



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Montag, 17.10.2022	
Beginn:	19:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	21:00 Uhr	Sitzungsende: 21:30 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.09.2022
2. Bekanntgabe der am 19.09.2022 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
4. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
5. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Fichtenstraße, Muldenstraße, Steige, Am Steinberg"
- 5.1. Abwägung und Beschlussfassung für die im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen
- 5.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
6. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 82 "Auing - östlich der Bahnlinie, Nähe Hauptstraße", betreffend die Grundstücke der Fl.Nrn. 661, 892/4, 892/5, 895, 895/4, 897/3, 897/1, 897 und 661/2, Gemarkung Steinebach
- 6.1. Sachverhalt und Aufstellungsbeschluss
7. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
- 7.1. Bauantrag: Anbau einer Glasüberdachung mit Windschutzverglasung (kalt), Fl.Nr. 349/52, Gemarkung Steinebach, Brückenweg 1a
- 7.2. Bauantrag: Anbau an ein bestehendes Gebäude an Stelle der vorhandenen Terrasse, Fl.Nr. 349/9, Gemarkung Steinebach, Brückenweg 1
- 7.3. Bauantrag: Errichtung eines Doppelhauses mit Garage/Stellplätzen, Fl.Nrn. 857, Gemarkung Etterschlag, Am Pfeifenberg 2, 2a
- 7.4. Tektur: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und einem Stellplatz, Fl.Nr. 412/3, Gemarkung Steinebach, Etterschlag Str. 24
- 7.5. Tektur: Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen und zwei Stellplätzen, Fl.Nr. 412/3, Gemarkung Steinebach, Etterschlag Str. 24
- 7.6. Tektur: Abriss und Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 494/9, Gemarkung Steinebach, Lindenweg 10
- 7.7. Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides vom 17.03.2022 betreffend Fl.Nr. 900/2, Gemarkung Etterschlag, Alte Hauptstraße 2; Anhörung zur Einvernehmensersetzung

8. Information der 1. Bürgermeisterin
9. 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. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.09.2022

Sachvortrag:

Die Niederschrift wurde den Gemeinderäten mit der Ladung zugestellt.

Beschluss:

Der Niederschrift vom 19.09.2022 wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

2. Bekanntgabe der am 19.09.2022 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

TOP entfallen

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

TOP entfallen

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

TOP entfallen

5. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Fichtenstraße, Muldenstraße, Steige, Am Steinberg"

Sachvortrag:

Am 16.12.2019 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Fichtenstraße / Muldenstraße / Steige / Am Steinberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 1 i.V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

Es wird in der Sitzung berichtet, dass es sich um das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB handelt, da die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird.

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt die Planerin vom beauftragten.

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

Sachvortrag:

Eingegangen sind die Stellungnahmen folgender Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- Landratsamt Starnberg (Stellungnahme vom 27.01.2022)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 10.12.2021)
- Bund Naturschutz Starnberg (Stellungnahme vom 31.01.2022)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Stellungnahme vom 19.01.2022)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern (Stellungnahme vom 21.01.2022)

ohne Anregungen:

- Regierung von Oberbayern (Stellungnahme vom 12.01.2022)
- Regionaler Planungsverband (Stellungnahme vom 13.01.2022)
- Kreisbrandinspektion Starnberg (Stellungnahme vom 12.12.2022)
- IHK für München und Oberbayern (Stellungnahme vom 11.01.2022)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Einwender 1 (Stellungnahme vom 21.01.2022)
- Einwender 2 (Stellungnahme vom 11.06.2021, nur organisatorische Anfrage, im Weiteren nicht mehr aufgeführt)
- Einwender 3 (Stellungnahme vom 17.01.2021)
- Einwender 4 (Stellungnahme vom 15.01.2022)
- Einwender 5 (Stellungnahme vom 15.01.2022)
- Einwender 6 (Stellungnahme vom 19.01.2022)
- Einwender 7 (Stellungnahmen vom 06.09. und 08.09.2022)
- Einwender 8 (Stellungnahme vom 17.01.2022)
- Einwender 9 (Stellungnahme vom 17.01.2022)
- Einwender 10 (Stellungnahme vom 19.01.2022)
- Einwender 11 (Stellungnahme ohne Datum)
- Einwender 12 (Anregung aus Ortsbesichtigung am 12.01.2022)

Im Folgenden werden die Stellungnahmen zusammengefasst und Beschlussvorschläge formuliert. Die Originalstimmungen liegen dem Gemeinderat vor.

