Gemeinde Wörthsee

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 09.12.2020	
Beginn:	19:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	21:05 Uhr	Sitzungsende: 21:45 Uhr
Ort:	in der Aula der Grundschule	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 11.11.2020
2. Bekanntgabe der am 11.11.2020 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Berichtigung von TOP 8.9 aus der Niederschrift vom 07.10.2020
4. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
5. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Nördlich der Oberen Dorfstraße im Ortsteil Walchstadt"

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

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

7. Neufassung der Verordnung über das Halten von Hunden
8. Satzungswesen der Gemeinde Wörthsee

8.1. Erlass einer neuen Satzung über die Benutzung der Friedhöfe und der Bestattungseinrichtungen der Gemeinde Wörthsee (Friedhofssatzung)

8.2. Erlass einer neuen Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Bestattungseinrichtungen der Gemeinde Wörthsee (Friedhofsgebührensatzung)

9. Jahreswechsel 2020/2021: Festlegung der öffentlichen Straße und Plätze, an denen Feuerwerke unzulässig sind
10. Anschluss des Rathauses Wörthsee an das Erdgasnetz
11. Bestellung der stellvertretenden Kassenverwalterin
12. Beschlussfassung zu den Empfehlungsbeschlüssen des Haupt- und Finanzausschusses zur Erhöhung der gemeindlichen Gebühren und Steuern
13. Beschlussfassung zu den Empfehlungsbeschlüssen des Haupt- und Finanzausschusses zur Ausschreibung eines Relaunch der Internetseite
14. Beschlussfassung zur Annahme von Spenden für öffentliche Einrichtungen der Gemeinde Wörthsee
15. Information der 1. Bürgermeisterin

16. Information der Referenten
17. Verschiedenes

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Bürgerfragestunde:

Von den anwesenden Bürgern werden keine Fragen gestellt.

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. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 11.11.2020

Beschluss:

Es wird angemerkt, dass es bei TOP 7 und 8 „Sicherung der Wegeverbindung zwischen Seeblick und Panoramaweg“ heißen muss und nicht „Seestraße“.

Nach Aufnahme der Berichtigung bei den beiden TOP`s stimmt der Gemeinderat der Niederschrift zu.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 0**

2. Bekanntgabe der am 11.11.2020 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

- Für das Projekt „Kirchenwirt“ wurde das Gewerk „Baustrom“ vergeben.
- Die Aufwandsentschädigung der Feuerwehrgerätewarte wurde angepasst.
- Der Gemeinderat hat der Vergabe für die Pflege der Außenanlagen der Grundschule zugestimmt.

3. Berichtigung von TOP 8.9 aus der Niederschrift vom 07.10.2020

Sachvortrag:

Im Rahmen der Freigabe für die Bürgerinfo wurde festgestellt, dass sich bei TOP 8.9 aus der Sitzung vom 07.10.2020 bei den Flurnummern erhebliche Schreibfehler eingeschlichen haben.

Es geht bei diesem TOP immer um die Fl.Nrn. 1448/110 und 1448/111, beide Gemarkung Etterschlag.

Dies ist im gesamten Text zu ändern. Da die Niederschrift bereits vom Gemeinderat am 11.11.2020 genehmigt war, bedarf es einer erneuten Beschlussfassung zur Berichtigung der offensichtlichen Fehler.

Inhaltlich wurde mit dem Beschluss lediglich eine Absichtserklärung abgegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Berichtigung der offensichtlichen Schreibfehler zu. Insoweit ist die Annahme der Niederschrift vom 07.10.2020 abzuändern.

Abstimmungsergebnis: **Ja 11 Nein 5**

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

TOP entfallen

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

TOP entfallen

6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Nördlich der Oberen Dorfstraße im Ortsteil Walchstadt"

Sachvortrag:

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

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt den Städteplaner.

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

Sachvortrag:

1. Ohne Einwände

- **Gemeinde Gilching, E-Mail vom 29.07.Gemeinde Inning a. Ammersee, Schreiben vom 12.06.2019**
- **Gemeinde Seefeld, Schreiben vom 03.07.2019**
- **Gemeinde Weßling, Schreiben vom 23.07.2019**
- **IHK für München und Oberbayern, E-Mail vom 04.07.2019**
- **Landratsamt Starnberg Verkehrswesen, Schreiben vom 23.07.2019**
- **Regionaler Planungsverband München, E-Mail 18.07.2019**

2. Bedenken und Anregungen

2.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB, Schreiben von 27.06.2019

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat ist sich des westlich vorhandenen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebes mit seinen Geräuschen und Gerüchen bewusst. Durch in den letzten Jahrzehnten schleichende Umnutzung von ehem. landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohngebäude (z.B. im Jahre 1985 der Einfirsthof Alte Hauptstraße Nr. 16, Fl.-Nr. 847) hat sich die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs bereits in Richtung eines Allgemeinen Wohngebiets verschoben, sodass mögliche Nutzungseinschränkungen für den landwirtschaftlichen Betreib bereits vor der planerischen Entscheidung der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden waren. Lediglich auf Fl.-Nr. 858/3 an der Alten Dorfstraße wird eine Neubebauung festgesetzt, die bereits über den Rahmen des § 34 BauGB hinausgehend zulässig ist. Betriebseinschränkungen sind durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes nicht erkennbar, insbesondere da diese bereits durch die vorhandene Wohnbebauung Alte Hauptstraße 16 (Fl.-Nr. 847 mit einem Abstand von ca. 20 m zum Fahrsilo) und Alte Hautstraße Nr. 18 (Fl.-Nr. 862 mit einem Abstand von ca. 26,5 m zum Fahrsilo) erfolgt sind. Aufgrund des Abstandes des Stallgebäudes zu dem Allgemeinen Wohngebiet (ca. 65 m) sind unzumutbare Betriebseinschränkungen nicht erkennbar, insbesondere da sich der landwirtschaftliche Betrieb nach Westen in den Außenbereich weiterentwickeln kann. Ferner besitzt die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Innenbereich keine unmittelbare Steuerungswirkung, so orientiert sich die Gemeinde hier am vorhandenen Bestand. Mit dem Hinweis C 2.8 wird auf den landwirtschaftlichen Betrieb verwiesen. Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der Landwirtschaft stellt diese aber aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zurück und hält an der Planung fest. Die Gemeinde der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0

2.2 AWISTA-Starnberg E-Mail 16.07.2019)14:46)

Die Begrifflichkeit zum AWISTA wird redaktionell geändert. Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes. Kenntnisnahme, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2.3 BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Starnberg, Schreiben vom 23.07.2019

Entsprechend den Ausführungen in Ziffer 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan ist aufgrund der Zuordnung in Fallgruppe 1 des § 13a BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt bzw. zulässig gelten. Die Zuordnung der Flächen in die Kategorien gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung kommt deshalb hier nicht zum Tragen. Der Vollständigkeit halber wird noch darauf hingewiesen, dass geltende gesetzliche Bestimmungen, die außerhalb der Eingriffsregelung relevant sind, in der vorliegenden Planung beachtet werden (z.B. Belange des Artenschutzes).
Obschon die Voraussetzungen zur Bilanzierung eines Kompensationserfordernisses hier nicht gegeben sind, werden im Rahmen des grünordnerischen Konzeptes im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beschrieben. Die in der Stellungnahme angegebene Überplanung einer großen zusammenhängenden Grünfläche mit altem Baumbestand erfolgt nicht. Die ortsbildprägende Hangkante mit teilweise altem Baumbestand wird in ihrer Gesamtheit gesichert. Zudem werden alte, prägende Einzelbäume im Gebiet als zu erhalten festgesetzt. Die bisher unbebauten Grünflächen im Süden sowie an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind hauptsächlich mit jüngeren Obstbäumen oder Obstbäumen mittleren Alters bestanden bzw. setzen sich aus jüngerem Gehölzbestand aus Mirabellen, Hasel, Holunder, Schneebeere und Eschen zusammen. Hier gehen bei Umsetzung der Planung größere Gehölzbestände verloren, allerdings ohne Beseitigung von altem Baumbestand.
Unter Ziff. 8.5 der Begründung zum Bebauungsplan werden konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild - bezogen auf die einzelnen Schutzgüter - aufgeführt. Gemäß Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde ist die Eingriffsregelung auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen, die in der saP beschrieben sind, in den vorliegenden Unterlagen ausreichend abgearbeitet.
Zum grünordnerischen Konzept: Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, aus welchem Grund die Bestandsaufnahme als nicht ausreichend angesehen wird. Im Rahmen einer Begehung mit Landschaftsplanern und Fachgutachtern des Artenschutzes wurde der Vegetationsbestand entsprechend der Maßstabsebene eines Bebauungsplans mit Grünordnung umfangreich aufgenommen. Besonders prägende und schützenswerte Bäume oder Bäume mit besonderen, für das Plangebiet wesentlichen Merkmalen wurden eingemessen und auf Grundlage einer Bewertung durch die Fachplaner als zu erhalten in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Darüber hinaus wurde ein grünordnerisches Konzept erarbeitet und in die Bebauungsplanung integriert. Hierbei wurde auf den in der Stellungnahme genannten „ausgeprägten Baumbestand“ besonders eingegangen. Das „grüne Band“, das sich entlang der Hangkante ortsbildprägend durch das Plangebiet sowie die angrenzenden Baugebiete zieht, wird im Geltungsbereich als „Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ langfristig gesichert. Die Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen ist somit auch zukünftig gegeben. Eine detaillierte Bestandsaufnahme erfolgte im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung auch in diesem Bereich und wird in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben. Die Forderung nach einer erneuten Bestandsaufnahme ist daher aus Sicht der Gemeinde nicht nachvollziehbar.

