichen Planungszielen entspricht. Dies beabsichtigt die Gemeinde gerade nicht, so dass keine fehlerhafte Festsetzung erkennbar ist.

Zu Vorbescheidsantrag: Der Vorbescheidsantrag ist der Gemeinde sehr wohl bekannt. Die Zustimmung zu diesem wurde vom Gemeinderat versagt, auch die zuständige Genehmigungsbehörde, das Kreisbauamt Starnberg, hat weder die fehlende Zustimmung der Gemeinde ersetzt noch den Vorbescheid genehmigt. Ansonsten wäre auch keine Klage anhängig. Sollte die Klage entgegen der Einschätzung der Gemeinde und des Landratsamtes nicht abgewiesen werden, müsste die Gemeinde im Rahmen der Abwägung das bestehende Baurecht entsprechend gewichten, was dann erfolgen würde.

**Beschluss:**

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 1**

## 5.3. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

**Beschluss:**

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Waldstraße“ nebst Begründung wird in der, entsprechend den vorgenannten Beschlüssen, zu ändernden Fassung vom 14.10.2020 gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 nebst Begründung, jeweils in der Fassung vom 14.10.2020, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Ebenfalls wird die Verwaltung beauftragt, beim Landratsamt Starnberg die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ zu beantragen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

## 6. 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wörthsee für das "Wohngebiet und Sondergebiet Am Teilsrain"

**Sachvortrag:**

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat vorab im KommSafe vollständig zur Verfügung gestellt.

Der Städteplaner stellt die Planung vor und beantwortet die Fragen aus dem Gemeinderat.

## 6.1. Abwägung und Beschlussfassung für die im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat vorab im KommSafe vollständig zur Verfügung gestellt.

**Sachvortrag:**

**A. Anregungen von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange**

AWISTA Starnberg, Schreiben vom 31.07.2020,
Gemeinde Gilching, Schreiben vom 21.07.2020,
Gemeinde Weßling, Schreiben vom 22.07.2020,
IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.07.2020,

Untere Naturschutzbehörde im Schreiben vom 27.07.2020,
Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 30.07.2020

Keine Einwendungen.

**1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim vom 28.07.2020**

Auf den Verbrauch der landwirtschaftlichen Fläche wird im Erläuterungsbericht und Umweltbericht bereits hingewiesen. Ausreichend große Flächen in zentraler Lage stehen ansonsten nicht zur Verfügung. Die Entwicklungen im Planungsgebiet wurden im Vorfeld in der Gemeinde Wörthsee umfangreich diskutiert und Alternativen geprüft (vgl. Kap. 7.5 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplanänderung). Aufgrund der zentralen Lage erhält dieser Bereich aber den Vorzug zur baulichen Entwicklung, von der sich die Gemeinde auch Impulse für die Gesamtentwicklung des Ortes und Sicherung der Nahversorgung erhofft. Dies entspricht auch den Ergebnissen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) aus dem Jahr 2019. Andere Alternativstandorte, die die gewählten Kriterien in derselben Weise erfüllen, sind nicht verfügbar.
Auf das Erfordernis des 1:1 Ausgleichs der Rodung wird bereits hingewiesen. Im nächsten Planungsschritt des Bebauungsplanes (Entwurf) werden die hierfür heranzuziehenden Flächen zur Ersatzaufforstung benannt. Dies soll auf den gemeindeeigenen Flächen am Ziegelstadel Fl.Nr. 813 Gemarkung Etterschlag geschehen. Dort ist im Südwesten bereits eine Ausgleichsfläche im Ökoflächenkataster gemeldet, an die nördlich angrenzend der Waldausgleich für die im Zuge dieses Bebauungsplans erforderliche Aufforstung erfolgen soll.

Die Gemeinde ist sich der Lage der „Rest-Waldfläche“ bewusst. Bereits heute trägt die Gemeinde die Verkehrssicherungspflicht für die Straße Am Kuckucksheim, künftig wird sie auch den nördlichen Waldrand hinsichtlich der Verkehrssicherung beachten.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Erläuterungs- und Umweltbericht wird die Konkretisierung der Ausgleichsflächen entsprechend der Abwägung vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 1**

**2. Bund Naturschutz, Schreiben vom 04.08.2020**

Die detaillierten Anmerkungen beziehen sich mehrheitlich auf die Unterlagen des Bebauungsplanes und werden daher dort abgewogen. Auf FNP-Ebene wird vor allem die Bemühungen der Gemeinde, zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszunutzen als nicht ausreichend dargestellt. Die denkbaren und zunächst verfolgten Planungsalternativen werden im Erläuterungsbericht kurz beleuchtet. Als Anlage zur Begründung wird die „Feinuntersuchung Areal „Am Teilsrain“ – Abschlussbericht“ vom Mai 2018 sowie die Zusammenfassung Nahversorgung in Wörthsee (Gemeinde Wörthsee, August 2020) beigefügt. Mit diesen Unterlagen sind die Bemühungen der Gemeinde, eine geeignete Nahversorgung und einen guten Standort zu sichern, hinreichend ausgeführt.

Die Gemeinde ist sich der widerstreitenden Klimaschutzziele (Nahversorgung, die auch mit Fahrrad oder zu Fuß erreicht werden kann versus Schutz des Waldes) durchaus bewusst. Im Umweltbericht werden die Eingriffe insgesamt als von mittler Erheblichkeit dargelegt. Die Gemeinde geht hier dem Wunsch vieler Bürger für eine Stärkung der Nahversorgung nach.

Hinsichtlich dem angemahnten Fehlen oder noch nicht konkretisierten Planungsunterlagen ist festzuhalten, dass der FNP-Maßstab diese noch nicht fordert und das frühzeitige Verfahren ja gerade auch dazu dient, durch Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange den Untersuchungsrahmen noch im Detail abstecken und ergänzen zu können. Die Einstufung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wird selbstverständlich mit Vorliegen der Fachgutachten überprüft und ggf. angepasst. Detailabgrenzungen, z.B. zum erforderlichen Ausbau von Erschließungsstraßen werden ohnehin erst im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend den Ausführungen in der Abwägung konkretisiert.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 13 Nein 1**

**3. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 22.07.2020**

Eine nachrichtliche Übernahme des im Norden angrenzenden Bodendenkmals ist im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes selbst nicht möglich, da die Abgrenzung gemäß Denkmalviewer außerhalb des Änderungsbereiches liegt, dies muss ggf. im Rahmen einer Neufassung des Gesamt-Flächennutzungsplanes erfolgen. Im Umweltbericht wird aber der Hinweis auf die Meldeplicht durch den Hinweis auf die Genehmigungspflicht von Bodeneingriffen ersetzt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen im Umweltbericht werden wie beschrieben durchgeführt.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 0**

**4. Landratsamt Starnberg, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 29.07.2020**

Die Kennzeichnung des Sondergebiets mit dem Planzeichen 15.6 gemäß PlanzVO (im Flächennutzungsplan als „Fläche mit Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet) wird ergänzt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planzeichnung, Erläuterungs- und Umweltbericht sind diesbezüglich zu ergänzen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 0**

**5. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt vom 27.07.2020**

Zu 1.: Im Erläuterungsbericht wird zu den aufgezählten Fl.Nrn. die „Gemarkung Steinebach a. Wörthsee“ ergänzt, um das Bestimmtheitsgebot der Planung zu gewährleisten und die konkrete Zuordnung zu ermöglichen
Zu 2.: Die denkbaren und zunächst verfolgten Planungsalternativen werden im Erläuterungsbericht kurz beleuchtet. Als Anlage zum Erläuterungsbericht wird die „Feinuntersuchung Areal „Am Teilsrain“ – Abschlussbericht“ vom Mai 2018 sowie die Zusammenfassung Nahversorgung in Wörthsee (Gemeinde Wörthsee, August 2020) beigefügt. Mit diesen Unterlagen sind die Bemühungen der Gemeinde, eine geeignete Nahversorgung und einen guten Standort zu sichern, hinreichend ausgeführt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Erläuterungsbericht wird in Kapitel 1 sowie 7.5 entsprechend ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 0**

**6. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 30.07.2020**

Die Entwicklungen im Planungsgebiet wurden im Vorfeld in der Gemeinde Wörthsee umfangreich diskutiert und Alternativen geprüft (vgl. Kap. 7.5 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplanänderung). Aufgrund der zentralen Lage erhält dieser Bereich aber den Vorzug zur baulichen Entwicklung, von der sich die Gemeinde auch Impulse für die Gesamtentwicklung des Ortes und Sicherung der Nahversorgung erhofft. Dies entspricht auch den Ergebnissen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) aus dem Jahr 2019. Andere Alternativstandorte, die die gewählten Kriterien in derselben Weise erfüllen, sind nicht verfügbar.
Der Bedarf für die neue Flächenneuausweisung wird umfassender erläutert, insbesondere wird dabei auf bestehende Flächenpotentiale eingegangen. Dabei werden die denkbaren und zunächst verfolgten Planungsalternativen im Erläuterungsbericht kurz beleuchtet und auf die Ergebnisse des ISEK (2019) verwiesen. Hierin stellt die Entwicklung des Gebietes „Am Teilsrain“ mit genossenschaftlichem

Wohnungsbau, Nahversorgung und weiteren öffentlichen Nutzungen ein wesentliches Handlungsfeld bzw. einen wesentlichen Handlungsraum dar. Weitere sind der Altort, der Bahnhof Steinebach, sowie die anderen Orte Etterschlag, Walchstadt und Auing. Zur Stärkung der Nahversorgung, die als erste Querschnittsaufgabe genannt ist, wurden in einer Feinuntersuchung Standortalternativen und Varianten für den Vollsortimenter geprüft.

In dieser Feinstudie fand eine ausführliche Auseinandersetzung mit möglichen Standorten eines künftigen Nahversorgers in diesem Gebiet statt. Letztlich blieben 2 Standorte, der jetzt vorgesehene und der ehemalige Tengelmann mit Erweiterungsoption. Dazu ist auf die im Anhang beigefügte Feinstudie zu verweisen. Bevorzugt wurde zunächst der Tengelmann-Standort, die jetzige Fläche wurde als Vorratsfläche für Nahversorgung eingestellt. Kaufgespräche mit den Eigentümern des Gebäudes auf Fl.Nr. 501/3 (Etterschlager Str. 42) fanden statt. Diese waren nicht zum Verkauf bereit, sondern schlossen einen langfristigen Mietvertrag mit dem Secondhand-Betreiber vor Ort. Damit verblieb als einzig mögliche Option zur Verbesserung der Nahversorgung in Wörthsee der jetzige Standort.

Um diesen zu entwickelnden Standort zu sichern, hat der Gemeinderat die Ansiedlung eines Getränkemarktes beim neben den bestehenden Lebensmittelmarkt in Waldbrunn abgelehnt, um diesen Standort nicht so zu stärken. Die Konsequenz wäre gewesen, dass sich kein zweiter Markt mehr ansiedeln würde. Bei der nun gewählten Variante überwogen letztlich die Vorteile einer in den Hang integrierten Lösung hinsichtlich städtebaulicher Qualität und Flächenverbrauch.

Als Anlage zum Erläuterungsbericht /Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird die „Feinuntersuchung Areal „Am Teilsrain“ – Abschlussbericht“ vom Mai 2018 sowie die Zusammenfassung Nahversorgung in Wörthsee (Gemeinde Wörthsee, August 2020) beigefügt. Mit diesen Unterlagen sind die Bemühungen der Gemeinde, eine geeignete Nahversorgung und einen guten Standort zu sichern, hinreichend ausgeführt.

Die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle wird ergänzt, um als Kriterium für die städtebaulich integrierte Lage herangezogen werden zu können.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Erläuterungsbericht wird in Kapitel 2, 4 sowie 7.5 sowie den Anlagen entsprechend ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 14 Nein 1**

**7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 05.08.2020**

Die angesprochenen Punkte und Hinweise betreffen vorranging den Bebauungsplan und werden dort abgewogen. Gegenüber Inhalten der FNP-Änderung werden keine Anregungen vorgebracht, grundsätzliche Hinweise sind im Rahmen der Vermeidungsmaßnahmen bereits im Umweltbericht enthalten.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 0**

**8. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 10.08.2020**

Zu Lage gerade noch integriert: Mit den weiteren Planungen der Gemeinde Wörthsee (derzeit in Bau befindliche Wohnungen Am Kuckucksheim, geplantes Wohngebiet nördlich des Bebauungsplangebiets, Seniorenwohnen auf dem Gelände der Kirchenstiftung, für das derzeit ein Wettbewerb durchgeführt wird) ist die Lage künftig nicht mehr als gerade noch integriert anzusehen.
Zu kleinteilige Versorgungsstrukturen: In diesem Zusammenhang wird auf die umfangreichen Voruntersuchungen der Gemeinde verwiesen (Feinuntersuchung Areal „Am Teilsrain“ – Abschlussbericht“ vom Mai 2018 sowie die Zusammenfassung Nahversorgung in Wörthsee (Gemeinde Wörthsee, August 2020). Eine Gefährdung dieser Strukturen ist durch den geplanten Lebensmittelmarkt nicht zu erkennen, die Umsatzlenkung bezieht sich insbesondere auf den vorhandenen Lebensmittelmarkt in Waldbrunn.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 0**

**B. Anregungen aus der Öffentlichkeit**

**1. Einwender 1, Schreiben vom 31. Juli 2020**

Es besteht kein Anspruch des Grundstückseigentümers auf Aufrechterhaltung einer bestimmten Planungssituation. Im Rahmen einer Neuplanung ist die Gemeinde natürlich verpflichtet, die entsprechenden Belange auch der benachbarten Grundstückseigentümer in die Abwägung einzubeziehen. Dies betrifft auch den Grundstückswert beeinflussende Faktoren wie städtebauliche Situation, Immissionsbelastung etc. Die Werthaltigkeit eines Grundstücks per se ist aber nicht abwägungserheblich. Die Gemeinde hat sich mit den wertbildenden Faktoren und deren Ermittlung auf Flächennutzungsplanebene ausreichend und auf Bebauungsplanebene detailliert auseinandergesetzt. Die Gemeinde hält an der Planung fest.

Zu FNP
Bzgl. Vorrang der Innenentwicklung: Die denkbaren und zunächst verfolgten Planungsalternativen werden in der Begründung kurz beleuchtet. Als Anlage zur Begründung wird die „Feinuntersuchung Areal „Am Teilsrain“ – Abschlussbericht“ vom Mai 2018 sowie die Zusammenfassung Nahversorgung in Wörthsee (Gemeinde Wörthsee, August 2020) beigefügt. Mit diesen Unterlagen sind die Bemühungen der Gemeinde, eine geeignete Nahversorgung und einen guten Standort zu sichern, hinreichend ausgeführt.

Gerade die erforderliche Neuausweisung von Bauland erfordert aufgrund des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden eine höhere Nutzungsdichte, um die Inanspruchnahme möglichst gering zu halten. Dabei wird im Rahmen der Grünordnung darauf geachtet, eine angemessene Einbindung in den Landschaftsraum zu ermöglichen.