A Anregungen von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange

1 Landratsamt Starnberg – Kreisbauamt

- 1.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Art der Nutzung nicht festgesetzt ist, so dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und das Freistellungsverfahren ausgeschlossen ist. Es wird angeregt, ein WA oder WR festzusetzen.

Beschluss:

Wichtigstes Ziel der Gemeinde im Planungsumgriff ist die Steuerung des Ausmaßes der Nachverdichtung. Erforderlich sind hierfür insbesondere Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den Gebäudekubaturen und der Gesamtversiegelung. Außerdem will die Gemeinde die Grundzüge der Grünordnung und der baulichen Gestaltung regeln. Die Festlegung der Art der Nutzung ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich, sie kann sich weiter nach § 34 BauGB richten. Der Anregung wird daher nicht gefolgt. Der Absatz 4.1 der Begründung wird entsprechend korrigiert. Außerdem wird in der Planbezeichnung und der Begründung darauf hingewiesen, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

- 1.2 Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Festsetzung 2.4) sollte in einer absoluten Zahl festgesetzt werden. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO schließt eine Mischform, wie sie durch A 2.1 entsteht aus. Zudem sind in der Begründung keine städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der GRZ bis zu 0,65 für Parzelle 9 aufgeführt.

Beschluss:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich hier nicht um eine nicht zulässige Mischform, da sowohl in § 17 als auch in 19 Abs.4 BauNVO die Obergrenzen als Verhältniszahlen aufgeführt sind, unabhängig von der in § 16 Abs. 2 Nr. 1 beschriebenen Wahlmöglichkeit zwischen GR und GRZ. An der bisherigen Regelung wird daher festgehalten.

In der Begründung ist auf Seite 13, Punkt 4.4 erläutert, dass auf Parzelle 9 die Gesamtversiegelung deshalb erhöht wird, weil über dieses Grundstück die Zufahrt zur Parzelle 10 erfolgen muss. Die Parzelle 9 ist als einzige Parzelle im Planungsgebiet mit der entsprechenden höheren Anforderung an die befestigten Flächen belastet. Bei den anderen Grundstücken mit Hinterliegern sind die Erschließungsflächen als eigene Grundstücke herausgeteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

- 1.3 In Festsetzung 2.4 muss der obere Höhenbezugspunkt für die Parzellen 6,8 und 10 als solcher erläutert und festgesetzt werden.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt und Festsetzung 2.4 entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

- 1.4 Die teilweise sehr unterschiedlich hohen Grundflächen, WH, GH und FH stoßen im Lichte der gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander auf erhebliche Bedenken und sind auch aus städtebaulicher Sicht kritisch zu sehen.

Beschluss:

Die Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. In der Begründung hat die Gemeinde unter Punkt 2.4 ihre umfangreichen Überlegungen zum vorhandenen Baurecht dargestellt. Hieraus hat sie unter Beachtung der Gleichbehandlung die getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung abgeleitet. Aus diesen Betrachtungen wird aus Sicht der Gemeinde auch deutlich, warum die Nutzungswerte teilweise voneinander abweichen. Da das Landratsamt in seiner Stellungnahme nur pauschal auf die kritisch gesehenen unterschiedlich hohen Nutzungsziffern hinweist, die von der Gemeinde aber begründet wurden, hält die Gemeinde an den bisherigen Regelungen fest. Die Planung bleibt daher in diesem Punkt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

- 1.5 In Festsetzung 6.2 sollte statt „Bezugsfertigkeit“ der Begriff „Nutzungsaufnahme“ verwendet werden.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt und Festsetzung 6.2 entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

- 1.6 In Festsetzung 7.3 zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten solle das räumliche Ausmaß der Wege konkret festgesetzt werden.