Hinsichtlich der Forderung von Maßnahmen, die zur Verbesserung der Lebensraumausstattung beitragen, wird auf die saP sowie Ziff. 8.5 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Anregungen zu den Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen. Um den Eigentümern ein angemessenes Maß an Gestaltungsfreiheit in ihren privaten Gärten zuzugestehen und ungewollte Härten zu vermeiden, sieht die Gemeinde von flächigen Festsetzungen mit detaillierten Pflanzgeboten auf den privaten, nicht überbauten Flächen ab. Zur Sicherung der bestehenden guten Durchgrünung wurden

jedoch Festsetzungen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen getroffen, zusätzlich zur Maßgabe, die nicht überbaute Grundstücksfläche in ihrer Gesamtheit zu begrünen. Einen städtebaulichen Grund, die Ansaat extensiver Wiesen aus autochthonem Saatgut festzusetzen, sieht die Gemeinde nicht. Die in den Bebauungsplanunterlagen beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden als ausreichend betrachtet, den Eingriff zu kompensieren.
Bei Umsetzung der Planung wird aus dem Straßenraum heraus auch zukünftig eine gute Durchgrünung der Grundstücke wahrnehmbar sein, die Gemeinde hält es aus diesem Grund nicht für notwendig, detaillierte Vorgaben zum Standort von Baumpflanzungen zu machen. Darüber hinaus ist in den Festsetzungen auch enthalten, ausgefallene Bäume, die gem. Grünordnung gefordert sind, nach zu pflanzen.Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Gemeinde verkennt nicht die Belange des Naturschutzes (insbesonders die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild), integriert diese, soweit sie nicht den Belangen des Eigentums, der Erhaltung, der Erneuerung, der Fortentwicklung bzw. dem Umbau vorhandener Ortsteile entgegenstehen zurück und hält an der Planung fest. Mit den Festsetzungen zur Durchgrünung, den Maßnahmen zur Vermeidung und der behutsamen Nachverdichtung wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen und so ein Kompromiss erreicht. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0

2.4 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 23.07.2019

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wörthsee hatte bereits im Jahr 2016 einen ausführlichen Bürgerbeteiligungsprozess mit insgesamt sieben Arbeitsgruppen gestartet, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept wurde im Februar 2017 beauftragt und am 24.07.2019 vom Gemeinderat beschlossen. Damit ist es als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Da das ISEK für das gesamte Gemeindegebiet entwickelt wurde, ist es Aufgabe des ISEK, einen Handlungsrahmen aufzuspannen, der über die Einzelfallbetrachtung und den Einzelstandort hinaus räumliche und inhaltliche Zusammenhänge verdeutlicht. So wurde im Rahmen des ISEK der Bebauungsplan Nr. 59 nicht als akute Planung begleitet und qualifiziert. Ebenso lagen die Ergebnisse und Beschlüsse bei Erstellung des Entwurfes (25.02.2019) nicht vor, sodass diese nicht berücksichtigt werden konnten.
Als Handlungsfeld in Walchstadt wird für den überwiegenden Geltungsbereich zum Thema „Kernbereich Ortsteil Walchstadt“ langfristig ab 2025 eine „Feinuntersuchung zur Gestaltung des Ortskernbereichs; mit Kirche, ehemaligen Gehöften, Dorfladen und Werkstatt, Anbindung des Fußweges Am Schererberg/Hochbehälter prüfen“ (WAL-01) und westlich des Geltungsbereichs zum Thema Hauptstraße langfristig ab 2025 die „Anlage eines Fußweges entlang der westlichen Seite der alten Hauptstraße“ (WAL-03) vorgesehen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes besitzt im Innenbereich keine unmittelbare Steuerungswirkung, so orientiert sich die Gemeinde hier am vorhandenen Bestand. Eine nennenswerte gewerbliche Nutzung, die über für ein allgemeines Wohngebiet verträgliches Gewerbe hinausgeht, ist weder ersichtlich noch städtebaulich gewünscht.
So geht die Handwerkskammer fälschlicherweise von einem Vorhandensein einer gemischten Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs aus. Durch in den letzten Jahrzehnten schleichende Umnutzung von ehem. landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohngebäude (z.B. im Jahre 1985 der Einfirsthof Alte Hauptstraße Nr. 16, Fl.-Nr. 847) hat sich die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs bereits in Richtung eines Allgemeinen Wohngebiets verschoben, sodass mögliche Nutzungseinschränkungen für den landwirtschaftlichen Betreib bereits vor der planerischen Entscheidung vorhanden waren.
Ein Widerspruch des Handlungsfeldes mit dem Thema „privater Gebäudebestand“ zum Handlungsfeld „Förderung des Erhalts ortsbildprägender Gebäude und Nutzungen“ (WAL-05) ist nicht erkennbar, da für die drei Gebäude (Alte Hauptstraße Haus-Nrn. 16/18/20) eine Bestandsfestsetzung erfolgt.

Es ist nicht erkennbar, dass der Bebauungsplan der Zielsetzung des beschlossenen ISEK widerspricht.
Plangebietsbezogen erzeugt er die Ordnung für die neuen Baukörper und ermöglicht eine Nachverdichtung. Das abstrakte Ziel des ressourcenschonenden Umgangs mit vorhandenen Fläche, wie die Aufstockung, der Anbau, der Grundstücksteilung kann hier aufgrund des vorhandenen Bestandes,

der topographischen Hanglage, der Erschließungssituation und dem Ziel der lockeren Bebauung nicht weiter konkretisiert werden.
Damit besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der Wirtschaft, stellt diesen aber aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Erhaltung, die Erneuerung, die Fortentwicklung bzw. den Umbau vorhandener Ortsteile zurück und hält an der Planung fest.
Der Bebauungsplan bleibt unverändert. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0

2.5 Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben vom 18.07.2019

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um einen Bereich mit bereits bestehender Bebauung handelt, bei welchem die Löschwasserversorgung bereits gesichert sein muss und das Baurecht nicht wesentlich erhöht wird, d.h. keine weitere Verdichtung, als Beurteilung gem. § 34 BauGB zulässig wäre, sowie keine zusätzlichen, besonderen Brandlasten/-gefahren durch die Planung zu erwarten sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.
Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Gemeinde hält an der Planung fest der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0

2.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 16.07.2019

In Bezug auf Fl.-Nr. 858 wird östlich in einem Abstand von ca. 11 m eine zweigeschossige Bebauung verortet. Diese greift die traufseitigen Wand- und Firsthöhen des denkmalgeschützten Gebäudes (Alte Hauptstraße Nr. 20) auf, unterschreitet aber die Höhen (traufseitige Wandhöhe 5,3 m und die Firsthöhe um 3,9 m) des östlich gelegenes Wohngebäudes (Fl.-Nr. 858/2, Alte Hauptstraße Nr. 22a). Mit der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird sichergestellt, dass keine weitere bauliche Verdichtung im Norden, Süden und Westen erfolgen kann, wie es beispielsweise im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB möglich wäre. Mit der Festsetzung zur Höhe des neuen Baukörpers wird ebenfalls ein Kompromiss geschlossen. Somit ist nicht erkennbar, dass der Wirkbereich des Denkmals beeinträchtigt wird.
Die Gemeinde hält an der Planung fest.
Da die Grundstücke innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, seit längerer Zeit bebaut sind und sich im Privateigentum befinden, kann keine archäologisch qualifizierte Untersuchung vor einer möglichen Parzellierung erfolgen. Dies obliegt, wie bisher, den Eigentümern bzw. zukünftigen Bauherren.
Im Bebauungsplan wird die nachrichtliche Übernahme C 3.4 auf Art. 8 DSchG der Notwendigkeit der Grabungserlaubnis ersetzt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der Denkmalpflege insbesondere das historische Erscheinungsbild, stellt diese aber auf Grund der Belange des Eigentums zurück und hält an der Planung fest. Mit der weitgehenden Freihaltung des westlich und südlich gelegenen Gartenteils wird ein Kompromiss geschaffen.
Im Bebauungsplan wird die nachrichtliche Übernahme C 3.4 auf Art. 8 BayDSchG und mit der Notwendigkeit der Grabungserlaubnis ersetzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0

2.7 Landratsamt Starnberg Gesundheitsamt, Schreiben vom 04.07.2019

Die Regelungen gelten unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Dem Anschluss an die zentrale Trink- und Abwasserversorgung wird im Zuge der Umsetzung der Planung Rechnung getragen. Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Gemeinde hält an der Planung fest; der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0

2.8 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 02.08.2019

Da es sich um den Entwurf für die öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 2 BauGB) handelt und nicht um eine eingeschränkte Änderung (§ 4a Abs. 3 BauGB), bedurfte es keiner farblichen Hervorhebung. Auch wurde lediglich der Vorschlag des Kreisbauamtes vom 24.11.2016 umgesetzt. Zitat:
„Wir empfehlen der Gemeinde aufgrund der Vielzahl an Anregungen und Bedenken, den vorliegenden Entwurf (ohne vorherige Abwägung im Gremium) zu überarbeiten und anschließend nochmals billigen zu lassen. Somit kann sowohl der Verwaltung als auch dem Gemeinderat/Bauausschuss ein Teil des Arbeitsaufwands erspart werden.“
Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Anmerkung zu 1:
Die Überlagerung des als zu erhalten festgesetzten Baumes mit dem dargestellten Bauraum auf Fl.-Nr. 863 wurde überprüft. Nach Abwägung der grünordnerischen und städtebaulichen Belange untereinander wird die Situierung des betroffenen Bauraums geändert. Der zukünftige Bauraum orientiert sich weniger stark am Bestandsgebäude und rückt nach Norden, so dass eine Kollision der beiden sich gegenseitig ausschließenden Festsetzungen vermieden wird. Um den Grundsatz der Gleichbehandlung zu wahren und das städtebauliche Konzept nicht zu perforieren, soll die Änderung des Bauraums jedoch nicht zu Lasten der geplanten Geschossfläche gehen. Dies hat zur Folge, dass zwar der Kronenbereich des Baumes zukünftig nicht mehr in den Bauraum hineinragt, der seitens der UNB geforderte Schutzbereich von 1,50 m zzgl. zur Kronentraufe jedoch nicht eingehalten werden kann. Da sich die Baumkrone allerdings bereits im Bestand um ca. 3,50 m mit dem bestehenden Gebäude überlagert, kann davon ausgegangen werden, dass sich das Wurzelwerk des Baumes in diesem Bereich nicht erheblich über die Kronentraufe hinaus entwickelt hat. Unter Berücksichtigung der Regelwerke zum Baumschutz, auf die in den Bebauungsplanunterlagen verwiesen wird, kann davon ausgegangen werden, dass der Erhalt der Walnuss bei einem Neubau innerhalb des angepassten Bauraums möglich ist.
In der Abwägung war der grünordnerische Belang mit besonderem Gewicht einzustellen, da das Konzept vorsieht, alten und ortsbildprägenden Baumbestand zu erhalten und das gut durchgrünte Gebiet für die Zukunft zu sichern. Im Rahmen einer Ortsbegehung durch Gemeinde und Fachplaner wurden im südlichen Geltungsbereich zwei Walnussbäume als alte, ortsbildprägende und erhaltenswerte Solitärbäume bewertet und als solche festgesetzt.
Ähnlich verhält es sich bei der Überlagerung der oben genannten Baumkrone mit einem weiteren Bauraum. Die geringfügige Überlagerung mit dem vorgeschlagenen südlichen Bauraum auf Fl.-Nr. 864 führt aus Sicht der Gemeinde jedoch nicht zwangsläufig zu einem Ausschluss einer der beiden Festsetzungen. Der Walnussbaum hat einen Gesamtkronendurchmesser von ca. 20 m. In der nordwestlichen Ecke des Bauraums überlagert sich derselbe mit dem als zu erhalten festgesetzten Baum um ca. 2,0 m. Sofern sich die bauliche Umsetzung an der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Bebauung orientiert, reicht nur ein sehr geringer Teil der Baumkrone (ca. 1,00 – 1,50 m) in den Bereich des zukünftigen Gebäudes. Im Zuge der Planerstellung wurde der Bauraum unter Berücksichtigung der beiden als zu erhalten bewerteten Walnussbäume bereits optimiert situiert. Die geringfügige Überlagerung kann daher nicht vermieden werden. Die Gemeinde geht aber davon aus, dass unter Berücksichtigung von entsprechenden Baumschutzmaßnahmen ein Erhalt des Walnussbaums möglich ist. Die Walnuss (Juglans regia) ist ein Tiefwurzler mit Pfahlwurzel. Da lediglich ein kleiner Randbereich der Krone betroffen ist, wird die Hauptwurzel bei Baumaßnahmen mit entsprechenden Schutzvorkehrungen voraussichtlich nicht beeinträchtigt.
Hinweis:
Unter Berücksichtigung der Beschlusslage zu der Anregung C 3 werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zurückgenommen, um eine zweigeschossige Neubebauung zu ermöglichen.