Verkehrs- und Schallgutachten wurden parallel zur Auslegung erarbeitet und weiter ergänzt. Sie werden im Zuge des Entwurfs der Bebauungsplanung vollinhaltlich berücksichtigt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können noch keine Festsetzungen getroffen werden. Daher wird erläutert, wie die Konflikte und Belange voraussichtlich in Einklang zu bringen sind.

Bzgl. Linksabbiegerspur: Eine eigene Linksabbiegerspur an der Etterschlager Straße (St 2348) wird gem. Vorabschätzung des zuständigen staatlichen Bauamts Weilheim aufgrund der vorliegenden Verkehrszahlen (DTV 2015 2.246 Kfz/Tag, davon 9 Schwerverkehr auf der St 2348) derzeit nicht für erforderlich erachtet. Das staatliche Bauamt hat sich im Rahmen der frühzeitigen Auslegung nicht schriftlich geäußert und wird in der Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 nochmals beteiligt.

Bzgl. der dargelegten Flächenzahlen hat sich in Kapitel 5.3 noch ein Fehler eingeschlichen. Der Satz „Im kleineren Nordteil mit ca. 0.38 ha Fläche plant die Gemeinde auf ihren eigenen Grundstücken mittelfristig ebenfalls die Ansiedlung von Wohnen, so dass diese Planungsabsicht in der Flächennutzungsplanänderung mitberücksichtigt wird.“ ist zu streichen.

Die Angaben unter Schutzgut Mensch – Immissionen stellen grundsätzliche planerische Empfehlungen auf übergeordneter Ebene dar, die im Rahmen der Bebauungsplanung näher zu untersuchen und mit anderen Belangen (z.B. Verkehrsabwicklung, Erschließungsaufwand, Eingrünung) abzuwägen sind. Auf FNP-Ebene wird die Erschließung nicht dargestellt. „Zusätzliche Belastungen aus dem Gewerbelärm **sollen** durch eine Anordnung der Anlieferung und deren Zufahrt auf die Ostseite des Grundstücks vermieden werden, da die angrenzenden Flächen weitgehend unbebaut sind.“

Für FNP zugeordnete Punkte in der Tabelle, im Übrigen siehe Abwägung zum Bebauungsplan:

Der Baumbestand am Straßenrand ist im rechtskräftigen FNP nicht dargestellt, wurde aber im Rahmen der Planung berücksichtigt und als „Waldbestand entlang Am Kuckucksheim.“ mit beschrieben. Dies zeigt auch die Eingriffsbilanzierung im Bebauungsplan, die diesen Bereich mit als Waldbestand erfasst. Zur Klarstellung wird auch im Erläuterungsbericht Punkt 2.3 noch ein Hinweis ergänzt und die Formulierung erweitert.

Der zu rodende Teil der Waldfläche muss naturschutzrechtlich umfangreich sowie waldrechtlich 1:1 ausgeglichen werden. Das Waldstück nördlich der Straße ist als Teil des zusammenhängenden Waldes

im Süden zu sehen. In der Planung werden die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild gegenüber den Belangen Wohnraum und Nahversorgung abgewogen.

Bzgl. Vereinbarkeit von Sondernutzung und Wohnen: Dies wurde nicht zuletzt im Eigeninteresse des Vorhabentraägers, der auf dem Lebensmittelmarkt ebenfalls Wohnen realisieren will, hinreichend untersucht. Diesbezüglich ist auf das Schallgutachten zum Bebauungsplan zu verweisen.

Bzgl. der Zahl der Wohneinheiten können auf der Ebene des Flächennutzungsplans nur ungefähre Angaben gemacht werden, Stellplatzbelange und daraus resultierende Lärmimmissionen sind Gegenstand der Fachgutachten zum Bebauungsplan und werden in diesem geregelt.

Das vorliegende CIMA-Gutachten beurteilt mögliche städtebauliche Auswirkungen auf die Ortsmitte oder die sonstige Nahversorgungsstruktur der Gemeinde Wörthsee sowie die Frage, ob negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstrukturen in den umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Immissionsschutzrechtliche Belange werden nicht erörtert, sondern werden im noch vorzulegenden Schallschutzgutachten geprüft. In Abhängigkeit vom Ergebnis werden die Einstufungen angepasst, sofern angezeigt. Unter anlagebedingte Auswirkungen fallen die Auswirkungen durch den Baukörper selbst, auf dem Gelände durch die Nutzung entstehender Lärm, fällt unter betriebsbedingt, und wird ebenfalls als mittel eingestuft.

In der UVP-Vorprüfung wird hinsichtlich der Auswirkung auf den Menschen festgehalten: „Für das Schutzgut Mensch werden die Auswirkungen hinsichtlich Lärmimmissionen durch entsprechende Fachgutachten geprüft und ggf. Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.„ Der Punkt „Risiken für die menschliche Gesundheit“ wird verneint, da das Vorhaben als Bebauungsplan geregelt wird, der ohnehin die gesetzlichen Schutzanforderungen erfüllen muss.

Mit dem vorliegenden Verkehrsgutachten ist die erforderliche Betrachtungsebene dargelegt. Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung ist eine Gesamtbetrachtung im Sinne eines „Verkehrsplans“ für die Gemeinde Wörthsee nicht erforderlich.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend der Abwägung ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 13 Nein 1**

## 6.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

**Sachvortrag:**

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf zu billigen und das weitere Verfahren zu beschließen.

**Beschluss:**

Die gemäß Vortrag geänderte 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gebilligt. Der Planentwurf erhält die Fassung vom 14.10.2020.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 13 Nein 1**

## 7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter und Wohnen nördlich Zum Kuckucksheim"

**Sachvortrag:**

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat vorab im KommSafe vollständig zur Verfügung gestellt.

Der Städteplaner stellt und Planung vor und beantwortet die Fragen aus dem Gemeinderat.

**Kenntnisnahme**

## 7.1. Abwägung und Beschlussfassung für die im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen

**Sachvortrag:**

Im Gremium wird eine eingehend Diskussion zur Erschließung für den Lieferverkehr von der Ostseite geführt. Der Planer erläutert, dass alle Lärmschutzwerte zu den anliegenden Grundstücken eingehalten werden.

**A. Anregungen von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange**

AWISTA Starnberg, Schreiben vom 31. Juli 2020,
Gemeinde Gilching, Schreiben vom 21.07.2020,
Gemeinde Weßling, Schreiben vom 22.07.2020,
IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.07.2020,
Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 30.07.2020,
Telekom, Schreiben vom 04.08.2020

Keine Einwendungen.

**1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim vom 28.07.2020**

Auf den Verbrauch der landwirtschaftlichen Fläche wird in Begründung und Umweltbericht bereits hingewiesen. Ausreichend große Flächen in zentraler Lage stehen ansonsten nicht zur Verfügung. Die Entwicklungen im Planungsgebiet wurden im Vorfeld in der Gemeinde Wörthsee umfangreich diskutiert und Alternativen geprüft (vgl. Kap. 7.5 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplanänderung). Aufgrund der zentralen Lage erhält dieser Bereich aber den Vorzug zur baulichen Entwicklung, von der sich die Gemeinde auch Impulse für die Gesamtentwicklung des Ortes und Sicherung der Nahversorgung erhofft. Dies entspricht auch den Ergebnissen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) aus dem Jahr 2019. Andere Alternativstandorte, die die gewählten Kriterien in derselben Weise erfüllen, sind nicht verfügbar.

Allerdings werden durch die Planung selbst lediglich 4.565 m² Ackerfläche sowie 2.030 m² Waldfläche überbaut. Insgesamt werden ca. 2.943 m² Wald auf einer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche neu aufgeforstet. Ein weiterer Teil der Ausgleichsfläche wurde bereits vor 10 Jahren als extensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland entwickelt. Insgesamt gehen mit der Planung somit max. 0,75 ha und nicht 1,2 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche verloren.

Auf das Erfordernis des 1:1 Ausgleichs der Rodung wird bereits hingewiesen. Im nächsten Planungsschritt des Bebauungsplanes (Entwurf) werden die hierfür heranzuziehenden Flächen zur Ersatzaufforstung benannt. Dies soll auf den gemeindeeigenen Flächen am Ziegelstadel Fl. Nr. 813 Gemarkung Etterschlag geschehen. Dort ist im Südwesten bereits eine Ausgleichsfläche im Ökoflächenkataster gemeldet, an die nördlich angrenzend der Waldausgleich für die im Zuge dieses Bebauungsplans erforderliche Aufforstung erfolgen soll. Hier werden anstelle der erforderlichen 2.030 m² 2.943 m² nachgewiesen. Zusätzlich erfolgt der naturschutzfachliche Ausgleich auf der privaten Ökokonto-Fläche Fl. Nr. 222, Gmkg. Steinebach, die bereits vor 10 Jahren hergestellt wurde. Aus diesem Grund werden für die 2.943 m² zusätzlich erforderlichen Ausgleichsfläche 30 % Verzinsung gutgeschrieben. Somit beläuft sich die tatsächlich nachgewiesene Ausgleichsfläche auf lediglich 2.060 m².

Die Gemeinde ist sich der Lage der „Rest-Waldfläche“ bewusst. Bereits heute trägt die Gemeinde die Verkehrssicherungspflicht für die Straße Am Kuckucksheim, künftig wird sie auch den nördlichen Waldrand hinsichtlich der Verkehrssicherung beachten.

Ziff. C.6.1 sollte angesichts der Hinweise des AELF folgende Fassung erhalten: „*Auf der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. Planzeichen A.12 ist der vorhandene Waldbestand aus standortgemäßen Laubbäumen und -sträuchern zielgerichtet zu pflegen, und gezielt zu verjüngen. Aus Gründen der Verkehrssicherung ist als Ziel ein laubbaumreicher, stufig aufgebauter und stabiler Mischwald zu entwickeln. Die natürliche vertikale und horizontale Differenzierung ist durch die Pflege vitaler Bäume und Baumgruppen zu fördern. Es sind ausschließlich kleinräumige Hiebsmaßnahmen im*

*Sinne einer Plenternutzung zulässig, bei fehlender natürlicher Verjüngung sind in der auf eine Entnahme folgenden Pflanzperiode weitere standortgemäße Baum- und Straucharten zu pflanzen. Ausgewiesene Biotopbäume gemäß Ziff.8.2 dürfen nicht entnommen werden. Oberhalb der Stützmauern gemäß Planzeichen A.4 ist mit heimischen Sträuchern ein Waldmantel zu pflanzen, mind. 1 Strauch je 3 lfm. Die Mindestpflanzqualitäten betragen für die Bäume 2 x verpflanzt (v.) Heister mit einer Höhe von mind. 250 cm, für die Sträucher 7 Triebe, Höhe mind. 100 cm."*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung mit Umweltbericht wird im Entwurf die Konkretisierung der Ausgleichsflächen entsprechend der Abwägung vorgenommen. Ausgleichsflächen in Privatbesitz sind in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufzunehmen. Die Festsetzung C.6.1 wird entsprechend der Abwägung in die Planung übernommen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 14 Nein 3**

**2. Bund Naturschutz, Schreiben vom 04.08.2020 und 05.10.2020**

Hinsichtlich dem angemahnten Fehlen oder noch nicht konkretisierten Planungsunterlagen ist festzuhalten, dass das frühzeitige Verfahren für den Bebauungsplan gerade auch dazu dient, durch Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange frühzeitig deren Belange vollständig zu erfassen und den Untersuchungsrahmen noch im Detail abstecken und ergänzen zu können. Hinsichtlich der Unterlagen, die zum frühzeitigen Verfahren zu erstellen sind, bestehen keine Vorgaben. Wie bereits in der Begründung dargelegt, werden die noch ausstehenden Fachgutachten (Immissionsschutz, Verkehr, Artenschutzrecht) zum Entwurf vorgelegt und im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

Zu UVP-Vorprüfung: Selbstverständlich ist die „(Vor)Prüfung" ein behördlicher Verwaltungsakt, für den die Unterlagen jedoch vom Vorhabensträger vorzulegen sind. Dabei ist zu beachten, dass die UVP-Vorprüfung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens durch die Gemeinde und die von ihr beauftragten Gutachter durchzuführen ist. Eine Beteiligung der Fachbehörden findet – anders als bei § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB – bei einer allgemeinen Vorprüfung gemäß Anlage 2 zum UVPG nicht statt. Wie in der Vorprüfung durch die Formulierung „wird (…) für entbehrlich gehalten" gekennzeichnet, handelt es sich bei den Formulierungen allesamt um die gutachterliche Einschätzung, der die Behörde nach eigener Abwägung folgen oder anders urteilen kann. Die Formulierungen wurden von den Behörden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB allerdings nicht beanstandet. Auch die Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs betont, dass eine allgemeine Vorprüfung schnell und ohne vertiefte Prüfung mit Blick auf die Anlage 2 zum UVPG durchgeführt werden soll. Dies ist vorliegend geschehen. Zudem übersieht der Bund Naturschutz, dass vorliegend eine Umweltprüfung stattfindet, in dessen Rahmen den Anforderungen des UVPG entsprochen wird.

Die Gemeinde ist sich der widerstreitenden Klimaschutzziele (Nahversorgung, die auch mit Fahrrad oder zu Fuß erreicht werden kann versus Schutz des Waldes) durchaus bewusst. Im Umweltbericht werden die Eingriffe insgesamt als von mittler Erheblichkeit dargelegt. Die Gemeinde geht hier dem Wunsch vieler Bürger für eine Stärkung der Nahversorgung nach. In diesem Zusammenhang ist auch auf das Gutachten „Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Edeka Supermarkts in Wörthsee", Cima 3/2020 zu verweisen. Durch den Lebensmittelmarkt ist keine Zunahme der Tagesausflügler zu erkennen, so dass im Umweltbericht darauf aus Sicht der Gemeindeverwaltung nicht näher eingegangen werden muss.

Die Planungen der Wärmeversorgung des Gebiets und möglicher Synergieeffekte mit dem nördlich geplanten Wohngebiet befinden sich derzeit in der Abstimmung. Bis zum Satzungsbeschluss werden hier auch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag getroffen – eine Festsetzung im Bebauungsplan würde bei Änderungsanforderungen der Versorgung ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanung nach sich ziehen und ist daher zu „starr."

Der GRZ-Wert bezieht sich wie dargelegt auf das Bauland inkl. privater Verkehrsflächen. Weiterer Bedarf für den Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen (z.B. Inanspruchnahme der Waldflächen für die Erschließung des nördlich gelegenen, geplanten Wohngebiets im Osten des Planungsgebiets) ist bereits berücksichtigt. Dieser Bedarf sowie die entstehende Versiegelung wird nicht in der GR oder GRZ des Baulands erfasst, aber im Zuge der Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Der Bedarf einer Linksabbiegerspur wird seitens des staatlichen Bauamts Weilheim, Abt. Straßenbau auf der Grundlage einer Vorabschätzung nicht gesehen (vgl. B.0, Sammelabwägung Öffentlichkeit Bst. c).