Beschluss:

Die Gemeinde wird im Zuge der Konzentration auf die wesentlichen Regelungsinhalte des einfachen Bebauungsplans die Verkehrs- und Erschließungsflächen nicht mehr festsetzen. Die Festsetzungen 7.1 bis 7.3 werden damit gestrichen. Der Geltungsbereich wird entsprechend verkleinert. Die ordnungsgemäße Erschließung aller Grundstücke richtet sich damit nach § 34 BauGB und ist im Bauantrag nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

- 1.7 Es sollte ein Hinweis auf die Abstandsflächensatzung der Gemeinde erfolgen.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

- 1.8 Um eine städtebaulichen Einheitlichkeit zu gewährleisten, sollte auch eine Maximaldachneigung festgesetzt werden.

Beschluss:

Da die maximale Firsthöhe festgesetzt ist, wird die Regelung der Minstdachneigung als ausreichend betrachtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

- 1.9 Mit der Naturschutzbehörde ist die geringfügige Lage des Geltungsbereichs im LSG zu klären.

Beschluss:

Gemäß Beschluss zu A 1.6 wird der Geltungsbereich so verkleinert, dass die öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr enthalten sind. Damit entfällt auch die Überschneidung mit dem LSG.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

2 Landratsamt Starnberg – Untere Naturschutzbehörde

- 2.1 Es wird angeregt, die Bäume, die erhalten werden sollen, auch als solche festzusetzen. Der Hinweis auf wichtige Bäume hat keine rechtliche Bindungswirkung.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt und statt des Hinweises folgende Festsetzung aufgenommen: „Zu erhaltender Gehölzbestand“. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Gehölze nicht eingemessen, sondern anhand der Luftbilder abgegrenzt worden sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 5

- 2.2 Die Belange des Artenschutzes wurden im vorliegenden Fall nicht ausreichend ermittelt. Als Mindestmaß einer ordentlichen Auseinandersetzung der Bauleitplanung mit dem Artenschutz ist eine einmalige Begehung durch einen Fachexperten und die Auswertung vorhandener Daten zu sehen (Relevanzprüfung). Dies ist hier nicht geschehen. Es ist dringend zu empfehlen, die Belange des Artenschutzes nachzuarbeiten. Im Übrigen dient diese Abarbeitung des Artenschutzes und der ggf. damit verbundenen Vermeidungsmaßnahmen auch den Bauherren als Orientierungshilfe bei der Verwirklichung von Bauvorhaben.

Beschluss:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich während der Aufstellung dieses Bebauungsplans intensiv damit auseinandergesetzt, wie die Belange des speziellen Artenschutzes hier sachgerecht zu berücksichtigen sind.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, von dem sich nicht vorher sagen lässt, wo und in welchem Zeitraum die bauliche Umstrukturierung nach den Vorgaben des Bebauungsplans stattfindet, hat sich die Gemeinde bewusst entschlossen, die Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Belange in die Ebene der Baugenehmigungen zu verlagern. Nur so ist zu gewährleisten, dass eine mögliche Beeinträchtigung streng geschützter Arten dann untersucht wird, wenn die Baumaßnahme tatsächlich ansteht. So kann z.B. bei einem anstehenden Gebäudeabbruch untersucht werden, ob zu diesem Zeitpunkt ein Quartier für Fledermäuse besteht oder nicht und dann darauf reagiert werden. Dieses Vorgehen ist aus Sicht der Gemeinde auch deshalb

angemessen, da ein Freistellungsverfahren innerhalb des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplans ausscheidet und zwingend ein Bauantrag zu stellen ist.

In Hinweis 12 sind bereits Anforderungen zur Sicherstellung des speziellen Artenschutzes aufgeführt. Diese sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Aufgrund der hier vorliegenden Stellungnahme wird der Hinweis 12 noch ausführlicher gefasst. Es wird auf die Amphibienpopulation (insbesondere Laubfrosch und Molche) hingewiesen. Im Bauantragsverfahren wird im gesamten Geltungsbereich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Begehung durch eine Fachperson in einem geeigneten Zeitraum erforderlich. Gegebenenfalls sind geeignete Artenschutzmaßnahmen umzusetzen.