Anmerkung zu 2:
Dies wurde bereits im städtebaulichen Konzept (Ziffer 5.1) erläutert und wird nun auch unter dem Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 6.2.1 Spiegelstrich 1) teilweise vorhanden, im Übrigen dann ergänzt.
Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Anmerkung zu 3:
Das Landratsamt verkennt, dass der bauordnungsrechtliche Begriff der Wandhöhe nicht identisch mit dem bauplanungsrechtlich definierten Begriff der traufseitigen Wandhöhe (tWH) ist, da der untere Bezugspunkt zu Bestimmung der traufseitigen Wandhöhe nicht die Geländeoberfläche ist. Dies wird so in Ziffer 6.2 der Begründung bereits klargestellt.
Um klarzustellen, dass dies eine Festsetzung zur Höhe im Sinne von § 18 Abs. 1 BauNVO ist, der den bauplanungsrechtlichen Begriff der tWH auf traufseitige Außenwandhöhe (tAWH) umgestellt. Nach § 18 BauNVO sind die oberen und unteren Bezugspunkte zu bestimmen, dies ist mit Ziffer B 2.8 unterer Bezugspunkt bzw. mit Ziffer B 2.6 geschehen, wobei der obere Bezugspunkt entsprechend der Legaldefinition wörtlichen aus Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO übernommen wurde.
Für die Ergänzung des Begriffs der „Oberkante“ wird kein Regelungsbedarf gesehen, da dieser auch im Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO nicht verwendet aber hinreichend bestimmt ist.

Der Begriff „traufseitig“ ist bei der planungsrechtlichen Bestimmung der tAWH erforderlich, da die Wandhöhe in Art. 6 Abs 2 BayBO *„Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand“* definiert ist und somit bei Giebelflächen die bauordnungsrechtliche Wandhöhe die der Firsthöhe entspricht. Lediglich die Berechnungsgrundlage für die Bestimmung der Abstandsflächen ermöglicht eine Verkürzung.
Anders verhält es sich bei der Bestimmung der Wandhöhe für die Garagen, Carports und Nebengebäude. Hier wird auf die Begrifflichkeit des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO abgestellt, insbesondere um für die geplanten Grenzgaragen eine einheitliche vollziehbare Lösung zu erhalten, wobei die Ausnahme sprachlich dem Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO angepasst wird.
Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), hinreichend bestimmt, von der Ermächtigungsgrundlage (§ 9a BauGB) gedeckt und auch (nach)vollziehbar.
Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Anmerkung zu 4:
In der Festsetzung wird zwischen begrüntem Flachdach von 0° bis 5° und den geneigten Dächern von 10° bis 30° unterschieden. Ferner wird kein absoluter Wert von 30° sondern eine Bandbreit von 10° bis 30° vorgegeben. Dachsteine und Dachziegeln sind in einem Bereich von 10° bis 30° technisch machbar.
Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.
Zur Klarstellung wird die Ziffer B 5.5 (Deckungsmaterial) um die Ausnahme extensiv begrünte Flachdächer ergänzt.

Anmerkung zu 5:
Die Anregung kann nicht nachvollzogen werden, in der Schablone der Planzeichnung i.d.F. vom 25.02.2019 ist keine entsprechende Zahl enthalten. Die Stellungnahme bezieht sich wohl auf die Fassung des Vorentwurfs vom 25.07.2016.Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Anmerkung zu 6:
Die Anregung bzgl. des Zusatzes „innerhalb der nächsten Vegetationsperiode“ bei der Nachpflanzungspflicht wird aufgenommen.
Der Bebauungsplan wird entsprechend unter B 6.2 und B 6.3 ergänzt.

Anmerkung zu 7:
Hier handelt es sich um eine offensichtliche Unrichtigkeit, da es sich auf eine Fl.-Nr. außerhalb des Geltungsbereichs bezieht.
Der Passus wird redaktionell gestrichen.

Anmerkung zu 8:
Die Gemeinde verfügt über eine Ortsgestaltungssatzung vom 02.05.1996, die Regelungen zu den Einfriedungen nur entlang der Straße, die dem Verkehr innerhalb der geschlossenen Ortslage dienen, enthält. Der Bebauungsplan ergänzt situationsgebunden die Regelung zwischen den Grundstücken. Dies wird mit der nachrichtlichen Übernahme (Ziffer C 5 erster Spiegelstrich) deutlich und in der Begründung unter Ziffer 6.6.6 „Verhältnis zur Gestaltungsatzung“ erläutert.

So gilt grundsätzlich die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wörthsee, die in § 2 auch detaillierte Regelungen zu Einfriedungen trifft. Die Gemeinde sieht keinen Grund, entlang der Straßen davon abzuweichen. Entgegen der Stellungnahme des Kreisbauamts sind auch in diesen Bereichen nicht sämtliche Arten und Höhen von Einfriedungen zulässig, sondern durch die Satzung geregelt. Davon abweichend regelt der Bebauungsplan, dass Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken offen zu gestalten sind. Dies hat vor allem artenschutzfachliche und -rechtliche Gründe, die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziff. 6.6.5 beschrieben sind.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Bebauungsplans.

Anmerkung zu 9:
Die Festsetzung wurde richtig verstanden und ist städtebaulich in der topographischen Situation verträglich. Da die Grundstücke groß und das Gelände recht „bewegt" ist, wird dies auch grünordnerisch verträglich gesehen. Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Anmerkung zu 10:
Eine Teilung der Fl.-Nr. 847 ist nicht vorgesehen. da die Überschreitungsregelung im WA2 einheitlich mit einer Grundflächenzahl von höchstens 0,72 festgesetzt ist. Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes. Unter den Hinweisen wird redaktionell das sog. Summenmaß ergänzt.

Anmerkung zu 11:
In der nachrichtlichen Übernahme wurde explizit darauf hingewiesen, dass es außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Die Umgrenzung ist im Übrigen erkennbar. Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend der obigen Ausführungen angepasst.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0

2.9 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 19.08.2019

Der Anlass der Neuaufstellung ist die maßvolle Verdichtung, wobei der Geltungsbereich überwiegend im unbeplanten Innenbereich liegt, damit ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe auch vor der planerische Entscheidung zulässig sind (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).
Somit wird zur Kenntnis genommen, dass die Eingriffsregelung gem. Bewertung der uNB als ausreichend abgearbeitet angesehen wird. Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.
Für die Aufnahme vorstehender Festsetzungsvorschläge ist keine Rechtsgrundlage im BauGB erkennbar, da diese keinen bodenrechtlichen Bezug aufweisen und eine Rechtsgrundlage von der uNB nicht genannt. wird.
Hinsichtlich der Anregung zusätzlicher Festsetzungen zum Baumschutz wird folgendes festgestellt: Über die in § 9 BauGB geregelten Inhalte hinaus gibt es für Kommunen keine Rechtsgrundlage, weitere Festsetzungen zu formulieren, der Festsetzungskatalog ist abschließend, Erweiterungen sind nicht möglich. Im vorliegenden Fall betrifft dies die in der Stellungnahme angeregten Maßnahmen, die der Erreichung eines bestimmten Zielzustands dienen – hier Regelungen von explizit vorgegebenen Maßnahmen zum Schutz des vorhandenen Baumbestands. Durch die Festsetzung von zu erhaltenen Bäumen sowie einer Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, werden die Festsetzungsmöglichkeiten im Sinne der rechtlichen Grundlage ausgeschöpft. Auf welche Weise bestehende Gehölze bei Baumaßnahmen geschützt werden, obliegt in diesem Fall dem jeweiligen Grundstückseigentümer, denn zur Erreichung des festgesetzten Zielzustands sind i.d.R. alternative Maßnahmen möglich. Aus den genannten Gründen kann die Aufnahme der angeregten Baumschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen nicht erfolgen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz der Bäume werden jedoch als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.
Gleiches gilt für die Vermeidungsmaßnahmen, die in der saP aufgeführt werden. Maßnahmen, die gem. § 9 BauGB in die Festsetzungen übernommen werden konnten, sind dort auch aufgeführt. Maßnahmen, die den Festsetzungskatalog überschreiten, wurden in der Begründung bzw. in den Vermerken zur Satzung beschrieben. Die obige Aufzählung und die artenschutzrechtlichen Belange werden in den Hinweisen verortet.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verkennt nicht die naturschutzfachlichen Belange, hält aber aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an der Planung fest und verfolgt damit die Zielsetzungen der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung bzw. Umbau vorhandener Ortsteile bei gleichzeitiger maßvoller Nachverdichtung. Mit den Festsetzungen zur Grünordnung insbesondere der Erhaltungsfestsetzungen wird ein Kompromiss geschaffen. Der Bebauungsplan wird entsprechend der obigen Ausführungen angepasst.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0