Durch die zeichnerische Festsetzung der privaten Grünfläche (in der lediglich noch eine Wegeverbindung mit Rampenerschließung sowie Spielplatz sowie in geringem Maße definierte Stützmauern zulässig sind) sowie der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern werden gut 3.700 m² als nicht überbaubare Flächen gesichert, was etwa der Hälfte des Baugrundstücks entspricht. Darüber hinaus verbleiben weitere, nicht befestigte Randflächen. Festgesetzt wird mit C.2.1 das maximal zulässige Maß, in der Begründung wird darüber hinaus das regelmäßig zu erwartende Maß beschrieben.

Bzgl. Schutzgut Wasser handelt es sich zum einen um die Beschreibung des Versiegelungsgrads im Bestand (gering), zum anderen um die Beschreibung der Planung (hoch), so dass hier kein Widerspruch erkennbar ist. Bzgl. Grundwasserstand vgl. vorliegendes Bodengutachten sowie Abwägung zur Stellungnahme WWA. Ergänzende Untersuchungen zur Grundwassersituation werden nicht für erforderlich gehalten, zumal nicht erkennbar ist, inwieweit die Planung die Grundwassersituation beeinträchtigen soll.

Bzgl. Mikroklima wird die Beschreibung geringfügig angepasst und statt „ausgeglichen“, „wesentlich verringert“ verwendet. Eine dezidierte Darstellung der Eingriffe ist in der Planzeichensystematik der Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang“, wo die Bilanzierung temporärer Eingriffe im Rahmen von Baugebieten ebenfalls nicht separat betrachtet wird. Sofern relevant, werden die Ausführungen im Umweltbericht konkretisiert.

Bzgl. Tierwelt werden die angesprochenen Aspekte im Rahmen der nun vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet. Die dort benannten, erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung bzw. zur Gewährleistung der ökologischen Kontinuität (CEF-Maßnahmen) werden in die Planung übernommen und somit die Festsetzungen und Hinweise entsprechend ergänzt.

Im Zusammenhang mit dem ISEK ist auf die „Feinuntersuchung Areal „Am Teilsrain“ – Abschlussbericht“ vom Mai 2018 zu verweisen. Die Gemeinde ist sich durchaus bewusst, dass der erforderliche Baukörper zunächst die ländliche Struktur strapaziert. Hier ist aber auf das architektonische Konzept als Holzbau zu verweisen. Nach dem Scheitern des Dorfladens ist auch nicht erkennbar, wie dieser reaktiviert werden sollte. Der geplante Markt stellt leider die minimale Größe dar, die von möglichen Betreibern akzeptiert wird.

Bzgl. Mensch: wird in der Begründung mit Umweltbericht im Vorentwurf auf den noch ausstehenden Untersuchungsbedarf und erforderliche Vorlage und Berücksichtigung des Schallschutzgutachtens hingewiesen, um hier Transparenz zu schaffen. Entsprechend sind im Entwurf die Ergebnisse als zentrale Punkte auch im Rahmen der Umweltprüfung einzuarbeiten und ggf. die bisherigen vorausschauenden Bewertungen anzupassen.

Die Kurzbeschreibung des Biologen erscheint richtig, dem entsprechend wurde der Wald auch der Kategorie III gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugeordnet. Der Ausgleich mit dem Faktor 2 bildet ebenfalls die Wertigkeit des im Eingriffsbereich 2.030 m² großen Waldes aus Sicht der Planung ab. Als Ausgleich bzw. Ersatz wird auf insgesamt 2.943 m² Fläche ein lichter Eichenwald mit Elsbeeren vorgesehen. Dieser entwickelt mittel- bis langfristig eine ähnliche Wertigkeit. Der weitere Ausgleich wird als extensives, artenreiches Grünland entwickelt.

Zu 2 und 3. Die Gemeinde ist sich dem Widerspruch zwischen den eigenen Klimazielen und der beabsichtigten Waldrodung durchaus bewusst. Die Entscheidung wurde bereits im Vorfeld der Planung von der Gemeinde sehr sorgfältig unter Berücksichtigung aller Belange abgewogen, die Gemeinde wird diese Abwägung auch weiterhin sehr sorgfältig vornehmen. Angesichts der vorliegenden Voruntersuchungen, die als wesentliche Grundlage auch Bestandteil der Bebauungsplanung werden ist leider kein alternativer Standort zur Stärkung der Nahversorgung im Ort ersichtlich (s. hierzu insbesondere: Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Wörthsee vom August 2015 sowie „Feinuntersuchung Areal „Am Teilsrain“ – Abschlussbericht“ vom Mai 2018).

Der Waldausgleich wird tatsächlich erst mittelfristig eine ähnliche $CO_2$-Bindung erzielen wie der jetzige Waldstreifen, der gerodet wird. Unabhängig davon plant die Gemeinde derzeit weitere Waldaufforstungen im Zuge des gemeindlichen Ökokontos am Nordrand der Fläche „Am Ziegelstadel“. Anders als naturschutzfachliche Ausgleichmaßnahmen, die im Vorgriff erstellt werden und auch nach 10 oder 20 Jahren noch als Ausgleich „abgebucht“ und geltend gemacht werden können, ist dies bei Waldausgleich nur auf wenige Jahre beschränkt. Somit ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung dieser Ökokonto-Maßnahmen durch die Gemeinde insgesamt adäquater Ausgleich auch im Hinblick auf $CO_2$ gegeben sein wird.

Zu 3. In den Wald wird von Norden her eingegriffen, so dass die binnenklimatischen Folgen weniger gravierend einzustufen sind als bei einem Eingriff auf der Südseite. Vielmehr befindet sich auf der Südseite der Straße Zum Kuckucksheim ebenfalls Wald. Entlang der Straße herrscht teilweise sogar Kronenschluss, so dass der Wald nördlich der Straße in Zusammenhang mit dem südseitigen gesehen werden kann. Durch die Festsetzung eines dichten Strauchgürtels mit einem Strauch je drei Laufmeter am neu entstehenden, nord- bis nordnordwestexponierten Waldrand (12° Abweichung nach Westen) werden die binnenklimatischen Auswirkungen weiter reduziert. Dennoch ist aber eine Beeinträchtigung der Wertigkeit des Waldstücks durch den randlichen Eingriff nicht gänzlich auszuschließen. Allerdings ist nicht erkennbar, dass die Bedeutung des verbleibenden Waldstücks als $CO_2$-Fixierer weitgehend verloren geht – der Wald und die im Hinblick auf die $CO_2$-Fixierung wertgebenden Bäume bleiben erhalten.

Zu 4.: Die Gemeinde ist sich der Wertigkeit des Waldstücks durchaus bewusst. Aus diesem Grund hat die Gemeinde zunächst angestrebt, den Standort des ehemaligen Lebensmittelmarkt an der Etterschlager Straße Richtung Teilsrain wieder zu nutzen bzw. diesen zu erweitern. Aufgrund der anderweitigen Nutzung seitens der Grundstückseigentümer hat sich die Gemeinde für diese „zweitbeste“ Alternative als Standort entschieden. Leider ist an diesem Standort eine eingriffsminimierende Anordnung der Stellplätze in einem Parkdeck oder einer Tiefgarage nicht möglich, da dann kein Mieter für den Markt gefunden werden könnte. Eine denkbare Möglichkeit wäre eine Verschiebung des Lebensmittelmarkts nach Norden. Allerdings würde dies mit der beabsichtigten und auch geförderten Entwicklung eines genossenschaftlichen Wohnprojekts konfligieren. Die Gemeinde hat hier zum Schutz des Waldes den Markt gegenüber der ursprünglichen Planung bereits soweit als möglich um einige Meter nach Norden verschoben.

Auch wenn es sich um den Lebensraumtyp LRT 9130 gem. FFH-Richtlinie handelt, greift § 30 Abs. 3 BNatSchG nicht. Der betroffene Waldbereich unterliegt nicht den gesetzlich unmittelbar geschützten Biotopen gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG. Das bedeutet nicht, dass die Wertigkeit des Waldstücks ignoriert würde. Auch wenn die geplanten Maßnahmen letztlich keinen Ausgleich, sondern nur einen Ersatz darstellen, ist der entstehende Eingriff aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen zulässig. Die Gemeinde gewichtet in diesem Fall das Interesse der Nahversorgung auf der Grundlage der Voruntersuchungen höher.

**Beschluss:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung und die Anlagen zur Begründung (insbesondere Schallgutachten, Nachweis des naturschutzfachlichen Ausgleichs, Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Untersuchungen) werden wie dargelegt ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 3**

**3. Kreisbrandinspektion Starnberg, vom 03.08.2020**

Löschwasserversorgung, brandschutztechnische Belange von Sonderbauten durch Berücksichtigung von Feuerwehrflächen, zweiter Flucht und Rettungsweg werden im Baugenehmigungsverfahren abschließend beurteilt. Im Rahmen der Gebäudeplanung wurden bereits wesentliche Erfordernisse wie ein 2. Treppenaufgang als 2. Rettungsweg berücksichtigt, ebenso sie die privaten Verkehrsflächen für den Lieferverkehr ausgelegt und somit auch ausreichend für Feuerwehrfahrzeuge dimensioniert. Darüber hinausgehender Bedarf ist nicht erkennbar. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen des AWA Ammersee im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 67 „Kuckuckstraße Wohnbau“ verwiesen. Dabei wurde eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser über das vorhandene Leitungsnetz als gesichert bestätigt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 17 Nein 0**

**4. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 22.07.2020**

Im Umweltbericht wird der Hinweis auf die Meldeplicht durch den Hinweis auf die Genehmigungspflicht von Bodeneingriffen ersetzt. Zusätzlich erfolgt eine Darstellung, dass die Siedlungsgrenzen des

Bodendenkmals bei den Grabungen ca. 80 m nördlich des Planungsgebiets nicht gefunden wurden. Hinweis D.2.2 erhält folgende Fassung: *Aufgrund des nördlich liegenden Bodendenkmals D-1-7933-0245 ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Starnberg eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art.7 Abs. 1. BayDSchG einzuholen."*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis Ziff. D.2.2 wird wie dargelegt geändert, die Begründung wird gem. Abwägung ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 17 Nein 0**

**5. Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 23.07.2020**

Als Ziff. D.3.4 wird folgender Hinweis aufgenommen: *„Auf das DVGW-Arbeitsblatt W 551 zu technischen Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen wird hingewiesen. Die dortigen Vorgaben sind zu berücksichtigen."*

**Beschluss:**

Der Hinweis wird in der Planung aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 17 Nein 0**

**6. Landratsamt Starnberg, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 29.07.2020**

Im nun vorliegenden Lärmschutzgutachten vom 03.09.2020 sind die noch unbebaute Fl. Nr. 506/10 sowie das geplante WA im Norden als Immissionsorte berücksichtigt. Dies betrifft auch die Schallemissionen aus der Tiefgarage auf das nördlich geplante allgemeine Wohngebiet. Ebenfalls sind die Geräusche aus dem An- und Abfahrtsverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen auf die Grundstücke Fl. Nr. 506/2, 506/4 und 506/10 benannt. Das Gutachten wird im Verfahren nach § 3 und § 4 jeweils Abs. 2 mit ausgelegt, sowie die darin vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und weitere Anforderungen an den Betrieb des Lebensmittelmarktes als Hinweise ergänzt. Im Gutachten wird auch auf die Anforderungen an Fahnen als Werbeanlagen eingegangen.

**Beschluss:**

Der Bebauungsplan wird gemäß vorstehendem Vortrag angepasst und geändert, d.h. die erforderlichen Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz aufgenommen und die Ergebnisse des Gutachtens in der Begründung erläutert.

**Abstimmungsergebnis: Ja 17 Nein 0**

**7. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 27.07.2020**

Zu 1: Die Rechtsgrundlage (§ 19 Abs. 4 *Satz 1 Nrn. 1-3* BauNVO) wird vervollständigt.

Zu 2: Bezugspunkt Höhe für Stützwand wird in Festsetzung C.3.4 wie folgt ergänzt. Nach dem ersten Satz wird eingefügt: „Bezugspunkt ist die geplante Höhe der Stellplätze (max. 582,3)".

Zu 3: Ausreichend große Flächen in zentraler Lage stehen ansonsten nicht zur Verfügung. Die Entwicklungen im Planungsgebiet wurden im Vorfeld in der Gemeinde Wörthsee umfangreich diskutiert und Alternativen geprüft (vgl. Kap. 7.5 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplanänderung). Aufgrund der zentralen Lage erhält dieser Bereich aber den Vorzug zur baulichen Entwicklung, von der sich die Gemeinde auch Impulse für die Gesamtentwicklung des Ortes und Sicherung der Nahversorgung erhofft. Dies entspricht auch den Ergebnissen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) aus dem Jahr 2019. Andere Alternativstandorte, die die gewählten Kriterien in derselben Weise erfüllen, sind nicht verfügbar. Eine entsprechende Darlegung zur Nahversorgung in Wörthsee und der betrachteten Alternativen wird ergänzt, in der Begründung zum Bebauungsplan handelt es sich jedoch um Planungsalternativen. Hier wird insbesondere auf die zusätzlichen Anlagen („Feinuntersuchung Areal „Am Teilsrain" – Abschlussbericht" vom Mai 2018 sowie die Zusammenfassung Nahversorgung in Wörthsee (Gemeinde Wörthsee, August 2020) zur Begründung hingewiesen.

Zu 4: Das Landratsamt übersieht, dass vorliegend die Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB zur Anwendung kommen soll. Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann daher durch Änderung des Durchführungsvertrages angepasst werden. Es ist daher wichtig, im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplans einen Rahmen zu geben, der für jeden Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich ist. Die Einwendung kann daher nicht beachtet werden.

Zu 5: Die Zuordnung der Stellplätze zu den Nutzungen ist gemäß Angaben in der Begründung S. 11 gegeben. Demnach werden die für das Wohnen erforderlichen 26 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen, sowie für den Markt mehr als die gemäß Satzung erforderlichen 32 oberirdisch - geplant sind derzeit ca. 55 Stellplätze. Dabei ist ein Anteil von 75% für Besucher vorgesehen, somit verbleiben 25 % für Mitarbeiter. Auf der Grundlage der Stellplatzverordnung der Gemeinde Wörthsee erscheint eine weitergehende Festsetzung entbehrlich.