Für die Parzellen 9 und 10 wird ein eigener Hinweis aufgenommen, dass im Bauantragsverfahren das Vorkommen von Zauneidechsen durch eine anerkannte Fachperson mittels mindestens zweimaliger Begehung in einem geeigneten Zeitraum (frühestens Ende April bei warmer Witterung) zu untersuchen ist. Bei Auffinden von Zauneidechsen sind geeignete Artenschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

- 2.3 Um Kleintiere zu berücksichtigen sollte Festsetzung 9 so geändert werden, dass nur sockellose Einfriedungen zulässig sind.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt und Festsetzung 9 entsprechend umformuliert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

3 Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Bereich Bodendenkmalpflege verweist auf die Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler ist in der Satzung bereits enthalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

4 Bund Naturschutz Starnberg

Der Bund Naturschutz weist darauf hin, dass sich auf dem ganzen Hang eine Laubfroschpopulation (FFH anhang IV, streng geschützt) befindet, die sehr wohl eine eingehende Untersuchung erforderlich macht. Die Population könnte durchaus eine Größe von mehreren Dutzend bis zu 100 Tieren aufweisen, die sich in den offenen Bereichen, den Bäumen und Heckenstrukturen über den ganzen Hang verteilt. Wir fordern, dass zum Schutz dieser Population entsprechende Maßnahmen erarbeitet werden.

Des Weiteren wird unter Punkt 3.4. verkannt, dass die ganze Gegend um den Steinberg immer noch eine extrem arten- und individuenreiche Amphibienpopulation beherbergt, deren Wanderstrecke zum Teil auch durch dieses zu überplanende Gebiet verläuft. Sichtungen u.a. von Springfröschen (FFH Anhang IV, streng geschützt) sprechen dafür, sowie einzelne Funde von Kammolchen (FFH Anhang II und IV, strenggeschützt) in diversen Kellerschächten.

Auf Parzelle 9 wurden im letzten Sommer Zauneidechsen (FFH Anhang IV, streng geschützt) beobachtet, die bereits die Kies- / Sandfläche des dort abgerissenen Hauses besiedelt haben.

Der Schutz der streng geschützten Arten kann nicht den Bauherren überlassen werden, sondern muss konkretisiert werden.

Fledermäuse sind ebenso in diesem Gebiet vorhanden und immer wieder beobachtet worden. Falls Höhlenbäume gefällt werden sollten, kann nicht billiger in Kauf genommen werden, dass Fledermäuse darin umkommen. Es müssen die Bäume entsprechend untersucht werden und entsprechende Schutzmaßnahmen im BPlan festgeschrieben werden für den Fall, dass Besatz festgestellt wird.

Beschluss:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich während der Aufstellung dieses Bebauungsplans intensiv damit auseinandergesetzt, wie die Belange des speziellen Artenschutzes hier sachgerecht zu berücksichtigen sind.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, von dem sich nicht vorher sagen lässt, wo und in welchem Zeitraum die bauliche Umstrukturierung nach den Vorgaben des Bebauungsplans stattfindet, hat sich die Gemeinde bewusst entschlossen, die Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Belange in die Ebene der Baugenehmigungen zu verlagern. Nur so ist zu gewährleisten, dass eine mögliche Beeinträchtigung streng geschützter Arten dann untersucht wird, wenn die Baumaßnahme tatsächlich ansteht. So kann z.B. bei einem anstehenden Gebäudeabbruch untersucht werden, ob zu diesem Zeitpunkt ein Quartier für Fledermäuse besteht oder nicht und dann darauf reagiert werden. Dieses Vorgehen ist aus Sicht der Gemeinde auch deshalb angemessen, da ein Freistellungsverfahren innerhalb des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplans ausscheidet und zwingend ein Bauantrag zu stellen ist.

In Hinweis 12 sind bereits Anforderungen zur Sicherstellung des speziellen Artenschutzes aufgeführt. Diese sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Aufgrund der hier vorliegenden Stellungnahme wird der Hinweis 12 noch ausführlicher gefasst. Es wird auf die Amphibienpopulation (insbesondere Laubfrosch und Molche) hingewiesen. Im Bauantragsverfahren wird im gesamten Geltungsbereich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Begehung durch eine Fachperson in einem geeigneten Zeitraum erforderlich. Gegebenenfalls sind geeignete Artenschutzmaßnahmen umzusetzen.