2.10 Stadtwerke Fürstenfeldbruck, E-Mail vom 10.07.2019

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis gilt unabhängig der Regelungen eines Bebauungsplanes. Die Gemeinde hält an der Planung fest; der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält an der Planung fest; der Bebauungsplan bleibt unverändert. Die Begründung wird redaktionell um den Hinweis ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0

2.11 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 18.07.2019

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert wurde in der Begründung unter Ziffer 2.5.2 mit einem k_f-Wert von $3{,}8 \times 10^{-5}$ m/s für Fl.-Nr. 868/4 (Obere Dorfstraße Nr. 3) aufgeführt. Die am 22.11.2019 durchgeführten Sickertest ergeben folgende Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f-Wert):

- Alte Hauptstraße 18, Fl.-Nr. 864 (2 m x 1 m x 4,2 m) k_f-Wert: $6{,}57 \times 10^{-06}$: durchlässig
- Alte Hauptstraße 20, Fl.-Nr. 858/3 (1,5 m x 1 m x 4,3 m) k_f-Wert: $1{,}09 \times 10^{-06}$: durchlässig
- Am Bichlberg 10, Fl.-Nr. 855 (2,2 m x 1,2 m x 4,0 m) k_f-Wert: $9{,}43 \times 10^{-06}$: durchlässig

Da der Boden im Geltungsbereich als durchlässig betrachtet werden kann und der festgesetzten Größen der Grundfläche, wird es für ausreichen erachtet, dass die einzelnen Bauwerber einen entsprechenden Nachweis führen können, dass Dritte oder die Allgemeinheit nicht negativ beeinflusst werden. Aus diesem Grund wird ein Hinweis für ausreichend erachtet; die Ausarbeitung eines Gesamtentwässerungsplanes für den Geltungsbereich wird nicht für erforderlich erachtet. Gleichzeitig erfolgt ein Hinweis, dass die Erkundung des Baugrundes grundsätzliche dem Bauherren obliegt.

Die Gemeinde hält an der Planung fest, der Bebauungsplan und die Begründung werden entsprechend der obigen Ausführungen ergänzt.
Die Empfehlung zur Ausarbeitung eines Gesamtentwässerungsplanes wird von Seiten der Gemeinde nicht für erforderlich gesehen. So wird es aufgrund der Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers für ausreichend erachtet dies im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens vom Bauherrn bzw. dessen Entwurfsverfassen bezogen auf das konkrete Vorhaben nachweisen zu lassen.
Die Gemeinde hält an der Planung fest; der Bebauungsplan bleibt unverändert, die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird unter den Hinweisen und die Begründung entsprechend der obigen Ausführungen angepasst.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0

3. Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 Einwender 1, Fl.-Nrn. 858, 858/2, 858/3 (Alte Hauptstraße Nrn. 20/20a), Schreiben vom 25.06.2019

Bei einem Termin im Rathaus wurden die einzelnen Punkte der Stellungnahme bzw. Wünsche besprochen, die sich insbesondere auf die Verschiebung der festgesetzten Garagen der geplanten Bebauung auf Fl.-Nr. 858/3 (Alte Hauptstraße zwischen Hausnummer 18 und 20) beziehen, wobei die oben beschriebene topographische Situation nachvollzogen werden konnte. Ebenso wird durch die gewünschte Verschiebung der Garage nach Westen - zum Straßenraum der Alten Hauptstraße - die selbständige Bebauung der Fl.-Nr. 858/3 begünstigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung wird der Bebauungsplan geändert und der Garagenbauraum an die nördliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 858/3 verschoben, wobei der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Alten Hauptstraße 5 m beträgt. Das Baudenkmal wird lt. Aussage des Planers nicht wesentlich beeinträchtigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0

3.2 Einwender 2, Fl.-Nrn. 868 (Obere Dorfstraße) Schreiben vom 22.07.2019

Grundsätzliches

Der Aufstellungsbeschluss vom 29.04.2015 und die gleichzeitig beschlossene Veränderungssperre umfasste auch das unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 868 (Obere Dorfstraße) des Einwenders 2. Da im Jahre 2016 für das davon östliche Grundstück (Fl.-Nr. 868/4, Obere Dorfstraße Nr. 3) ein Bauantrag eingegangen war, der der Zielsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes (Grundfläche, traufseitige Wandhöhe, Zahl der Wohnungen und Walmdachform) nicht entsprach, wurde der Geltungsbereich in der Sitzung am 25.07.2016 auf die östlich gelegenen Grundstücke (Obere Dorfstraße Hausnummern 3/5/7/9) vergrößert und gleichzeitig die Veränderungssperre erweitert. Als Folge dessen wurde der Bauantrag des östlichen Grundstücks Fl.-Nr. 868/4 an die Zielsetzung des Bebauungsplanes angepasst (reduziert) und so eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteil, das Bauvorhaben genehmigt und mittlerweile ist das Gebäude errichtet und bewohnt. Nachdem für den östlichen Teilbereich des erweiterten Bebauungsplanes ein öffentliches Erschließungskonzept (Ringstraße) erarbeitet und dem Gemeinderat vorgestellt wurde, entschied der Gemeinderat am 10.12.2018, dass dieser östliche Bereich nicht weiterverfolgt werden soll. Daraufhin erfolgte eine Überarbeitung der Planung, die dem Gemeinderat am 25.02.2019 zum Beschluss vorgelegt wurde. Lt. Protokoll vom 25.02.2019 wurde mehrheitlich beschlossen, die Fl.Nr. 868 aus dem Umgriff des Bebauungsplans Nr. 59 herauszunehmen. Der Gemeinderat hat diesem Protokoll am 01.04.2019 auch zugestimmt. Der Planer hatte die Auslegungsunterlagen aber mit der Fl.Nr. 868 vorbereitet, da er sich sicher war, dass die Abstimmung genau anders herum erfolgte (also mehrheitlich für Belassen im Umgriff des Bebauungsplans) und daher das Protokoll falsch sein muss.

Wie es tatsächlich war, wird sich nach knapp 2 Jahren nicht mehr aufklären lassen. Die Verwaltung empfiehlt daher, vor Behandlung der konkreten Einwendungen, darüber zu beschließen, wie mit der Fl.Nr. 868 zu verfahren ist.

Die Einbeziehung der Fl.-Nr. 868 begründet sich:

- aus der städtebaulichen Erforderlichkeit, um beginnend von der Fl.-Nr. 864 (östlich des denkmalgeschützten
  Bauernhauses) östlichen Bebauung (Obere Dorfstraße Hausnummern 3/5/7/9 - bis Fl.-Nr. 868/1) die Grundfläche von max. 150 m² zu sichern,
- die Gleichbehandlung der Fl.-Nr. 868/4 sicherzustellen (vergleiche Situationsgebundenheit der Grundstücke in erster Bauzeile nördlich der Oberen Dorfstraße) und
- die geordnete städtebauliche Entwicklung des berichtigten Flächennutzungsplanes (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) sicher zu stellen.

Der Bebauungsplan (inklusive Fl.-Nr. 868) bleibt unverändert.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Fl.Nr. 868 im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 59 zu belassen. Die Beschlüsse vom 25.02.2019 und 01.04.2019 werden insoweit geändert.

Abstimmungsergebnis: **Ja 11 Nein 4**

Anmerkung zur artenschutzrechtlichen Prüfung.:
Der vorhandene Baum wurde in die Untersuchung mit einbezogen und wie empfohlen, als Bestand festgesetzt. Damit bleibt er als Habitat erhalten. Bei der übrigen Grundstücksfläche handelt es sich um eine intensiv gepflegte Wiesenfläche, die im Rahmen des Bauvorhabens (Fl.-Nr. 1366) durch das Rangieren der Baufahrzeuge teilweise verdichtet wurde. Aus diesen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorhanden sind. So wird eine ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung nicht für notwendig erachtet. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung Grunddienstbarkeit:
Bei der angeführten Grunddienstbarkeit handelt es sich um einen Bestand, der übernommen wurde. Bei einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50 (Ziffer B 2.3) können von ca. 912 m² Grundstücksfläche 456 m² baulich genutzt werden. Das Geh-; Fahr- und Leitungsrecht umfasst eine Fläche von ca. 144 m² (36 m x 4 m), das als Zufahrt für die nördliche Doppelgarage benötigt wird.
Bei einem Gebäude mit GR 150 m² (Ziffer B 2.1) zuzüglich 22,5 m² für Terrassen (15 % Überschreitung Ziffer B 2.2) verbleiben noch 139,5 m², die für Garagen (z.B. 7 x 7 = 49 m²), Stellplätze (2 x 5 = 10 m²), Zufahrten (3 x 7 = 21 m²) und Nebengebäude (Ziffer B 3.7 mit 12 m²) herangezogen werden können. Damit verbleibt ein großzügiger Spielraum von 47,5 m² für weitere Nutzungen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.
Eine Ungleichbehandlung ist nicht erkennbar, der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung zur Ungleichbehandlung:
Eine Ungleichbehandlung ist nicht erkennbar, der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 5**

Anmerkung Vorbescheid:
Der Gemeinde liegt kein bestandskräftiger Bauvorbescheid nach Art. 71 BayBO vor. Gemäß Art. 71 BayBO beträgt die Bindungswirkung eines Vorbescheides, soweit keine andere Frist bestimmt wurde, drei Jahre. Diese Frist wäre im Jahre 2004/2005 verstrichen, soweit diese nicht um jeweils zwei Jahre verlängert wurde. Die Gemeinde erachtete es im Jahr 2015 für notwendig, das Quartier zu überplanen und städtebaulich neu zu regeln.
Eine Zustimmung zu einem informellen Vorbescheids stellt auf die Einschätzung zum damaligen Zeitpunkt (2001) ab. Diese ist mit dem städtebaulichen Zielsetzung (2015) bzw. Konzept des Bebauungsplanes (2019) nicht mehr vereinbar.
Die vorgesehene Grundfläche von 150 m² wird in Fortführung der östlichen Bebauung (Hausnummern 3/5/7/9) mit der linear, parallel zur Erschließungsstraße gelegenen Bebauung für verträglich erachtet. Eine Zuordnung zur städtebaulichen Struktur des dörflichen Bereichs entlang der Alten Hauptstraße mit typischen Raumkanten und Vor- und Zurückspringen würde eine Fehlentwicklung darstellen. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung zur Einbeziehung:
Die Gemeinde hält nach wie vor die Einbeziehung des Grundstücks für städtebaulich erforderlich.
Der Bebauungsplan bleibt unverändert. Dies wurde auch durch die vorherige Beschlussfassung nochmals bestätigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fl.-Nr. 868 bleibt im Umgriff des Bebauungsplanes enthalten.
Der Gemeinderat verkennt nicht den Schutz des Eigentums des Einwenders, hier das Interesse, das Grundstück mit seiner Größe möglichst dicht zu bebauen, stellt dieses aber dem städtebaulichen Interesse, einen Ortscharakter durch eine maßvolle, behutsame Nachverdichtung und Bestandsneuordnung des Gebietes zu erreichen, zurück und hält an der Planung fest. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: **Ja 11 Nein 4**

3.3 Einwender 3, Fl.-Nrn. 862, 862/1, 863, 864 (Alte Hauptstraße Nr. 18 und Obere Dorfstaße) Schreiben vom 22.07.2019

Bei einem Termin im Rathaus wurden die einzelnen Punkte der Stellungnahme bzw. Wünsche durchgesprochen.