Zu 6: Es erfolgte erneut eine eingehende Prüfung der Festsetzungen hinsichtlich Vereinbarkeit des Bauvorhabens durch den und mit dem Architekten. Dabei ergaben sich infolge der fortgeschrittenen Vorhabens- und Erschließungsplanung (Stand: 01.10.2020) insbesondere folgende Änderungen, die sich auf die Festsetzungen, Hinweise und Erläuterungen des Bebauungsplanes auswirken:

- Änderungen der Bepflanzungsauflagen
  - am Grünstreifen im Osten Bäume nur vor Fassade und Erläuterung, dass dieser südlich des Gebäudes aufgrund Baustellenverkehr für nördliches WA teilweise erst später bepflanzt werden kann sowie für Neupflanzungen entlang der Ostfassade ebenfalls Baumschutzzäune erforderlich sind
  - im Bereich des Parkplatzes, aufgrund Trennung Erschließung mit Durchfahrtsmöglichkeit für die FW und Verschiebung Stellplätze: Hierbei hat sich gezeigt, dass anstelle der im Plan dargestellten 6 Bäumen innerhalb der Stellplätze aus technischen Gründen (Standort der Einkaufswagen, Erfordernis der Pflanzung in die Ecken zwischen 4 Stellplätzen) lediglich 4 Bäume zu pflanzen sind.
  - am westlichen Rand als Straßenbegleitgrün zwischen Geh-+Radweg und Nachbargrundstücken
  - im Bereich der privaten Grundstückfläche „zu begrünen“ abgesehen von östlicher Eingrünung keine Pflanzpflicht von Sträuchern
- Berücksichtigung von Anforderungen aus dem Schallschutzgutachten, z.B. Tor an Einhausung, Entfall techn. Anlagen auf Dach
- Änderungen am Baukörper und direktem Umfeld
  - Anpassung Wandhöhen und resultierende Abstandsflächenüberschreitung in Folge der erforderlichen Unterfahrbarkeit komplette Einhausung mit Toranlage sowie südwestliche Gebäudekante des auskragenden Obergeschosses
  - erforderliche GR Überschreitung durch Terrasse
  - Lichtkuppel als Pultdach entfällt
  - Vordach im Westen enfällt
  - Aufzugschacht nach innen verlegt
  - 2. Treppenhaus für OG
  - Korrektur Zahl Wohnungen 20, 28 Stellplätze im Untergeschoss
  - Aufzugnutzung nur für Bewohner
  - Entfall Treppe westlich des Baukörpers, Stützmauern an Terrasse
- Bzgl. GRZ- Überschreitung wird die Berechnung korrigiert, da die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern hier nicht mit zum Bauland gezählt wird. Um Unklarheiten auszuschließen wird die maximal überbaubare Fläche als die Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO daher GR in C.2.1. als absolute Gesamt-GR von 4.000 m² festgesetzt.

Der Verweis auf Festsetzung Ziff. C.4.5 wird auf C.4.4 berichtigt, Satz 2 der Festsetzung wird folgendermaßen ergänzt: Nach „Je angefangener 10 Pkw-Stellplätze“ wird eingefügt: „ *die nicht direkt an die Stützmauer und den südlich angrenzenden Wald anschließen“.*

**Beschluss:**

Der Bebauungsplan wird gemäß vorstehendem Vortrag angepasst und hinsichtlich der Änderungen im V+E-Plan geändert.

**Abstimmungsergebnis: Ja 17 Nein 0**

**8. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 28 07.2020**

Zu 1: vgl. Beschlussvorschlag zu 1., AELF mit geänderter Formulierung der Ziff. C.6.1

Zu 2: betrifft C.7.2. Der Begriff „Höhlenbäume“ wird durch „Habitatbäume“ ersetzt

Zu 3: Festsetzung zur ökologischen Bauaufsicht bzw. „Umweltbaubegleitung“ wird ergänzt und im Rahmen des Durchführungsvertrages zusätzlich rechtlich gesichert. Darüber hinaus werden auch die mit den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 27.09.2020 vorliegenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in die Planung eingearbeitet und sofern erforderlich festgesetzt.

Zu 4: Es ist bekannt, dass auch Glasflächen < 1 m² ein Vogelschlagrisiko mit sich bringen. Allerdings wurde in einer Abklärung mit dem Landesbund für Vogelschutz festgestellt, dass das Risiko mit zunehmender Glasfläche steigt. Aus diesem Grund wurde ein Grenzwert von 2 m² als sinnvoll erachtet. Der Einbau ausschließlich „Vogelflug-sicherer“ Glasscheiben würde zu Mehrkosten in Höhe von 170.000,- € (1.000 m² Glasfläche) führen. Die durch die Festsetzung einer Größe > 2 m² entstehenden Mehrkosten belaufen sich aufgrund der ansonsten kleineren Fensterflächen immerhin auch noch auf 40.000,- €, die der Vorhabenträger übernehmen muss.

Zu 5: Bereits enthalten ist in C.3.8, dass die Beleuchtung der Werbeanlagen nur während der Öffnungszeiten eingeschaltet sein darf. Die Zugänge / Zufahrt zum Wohngebäude befinden sich überwiegend direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche. Hier wird die Gemeinde vom Betreiber der Beleuchtung ein geeignetes Konzept mit Dimmung in den frühen Morgenstunden einfordern. Die Beleuchtung der direkten Erschließungen erfolgt üblicherweise ohnehin mittels Bewegungsmeldern.

**Beschluss:**

Der Bebauungsplan wird gemäß vorstehendem Vortrag angepasst und geändert.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 3**

**9. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 30.07.2020**

Der Bedarf für die neue Flächenneuausweisung wird im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung, aber auch in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfassender erläutert, insbesondere ist dabei auf bestehende Flächenpotentiale einzugehen bzw. zu begründen, sofern diese nicht zur Verfügung stehen. Hierfür werden die weiteren Unterlagen der Gemeinde zur Standortprüfung z.B. ISEK 2019, Umfrageergebnisse von 2016, das Nahversorgungskonzept von 2015 sowie die „Feinstudie Areal Teilsrain“ 2018 und Sitzungsprotokolle früherer Gemeinderatssitzungen ausgewertet und deren Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Ausreichend große Flächen in zentraler Lage stehen ansonsten nicht zur Verfügung. Die Entwicklungen im Planungsgebiet wurden im Vorfeld in der Gemeinde Wörthsee umfangreich diskutiert und Alternativen geprüft (vgl. Kap. 7.5 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplanänderung). Aufgrund der zentralen Lage erhält dieser Bereich aber den Vorzug zur baulichen Entwicklung, von der sich die Gemeinde auch Impulse für die Gesamtentwicklung des Ortes und Sicherung der Nahversorgung erhofft. Dies entspricht auch den Ergebnissen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) aus dem Jahr 2019. Andere Alternativstandorte, die die gewählten Kriterien in derselben Weise erfüllen, sind nicht verfügbar

Im ISEK stellt die Entwicklung des Gebietes „Am Teilsrain“ mit genossenschaftlichem Wohnungsbau, Nahversorgung und weiteren öffentlichen Nutzungen ein wesentliches Handlungsfeld bzw. einen wesentlichen Handlungsraum dar. Weitere sind der Altort sowie der Bahnhof Steinebach, sowie die anderen Orte Etterschlag, Walchstadt und Auing. Zur Stärkung der Nahversorgung, die als erste Querschnittsaufgabe genannt ist, wurden in einer Feinuntersuchung Standortalternativen und Varianten für den Vollsortimenter geprüft. In dieser Feinstudie (siehe Anlage) fand eine ausführliche Auseinandersetzung mit möglichen Standorten eines künftigen Nahversorgers in diesem Gebiet statt. Letztlich blieben 2 Standorte, der jetzt vorgesehene und der ehemalige Lebensmittelmarkt mit Erweiterungsoption. Dazu ist auf die im Anhang beigefügte Feinstudie zu verweisen. Bevorzugt wurde zunächst der Standort auf Fl.Nr. 501/3, die jetzige Fläche wurde als Vorratsfläche für Nahversorgung eingestellt. Kaufgespräche mit den Eigentümern des Gebäudes auf Fl.Nr. 501/3 fanden statt. Diese waren nicht zum Verkauf bereit, sondern schlossen einen langfristigen Mietvertrag mit dem Secondhand-Betreiber vor Ort. Damit verblieb als einzig mögliche Option zur Verbesserung der Nahversorgung in Wörthsee der jetzige Standort.

Um diesen zu entwickelnden Standort zu sichern, hat der Gemeinderat die Ansiedlung eines Getränkemarktes beim bestehenden Lebensmittelmarkt in Waldbrunn abgelehnt, um diesen Standort nicht so zu stärken. Die Konsequenz wäre gewesen, dass sich kein zweiter Markt mehr ansiedeln würde. Bei der nun gewählten Variante überwogen letztlich die Vorteile einer in den Hang integrierten Lösung hinsichtlich städtebaulicher Qualität und Flächenverbrauch.

Die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle „Steinebach, Maistraße“ beträgt entlang der Straßen gut 220 m zum westlichen Beginn des Planungsgebietes. Dies wird in der Begründung ergänzt, um als Kriterium für die städtebaulich integrierte Lage herangezogen werden zu können.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Kapitel 2, 3 sowie 7.5 entsprechend ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 3**

**10. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 05.08.2020**

Zu 1.1: Bezüglich Starkregen sieht die Planung einen Baumgraben zwischen den gebäudenäheren Stellplätzen vor. Dort wird der Abfluss der oberen, südlich gelegenen zwei Drittel des Parkplatzes aufgenommen und nötigenfalls abgeleitet. Zusätzlich erhält der Stellplatz im Osten einen dem geplanten Gefälle folgenden natürlichen Ablauf, so dass kein wesentlicher Rückstau oder in das Gebäude schießendes Wasser entstehen wird. Die Errichtung eines Sockels schließt sich bei der geplanten Nutzung mit Einkaufswägen aus, da dies ein Rampenbauwerk zum Eingang erfordern würde.

Zu 1.2: Der Hinweise bzgl. Grundwasser in D.4.1 wird wie folgt ersetzt „*Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.“.* Aus dem vorliegenden Baugrundgutachten geht hervor, dass bei den Bohrungen kein Grundwasser angetroffen wurde, es ist etwa auf Höhe des Wörthsees zu vermuten, das sind im Geltungsbereich mind. 15 m unter GOK. Demnach ist die Aufnahme des 2. Absatzes nicht angezeigt.

Zu 1.5.2: Aufgrund der Größe des Planungsgebiets wird eine wasserrechtliche Genehmigung zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich, dies wird als Hinweis D.4.3 in die Planung aufgenommen. Gemäß vorliegendem Bodengutachten ist aber eine Versickerung unproblematisch möglich. Diese wird derzeit vom Vorhabenträger geplant, so dass eine eigene Darstellung im Bebauungsplan verzichtbar ist. Aufgrund der Hanglage und Lage im unteren Bereich des Hangs wird eine flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Boden nicht möglich sein. Es wird eine Versickerung über Rigolen erforderlich werden, da der Baumgraben nur den oberen Teil des Parkplatzes aufnehmen und versickern kann. Diese wird bis zum Bauantrag bzw. Wasserrechtsantrag ausgearbeitet und vorgelegt.

Der Anschluss an Wasserversorgung und Abwasserentsorgung entspricht dem Stand der Technik und muss nicht als Hinweis in die Planung aufgenommen werden.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen werden wie in der Abwägung beschrieben vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 17 Nein 0**

**B. Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die folgenden Stellungnahmen vorgebracht. Da verschiedene sachliche Aspekte mehrfach vorgetragen werden, erfolgt vorgestellt eine gesammelte Betrachtung und Abwägung dieser Belange.

**1. Sammelabwägung mehrfach vorgetragener sachlicher Aspekte der privaten Stellungnahmen**

**a) Erforderlichkeit Vollsortimenter, Größe der Verkaufsfläche**

Bzgl. Erforderlichkeit weiterer Lebensmittelversorger sowie Standortalternativen im Gemeindegebiet Wörthsee wird auf die „Feinuntersuchung Areal „Am Teilsrain“ – Abschlussbericht“ vom Mai 2018 sowie die Zusammenfassung Nahversorgung in Wörthsee (Gemeinde Wörthsee, August 2020) verwiesen, die der Begründung als Anlage beigefügt werden. Zum Erfordernis und der Integration des geplanten Lebensmittelmarkts ist auch auf die bereits mit ausgelegte „Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Supermarkts in Wörthsee“ (Cima, 3/2020) hinzuweisen.
Die Gemeinde hat 2016 eine Umfrage unter allen Haushalten mit einer Rücklaufquote von ca. 26 % durchführen lassen, wonach sich über 90 % der Teilnehmer für die Verbesserung der Nahversorgung und über 56 % für einen weiteren Supermarkt ausgesprochen haben. Die Größe des nun geplanten Lebensmittelvollsortimenters ergibt sich aus den Anforderungen möglicher Betreiber, die eine Standortentwicklung für kleinere Verkaufsflächen nicht als wirtschaftlich einstufen. Auf Grundlage der Umfrage und Feinuntersuchung wurde mit einem Investor ein Bebauungskonzept für den Standort entwickelt.

Die Gemeinde ist sich durchaus bewusst, dass der erforderliche Baukörper zunächst die ländliche Struktur strapaziert. Hier ist aber auf das architektonische Konzept als Holzbau zu verweisen. Der geplante Markt stellt die minimale Größe dar, die von möglichen Betreibern akzeptiert wird.

**Beschluss:**

Die Ergänzung der Begründung erfolgt bereits gemäß Abwägung zu 9. Reg. v. Oberbayern.

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 4**

**b) Verschlechterung Lärmimmissionen Anwohner, fehlendes Schallgutachten**

Das zwischenzeitlich mit Datum vom 03.09.2020 vorliegende Schallschutzgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die gesetzlichen Grenz- und städtebaulichen Orientierungswerten für den anlagenbezogenen Lärm werden an allen maßgeblichen Immissionsorten innerhalb wie außerhalb des Geltungsbereichs eingehalten. Außerhalb des Geltungsbereiches kann an Bestandsgebäuden sogar eine deutliche Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertunterschreitung von mehr als 6 db(A) festgehalten werden. Auch das geplante WA im Norden des SO steht in keinem schalltechnischen Konflikt. Hierfür wurde die Einhausung der Anlieferung mit Rolltoren sowie deren zeitliche Begrenzung als Festsetzung berücksichtigt. Im Immissionsschutzgutachten werden alle erforderlichen Vorkehrungen zum Schallschutz dargelegt, die sofern relevant teilweise im Bebauungsplan festgesetzt, ansonsten im Rahmen der Baugenehmigung zu beauflagen sind und daher als Hinweis aufgenommen werden. Neben der festgesetzten Einhausung der Anlieferung mit Toren und zeitlichen Beschränkung sind dies dann die generellen Öffnungszeiten, Ausführung der Fahrgassen, Mitarbeiterparklätze in der südlichsten Reihe, Einhausung der Einkaufswagenboxen sowie Schalldämmaße für die Einhausung. Diese sind vor allem für die Geräuschminderung hinsichtlich der Wohnungen im OG von Bedeutung, weitere Maßnahmen sind nicht angezeigt. Die Technik und Lüftungsanlagen sind gemäß aktuellem V+E-Plan ausschließlich im Kellergeschoß im Osten untergebracht.

Hinsichtlich der Verkehrszunahme auf öffentlichen Straßen werden die Grenzwerte der 16. BImSchV tags lediglich an der südwestlichen Ecke des Wohnhauses auf Grundstück Fl.Nr. 506/2 erreicht, nicht jedoch überschritten, ansonsten überall eingehalten bzw. unterschritten.

Die offene Zufahrt für den Parkverkehr der Wohnnutzung im Obergeschoss im Norden steht gemäß Schallschutzgutachten nicht im grundsätzlichen Konflikt mit einer weiteren Wohnbebauung im Norden und ermöglicht zumindest in wesentlichen Teilen eine natürliche Belichtung und Belüftung. Auch hier ist vom Vorhabenträger zur Schallminimierung vorgesehen, die Rampe mit als asphaltierter oder schalltechnisch gleichwertiger Belag auszuführen sowie im unteren Bereich die Fassade als Mauer zu schließen.