Für die Parzellen 9 und 10 wird ein eigener Hinweis aufgenommen, dass im Bauantragsverfahren das Vorkommen von Zauneidechsen durch eine anerkannte Fachperson mittels mindestens zweimaliger Begehung in einem geeigneten Zeitraum (frühestens Ende April bei warmer Witterung) zu untersuchen ist. Bei Auffinden von Zauneidechsen sind geeignete Artenschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

5 Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Das Wasserwirtschaftsamt bittet die Gemeinde, ihm die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrunds mit einem Sickertest zu bestätigen.

Beschluss:

Der hier vorliegende Bebauungsplan betrifft ein bereits weitgehend bebautes Gebiet, in dem sich die Bebaubarkeit bisher rein nach § 34 BauGB regelt. Mit dem nun aufgestellten einfachen Bebauungsplan möchte die Gemeinde die Nachverdichtung vertraglich gestalten und regelt die dafür erforderlichen Parameter, insbesondere das Maß der Nutzung, die Grünordnung und Grundzüge der baulichen Gestaltung. Im Rahmen der Grünordnung werden Regenrückhaltemaßnahmen festgesetzt, wie zwingend begrünte Flachdächer für Garagen und begrünte Pultdächer für die drei Hauptgebäude auf den bisher unbebauten Parzellen 6, 9 und 10. Für jedes Bauvorhaben ist weiterhin ein Bauantrag erforderlich, in dem die nicht geregelten Fragen wie bisher nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Da es sich um eine Vielzahl an Grundstückseigentümern handelt und bei den meisten Grundstücken nicht absehbar ist, ob und wann bauliche Veränderungen anstehen, wird die Gemeinde die Frage der Niederschlagsbeseitigung wie bisher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens klären lassen. In die Hinweise wird hierzu aufgenommen, dass mit jedem Bauantrag ein Entwässerungskonzept mit rechnerischem Nachweis durch ein Fachbüro einzureichen ist.

Die Planung wird entsprechend angepasst. Für Garagen werden im gesamten Geltungsbereich begrünte Flachdächer festgesetzt, die Dächer der Hauptgebäude auf den Parzellen 6, 8, 9 und 10 sind zu begrünen. Hierfür wird auch für Parzelle 9 ein flaches Pultdach festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 5

6 Handwerkskammer

Die Handwerkskammer regt an, Ausnahmeregelungen für die in reinen Wohngebieten zulässigen Vorhaben zu treffen.

Beschluss:

Da die Art der Nutzung nicht festgesetzt wird, regelt sich diese nach § 34 Abs. 2 BauGB. Über Ausnahmen ist damit im Einzelfall zu entscheiden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

B Anregungen aus der Öffentlichkeit

1 Einwender 1 (Parzelle 11, auf die Originalstellungnahmen wird verwiesen)

Die Einwender weisen darauf hin, dass es durch die auf Parzelle 9 am auslaufenden Nordhang zugelassene Wandhöhe von 7,0 m talseitig sowie die große Garage, zu einer massiven Beeinträchtigung ihres Grundstücks kommt. Alle anderen bestehenden Gebäude haben talseitig niedrigere Wandhöhen mit Ausnahme der städtebaulichen Ausreißer. Auch der von der Gemeinde als zu groß und massiv eingeschätzte Bauantragsentwurf vom Januar 2020 auf Parzelle 9 hatte nur eine talseitige Wandhöhe von 6,81 m. Es wird gebeten, die Höhen dem Gelände angemessen wie folgt festzusetzen: WH Tal 6,0, FH Tal 8,0 und WH Berg 5,0 m.

Weiter wird angeregt, die Länge des Bauraums für die Garage auf max. 5,5 m zu reduzieren und die Garage mit einer Höhe von 2,5 m zuzulassen, um die Verschattung des nördlichen Nachbargrundstücks zu verringern. Außerdem ist hier ein begrüntes Flachdach unbedingt erforderlich, um den Regenrückhalt zu verbessern, da das Grundstück durch die zugelassene Versiegelung von 65 % bereits stark belastet ist.