Anmerkung Ersatzbau:
Auf Wunsch des Gemeinderates sollte die vorhandene Hofbildung mit der vorhandenen Höhenentwicklung der Gebäude erhalten bleiben. Der rückwärtige Baukörper wurde als „eineinhalbgeschossiges ehem. Stallgebäude“ in der Begründung Ziffer 2.2 2. Spiegelstrich aufgeführt, hier wird in der Begründung „mit hohem Kniestock“) noch ergänzt. Mit ca. 5,25 m (tWH 598,56 – Gelände 593,31)
U.M. nach handelt es sich allerdings nicht um ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen nach BayBO, da das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist (2/3 über 2,3 m). Deswegen gehen wir von GF = GR aus.
Ohnehin wäre ist dies eine formale Frage, ob ein Gebäude zwei Vollgeschosse aufweist oder nur eines oft städtebaulich ohne Relevanz.
Wie in der Besprechung am 08.10.2019 mit der Gemeindeverwaltung geäußert, sollte im rückwärtigen Bauraum ein zweigeschossiger Ersatzbau mit einer GR 150 m² zugelassen werden.
Da das ISEK das eineinhalbgeschossige ehem. Stallgebäude nicht als ortsbildprägend einstuft, ist ein Abbruch und ein zweigeschossiger Ersatzbau denkbar. Allerdings wird hier im Rahmen der Abwägung vom Konzept des Bebauungsplanes (Bestandschutz und Nachverdichtung) abgewichen. Gleichzeitig kann mit dem kompakten, zweigeschossigen Ersatzbaukörper und trotz des neuen seitlichen Grenzabstandes, die vom Gemeinderat gewünschte städtebauliche Konfiguration der Hofbildung erhalten bleibt und so mit dem Planungsziel der bestandsorientierten Planung im Einklang steht. Wobei sich aufgrund der geringeren Grundfläche des Ersatzbaus ein größerer Abstand zum bestehenden Walnussbaum ergibt.
Der Bebauungsplan wird unter Beibehaltung des unteren Bezugspunkts geändert, sodass eine GR 150 m², eine tAWH von 6,2 m und eine FH 9,1 m zulässig ist. Gleichzeitig werden die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst. Die Begrünung wird entsprechend ergänzt.

Anmerkung Scheune:
Die Scheune (GR 69, GF 69) weist keine städtebauliche Bedeutung für die Hofbildung auf. Auf eine Festsetzung des Bestandes wurde zur Errichtung eines Wohngebäudes (GR 150, rechn. GF 300) verzichtet, da ansonsten eine Bebauung auf Fl.-Nr. 864 nicht möglich wäre. Mit dem Entfall der Scheune und der Festsetzung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit einer GR von 150 m² wird ein Ausgleich geschaffen. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung Anwesen Nr. 18 Maß der baulichen Nutzung:
Nach Aktenvermerk des Architekten vom 14.10.2019 wurde die ermittelte und festgesetzte Geschossfläche von 335 m² als korrekt verifiziert. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung Anwesen Nr. 18 überbaubare Grundstücksflächen:
Diese Einschränkung ist bereits durch die Einführung der Abstandsregelung in die BayBO 1962 gegeben und wird nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst.
Um die Struktur zu erhalten und insbesondere das im ISEK als ortsbildprägend definierte Gebäude Alte Hauptstraße zu erhalten wird der Bebauungsplan geändert und für die nördlich überbaubaren Grundstücksfläche des Gebäudes eine Baugrenze mit Unterschreitung der Abstandsflächen festgesetzt. Als Folge dessen und aus dem Grundsatz der Gleichbehandlung wird für den genehmigten nördlichen eingeschossigen Baukörper auf Fl.-Nr. 847 zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine Unterschreitung der Abstandsflächen festgesetzt. Die Begründung ist entsprechen zu ergänzen.

Anmerkung Vollgeschosse:
Der Bebauungsplan wird in die Planzeichnung um das Planzeichen der Vollgeschosse ergänzt, wobei für den gesamten Geltungsbereich zwei Vollgeschosse und für das Gebäude Alte Hauptstraße Nr. 18 drei Vollgeschosse festgesetzt werden.

Anmerkung Wandhöhe:
Um diesem Bestimmtheitsgebot Genüge zu leisten, kann eine Höhenfestsetzung nach § 18 Abs. 1 BauNVO auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, die bestimmt sind und

eine Veränderung dieses Punktes nicht zu erwarten ist. Dem wird mit der Festsetzung über NHN genüge getan. Aufgrund der aus den aus dem DGM1 entwickelten Höhenschichtlinien und der Übernahme einzelner Höhenkoten ist auch die Einbindung in die städtebauliche Umgebung erkennbar. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung Garagen:
Neben der Festsetzung durch Planzeichen, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Im Übrigen wird es für ausreichend gesehen, in der Regel für jede Wohnung einen Garagenstellplatz und einen offenen Stellplatz anzubieten, um so die aufgelockerte Bebauung des Quartiers zu sichern.
Zur Klarstellung wird der Bebauungsplan geändert und um die Festsetzung ergänzt, dass Stellplätze auch auf den nicht überbaren Grundstücksflächen zulässig sind (siehe nachfolgende Ziffer 9).

Anmerkung Doppelhaus:
Bei den aufgeführten Fl.-Nrn., die nördlich der Hangkante am Bichlberg liegen, handelt es sich entsprechend der Rechtsprechung des BVerwG (U 24.02.200 4C 12/98) um ein Einzelhaus, da diese nicht an einer gemeinsamen Grundstückgrenze zusammengebaut wurden.
An der Festsetzung Einzelhaus wird festgehalten, da es planerisches und städtebauliches Ziel ist, ein funktional selbstständiges, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehendes Gebäude zu erreichen.

Anmerkung Stellplätze:
Neben der Festsetzung durch Planzeichen, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Zur Klarstellung wird der Bebauungsplan geändert und um die Festsetzung ergänzt, dass Stellplätze auch auf den nicht überbaren Grundstücksflächen zulässig sind (siehe vorausgehende Ziffer 7).

Anmerkung Krüppelwalm:
Der Bebauungsplan wird redaktionell berichtigt.

Anmerkung Verhältniszahl:
Die Festsetzung entspricht der Formulierung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Sie ist hinreichend bestimmt und vollziehbar. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung Baumpfleger/Baumgutachter:
Hierbei handelt es sich nachweislich der Überschrift zu C um einen Hinweis und um keine Festsetzung. Lediglich durch die fachliche Begleitung durch einen Baumpfleger bzw. Baumgutachter kann dies optimiert werden. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Gemeinderat verkennt nicht den Schutz des Eigentums des Einwenders, hier das Interesse, das Grundstück mit seiner Größe möglichst dicht zu bebauen, stellt dieses aber dem städtebaulichen Interesse, einen Ortscharakter durch eine maßvolle, behutsame Nachverdichtung und Bestandsneuordnung des Gebietes zu erreichen, zurück und hält an der Planung fest.
So wird der Bebauungsplan entsprechend der obigen Ausführungen (Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung und textliche Festsetzung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) geändert.
Im Rahmen der Abwägung wird:

- anstelle der Bestandsfestsetzung des bestehenden rückwärtigen Stallgebäudes (GR von 240 m², einer GF von 240 m², einer AWH 5,3 m und einer Firsthöhe von 8,4 m) Alte Hauptstraße 18 (Fl.-Nr. 862) eine Ersatzbebauung (GR 150 m², AWH 6,2 m und einer Firsthöhe von 9,1 m) festgesetzt, wobei die Baugrenzen verändert bleiben.
- die nördlichen Baugrenze des bestehenden Gebäudes Alte Hauptstraße 18 (Fl.-Nr. 862) wird auf die Außenwand (ca. 25 cm) zurückversetzt und eine Unterschreitung der Abstandsflächen (bei Anwendung des Schmalseitenprivilegs auf eine Tiefe von max. ca. 0,7 m auf eine Breite von ca. 11,6 m auf Fl.-Nr. 858/3) für zulässig erklärt, was dem vorhandenen Bestand entspricht.
- Gleichzeitig werden die nördliche und östlichen Baugrenze auf die Außenwand (ca. 25 cm) zurückversetzt und des bestehenden eingeschossigen Gebäude Alte Hauptstraße 16 (Fl.-Nr. 847) (bei Anwendung des Schmalseitenprivilegs nach Norden auf eine Tiefe von max. ca. 2,3 m auf eine Breite von ca. 12,6 m auf das Wegegrundstück Fl.-Nr. 863 bzw. nach Osten auf eine Tiefe von max.

2,1 m auf eine Breite von ca. 5,6 m auf Fl.-Nr. 864) für zulässig erklärt, was dem vorhandenen Bestand entspricht.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 0**

3.4. Einwender 4, Fl.-Nrn. 855, 1361 (Am Bichlberg 10), Schreiben vom 23.07.2019

Bei einem Termin im Rathaus wurden die einzelnen Punkte der Stellungnahme bzw. Wünsche zu einer Intensivierung der Bebauung durchgesprochen. Dabei wurde vereinbart, dass vom beauftragten Planfertiger ein Wunschvorschlag vorgelegt wird. Dies ist mit Vorschlag des Planungsbüros vom 27.02.2020 geschehen.