Insgesamt sind hinsichtlich der Lärmauswirkungen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu besorgen, gleichwohl wird teilweise eine Verschlechterung der Lärmsituation für die Anlieger eintreten. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst und geht hier dem Wunsch vieler Bürger für eine Stärkung der Nahversorgung nach.

**Beschluss:**

Die Vorgaben des Schallschutzgutachtens werden in die Planung eingearbeitet.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

**c) Auswirkungen auf öffentliche Verkehrsflächen, insb. Etterschlager Straße und Zum Kuckucksheim, Sicherheit**

Hinsichtlich Steigerung des Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Etterschlager Str./Zum Kuckucksheim. und möglichen Gefahren für Fußgänger: lässt sich festhalten:
Gemäß Immissionsschutzgutachten ist an Öffnungstagen mit hoher Auslastung mit maximal 1.245 Fahrzeugbewegungen für den Lebensmittelmarkt zzgl. 41 für das Wohnen, von denen ca. 92 % Richtung Staatsstraße in nördlicher oder südlicher Richtung befahren werden. Der DTV betrug im Jahr 2015 2.246 Kfz/Tag, davon 9 Schwerverkehr auf der St 2348. Da es sich jedoch bei den Prognosen um Maximalwerte handelt, ist in der Praxis von einer geringeren Steigerung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Aufgrund der niedrigen Bestandswerte sind gemäß Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt keine weiteren Untersuchungen sowie keine weiteren Planungen oder Umbaumaßnahmen der Fahrspuren erforderlich.

Eine Anlage von Linksabbiegerspuren auf der Straße Zum Kuckucksheim ist gemäß Verkehrsgutachten TSC vom 26.05.2020 nicht erforderlich, da die Mischspur über eine ausreichende Leistungsfähigkeit verfügt.

Im Zuge der Planungen wird eine verkehrsberuhigte Erschließung im Osten des Plangebiets vorgesehen. Diese wird künftig den Schulweg bilden und den Kindern aus Steinebach / Kuckuckstraße den Schulweg entlang der Staatsstraße ersparen, da diese erst Am Teilsrain zur Etterschlager Straße gelangen werden. Damit wird der Schulweg sogar etwas verkürzt. Zusätzlich kann geprüft werden, ob am genannten Knotenpunkt eine Querungshilfe installiert werden kann.

Die Erforderlichkeit weitergehender Maßnahmen sind nicht ersichtlich.

**Beschluss:**

Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

**d) Zufahrten und interne Verkehrserschließung des Baugebietes**

Bauherren, Planer und Verwaltung haben sich intensiv mit den Erschließungsalternativen auseinandergesetzt und insbesondere für den Lebensmittelmarkt die Auswirkungen detailliert untersucht. Im Ergebnis wurde aufgrund der Vorteile hinsichtlich Sicherheit und Organisation der vorliegenden getrennten Lösung der Vorzug gegeben, d.h. der Kundenverkehr und Anlieferung für den Lebensmittelmarkt erfolgen über die westliche Zufahrt, die Erschließung Wohnen über die östliche Zufahrt. Bzgl. der östlichen Zufahrt auch zum nördlich geplanten Wohngebiet sind keine leistungsstärkeren Alternativen erkennbar, so dass die Anbindung im Bebauungsplan als zumindest eine Option gesichert wird.

Bzgl. der Zufahrten für den Lieferverkehr wurden auch zur Reduzierung der Belastungen für Anwohner verschiedenste Alternativen geprüft. Für die erforderlichen Schleppkurven des Lieferverkehrs stehen im Osten jedoch nicht ausreichend Flächen zur Verfügung bzw. führt verlängertes Zurückstoßen zu zusätzlichen Sicherheitsrisiken. Die westliche Zufahrt wird durch den Kundenverkehr ohnehin stärker genutzt. Die Trennung der Bereiche und Beschränkung der östlichen Zufahrt auf die Wohnnutzung und das nördlich angrenzende Gebiet dient somit auch dazu, zusätzliche Konflikte mit den Fußgängern und Radfahrern zu vermeiden.

Für das Wohnen ist im Vergleich zum Betrieb des Lebensmittelmarktes mit deutlich geringeren Verkehrszahlen zu rechnen, die in der Relation eher vernachlässigbar sind. Geplante 22 Wohnungen lassen inkl. Besucher und Wirtschaftsverkehr gemäß Verkehrsgutachten TSC Ingenieure vom 01.04.202 täglich insgesamt 41 Fahrten erwarten im Vergleich zu max. gut 1.230 Fahrbewegungen für Supermarkt. Zahlen für den Baustellenverkehr sowie die nördlich geplante Entwicklung des Wohngebietes können noch nicht ausreichend prognostiziert werden. Zu erwarten wären beispielsweise bei 70 Wohnungen um die 200 Fahrten täglich, die ebenfalls deutlich geringer liegen als die Supermarkt-Fahrbewegungen. Die

nun eingearbeitete bauliche Trennung erscheint also gerade aus Sicherheitsgründen zweckmäßig. Für die Gesamterschließung des nördlichen Areals des WA wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Zufahrtsmöglichkeit von Süden geschaffen, die weiteren Optionen wie ggf. ein zusätzlicher Anschluss an die Schluifelder Straße sind im Zuge des dort ebenfalls aufzustellenden Bebauungsplans auszuarbeiten und zu prüfen. Die Verkehrszahlen der Staatsstraße lassen Raum für die Gesamtentwicklung in diesem Bereich.

Die Erschließung der Wohnnutzung und des nördlich geplanten WA wird im Osten mit einer Breite von 5,5 m vorgesehen und auch die Einmündung in die Straße zum Kuckucksheim berücksichtigt. Bei der gewählten Lösung ist über die östliche Zufahrt kein Lieferverkehr des Lebensmittelmarkts abzuwickeln, allerdings erfordert der Anschluss des Wohngebietes abgesehen vom Lieferverkehr (Paketdienste, etc.), Rettungswege zumindest für den Baustellenverkehr größere Radien. Baustellenverkehr ist aber ohnehin zeitlich begrenzt. Diese können aber temporär im Bereich des Grünstreifens ermöglicht werden. Dies ist in der Begründung zu erläutern. Somit ist die Erschließung gesichert, die östliche Straße mit einem Verkehrsaufkommen für ca. 90 Wohnungen ist in jedem Fall verkehrsberuhigt auszubilden. Dies ist für die Gemeinde aus Gründen der Schulwegsicherheit vorrangig.

Aufgrund der Baustellenzufahrt etc. ist es aber ratsam, zeitweise für die neu gepflanzten Bäume Schutzzäune zu errichten.

**Beschluss:**

Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 17 Nein 0**

**e) Hoher Eingriff in Naturhaushalt (Waldfläche) im Widerspruch zu ausgerufenem Klimanotstand**

Eingriffe in Natur- und Landschaft als ökologische Auswirkungen werden im Rahmen der Planung in Begründung und Umweltbericht im Detail erläutert, gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ abgearbeitet, d.h. im Rahmen von Vermeidungsmaßnahmen verringert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Auch der Artenschutz wird separat geprüft, siehe vorliegende Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 27.09.2020. Die Belange von Natur und Landschaft stehen der Planung auch nach Einschätzung der Regierung von Oberbayern nicht entgegen, da es sich um einen integrierten Standort handelt.

Die Gemeinde ist sich der prognostizierten Umweltauswirkungen und widerstreitenden Klimaschutzziele (Nahversorgung, die auch mit Fahrrad oder zu Fuß erreicht werden kann versus Schutz des Waldes) durchaus bewusst. Im Umweltbericht werden die Eingriffe insgesamt als von mittler Erheblichkeit dargelegt. Die Gemeinde geht hier dem Wunsch vieler Bürger für eine Stärkung der Nahversorgung nach.

Das Planungsziel der Gemeinde, mit dem vorliegenden Bebauungsplan einen Nahversorger im Ortszentrum anzusiedeln trägt dem Klimaschutz dahingehend Rechnung, dass kurze Wege unterstützt und Einkaufsfahrten mit dem Auto reduziert werden. Daher wird besonderes Augenmerk bei der Planung auch auf Fahrradstellplätze sowie die fußläufige, attraktive Erreichbarkeit gelegt. Es handelt sich gemäß Fachgutachten (ISEK, CIMA, Feinuntersuchung Teilsrain) um eine sinnvolle Ergänzung, da es keine andere Möglichkeit gibt, die Nutzung auf bestehenden Bauflächen zu entwickeln. Daher muss die Neuversiegelung an diesem integrierten Standort in Kauf genommen werden, vgl. Abwägung Reg. v. Oberbayern.

**Beschluss:**

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 3**

**f) Einschätzung Umweltauswirkungen in UVP-Vorprüfung**

In der UVP-Vorprüfung muss der Punkt Zusammenwirken mit anderen Vorhaben wegen dem angrenzend geplanten Wohnen am Teilsrain zwar grundsätzlich bejaht werden, allerdings ist auch anzuführen, dass das Wohnen an sich nicht UVP-relevant ist und somit nicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen beiträgt.

Dies ist durch die insgesamt geringe Flächengröße begründet, auch bei Einbeziehung des geplanten Wohngebiets werden die jeweiligen Prüfwerte für die Erforderlichkeit einer UVP nicht erreicht.

Allerdings sollte die Einstufung der Belästigungen in der UVP-Vorprüfung angepasst werden (Punkt 1.5). Bei Risiken für menschliche Gesundheit kann das „Nein“ anhand des zwischenzeitlich vorliegenden Schallschutzgutachtens aufrechterhalten werden. Hier wird davon ausgegangen, dass Lärmimmissionen sich tagsüber zwar erhöhen, jedoch die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden und daher nicht gesundheitsgefährdend sind. Zur Nachtzeit sind durch den Lebensmittelvollsortimenter und die vorgeschriebene Anlieferung zur Tagzeit keine Beeinträchtigungen erkennbar. Insgesamt sind damit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, gleichwohl eine Verschlechterung der Lärmsituation für die Anlieger eintritt.

Auch bzgl. Merkmale der möglichen Umweltauswirkungen sind in 3.1 zum Schutzgut Mensch möglicherweise hohe Wahrscheinlichkeit, hohe Häufigkeit sowie Zusammenwirken mit anderen Plänen ggf. als zutreffend zu bezeichnen. Allerdings ist aufgrund der vorliegenden Fachgutachten keine Gefährdungen erkennbar, die die Erstellung einer eigenen UVP erforderlich machen würden. Auf diese bzw. deren Ergebnisse zur Unbedenklichkeit bei Einhaltung von Vorkehrungen wird verwiesen, erhebliche Auswirkungen sind hier demzufolge nicht zu befürchten.

**Beschluss:**

Die Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit wird entsprechend der Abwägung angepasst. Weitere Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 14 Nein 3**

**1. Einwender 1, Stellungnahme vom 07.04.2020**

Bzgl. Erforderlichkeit weitere Lebensmittelversorger siehe Sammelabwägung

Zu Natur und Erholung vorrangig: siehe Sammelabwägung Bst. e.

Zu Aussagen zur Lärmbelastung fehlen siehe Sammelabwägung Bst. b und c.

Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrszunahme auf öffentlichen Straßen ist mit einer Verschlechterung der Lärmsituation für die Anwohner zu rechnen, allerdings werden die Grenzwerte der 16. BImSchV tags lediglich an der südwestlichen Ecke des Wohnhauses auf Grundstück Fl.Nr. 506/2 erreicht, nicht jedoch überschritten, ansonsten überall eingehalten bzw. unterschritten. Hinsichtlich des nördlich geplanten Allgemeinen Wohngebietes zeigen die Berechnungen darüber hinaus, dass die Nutzung der Tiefgarage und die damit verbundene Geräuschentwicklungen die Ausweisung eines WA im Norden nicht verhindert bzw. nicht im grundsätzlichen Konflikt stehen.
Bzgl. Gemeindeinteressen sind nicht Investoreninteressen: Hier wird auf die Zusammenfassung Nahversorgung in Wörthsee verwiesen; die geringe Größe der Wohnung ist gezielt dem Standort geschuldet und soll fehlende „Starterwohnungen“ für Singles oder junge Paare im niedrigeren Preissegment sichern Eine möglicherweise lukrative Kurzzeitvermietung wird im Bebauungsplan durch Ergänzung der Festsetzung C.1.2.2 ausgeschlossen und kann ggf. im städtebaulichen Vertrag präzisiert werden.

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Sammelabwägung wird verwiesen. Die Planung wird gemäß Vortrag ergänzt sowie in Festsetzung C.1.2.2 als letzten Satz ergänzt: „Eine Nutzung als Boardinghaus oder ähnliche Nutzung zur Kurzzeitvermietung ist nicht zulässig“.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

**2. Einwender 2, Stellungnahme vom 03.08.2020**

Zu Aussagen zur Lärmbelastung fehlen: siehe Sammelabwägung Bst. b. Das Immissionsschutzgutachten liegt nun vor und wird zum Entwurf mit ausgelegt.

Zu private Terrasse liegt an Zufahrt: Im Bestand sind dort ungeregelte Abstellmöglichkeiten für PKWs gegeben. Die Gemeinde wird diese öffentliche Verkehrsfläche im Zuge der geplanten Bebauung umgestalten und einen Gehweg und ggf. Längsparker anlegen. Wie dieser Bereich exakt geplant wird, ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Aufgrund der Lage besitzt das Grundstück bereits eine Hecke als Einfriedung. Ggf. kann angesichts der gesamten zur Verfügung stehenden öffentlichen Fläche zusätzlich auch noch ein Grünstreifen zum Gehsteig und Privatgrundstück vorgesehen werden.

Zu Steigerung Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Etterschlager Str./Zum Kuckucksheim. mit Gefahren für Kinder und Senioren: siehe Sammelabwägung Bst. c.

Zu UVP-Vorprüfung beachtet Anwohner nicht: siehe Sammelabwägung Bst. f.

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Sammelabwägung wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

**3. Einwender 3, Stellungnahme vom 03.082020**

Zu Supermarkt überdimensioniert, Waldeingriff: siehe Sammelabwägung Bst. a.

Zu Lärmbelästigung: siehe Sammelabwägung Bst. b

Zu Verkehrskollaps wird auf das vorliegende Verkehrsgutachten verwiesen, siehe Sammelabwägung Bst. c. Die Erforderlichkeit weitergehender Maßnahmen ist nicht ersichtlich.

Zu sinnvollerer Standort Richtung Auing, Laden am Bahnhof oder in der Nähe wäre z. B. auch für Touristen nutzbar siehe auch Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern. Die Gemeinde Wörthsee hat im Vorfeld mögliche Standorte ausführlich untersucht, z.B. im Rahmen des ISEK 2019, des Nahversorgungskonzepts von 2015 sowie der „Feinstudie Areal Teilsrain“ 2018. Als Ergebnis konnte nur am Teilsrain eine Vernetzung mit den Wohngebieten und Stärkung der Nahversorgung am Hauptort sowie eine Verfügbarkeit ausreichend großer Grundstücksflächen erreicht werden.