Außerdem sollte die Zahl der Wohnungen auf den Parzellen 9 und 10 auf maximal 3 begrenzt werden, um die bereits jetzt überlastete Muldenstraße nicht weiter zu überfordern.

Es wird angeregt „über den Halbsatz „, die Dächer der Hauptgebäude auf den Parzellen 6, 8, 9 und 10 sind zu begrünen“ getrennt abzustimmen. Damit besteht allgemein Einverständnis

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt die vom Einwender vorgetragenen Bedenken zur Kenntnis. Sie weist allerdings darauf hin, dass auch für die meisten anderen Grundstücke eine talseitige Wandhöhe von 7,0 m festgesetzt wurde, nicht nur für die städtebaulichen Ausreißer.

Um die Verschattung und Bedrängung der Parzelle 11 zu verringern, um die Möglichkeiten für den Rückhalt von Niederschlagswasser zu verbessern und um der von den Einwendern befürchteten weiteren Verschlechterung der Park- und sonstigen Verkehrssituation auf der Muldenstraße zu begegnen, werden die Festsetzungen zur Bebauung der Parzellen 9 und 10 angepasst. Die Anpassungen berücksichtigen damit auch die Stellungnahmen der Einwender 4, 5, 8 und 9 (siehe Punkt B 4) und die Stellungnahme des Einwenders 10 (siehe Punkt B 7).

Für die Parzelle 9 wird analog zu den Parzellen 6, 8 und 10 ein nach Norden abfallendes Pultdach mit flacher Neigung festgesetzt. Die talseitige Wandhöhe wird auf 5,5 m reduziert, die bergseitige Wandhöhe auf 7,0 m erhöht. Es werden zwei Höhenbezugspunkte mit Höhen über NHN festgesetzt, die die obere Begrenzung der Gebäude festlegen. Damit wird den Anregungen der Einwender nach einer niedrigeren talseitigen Wandhöhe und einer geringeren „Bedrängnis“ Rechnung getragen und

gleichzeitig ein gut nutzbares, an den Hang angepasstes Gebäude mit einem flachen Pultdach ermöglicht. Gestalterisch wird es damit den Parzellen 6, 8 und 10 zugeordnet.

Der Anregung des Eigentümers von Parzelle 9 und 10 (siehe Stellungnahme Einwender 10, Punkt B 7), die Grundflächen auf 140 und 110 m² aufzuteilen, wird gefolgt. Gebäude mit 140 m² GR sind die Zielgröße im Planungsgebiet und aufgrund der Umgebungsbebauung erscheinen sie auch hier gerechtfertigt. Die Reduzierung der GR im steileren Hangbereich entspricht ebenfalls den städtebaulichen Zielen. Zusätzlich zur Reduzierung der GR auf 110 m² wird die Zahl der Wohnungen auf Parzelle 10 auf nur eine Wohnung festgelegt. Hiermit wird der problematischen Zufahrtssituation auf den Parzellen 9 und 10 sowie der schwierigen Entwässerungssituation Rechnung getragen.

Da es sich um eine Vielzahl an Grundstückseigentümern handelt und bei den meisten Grundstücken nicht absehbar ist, ob und wann bauliche Veränderungen anstehen, wird die Gemeinde die Frage der Niederschlagsbeseitigung wie bisher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens klären lassen. In die Hinweise wird hierzu aufgenommen, dass mit jedem Bauantrag ein Entwässerungskonzept mit rechnerischem Nachweis durch ein Fachbüro einzureichen ist. Die Planung wird entsprechend angepasst. Für Garagen werden im gesamten Geltungsbereich begrünte Flachdächer festgesetzt, die Dächer der Hauptgebäude auf den Parzellen 6, 8, 9 und 10 sind zu begrünen.

Der Bauraum der Garage auf Parzelle 9 wird auf 6,0 m Länge an der Südseite verringert und in einer Breite von 7,0 m festgesetzt. Die geforderte Höhenbegrenzung der Garage auf 2,5 m hält die Gemeinde aber für unverhältnismäßig und hält daher an der nach Bauordnung zulässigen Höhe von 3,0 m fest.