Zwar mag die errechnete Grundflächenzahl in der beschriebenen Bandbreite liegen, der Bebauungsplan stellt jedoch auf die Größe der Grundfläche ab. Für die Fl.-Nr. 1381 besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Walchstadt Nord“ i.d.F. vom 08.11.1971, der für seine Fläche von ca. 766 m² keine überbaubaren Grundstücksflächen vorsieht. Bei der Argumentation wird nicht die Größe der Grundfläche (GR), sondern deren relativer Bezug auf das Grundstück (GRZ) als maßgeblicher Faktor für das Einfügen gesehen. In der Begründung wird im WR nur die Obergrenze von GRZ 0,136 (0,156) thematisiert. Fraglich ist, ob der Steilhang überhaupt die Eigenschaft eines Baulandes aufweist. Insbesondere aufgrund der bestehenden städtebaulichen Struktur und dessen logischen Fortentwicklung, der Topographie mit der typischen Hangkante, dem vorhandenen prägenden Baumbestand und der gewünschten Erschließung mit Wohnwegen begrenzter Länge und der rückwärtigen Lage der Grundstücke wird eine zusätzliche Verdichtung nicht gewünscht.
So wird für die unbeplante Baulücke (zwischen Hausnummer 10 und Hausnummer 12) eine eineinhalbgeschossige Bebauung mit typischem seitlichem Grenzabstand mit einer Abmessung von ca. 9 m - 10 m auf ca. 14 m – 19 m angenommen und nun mit zwei zweigeschossige Baukörpern mit einer Grundfläche von je 150 m² festgesetzt. Eine zusätzliche Erhöhung der Baukörpergröße wird städtebauliche an dieser Stelle für nicht verträglich gesehen. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung Verfahrenswahl:
Bei den acht vorhandenen Grundstücken können sieben zusätzliche Gebäude städtebaulich geordnet errichtet werden. Ebenso wird das unbebaute Fl.-Nr. 1361 (BBP „Walchstadt Nord“ i.d.F. vom 08.11.1971) einer geordneten Bebauung (in Zusammenhang mit der südlichen Fl.-Nr. 855) zugeführt. Die Gemeinde geht davon aus, dass es sich auch bei der behutsamen Nachverdichtung um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt und so das beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB) mit dessen Verfahrenserleichterungen anzuwenden ist. Alternativ wäre auch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) denkbar. Wobei in Bezug auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung davon ausgegangen werden kann, dass einerseits die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, andererseits bei Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Leitfaden, die pauschale Eingriffsschwere erhalten bleibt, alternativ die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise zur Anwendung kommen kann. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung Bedarf des Marktes:
Auf Anregung des Einwenders im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vom 22.11.2016 wurde die Anzahl der Wohnungen von einer auf zwei erhöht, was bei einer zweigeschossigen Bebauung mit GR 150 m² eine Wohnfläche für ein Einzelhaus von entwurfsabhängig ca. 240 m² ergibt. Allerdings handelt es sich bei dem Einzelhaus nicht um ein Einfamilienhaus, sondern um ein Zweifamilienhaus, damit ergeben sich ca. 120 m² Wohnfläche je Wohnung. Bei dem eingeschossigen Bestandsgebäude mit einer GR von 205 m² ergibt sich eine entwurfsabhängige Wohnfläche von insgesamt ca. 287 m² und damit ca. 143,5 m² je Wohnung. So wurde ein Kompromiss zwischen den Nutzungsanforderungen und der zu erhaltenden städtebaulichen Struktur erreicht. Eine weitere kleinteiliger Parzellierung wird aufgrund der Lage in der zweiten Bauzeile, der privaten Erschließung über Wohnwege begrenzter Länge, der Topographie, des zu erhaltenden prägenden Baumbestandes wird städtebaulich als Fremdkörper und so als Fehlentwicklung gesehen.
Wie die aktuelle Vermarktung der südöstlich gelegenen Bebauung Fl.-Nr. 1366 (zwei Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 150 m² aufgeteilt in zwei Wohnungen) und einer Grundfläche von 150 m²) zeigt, wird den Anforderung des Marktes genüge getan. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung westlicher Baukörper:
Der Abstand zwischen den Gebäuden Am Bichlberg Nr. 10 und Nr. 14 beträgt ca. 20,5 m, auf dem Grundstück im Geltungsbereich zur Grundstücksgrenze ca. 17,7 m auf. Eine Errichtung eines

zweigeschossigen Gebäudes würde eine massive Verdichtung erzeugen, die aus dem Maßstab des § 34 BauGB nicht ableitbar wäre. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung Stellplätze:
Neben der Festsetzung durch Planzeichen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
Zur Klarstellung wurde die Festsetzung ergänzt (siehe Beschluss Landratsamt Starnberg Ziffer B 15).

Anmerkung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:
Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan die gesicherte Erschließung nachweisen muss, auch um den erforderlichen Anlieger-/Besucherverkehr, Ver-/Entsorgungsfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge etc. abzuwickeln, besteht die Notwendigkeit, die Fläche Nr. 4 mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. So sieht die Gemeinde es aufgrund der vorgesehen Parzellierung der großen Grundstückfläche des Eigentümers für zwingend erforderlich, eine Erschließung bzw. geordnete Erschließung vorzusehen. Dabei geht sie grundsätzlich von einer öffentlichen Nutzung der zukünftigen Erschließungsflächen aus. Zwar ist es gerade so, dass die beiden Grundstücke derzeit noch in der Hand eines Eigentümers liegen. Die geplanten Grundstücksteilungen machen es hier aber städtebaulich erforderlich, dauerhaft eine geordnete städtebauliche Erschließung zu sichern,
Im Rahmen des Schreibens im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.11.2016 wurde die Gemeinde durch den Eigentümer gebeten, auf die Erschließung der Grundstücke durch eine öffentliche Verkehrsfläche zu verzichten und durch ein Geh- und Fahrtrecht zu ersetzten.
Dem Wunsch ist die Gemeinde bislang gefolgt, um ein das Eigentum schonendere Lösung zu verfolgen.
Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung Baufenster:
Hierzu wurde am 23.10.2019 vereinbart, dass vom Planungsbüro ein Vorschlag 27.02.2020 erarbeitet wird, der als Anhang mit Schreiben ebenfalls vom 27.02.2020 vorgelegt wurde.

3.5 Einwender 4, Fl.-Nrn. 855, 1361 (Am Bichlberg 10), Schreiben vom 27.02.2020

Anmerkung Städtbauliche Struktur:
Zwar mag die blaue Umrandung der Ringstraße (bestehend aus dem Straßenzug: Am Oberfeld, Am Bichlberg und Am Pfeifenberg) bei Begutachtung des digitalen Orthophotos den beschriebenen Eindruck vermitteln, doch stellt sich die städtebauliche Struktur aufgrund der Erschließungssituation, der Lage der Gebäude, dem vorhandenen Bauvolumen, der Höhenentwicklung und der Teilung der Grundstücke weitaus komplexer dar.
Bei den innerhalb der blauen Umrandung vorhandenen 33 Baukörpern handelt es sich lediglich bei drei Baukörpern um ein Doppelhaus im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass sie direkt mit einer ausreichenden Breite an einer öffentlichen Erschließungsstraße anliegen. Ein „prägendes Vorhandensein“ von Doppelhäusern kann nicht nachvollzogen werden.
Die nördlich der orangenen Linie vorhandene Bebauung befindet sich bis auf die drei Baukörper entlang des Kirchweges in zweiter, dritter, vierter und fünfter Bauzeile.
Hierzu wird auf die prägende Struktur Ziffer 2.3 der Begründung „Bestehende städtebauliche Struktur“ und Ziffer 5.1 „Städtebauliches und verkehrliches Konzept“ verwiesen.
Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung Vorschlag vom 27.02.2020:
Grundflächenzahl
Der Vorschlag sieht die Vergrößerung der Gebäude von GR 150 m² auf GR 180 m², sowie einen zusätzlichen Anbau an das eingeschossige Bestandsgebäude (GR 205 m²) mit einer GR von 100 m² vor. Die bislang auf Fl.-Nrn. 855 und 1361 festgesetzte Gesamtgrundfläche von GR 505 m² erhöht sich dadurch auf 665 m², wobei sich die Grundflächenzahl bei einer Grundstücksgröße von 3.723 m² von ca. GRZ 0,136 auf ca. GRZ 0,179 erhöht. Betrachtet man die rechnerische Geschossfläche, ergibt sich bei den festgesetzten zwei Vollgeschossen bislang eine GFZ von ca. 0,271 eine Erhöhung der GFZ auf nunmehr ca. 0,357. Diese liegt über der des nördlichen Bebauungsplanes „Walchstadt Nord“ mit einer GFZ von 0,30 (BauNVO 1968 mit Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen).

Zahl der Wohnungen
Im Rahmen des Schreibens zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.11.2016 wurde die Gemeinde durch den Eigentümer gebeten, anstelle der festgesetzten einen Wohnung je Wohngebäude mehr Wohnungen zuzulassen. Diesem Wunsch ist die Gemeinde gefolgt und hat zwei Wohnungen je