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Sammelabwägung wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 2**

**4. Sammeleinwender 4, Stellungnahme vom 03.08.2020**

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme des Vereins zur Kenntnis. Ohne die dargelegten Daten im Einzelfall nachvollziehen zu können wird auf folgende Aspekte verwiesen:
Die Gemeinde hat 2016 eine Umfrage unter allen Haushalten mit einer Rücklaufquote von ca. 26 % durchführen lassen, wonach sich über 90 % der Teilnehmer für die Verbesserung der Nahversorgung und über 56 % für einen weiteren Supermarkt ausgesprochen haben. Vermutlich wurde die in der Stellungnahme genannte Umfrage unter den Vereinsmitgliedern durchgeführt, deren Interesse verständlicherweise die Wohnnutzung ist. Grundsätzlich wäre auch der Gemeinde ein kleineres Gebäude lieber, allerdings würde dann die Planung ins Leere laufen, da sich kein Betreiber finden würde. Die Größe des nun geplanten Lebensmittelvollsortimenters ergibt sich aus den Anforderungen möglicher Betreiber, die eine Standortentwicklung für kleinere Verkaufsflächen nicht als wirtschaftlich einstufen. Nachdem leider das Konzept des Dorfladens gescheitert ist, ist es für die Gemeinde umso bedeutsamer, die Nahversorgung im Ort mit dem hier verfolgten Konzept zu stärken.

Zu Bedenken hinsichtlich ökologischer Auswirkungen, Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit sowie Emissionen: Hinsichtlich der Emissionen ist auf das Schallgutachten zu verweisen. Die ökologischen Auswirkungen sind im Umweltbericht eingehend beschrieben und werden in der Planung hinreichend berücksichtigt. Die Verkehrsbelastung ist im Verkehrsgutachten beleuchtet. Welche darüber hinaus gehenden Bedenken bestehen, ist aus der Stellungnahme nicht ersichtlich.

Zu professionelle Befragung aller Haushalte durch den Verein wird auf die vorliegende Befragung aus dem Jahr 2016 verwiesen. Durch das Scheitern des Dorfladens ist nicht erkennbar, dass die Untersuchung an Aktualität verloren hätte.

Zu Dimensionierung Baukörper durch Gerüst: Die Gemeinde ist sich durchaus bewusst, dass der erforderliche Baukörper zunächst die ländliche Struktur strapaziert. Hier ist aber auf das architektonische Konzept als Holzbau zu verweisen. Nach dem Scheitern des Dorfladens ist auch nicht erkennbar, wie dieser reaktiviert werden sollte. Der geplante Markt stellt leider die minimale Größe dar, die von möglichen Betreibern akzeptiert wird.

(siehe auch Sammelabwägung)

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Sammelabwägung wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 2**

**5. Einwender 5, Stellungnahme vom 03.08.2020**

Zu Grundlagen des Nutzungskonzepts: siehe Sammelabwägung Bst. a.

Zum Standort siehe Sammelabwägung Bst. a.

Zu Schallschutzgutachten fehlt: Dieses liegt zwischenzeitlich vor und wird vollinhaltlich in der weiteren Planung berücksichtigt. siehe Sammelabwägung Bst. b.

Zu Verkehrsgutachten zeigt Knoten Etterschlagerstr./Zum Kuckucksheim nur unzureichend, erhebliche Verschlechterung erwartet: Durch die Planung sieht die Gemeinde insbesondere eine Verbesserung des Schulwegs, da dieser für die Bewohner des westlichen Steinebach künftig deutlich länger abseits der Etterschlager Straße geführt werden kann, siehe auch Sammelabwägung Bst. c.

Zu maßstabssprengende Bebauung: Die Gemeinde ist sich durchaus bewusst, dass der erforderliche Baukörper zunächst die ländliche Struktur strapaziert. Hier ist aber auf das architektonische Konzept als Holzbau zu verweisen. Nach dem Scheitern des Dorfladens ist auch nicht erkennbar, wie dieser reaktiviert werden sollte. Der geplante Markt stellt leider die minimale Größe dar, die von möglichen Betreibern akzeptiert wird.

Zu mangelhafte Fassadenfestlegungen: In diesem Zusammenhang ist auf den Vorhaben- und Erschließungsplan zu verweisen, der Bestandteil der Bebauungsplanung ist und gemäß Abstimmungsergebnissen des Gemeinderats weiter entwickelt wurde. Im weiteren Verfahren werden bei Bedarf weiter dezidierte Festlegungen zur Gestaltung vereinbart.

Zu Pultdach nicht durch Festsetzungen gedeckt: Gemäß Ziffer C.3.5 Satz 2 ist eine parallel zur Gebäudelängsseitige verlaufende durchgehende Lichtkuppel mit Pultdach in einer maximalen Höhe von 1,5 m über der Attika zulässig. Allerdings sieht die aktuelle Vorhabensplanung dieses nicht mehr vor, siehe Abwägung Landratsamt Ziff. 7. Die Festsetzungen werden daher entsprechend gekürzt bzw. angepasst.

Widersprüchliche Darstellung Höhenbezugspunkte 6: Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte umfassen geplante Geländehöhen im Bereich der Zufahrten und Stellplätze sowie vorhandene Geländehöhen als Bezugspunkt der Wandhöhe an der Baugrenze. Weitere Höhendarstellungen sind auf Ebene der Bebauungsplanung nicht erforderlich, können für den Bestand aber aus den als Hinweis dargestellten Höhenlinien entnommen werden und für die Planung teilweise aus den Verkehrsgutachten.

Zu fehlende Angabe Steigungsverhältnisse östl. Rampe: aufgrund der topografischen Verhältnisse ist eine im Sinne des Gesetztes barrierefreie Anbindung des Wohngebiets (6 % Steigung, alle 6 m ein Zwischenpodest mit 1,5 m) nur von Norden her möglich. Die Rampe im Osten war bislang mit 10 % Steigung vorgesehen, wie sich aus den Höhenpunkten ergibt. Diese wird im Zuge der Entwurfsfassung des Bebauungsplans auf 8 % reduziert.

Zu mangelnde Adressbildung der Wohnbebauung: Eine Gesamtbetrachtung der beiden Teilbereiche, für die nun infolge der zeitlichen Unterschiede getrennte Bebauungspläne aufgestellt werden, hat die Gemeinde von Beginn an berücksichtigt, wie Voruntersuchungen, z.B. die „Feinstudie Areal Teilsrain“ zeigen. Eine Adressbildung ergibt sich nicht allein aus der Zufahrt für den motorisierten Verkehr, vielmehr wurde im Rahmen der Planung besonderes Augenmerk darauf gelegt, einen gemeinsamen fußläufigen Eintrittspunkt ins neue Baugebiet im Westen zu gestalten, zu dem sich das künftige Gebiet mit öffentlichen Nutzungen, Plätzen und Grünflächen orientiert. Dieser betont dabei die Erreichbarkeit auf kurzen Wegen für Fußgänger und Radverkehr. Bzgl. der Kfz-Zufahrten wurden verschiedenste

Alternativen geprüft. Aufgrund der künftig stärker frequentierten Zufahrt für den Supermarkt sowie der topographischen Schwierigkeiten wurde in Abstimmung mit der WOGENO, die das Wohngebiet entwickeln wird, entschieden, die verkehrsberuhigte Zufahrt zum Wohnen im Osten am Supermarkt vorbei zu führen, um zusätzliche Konflikte mit den Fußgängern und Radfahrern zu vermeiden. So ist auch eine gemeinsame Zufahrt der Tiefgaragen für das Wohnen über dem Supermarkt und dem Wohnen Am Teilsrain möglich und hier wird zusätzlich eine verkehrsberuhigter Durchwegung Richtung Grundschule entstehen.

Bzgl. angefragter Maßnahmen zum Artenschutz werden diese in Rahmen der mittlerweile vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung umfassend geprüft und dokumentiert sowie Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan im Entwurf mit festgesetzt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt sich daraus, sowie aus den Ergebnissen der Vorprüfung, die von den Behörden nicht beanstandet wurde, nicht.

Zu Planung nicht vereinbar mit ausgerufenem Klimanotstand: siehe Sammelabwägung Bst. e.

Zu geplante Stellplätze steigern KfZ-Verkehr im Ort, da keine einschränkenden Maßnahmen geplant: neben dem Eingang zum geplanten Lebensmittelmarkt bzw. Backshop werden in prominenter Lage Radlabstellplätze geplant. Ohne die Festlegung einer ausreichenden Anzahl an PKW-Stellplätzen würde aufgrund der Vorgaben der Betreiber kein Markt entstehen können.

Zu geplanter großer Supermarkt fällt genossenschaftlichem Wohnungsbauprojekt in den Rücken, unvermeidbares Verkehrsaufkommen, bisher ungestörter Ortsrand: Die Planungen sind eng mit der WOGENO als Planerin des Wohngebiets abgestimmt. Diese hat sich z.B. für eine Erschließung im Osten ausgesprochen, um keinen Mischverkehr in einer gemeinsamen Zufahrt im Westen zu erhalten.

Zu schwierige Erreichbarkeit des Supermarktes für ältere Menschen: Es ist eine barrierefreie Zuwegung von Westen her vorgesehen.

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Sammelabwägung wird verwiesen. Eine Änderung der Planung erfolgt gemäß Abwägung.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 2**

**6. Einwender 6, Stellungnahme vom 01.08.2020**

Es wird auf die zwischenzeitlich vorliegende Schallschutzgutachten verwiesen, siehe auch Sammelabwägung Bst. b.

Im Immissionsschutzgutachten werden die erforderlichen Vorkehrungen dargelegt, die sofern relevant teilweise im Bebauungsplan festgesetzt, ansonsten im Rahmen der Baugenehmigung zu beauflagen sind und daher als Hinweis aufgenommen werden. Neben der festgesetzten Einhausung der Anlieferung mit Toren und zeitlichen Beschränkung sind dies dann die generellen Öffnungszeiten, Ausführung der Fahrgassen, Mitarbeiterparklätze in der südlichsten Reihe, Einhausung der Einkaufswagenboxen sowie Schalldämmaße für die Einhausung. Diese sind vor allem für die Geräuschminderung der Wohnungen im OG von Bedeutung, weitere Maßnahmen sind nicht angezeigt. Die Technik und Lüftungsanlagen sind gemäß aktuellem V+E-Plan ausschließlich im Kellergeschoß im Osten untergebracht. Die offene Zufahrt im Norden steht gemäß Schallschutzgutachten nicht im grundsätzlichen Konflikt mit einer weiteren Wohnbebauung im Norden und ermöglicht zumindest in wesentlichen Teilen eine natürliche Belichtung und Belüftung (vgl. Sammelabwägung Bst. b).

Flüsterasphalt ist erst bei höheren Geschwindigkeiten wirksam, die Asphaltierung oder schalltechnisch gleichwertige Ausführung wird im Gutachten als Anforderung benannt. Aufgrund dieser Asphaltierung sind keine besonderen Vorkehrungen hinsichtlich Geräuscharmut an Einkaufswägen angezeigt.

Im Schallschutzgutachten vom 03.09.2020 wird auch auf die Anforderungen an Fahnen als Werbeanlagen eingegangen. Eine Zulieferung wird ebenfalls auf die Tageszeit von 6.00 bis 20.00 Uhr begrenzt festgesetzt.

Eine nächtliche Beleuchtung der Werbeanlagen ist vom Vorhabenträger nicht vorgesehen und ist bereits in Festsetzung C.3.8 enthalten: „Die Beleuchtung der Werbeanlagen (…) darf nur während der Öffnungszeiten eingeschaltet sein“.

Bzgl. der Zufahrten für den Lieferverkehr wurden verschiedenste Alternativen geprüft. Für die erforderlichen Schleppkurven für den Lieferverkehr stehen im Osten jedoch nicht ausreichend Flächen zur Verfügung bzw. führen verlängertes Zurückstoßen zu zusätzlichen Sicherheitsrisiken. Die westliche Zufahrt wird durch den Kundenverkehr ohnehin stärker genutzt. Die Trennung der Bereiche und Beschränkung der östlichen Zufahrt auf die Wohnnutzung und das nördlich angrenzende Gebiet dient somit auch dazu, zusätzliche Konflikte mit den Fußgängern und Radfahrern zu vermeiden.

Eingriffe in Natur- und Landschaft. d.h. auch in die Topographie und den Waldbestand siehe Sammelabwägung Bst. e.

Die Gestaltung der Fassaden wurde im Gemeinderat bereits vorbesprochen und eine weiter gehende Ausarbeitung angeregt, die zwischenzeitlich mit dem aktuellen V+E-Plan vorliegt. Zur optischen Strukturierung wurden bereits Baumpflanzungen vor der Nordfassade festgesetzt.

Das Wohnen im OG stellt eine sinnvolle Ergänzung ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme dar. Die Höhenlage ergibt sich aus der Topographie. Das Gebäude mit seiner resultierenden Wandhöhe hält zu den Einzelhäusern im Westen ausreichend Abstand und wird im nördlich geplanten WA vergleichbar fortgesetzt.

Verkehr
Mit dem vorliegenden Verkehrsgutachten ist die erforderliche Betrachtungsebene dargelegt. Im Zuge dieser Bebauungsplanung ist eine Gesamtbetrachtung im Sinne eines „Verkehrsplans“ für die Gemeinde Wörthsee nicht erforderlich. Gem. Vorabschätzung des zuständigen staatlichen Bauamts Weilheim werden aufgrund der vorliegenden Verkehrszahlen (DTV 2015 2.246 Kfz/Tag, davon 9 Schwerverkehr auf der St 2348) derzeit weitere Vorgaben und Untersuchungen bzgl. des Anstiegs des Verkehrsaufkommens der Etterschlager Straße und Knotenpunkt durch die Planung nicht für erforderlich erachtet (vgl. Sammelabwägung Bst. c)

Zu Abbildungen mit Westseite ohne Bebauung in diversen Gutachten zum Verkehr und CIMA:

Die Abbildung der Gebäude ist der Quelle (Openstreet map) geschuldet, die die bebauten Bereiche grau hinterlegt, aber nicht jedes Gebäude darstellt. Da es hier lediglich um die Verkehrsströme geht, hat dies keine Relevanz. Im nun vorliegenden Schallschutzgutachten wurden die Karten anhand der Flurkarte erstellt und entsprechend die Immissionspunkte an den nächstgelegensten Wohngebäuden berücksichtigt. In Begründung und Umweltbericht werden die Gebäude ausreichend berücksichtigt.

Bzgl. Verkehr des geplanten Wohnens im Norden und Baustellenverkehr siehe Sammelabwägung Bst d.

Für die Entwicklung des Wohnquartiers läuft derzeit ein Wettbewerbsverfahren, in dem auch der angedachte Quartiersplatz und seine Verflechtungen sowie Verkehrsauswirkungen untersucht werden.

Auf der Grundlage des ISEK und der Feinuntersuchung ist ein anderer, besser geeigneter Standort für den Lebensmittelmarkt nicht ersichtlich. bzgl. Alternativenprüfung siehe Abwägung A 9 Reg. v. Oberbayern sowie Sammelabwägung Bst. a.

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Sammelabwägung wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 2**

**7. Einwender 7, Stellungnahme vom 02.08.2020**

Fehlerhafte Abbildungen in Verkehrs- und CIMA-Gutachten siehe Einwender 6

Die Technik und Lüftungsanlagen sind gemäß aktuellem V+E-Plan ausschließlich im Kellergeschoß im Osten untergebracht und die Zulieferung wird eingehaust.

Zu UVP-Vorprüfung siehe Sammelabwägung Bst. f.

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Sammelabwägung sowie zu Einwender 6 wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 2**

**8. Einwender 8, Stellungnahme vom 31.07.2020**

Die Abweichungen bzgl. Geltungsbereich des Bebauungsplans in Abb. 4, 3.2 der Begründung wird angepasst.

Aus Gründen der Verkehrsentzerrung und der Verkehrssicherheit wurde in Abstimmung mit den Fachplanern von der Gemeinde beschlossen, die Erschließungen des WA und des Lebensmittelmarkts zu trennen, siehe Sammelabwägung Bst. d. Die ursprüngliche Empfehlung des FNP berücksichtigt noch nicht die Ergebnisse des vorliegenden Schallschutzgutachtens, das unter Berücksichtigung der Vorkehrungen auch für die geteilte Zufahrt die Unbedenklichkeit hinsichtlich der Immissionen für die angrenzende Wohnbebauung nachweist. Dies gilt auch für die Abwicklung des Lieferverkehrs im Westen. Die topographisch bedingte Steigung liegt etwa bei knapp 7% und wird daher nicht zu nennenswerten Problemen führen.

Weiteres zur Erschließungsplanung siehe Sammelabwägung Bst. d.

Die Festsetzung des Geh+ Radweges dient zum einem der fußläufigen Anbindung des Wohnens über dem Lebensmittelmarkt sowie der zentralen Erschließung des neuen Wohnquartiers im Norden. In der Tat erfordert die Topographie hier eine umfassendere Planung und Berücksichtigung erforderlicher Böschungsflächen etc, so dass sich auch bezüglich der Festsetzungen im Entwurf Änderungen ergeben. Der G+R-Weg im Westen wird für den Bereich der geplanten Treppenanlage aufgrund der Topographie abgeschwenkt und als Straßenbegleitgrün abgepflanzt. Eine barrierefreie Verbindung ist durch die Topographie entlang der Zufahrt und der Rampe im Westen nur annähernd möglich, auch die östliche Zufahrt ist mit einer Steigung von ca. 9 bis 10 % zu steil. Für das WA Teilsrain soll eine barrierefreie Anbindung aber im Norden an die Etterschlager Straße erfolgen, was nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.

Die Einhaltung von geltenden Grenz- und Orientierungswerten wird im Schallschutzgutachten nachgewiesen, siehe Sammelabwägung Bst. b. Die Terrasse des Backshops ist bei den anlagenbezogenen Schallquellen berücksichtigt. Der Kinderspielplatz ist dem Wohnen im Obergeschoss zugeordnet und gemäß der Fachgesetze (TA Lärm) zumutbar.

Eine Erweiterung des Geltungsbereichs für Linksabbiegerspuren ist gemäß Verkehrsgutachten TSC vom 26.05.2020 nicht erforderlich, da die Mischspur über eine ausreichende Leistungsfähigkeit verfügt. Eine Nutzung der jetzigen Zufahrt ist höhentechnisch nicht machbar, da aus Gründen des Ortsbildes die Einbindung des Baukörpers und der Stellplätze in das Gelände Vorrang hat.

Auch aus topographischen Gründen sowie zum Lärmschutz wurde die Zufahrt bereits etwas von der Grundstücksgrenze abgerückt und so positioniert, dass die Aufschüttungen möglichst gering bleiben. Zu den Grundstücksgrenzen hin wird das ursprüngliche Niveau wieder erreicht und angrenzende neue Böschungen möglichst flach ausgebildet. Nachbarschaftsrechtlich sind die geplanten Aufschüttungen, die dem Bebauungsplan entsprechen, zulässig.

Der Baumbestand entlang der Straße wurde im Rahmen der Planung dahingehend berücksichtigt, dass er in der Eingriffsbilanzierung eingestellt wurde. Ein Erhalt von diesen überwiegend jüngeren Bäumen und Sträuchern erschein infolge der umfangreichen Baumaßnahmen zur Anpassung an die Topographie und Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse für die Zufahrt und Werbeanlagen nicht möglich.

Das Verkehrsgutachten wurde entsprechend dem anerkannten Stand der Technik, d.h. Gesetzesgrundlagen, Richtlinien und Berechnungsverfahren ausgearbeitet.

Werbeanlagen werden durch die Festsetzung C 3.8. bereits in Ihrer Größe und Lage beschränkt und nachts ausgeschalten.

Eingriffe in Natur- und Landschaft siehe Sammelabwägung.

Mit dem vorliegenden Schallgutachten wurden auch Vorkehrungen zur Reduzierung von Schallauswirkungen ermittelt und in den Bebauungsplan übernommen, siehe Sammelabwägung Bst. b. Die Einhausung wird demnach auch nach vorn geschlossen sein.

Die Anmerkungen zur Verkehrsuntersuchung (Anlieferungszufahrt, Gefälleangaben nicht richtig, Radien Osteinfahrt zu gering) werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der aktuellen Ingenieursplanung berücksichtigt. Für die östliche Zufahrt ist eine Breite von 5,5 m sowie eine Neigung von 10 % vorgesehen, die sich aus den Zwangspunkten der Topographie ergibt. Daraus resultierend hat sich auch der Grundriss des Garagengeschosses im V+E-Plan geändert. Bzgl. Bauverkehr wird auf die Abwägung der vorangegangenen Einwendungen verwiesen, dies wird in der Begründung berücksichtigt. Die Breite

von 5,5 m ist gemäß Rast06 ausreichend für den Begegnungsfall 2er Lkws bei verminderter Geschwindigkeit. Schnee kann bei Bedarf auf dem östlichen Grünstreifen gelagert werden. Aufgrund der Festlegung als verkehrsberuhigter Bereich wird kein separater Gehweg ausgebildet, sondern die Nutzung erfolgt als Mischfläche, was für Wohnstraßen mit geringer Verkehrsbelastung ausreichend ist.
Zur Beurteilung der Gesamtveränderung durch Markt und Wohnen wurden umfassende Unterlagen für die Bauleitplanung mit Umweltbericht erarbeitet. Fachgutachten zum Verkehr und Schallschutz sowie städtebauche Verträglichkeit (CIMA, ISEK, Feinuntersuchung Teilsrain, Nahversorungskonzept Wörthsee) und auch zum Artenschutz liegen nun vor und werden entsprechend berücksichtigt.

Die Vorhabenpläne mit Baukörper in Grundrissen, Schnitten und Ansichten wurden dem Gemeinderat mehrfach vorgestellt und gemäß Beschlusslage optimiert. Aufgrund der Hanglage wurde die Situierung am Hang und Höhenentwicklung mehrfach überarbeitet. Zur Reduzierung der wirksamen Höhe zur Talseite und nördlich geplanten WA wurde das Obergeschoss daher auch nach Süden eingerückt sowie Absturzsicherungen der Balkone abgesetzt und möglichst transparent ausgebildet.

Der Spielplatz ist gemäß Festsetzung C.5.2 in den im Plan festgesetzten privaten Grünflächen zulässig. Auch aufgrund der Mindestanforderungen an die Größe ergibt sich eine Lage in der Grünfläche westlich des Marktes mit günstiger Erreichbarkeit von den Wohnungen im Obergeschoss.

Beim Durchführungsvertrag handelt es sich um einen gesetzlich vorgesehenen Städtebaulichen Vertrag beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Kernregelung besteht darin, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Daneben werden zusätzliche Regelungen zur Herstellung der Erschließung auf seine Kosten verankert. Es ist allgemein anerkannt, dass der Durchführungsvertrag, der erst kurz vor Satzungsbeschluss abgeschlossen wird, nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung ist. Alle öffentlichkeitsrelevanten und zur Konfliktbewältigung notwendigen Informationen sind in den ausgelegten Planunterlagen vorhanden.

Der Durchführungsvertrag stellt hierbei den auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgestellten städtebaulichen Vertrag dar.

Durch ein Abrücken des Gehweges im Westen für die Ausführung einer Treppenanlage mit angrenzenden Böschungen entsteht Raum für künftige Gehölzpflanzungen als Straßenbegleitgrün, s. Abwägung oben. Zusätzlichen Strauchpflanzungen steht im Bereich der privaten Grünfläche nichts im Wege, diese werden bei Bedarf im Rahmen der Freiflächenplanung ergänzt.
Vorhandener Baumbestand, erhaltenswert wird im Plan nur dargestellt, soweit er im Rahmen der aktuellen Bebauungskonzepts auch erhalten werden kann, ansonsten wird er im Rahmen der Auswirkungen im Umweltbericht erläutert und in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Es handelt sich lediglich um einen Hinweis, ohne Rechtskraft.

Zu V+E-Plan:

Der Bebauungsplan lässt aufgrund der Festsetzungen in C.6.2 eine Verdichtung der Baumpflanzungen im Westen zu, überlässt die Detailplanung aber der Freiflächengestaltung. Die bereits dargelegte Änderung des Geh+ und Radweges mit abgerückter Treppe und Darstellung Straßenbegleitgrün an der Grenze unterstützt die Forderung.
UVP-Vorprüfung, Risiken für menschliche Gesundheit müsste bejaht werden, siehe Sammelabwägung Bst. f.

Das aktualisierte Gutachten zum Verkehr (TSC Ingenieure) geht in Kap. 4 auch auf die nördlich angedachte Bebauung ein, sofern für den vorliegenden Bebauungsplan relevant. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesicherte Erschließung im Osten ist eine Option. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung des nördlichen WA sind die Belange weiter zu prüfen. Auswirkungen auf schutzwürdige Belange sind infolge der vorliegenden Bebauungsplanung nicht erkennbar.

Bzgl. Schutzgut Mensch kann der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 76 nur die baulichen Veränderungen im Geltungsbereich behandeln, die Zunahme durch WA im Norden kann daher hier nicht Gegenstand sein und ist nicht in die Bewertungsstufen einbezogen. Mit Vorliegen des Schallgutachtens wird die Bewertung überprüft und ggf. die Einstufung angepasst. Die Begründung wird dann auch bezüglich weiterer betroffener Wohngebäude ergänzt. Die Gesamtbewertung der Auswirkungen richtet sich dann nach den Auswirkungen mit festgesetzten Schutzmaßnahmen.

Die Freischankfläche (Terrasse) wird in den Festsetzungen unter C 1.2.3 sowie In der Begründung, S. 10 gleichermaßen mit maximal 70 m² angegeben. Anderslautende Ausführungen werden entsprechend korrigiert.

Die Höhe der Stützmauer wird wie erforderlich festgesetzt. Im Rahmen der Planung wurde die gesamte Höhenlage von Gebäude und Stellplätzen mehrfach optimiert mit dem Ziel die Eingriffe in den Hang und den Waldbestand weitestmöglich zu reduzieren. Die oberirdischen Stellplätze sind aber essentiell für das Bestehen des geplanten Marktes in der ländlichen Umgebung. Es handelt sich um Maximalmaße in der Festsetzung, die nur in wenigen Bereichen (Ecken) tatsächlich auftreten. Aus diesem Grunde wurde auch auf eine möglichst verträgliche Absturzsicherung, nur durch Geländer, nicht jedoch durch höhere Mauern geachtet und festgesetzt (vgl. C.3.4).
Nebengebäude werden im Bebauungsplan aus Gründen des Ortsbildes bereits stark beschränkt auf 1 für Einkaufswagen sowie 1 Verkaufshütte, die aus organisatorischen Gründen zwingend erforderlich sind.

Die Flächen nördlich des Gebäudes dürfen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen mit GR-Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,50 ebenfalls nur zu kleinen Teilen befestigt werden, z.B. als Zugänge zu Treppenhäusern, Fahrradstellplätzen etc. Die übrigen Bereiche sind daher ebenfalls als Freiflächen zu begrünen.
Die Mitarbeiter des Marktes sind anteilig in den oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. Gemäß in der Begründung dargelegter Anforderungen sind 25 % der 32 erforderlichen Stellplätze, d.h. 8 für Mitarbeiter vorzusehen.

Andere vorgeschlagene Baukörperanordnungen ermöglichen nicht die im Vorentwurf günstige Abschirmung der Parkplatzflächen gegenüber der nördlichen Wohnbebauung und günstige organisatorische Betriebsabwicklung für den Markt.

Im Übrigen siehe Abwägung Teil A, II. zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Sammelabwägung wird verwiesen. Der Bebauungsplan wird im Übrigen gemäß vorstehendem Vortrag angepasst und geändert.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 2**

**9. Einwender 9, Stellungnahme vom 04.08.2020**

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens an der Kreuzung der Etterschlager Straße wurde für die Spitzenstunden im Verkehrsgutachten TSC ermittelt siehe Sammelabwägung Bst. c.

Im Zuge der Planungen wird eine verkehrsberuhigte Erschließung im Osten des Plangebiets vorgesehen. Diese wird künftig den Schulweg bilden und den Kindern aus Steinebach / Zum Kuckucksheim den Schulweg entlang der Staatsstraße ersparen, da diese erst Am Teilsrain zur Etterschlager Straße gelangen werden. Damit wird der Schulweg sogar etwas verkürzt. Zusätzlich kann geprüft werden, ob am genannten Knotenpunkt eine Querungshilfe installiert werden kann, vgl. Sammelabwägung.
Bzgl. Erforderlichkeit und Dimensionierung des Vollsortimenters wird auf die Sammelabwägung Bst. a verwiesen.

Bezüglich Klimaschutz siehe ebenfalls Sammelabwägung Bst. e.
Bzgl. Investorfinanzierung ist festzuhalten, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag zwischen Investor und Gemeinde klare Vorgaben gemacht und die gemeindlichen Belange hinsichtlich Erschließung und vieler anderer Aspekte geregelt werden können.

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Sammelabwägung wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 2**

**10. Einwender 10, Stellungnahme vom 03.08.2020**

Zu 1 Eingriff in Waldbestand: Die Bedeutung des standortgerechten Waldbereichs und die dadurch bedingten vergleichsweise hohen Eingriffe sind der Gemeinde und den Planern durchaus bewusst, wie sich auch aus dem Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung ergibt. Infolge der integrierten Lage und mangels Alternativen nimmt die Gemeinde diese jedoch in Kauf, selbstverständlich unter fachgerechter Abarbeitung von Eingriffsregelung und Artenschutz (vgl. Sammelabwägung Bst. e).

Zu 2 Erforderlichkeit Vollsortimenter: Die Gemeinde hat sich jahrelang bemüht, andere Lösungen für die Nahversorgung zu finden. Die angesprochenen Bioläden etc. werden jedoch von Betreiberseite nicht gebaut bzw. können nicht bestehen (Bsp. Dorfladen). Um dennoch eine Verbesserung der Nahversorgung zu erreichen, plant die Gemeinde daher die Errichtung eines 2. Vollsortimenters (vgl. Sammelabwägung).