Wohngebäude zugelassen. Dies führt bei der Neubebauung mit einer GR von 150 m² und zwei Vollgeschossen (ohne Dachgeschoss) entwurfsabhängig bei einem Zweifamilienhaus zu einer Wohnfläche von je 120 m²) bis zu 240 m² Wohnfläche bei einem Einzelhaus (bei dem gewünschten Doppelhaus mit GR 90 und zwei Vollgeschossen entwurfsabhängig ca. 144 m² Wohnfläche).
Statistisch liegt der Wert von Wohnfläche je Wohnung in der Gemeinde Wörthsee bei allen Wohnungen bei 116,0 m² und bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei 131,5 m². Damit kann das in der Begründung verfolgte Ziel, den vorherrschenden Gebietscharakter eines Einfamilienhausgebietes zu erhalten und familiengerechte Wohnungen zu schaffen, umgesetzt werden.
Überbaubare Grundstücksflächen-Flächen für Garagen - Abstandsflächen
Durch die Bebauung mit zwei Doppelhäusern und seitlichen Grenzgaragen, sowie einer seitlichen Grenzgarage an der Bestandsbebauung, kann eine durchgängige „Riegel-"Bebauung von ca. 70 m geschaffen werden, die im Umfeld keinen Vergleich findet sowie die optische Durchlässigkeit und die „Körnung" des Gebietes zerstört.
Zulässige traufseitige Wandhöhe und Erhöhung der Dachneigung:
Im Rahmen des Schreibens im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.11.2016 wurde vom Eigentümer die Erhöhung der traufseitigen Außenwandhöhe von 5,8 m auf 6,2 m angeregt. Diesem Wunsch wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gefolgt. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ging bei den Neubauten von einem Baukörper mit Erdgeschoß und einem Obergeschoss mit raumhaltigem Dach aus, um die ruhige geschlossene Dachlandschaft zu erhalten bzw. weiterentwickeln. Mit der weiteren Erhöhung der traufseitigen Außenwandhöhe um 0,3 m (dann auf 6,5 m) und der Erhöhung der Dachneigung bei den Neubauten von 23°-30° auf 23° bis 32° bzw. beim Anbau auf 38° wird eine weitere Ebene im Dachgeschoss geschaffen, die zu einer weiteren Intensivierung der Nutzung führt. Mit der zwangsläufigen Folge, dass durch die notwendig Belichtung der Aufenthaltsräume im Dachgeschosses, die im Gebiet vorhandene ruhige und geschlossene Dachlandschaft perforiert.
Diese Intensivierung ist nicht Ziel des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung Doppelhaus:
Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, um ein zu den Grundstücksgrenzen hin freistehendes Gebäude zu erreichen. Als zulässige Hausform wird das Einzelhaus festgesetzt, da es planerisches und städtebauliches Ziel ist, ein funktional selbstständiges, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehendes Gebäude zu erreichen. Aufgrund der eingeschränkten Erschließung über einen privaten Wohnweg begrenzter Länge wird auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern verzichtet. Im Rahmen des Schreibens im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.11.2016 wurde die Gemeinde durch den Eigentümer gebeten, auf die Erschließung der Grundstücke durch eine öffentliche Verkehrsfläche zu verzichten und durch ein Geh- und Fahrtrecht zu ersetzten. Dem Wunsch ist die Gemeinde bislang gefolgt, um eine für das Eigentum schonendere Lösung zu verfolgen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung Abgrabungen:
Im Rahmen der Festsetzungen (Ziffer B 6.5) sind 0,3 m Aufschüttungen und 0,3 m Abgrabungen zulässig, damit in Summe 0,6 m. Eine Verdoppelung auf 0,6 m bzw. in Summe von 1,2 m wird nicht für erforderlich gesehen und aufgrund von negativen Auswirkungen insbesondere auf die Einbindung in das Ortsbild und den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft nicht für verträglich gehalten.
Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung Terrassengröße:
Im Rahmen der Festsetzung (Ziffer B 2.2) ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 15 % für Terrassen zulässig. Dies führt bei einem Baukörper mit GR 150 m² zu einer Fläche von 22,5 m², was als ausreichend angesehen wird. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung Anbau Bestandsgebäude:
Mit dem gewünschten nördlichen „Anbau" an das eingeschossige Bestandsgebäude, würde ein Baukörper von bis zu 305 m² Grundfläche entstehen, der in der Umgebung kein Vorbild findet und in die unbeplanten Gebiete bodenrechtliche Spannungen induziert.
Die gewünschte Höhenentwicklung des „Anbaus" mit einer tAWH von 611,5 m ü.NHN und einer FH von 615,2 m ü. NHN überragte das Bestandsgebäude bei der tAWH um 2,7 m (608,8 m ü.NHN) und bei der FH um 3,1 m (612,4 m ü.NHN). Aufgrund der topographischen Lage auf einer Kuppe (605,0 m ü.NN), die nach Süden und Westen steil und nach Norden und Osten leicht abfällt, handelt es sich um den höchsten bebauten Punkt in Walchstadt (unbebauter südlich gelegener Schererberg mit 618,0 m ü.NHN). Die beiden bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs Am Bichlberg Nr. 10, Fl.-Nr. 855 und außerhalb des Geltungsbereichs Am Pfeifenberg Nr. 14 Fl.-Nr. 853 wirken mit ihren Firsthöhen

(613,16 m ü.NHN bzw. 610,84 m ü.NHN) in die Landschaft. Durch den geplanten Anbau mit 615,5 m ü.NHN wird das Gebäude Am Pfeifenberg Nr. 14 um 2,34 m deutlich überragt und das Landschaftsbild beeinträchtigt. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Anmerkung Dachgauben:
Im Rahmen der Festsetzungen (Ziffer B 5.6) werden Gauben erst ab einer Dachneigung von 33° für zulässig erklärt. Wobei ein Zwerchgiebel, unabhängig der Dachneigung, je Dachfläche zulässig ist.
In Verbindung mit der Festsetzung (Ziffer B 5.4) wird die Dachneigung für die Neubebauung auf 23° bis 30° festgesetzt. Dachgauben gelten als untergeordnete Bauteile eines Gebäudes, die dazu dienen, eine bessere Ausnutzung, Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses für die Nutzung zu Aufenthaltsräumen zu ermöglichen. Städtebaulich/gestalterisch gilt es, in der sensiblen Ortslage die homogene geschlossene Dachlandschaft zu erhalten und, da eine Intensivierung der Nutzung im Dachgeschoss nicht gewünscht ist, wurde einerseits die Dachneigung auf 30° beschränkt und die Errichtung von Dachgauben ausgeschlossen. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Gemeinderat verkennt nicht den Schutz des Eigentums des Einwenders, hier das Interesse, das Grundstück mit seiner Größe möglichst dicht zu bebauen, stellt dieses aber dem städtebaulichen Interesse, einen Ortscharakter durch eine maßvolle, behutsame Nachverdichtung und Bestandsneuordnung des Gebietes zu erreichen, zurück und hält an der Planung fest.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0

4. Ergänzung

Der Planer weißt abschließend noch auf eine neue hinzugekommene Problematik hin.

Mit Änderung der Bayerischen Bauordnung zum 01.02.2021 werden die Abstandsflächen erheblich reduziert. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist ein Verweis auf die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächen enthalten. Da hier keine Überleitungsvorschrift vorgesehen ist, würden dann ab 01.02.2021 die neuen, geringeren Abstandsflächen gelten.

Dem Gemeinderat ist aber daran gelegen, dass die alte Regelung weiter gilt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt zu, dass die Musterformulierung die gerade vom Landkreis erarbeitet wird, übernommen wird und in diesem Bebauungsplan auch weiterhin die alten Abstandflächen gelten.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0

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

Sachvortrag:

Die Verwaltung empfiehlt, den geänderten und um die Abstandsflächenregelung ergänzten Entwurf zu billigen und die eingeschränkte Auslegung zu beschließen.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den aufgrund der vorstehenden Beschlüsse noch zu ergänzenden, geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 “Nördlich der Oberen Dorfstraße in Walchstadt“ einschließlich Begründung.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59“ Nördlich der Oberen Dorfstraße in Walchstadt“ einschließlich Begründung in der Fassung vom 09.12.2020 die zeitlich eingeschränkte Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Dabei wird bestimmt, dass

Stellungnahmen ausschließlich zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden dürfen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 0**

7. Neufassung der Verordnung über das Halten von Hunden

Sachvortrag:

Die bestehende Verordnung ist gemäß Art. 50 Abs. 2 des Landesstraf- und Verordnungsgesetzes (LStVG) seit Juli 2019 außer Kraft (Gültigkeitsdauer einer Verordnung max. 20 Jahre).

Die Satzung ist daher neu zu erlassen. Inhaltlich wurden nur redaktionelle Änderungen vorgenommen. Gem. Art. 50 Abs. 2 LStVG soll die Verordnung wieder 20 Jahre gelten.

Von einem Gemeinderatsmitglied wird vorgeschlagen, doch die Hundearten namentlich aufzuführen, da dies die Lesbarkeit für den Bürger erleichtert und er es in anderen Verordnungen gesehen hat. Die Verwaltung entgegnet, dass dann jedesmal die Verordnung geändert werden muss, wenn eine Hunderasse dazu kommt oder herausfällt. Wenn dies gewünscht wird, muss die Beschlussfassung zurückgestellt werden, da dann ein neuer Verordnungsentwurf vorgelegt werden muss. Ergänzend aus dem Gremium wird noch darauf hingewiesen, dass unter den Hinweisen in Nr. 1 noch ein „DM-Betrag“ enthalten ist.

Beschluss:

Zurückstellung

8. Satzungswesen der Gemeinde Wörthsee

8.1. Erlass einer neuen Satzung über die Benutzung der Friedhöfe und der Bestattungseinrichtungen der Gemeinde Wörthsee (Friedhofssatzung)

Sachvortrag:

Die Verwaltung hat die bestehende Friedhofssatzung aus dem Jahr 1992 i.d.F. aus dem Jahr 2010 überarbeitet und an die neuen gesetzlichen Grundlagen sowie die Empfehlungen aus dem Satzungsmuster angepasst.

Der Satzungsentwurf ist den Gemeinderatsmitgliedern über Kommsafe zur Verfügung gestellt worden.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat den Inhalt der Satzung über die Benutzung der Friedhöfe und der Bestattungseinrichtungen in der Gemeinde Wörthsee in der Fassung vom 09.12.2020 zur Kenntnis genommen und beschließt diese.

Die Satzung tritt zum 01.01.2021 in Kraft.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 0**

8.2. Erlass einer neuen Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Bestattungseinrichtungen der Gemeinde Wörthsee (Friedhofsgebührensatzung)

Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat die Gebührenkalkulation in der Gemeinderatssitzung am 09.09.2020 zur Kenntnis genommen und die neuen Gebühren beschlossen.

Im übrigen wurde die jetzt vorliegende Satzung an die neuen gesetzlichen Grundlagen sowie die Empfehlungen aus dem Satzungsmuster angepasst.

Der Satzungsentwurf ist den Gemeinderatsmitgliedern über Kommsafe zur Verfügung gestellt worden.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat den Inhalt der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Bestattungseinrichtungen der Gemeinde Wörthsee in der Fassung vom 09.12.2020 zur Kenntnis genommen und beschließt diese.

Die Satzung tritt zum 01.01.2021 in Kraft.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 0**

9. Jahreswechsel 2020/2021: Festlegung der öffentlichen Straße und Plätze, an denen Feuerwerke unzulässig sind

Sachvortrag:

Nach dem Bericht aus der Kabinettssitzung vom 26.11.2020 (Punkt 1. B i.) wird zum Jahreswechsel 2020/2021 empfohlen, auf das Silvesterfeuerwerk zu verzichten. Die örtlich zuständigen Behörden bestimmen die betroffenen Plätze und Straßen, auf denen keine Feuerwerke stattfinden sollen um die Gruppenbildung zu vermeiden.