Die Lärmbelastung der Anwohner wird im Rahmen des vorliegenden Immissionsschutzgutachtens geprüft und entsprechende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu problematischer Situation für Fußgänger & Radfahrer an Kreuzung vgl. Sammelabwägung Bst. c.

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Sammelabwägung wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 2**

**11. Einwender 11, Stellungnahme vom 01.08.2020**

Der Gemeinderat hat sich in der Vergangenheit ausgiebig mit den Bedürfnissen und Verbesserungsmöglichkeiten zur Nahversorgung befasst und die Standortalternativen geprüft vgl. Sammelabwägung Bst. a. Hierbei wurde der Standort am Teilsrain als am geeignetsten beurteilt. Auf Grundlage der Umfrage und Feinuntersuchung wurde mit einem Investor ein Bebauungskonzept für den Standort entwickelt. Die Verbesserung der Nahversorgung ist als kommunales Ziel im ISEK festgelegt. Im Rahmen der Bauleitplanung und des städtebaulichen Vertrages nutzt die Gemeinde die Möglichkeiten die Investorinteressen vertretbar mit den Gemeindlichen Zielen zu vereinen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der fachlichen Vorgaben geprüft und ausgeglichen. Klimaschutzaspekte werden mit dem Konzept der kurzen Wege in der integrierten Lage im Ortszentrum berücksichtigt.

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Sammelabwägung wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 2**

**12. Einwender 12, Stellungnahme vom 04.08.2020**

Zwischen Betreiberansprüchen und gemeindlichen Zielen bestehen durchaus Synergien. Über die Aufstellung des Bebauungsplans und Regelungen im städtebaulichen Vertrag ist die Gemeinde durchaus Herrin des Verfahrens und hat die Handhabe über die Ausgestaltung der Modalitäten, im Bebauungsplan wird auch geregelt, dass es sich um ein SO Vollsortimenter handelt, ein Discounter ist demnach nicht zulässig.

Verkehrsproblematik und Lärmauswirkungen für Nachbarschaft werden in den vorliegenden Gutachten untersucht und in der Bebauungsplanung berücksichtigt, vgl. Sammelabwägung Bst. b bis d.

Zu Planung nicht vereinbar mit ausgerufenem Klimanotstand: siehe Sammelabwägung Bst. e.

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Sammelabwägung wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 2**

**13. Einwender 13, Stellungnahme vom 04.08.2020**

Zu 1: Zu Erforderlichkeit des Lebensmittelvollsortimenters wird auf die Sammelabwägung Bst. a verwiesen.

Um den Standort Am Teilsrain zu sichern, hat der Gemeinderat die Ansiedlung eines Getränkemarktes beim bestehenden Lebensmittelmarkt in Waldbrunn abgelehnt, um diesen Standort nicht so zu stärken. Die Konsequenz wäre gewesen, dass sich kein zweiter Markt mehr ansiedeln würde. Bei der nun gewählten Variante überwogen letztlich die Vorteile einer in den Hang integrierten Lösung hinsichtlich städtebaulicher Qualität und Flächenverbrauch. Ein vergleichbarer Genehmigungsanspruch für eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes Waldbrunn entsteht aus der vorliegenden Bebauungsplanung nicht. Die Gemeinde kann die Festsetzungen in Bebauungsplänen einzeln regeln und standortbezogen begründen.

Zu 2: Der Vorhabenträger hat der Gemeinde die finanzielle Leistungsfähigkeit zur Realisierung des Vorhabens vor Satzungsbeschluss nachzuweisen. Vor diesem Hintergrund ist die Umsetzung des Vorhabens gesichert.

Zu 3: Die Beachtung der erforderlichen Schleppkurven, Rangierflächen etc. ist Gegenstand der Ingenieursplanung, zu der die Fachgutachten von TSC sowie Beiträge des IB Weisser vorliegen und wird im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Zu 4: Für die Kreuzung Etterschlager Straße siehe Sammelabwägung Bst. c.

Zu 5: Gemäß nun vorliegender speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 27.09.2020 kommen die artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten nicht im Geltungsbereich vor, sondern wechseln östlich davon zwischen den Laichgewässern im Norden und dem Landlebensraum im Süden. ggf. überwintern aber Einzeltiere im vorhandenen Laubhaufen. Aus diesen Gründen werden geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bei der Planung berücksichtigt. Die westliche Zufahrt zum SO wurde im Gutachten nicht als besonders problematisch benannt, bzgl. der östlichen werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Zu 6: Das angesprochene Schallschutzgutachten liegt mittlerweile vor, wird in der Planung berücksichtigt und mit dem Entwurf ausgelegt, vgl. Sammelabwägung Bst. b. Es ist durchaus üblich, dass der Investor die Fachgutachten in Auftrag gibt, die er auch zum Bauantrag vorlegen muss.

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Sammelabwägung sowie zur Unteren Naturschutzbehörde (Ziff. 8) wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 2**

**14. Einwender 14, Stellungnahme vom 04.08.2020**

Zu Erforderlichkeit und Größe des Lebensmittelvollsortimenters wird auf die Sammelabwägung Bst. a verwiesen.

Die Wohnungen im Obergeschoss Richtung Süden blicken nicht nur auf den darunter liegenden Parkplatz, sondern horizontal auch auf den zu erhaltenen Waldbestand. Es handelt sich bewusst um sog. Starterwohnungen, die gerade für geringere Einkommen gedacht sind, während der Betriebszeiten des Supermarktes sind die künftigen Bewohner häufig selbst außer Haus bei der Arbeit etc.

Bzgl. Klimaschutz siehe Sammelabwägung Bst. e.

Der Lärmschutz der Anwohner wird durch das Schallschutzgutachten im Detail geprüft. Die Ergebnisse werden entsprechend berücksichtigt, siehe Sammelabwägung Bst. b.

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Sammelabwägung wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 2**

**15. Einwender 15, Stellungnahme vom 01.08.2020**

Die Gemeinde ist sich der widerstreitenden Klimaschutzziele (Nahversorgung, die auch mit Fahrrad oder zu Fuß erreicht werden kann versus Schutz des Waldes) durchaus bewusst siehe Sammelabwägung Bst. e.

Durch den Bebauungsplan wird bereits ein Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter und Wohnen vorgegeben. Weitere Reglungen im städtbaulichen Vertrag untermauern dieses. Ein Discounter ist somit ausgeschlossen.

Hinsichtlich steigendem Verkehrsaufkommen werden die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Zahlen im Verkehrsgutachten ermittelt und im Rahmen der Verkehrsplanung sowie der Bebauungsplanung berücksichtigt siehe Sammelabwägung Bst. b.

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Sammelabwägung wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 2**

**16. Einwender 16, Stellungnahme vom 04.08.2020**

Bzgl. Größe des Lebensmittelmarkts als Baukörper siehe Sammelabwägung Bst. a.

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Sammelabwägung wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 14 Nein 3**

## 7.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Gremium besteht der Wunsch, dass über die Nutzung der Ortszufahrt gesondert abgestimmt werden soll.

**Beschluss:**

Jeder Verkehr der dem Nahversorger zuzurechnen ist (Anlieferung/Kunden), ist von dem Verkehr zu trennen, der durch den genossenschaftlichen Wohnbau bzw. die Wohnungen auf Lebensmittelmarkt bedingt ist.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 11 Nein 6**

**Sachvortrag:**

Aufgrund der 1. Beschlussfassung sind keine Änderungen nötig.

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf zu billigen und das weitere Verfahren durchzuführen.

**Beschluss:**

Der gemäß Vortrag ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter und Wohnen nördlich Zum Kuckucksheim“ wird gebilligt. Der Planentwurf erhält die Fassung vom 14.10.2020.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 14 Nein 3**

## 8. Bebauungsplan Nr. 69 "Seestraße - Buchenweg"; Erweiterung des Umgriffs

**Sachvortrag:**

In der Sitzung am 19.09.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Seestraße – Buchenweg“ beschlossen. Mit dringlicher Anordnung gemäß Art. 37 Abs. 3 GO wurde der Umgriff erweitert. Da im bisherigen Umgriff zwei Grundstücke nicht aufgeführt sind und eines offensichtlich falsch bezeichnet ist, wird der Umgriff nochmal neu festgelegt.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 437, 441 436, 431/7,431/16, 431/13, 431/14, 431/20, 431/21, 431/22, 429/3 Teilfl., 429/2, 443/5, 443/33, 509/3 Teilfl., 510/8, 510/10, 510/15, 510/3, 510/2, 510/16, 510/4, 510/9, 510/12, 510/11, 510/1, 431/11, 431/12, 431/17 und 431/10 alle Gemarkung Steinebach.

Die in der Sitzung am 19.09.2018 festgelegten städtebaulichen Ziele sollen auch für die Umgriffserweiterung verfolgt werden:

- nur Einzelhaus bzw. Doppelhausbebauung zulässig
- max. 160 m² Grundfläche
- max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig
- max. zwei Vollgeschosse.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Umgriffs für den Bebauungsplan Nr. 69 „Seestraße – Buchenweg“. Der Umgriff umfasst nunmehr die Grundstücke Fl. Nrn. 437, 441 436, 431/7,431/16, 431/13, 31/14, 431/20, 431/21, 431/22, 429/3 Teilfl., 429/2, 443/5, 443/33, 509/3 Teilfl., 510/8, 510/10, 510/15, 510/3, 510/2, 510/16, 510/4, 510/9, 510/12, 510/11, 510/1, 431/11, 431/12, 431/17 und 431/10 alle Gemarkung Steinebach.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

## 9. Beschlussfassung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 69 "Seestraße - Buchenweg"

**Sachvortrag:**

Die Veränderungssperre läuft am 05.11.2020 ab. Da das Verfahren noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, wird zur Sicherung der Planung vorgeschlagen, die Frist um ein Jahr zu verlängern (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die 1. Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 69 „Seestraße – Buchenweg“ als Satzung. Die Verlängerung gilt für den in TOP 8 festgelegten neuen Umgriff.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

## 10. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 "Kuckuckstraße - Wohnbau" zur Errichtung einer Trafostation; Zum Kuckucksheim, Fl. Nr. 507

**Sachvortrag:**

Im Zuge der Ausführungsplanungen zum Bau einer Wohnanlage an der Straße „Zum Kuckucksheim“ hat sich herausgestellt, dass der Stromversorger für den Anschluss des Anwesens an das Stromnetz eine Trafostation benötigt. Im Bebauungsplan Nr. 67 „Kuckuckstraße - Wohnbau“ ist kein Standort für eine

Trafostation vorgesehen. Es wird deshalb eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Ziffern A.11 (Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen) und C.3.4 (Nebengebäude nur in den Flächen für Nebengebäude zulässig) beantragt.

Es wird darum gebeten, zu prüfen, ob der Stromkasten direkt an die Tiefgaragen-Abfahrt angebracht werden kann, damit er vom Nachbargrundstück abgerückt wird.

**Beschluss:**

Die Beschlussfassung wird zurückgestellt.

**Zurückstellung**

## 11. Stellungnahme der Gemeinde Wörthsee zum Aufstellen eines Funkmastens auf Seefelder Flur; gegebenenfalls Beschlussfassung

**Sachvortrag:**

Bau eines Funkmastes durch die Deutsche Telekom auf Seefelder Gebiet

Die DFMG sucht ja bereits seit Jahren an der S-Bahn einen Standort, auch im Gemeindegebiet Wörthsee. Die Gemeinde Wörthsee hatte die Sandortvorschläge immer – unter Hinweis auf die Konzentrationsflächen im Flächennutzungsplan – abgelehnt.

Das Flurgrundstück auf dem der Mast errichtet werden soll, liegt auf Seefelder Gemeindegrund, Fl.Nr. 242/2, Gem. Meiling. Der 40 m hohe Funkmast wird auf einem 5 m x 5 m großen Quadrat mit einem 2,5 m tiefen Fundament aufgestellt. Die DFMG Deutsche Funkturm GmbH beabsichtigt die benötigte Fläche durch einen Mietvertrag über 15 Jahre mit der Gemeinde Seefeld für ihr Bauvorhaben anzumieten. Der Standort wurde durch die DFMG mit der DB und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Der Funkmast dient vorrangig der Sicherstellung eines durchgängigen Mobilfunknetzes entlang der S-Bahnstrecke S 8. Betreiber ist zunächst die Deutsche Telekom. Der Funkmast kann jedoch auch anderen Providern durch die DFMG zur Verfügung gestellt werden. Grundsätzlich ist der Mast auch 5G- fähig. Eine schriftliche Anzeigepflicht für diese Anwendung würden wir in den Mietvertrag mit aufnehmen.

Da das Mobilfunknetz in Wörthsee und im Landkreis mangelhaft ist, wird dieser Funkmast auch eine deutliche Verbesserung in Wörthsee im Bereich Kuckucksheim, Waldbrunn bringen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erhebt keine Einwände gegen den Standort.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 1**

## 12. Auftragsvergabe Sanierungsarbeiten für Gehwege und Straßen in Walchstadt Am Oberfeld / Am Bichlberg

**Sachvortrag:**

Die Gemeinde Wörthsee ist verpflichtet, für die Verkehrssicherung der Straßen- und Gehwege zu sorgen. Bei der Überprüfung der Schäden durch Straßenbäume Am Oberfeld / Am Bichlberg wurden 3 Firmen für eine geplante Instandsetzung Ende Oktober 2020 angeschrieben und gebeten ein Angebot abzugeben. Die zu erwartenden Kosten betragen circa 25.000 Euro brutto.

Die Vergabe erfolgt an den wirtschaftlichsten Bieter.

Als vorbereitende Arbeiten müssen in den Straßen Am Oberfeld und Am Bichlberg vier Ahorn-Bäume gefällt und die Wurzelstöcke von insgesamt 10 Bäumen gefräst werden. Eine Angebotseinholung bei geeigneten Firmen erfolgt derzeit. Die Vergabe erfolgt an den wirtschaftlichsten Bieter. Eine

Ersatzpflanzung wird im Frühjahr 2021 mit geeigneten Baumarten durchgeführt. Die erwartenden Kosten belaufen sich für diese Maßnahme auf circa 6.000 Euro brutto.

**Beschluss:**

Im Haushaltsplan 2020 sind 60.000 Euro für diese Maßnahme eingestellt.

Der Gemeinderat beschließt, die Aufträge für die Sanierung der Straßen- und Gehwege sowie die Baumfällungen incl. Wurzelstockfräsen an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 11 Nein 5**

## 13. Zuschussantrag zur Sportplatzverbesserung

**Sachvortrag:**

Der SC Wörthsee hat einen Zuschussantrag zur Verbesserung des Sportplatzes in der Etterschlager Straße 103 gestellt.

Das Schreiben des SC Wörthsee liegt dieser Vorlage bei. Auf das Schreiben wird Bezug genommen.

**Beschluss:**

Die Entscheidung über einen Zuschuss wird zurückgestellt und im Rahmen der Haushaltsberatung behandelt. Der Termin für den Förderantrag ist aber abgelaufen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 17 Nein 0**

## 14. Information der 1. Bürgermeisterin

**TOP entfallen**

## 15. Verschiedenes

**TOP entfallen**

Ende der Sitzung: 23:00 Uhr

1. Bürgermeisterin Schriftführung