Die Verwaltung schlägt auf alle Fälle folgende Plätze vor:

- Alle Plätze, die in der „Satzung der Gemeinde Wörthsee über die Benutzung der von der Gemeinde Wörthsee verwalteten Freibadeplätze, Parkanlagen und Seezugänge“ vom 08.04.2019 geregelt sind.
- Alle Parkplätze, die in der „Benutzungssatzung für die öffentlichen Parkplätze in der Gemeinde Wörthsee in der Fassung vom 21.11.2016“, geregelt sind.
- Alle Grundstücke auf denen sich gemeindliche Liegenschaften befinden, insb. Rathaus, Grundschule mit Turnhalle und Sportplatz, Kinderhort sowie Jugendhaus, die Feuerwehrhäuser in den Ortsteilen und das Sportgelände des SC Wörthsee/Schützen/ESV Wörthsee
- Alle entlang des Sees führenden Straßen und Stichstraßen dorthin (Schlagenhofener Straße, Dorfstraße, Seeleite, Obere Seeleite, Drosselgasse, Meisenweg, Dettmarweg, Birkenweg, Seepromenade, Seestraße, Seglerweg, Seeuferweg, Vordere und Hintere Seestraße, Alpenblick, Wörthseestraße)

Mit der Polizei in Herrsching ist noch Kontakt aufzunehmen, wie die Einhaltung der Verbotsbereiche kontrolliert werden kann.

Soweit möglich, wird die Gemeinde Verbotsschilder aufstellen und über Internet und die sozialen Medien auf das Verbot aufmerksam machen.

Im Gremium wird die Meinung vertreten, dass die Festlegung des Verbots für bestimmte Plätze und Straße zu einem Verdrängungseffekt führt. Es wird daher vorgeschlagen, dass auf allen öffentlichen Flächen keine Feuerwerke stattfinden dürfen. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass vom Feuerwerk keine Infektionsgefahr ausgeht, sondern von der damit möglicherweise verbundenen Gruppenbildung. Allerdings kann es durch Unfälle beim Feuerwerk zu weiteren, unnötigen Belastungen des Gesundheitssystems kommen.
Es wird aber davon ausgegangen, dass die Bayer. Staatsregierung die Kontaktbeschränkungen zu Silvester nochmals verschärft.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass Feuerwerke zum Jahreswechsel 2020/2021 nicht auf öffentlichen Flächen stattfinden können (Begründung: Gruppenbildung, Belastung des Gesundheitssystems, Schonung der Umwelt).

Gleichzeitig wird an die Bürgerinnen und Bürger appelliert, aus den gleichen Gründen auch auf Privatgrundstücken auf das Abbrennen von Feuerwerken zum Jahreswechsel 2020/2021 zu verzichten.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0

10. Anschluss des Rathauses Wörthsee an das Erdgasnetz

Sachvortrag:

Nach weiteren Gesprächen mit Vertretern der Erdgas Südbayern wurde klargestellt, dass die Erdgasleitung – soweit sie auf öffentlichem Grund verläuft gemäß dem Konzessionsvertrag – auf Kosten der Erdgas Südbayern zu verlegen ist. Auf die Gemeinde kommen lediglich die mit Schreiben vom 09.09.2020 übermittelten Anschlusskosten in Höhe von € 3.900 netto zzgl. der dann gültigen MWSt (also Gesamtkosten für den Netzanschluss i. H. v. ca. € 5.000 brutto) zu. Die Erdgas Südbayern könnte das Verlegen der Leitung auch noch für Anfang nächstes Jahr einplanen.
Da die Ölheizung im Rathaus bereits über 30 Jahre alt ist und andere Heizmöglichkeiten zeitnah nicht verwirklicht werden können, ist es aus Sicht der Verwaltung notwendig, das Angebot für den Erdgas-Netzanschluss anzunehmen. Da auch die Ölheizung in der Wörthseestr. 6 schon seit Anfang/Mitte der 90er Jahre in Betrieb ist, sollte – wie in der Sitzung am 11.11.2020 auch beschlossen – hier ebenfalls der Netzanschluss für Gas gemacht werden. Mit den Netzanschlüssen wird nur die grundsätzliche Möglichkeit geschaffen, auf Erdgas umzusteigen. Wann der Umstieg tatsächlich erfolgt, ist davon unabhängig zu sehen.

Diese Beschlussfassung sollte aber noch keine Festlegung auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen sein. Die Verwaltung sollte nach wie vor bemüht sein, auch die Versorgung des Rathauses mit CO_2 neutralen Brennstoffen zu prüfen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Netzanschluss des Rathauses gemäß dem Angebot vom 09.09.2020 zu. Die Kosten sind im Haushalt 2021 einzuplanen. Die CO_2 neutralen Versorgungsmöglichkeiten sind zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0

11. Bestellung der stellvertretenden Kassenverwalterin

Sachvortrag:

Nach dem Ausscheiden der bisherigen Buchhalterin wurde die Stelle ab 01.09.2020 an Frau Carmen Hattler übertragen. Frau Hattler ist neben der Buchhaltung auch die Vertreterin der Kassenverwalterin.

Die stellvertretende Kassenverwalterin ist nach Art. 100 Abs. 2 Satz 1 GO vom Gemeinderat zu bestellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat bestellt Frau Carmen Hattler zum 15.12.2020 zur stellvertretenden Kassenverwalterin.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0

12. Beschlussfassung zu den Empfehlungsbeschlüssen des Haupt- und

Finanzausschusses zur Erhöhung der gemeindlichen Gebühren und Steuern

Sachvortrag:

Im Rahmen der Vorberatung des Haushaltes 2021 durch den Haupt- und Finanzausschuss wurde für folgende Gebühren und Steuern die Empfehlung ausgesprochen, diese im Jahr 2021 zu erhöhen.

- Die Parkgebühren sind sehr günstig. Der Ansatz könnte hier um ca. ¼ erhöht werden. Es ist geplant hier im Januar ein Konzept mit einem Arbeitskreis aus Gemeinderatsmitgliedern vorzubereiten.
- Die Hundesteuer könnte ab 2021 von € 50 auf € 70 pro Hund erhöht werden.
- Bei der Zweitwohnungssteuer könnte der Steuersatz ab 2021 von derzeit 12 % der Bemessungsgrundlage auf 15 % erhöht werden (ca. 20% wird als rechtmäßig angesehen).
- Die Satzung für die Entschädigung der Feuerwehrdienstleistungen wird im Jahr 2021 als neue Mustersatzung aufgelegt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Empfehlungsbeschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 01.12.2020 zur Erhöhung der Gebühren und Steuern zu und beauftragt die Verwaltung, die notwendigen Änderungssatzungen vorzubereiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 0**

13. Beschlussfassung zu den Empfehlungsbeschlüssen des Haupt- und Finanzausschusses zur Ausschreibung eines Relaunch der Internetseite

Sachvortrag:

Im Haupt- und Finanzausschuss haben die Mitarbeiterinnen der Gemeinde den Ausschussmitgliedern die Probleme mit der Internetseite in Bezug auf Pflege, Aktualität, Nutzung und der Umsetzung neuer Anforderungen erläutert.

Der Haupt- und Finanzausschuss war nach eingehender Beratung dann mehrheitlich der Auffassung, dass die Internetseite, zeitnah einer Erneuerung bedarf. Die entsprechenden Mittel für 2021 sind im Haushalt in Ansatz gebracht.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Empfehlungsbeschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 01.12.2020 zu und veranschlagt die Mittel im Haushalt 2021.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 1**

14. Beschlussfassung zur Annahme von Spenden für öffentliche Einrichtungen der Gemeinde Wörthsee

TOP entfallen

15. Information der 1. Bürgermeisterin

- Das Rathaus ist wieder geschlossen, nur unabdingbare Besucher mit Termin sind zulässig. Teilweise machen die Mitarbeiter Homeoffice oder Urlaub in der Weihnachtszeit.

- Der Neujahrsempfang im Januar 2021 muss entfallen.

16. Information der Referenten

- Der Umweltreferent berichtet über die Teilnahme an 2 Meetings, die sich mit verschiedenen Möglichkeiten von Mitfahrzentralen beschäftigt haben.

- Der Verkehrsreferent spricht das Parken an der Etterschlager Straße an, ebenso wie den noch notwendigen Ortstermin mit der Verkehrsmanagerin des Landkreises vor der Anbringung des Fahrradschutzsteifens.

- Der Verkehrsreferent bringt das Thema des AG Verkehr zur Radwegeführung auf dem Autobahntunnel vor – Die Verwaltung teilt mit, dass die E-Mail Antwort dahingehend war, dass das Thema eigentlich ausdiskutiert ist (wegen der Betriebsgelände der Autobahn auf dem Tunnel) aber im Frühjahr gerne eine Ortsbesichtigung stattfinden kann.

- Der Ortsentwicklungsreferent berichtet über ein Treffen mit der Wogeno zur Abstimmung des Auslobungstextes und den groben Zeitplan. Die 1. Bürgermeisterin ergänzt, dass der Auslobungstext im Januar noch vom Gemeinderat beschlossen werden muss.

- Der Ortsentwicklungsreferent erklärt, dass das Ergebnis des Wettbewerbs Seniorenwohnen am 07.12.2020 sehr gut vorgestellt wurde.

17. Verschiedenes

- Ein Gemeinderat spricht an, dass es doch wünschenswert wäre, wenn bei Bauvorhaben im schwierigen Gelände wieder Ortsbesichtigungen durchgeführt werden würden > Die Verwaltung weist darauf hin, dass die aufgrund der immer enger werdenden Fristen es oftmals schwierig ist und es ist zudem in den dunklen Jahreszeiten auch ein terminliches Problem gibt.
  Aus dem Gremium wird vorgeschlagen, dass die Fraktionen der Verwaltung eine Straßenliste übermitteln, wo grundsätzlich Ortsbesichtigungen bei bedeutenden Bauvorhaben stattfinden sollen.

- Ein Gemeinderatsmitglied spricht die ungesicherte Baugrube auf einem Grundstück am Taubenweg an. Die Gemeinde hat hier keine verkehrsrechtlichen Anordnungen erteilt. Die Haftung liegt aber ohnehin beim Grundstückseigentümer.

Ende der Sitzung: 21:45 Uhr

1. Bürgermeisterin Schriftführung