Abstimmungsergebnis ohne Halbsatz:

Ja 16 Nein 0

Beschluss zusätzlicher Halbsatz:

„....., die Dächer der Hauptgebäude auf den Parzellen 6, 8, 9 und 10 sind zu begrünen.“

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 4

3 Einwender 3 (Fl.Nr. 393/54, nördlich der Muldenstraße, auf die Originalstellungnahme mit Anlagen wird verwiesen)

Die Anzahl der Stellplätze auf den Parzellen 9, 10 (bei zwei Wohnungen) und 6 entsprechen nicht der gemeindlichen Stellplatzsatzung und führen zur Verschärfung der Park- und Sicherheitssituation auf der engen Muldenstraße. Auf der Parzelle 10 sollte nur eine Wohnung zugelassen werden. Außerdem muss die Stellplatzsatzung überall eingehalten werden.

Aufgrund der Hanglage ist bei Starkregen mit erhöhten Abflüssen in die Muldenstraße zu rechnen. Die im Bebauungsplan beschriebenen Vorkehrungen werden nicht für ausreichend gehalten. Eine flächenhafte Versickerung ist aufgrund des steilen Hangs nicht möglich. In der Vergangenheit kam es bereits des Öfteren zu Überflutungen am tiefsten Punkt der Muldenstraße, die auch zur Flutung der Garage der Einwender geführt hat. Deshalb muss kurz vor der Einmündung der Zufahrt der Parzellen 6, 9 und 10 in die Muldenstraße ein Rinnensystem mit Anschluss an ausreichend dimensionierte Sickerschächte angelegt und nachgewiesen werden.

Beschluss:

Bezüglich der Einwendung, die Stellplatzsatzung sei nicht eingehalten, handelt es sich um ein Missverständnis. In der Planzeichnung sind auf den noch unbebauten Parzellen nur die Bauräume für Garagen festgesetzt. Offene Stellplätze, die zur Erfüllung des Stellplatzschlüssels zusätzlich erforderlich sind, sind außerhalb der Garagenbauräume nachzuweisen. Ihre Lage ist nicht vorgeschrieben. Die Stellplatzsatzung ist im gesamten Geltungsbereich einzuhalten und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Zur Verdeutlichung wird in Festsetzung 8.2 hinter dem Satz „Auf den Parzellen 6, 8, 9 und 10 sind Garagen und Carports nur in den so festgesetzten Flächen zulässig“ folgender Satz ergänzt: „Offene Stellplätze sind auch außerhalb der so festgesetzten Flächen und außerhalb der Baugrenzen zulässig.“

Zu den anderen Einwendungen wird auf den Beschlussvorschlag zu Einwender 1, Punkt B 1 verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

4 Einwender 4, 5, 8 und 9 (jeweils Fl.Nr. 393/7, nördlich der Muldenstraße, auf die überwiegend identischen Originalstellungnahmen mit Anlagen wird verwiesen)

Die Einwender gehen zunächst auf die kritische Park- und Rettungssituation in der Muldenstraße ein. Es wird eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit gesehen und die Gemeinde gebeten, dieser abzuweichen. Vorgeschlagen werden eine Verschiebung des Halteverbotsschildes näher an den Kreuzungsbereich Steige/Muldenstraße und ein einseitiges Parkverbot im Bereich der Fl.Nr. 393/29 bis 398/34. Weitere Lösungsmöglichkeiten könnten die Errichtung einer Spielstraße mit gekennzeichneten Parkmöglichkeiten und bauliche Veränderungen wie Bodenschwellen sein. Außerdem muss dringend die Stellplatzsatzung überall eingehalten werden.

Die Einwender gehen weiter auf die Gefährdung der Grundwassernutzung durch zwei Wärmepumpen ein. Befürchtet wird eine Grundwasserstörung (Absenkung, Verunreinigung, Versandung der Brunnen, Trockenfallen der Pumpen) durch Baumaßnahmen auf den Parzellen 9 und 10. Daher müssen bei den Baumaßnahmen ein äußerst schonender Umgang mit dem Grundwasser stattfinden (Bauwasserhaltung, Grundwassernutzung). Vorgeschlagen wird, für die Parzelle 9 die maximale Aushubtiefe auf 576 m über NHN zu begrenzen und bei Parzelle 9, besser noch bei allen Parzellen, geodätische EG-Höhenkoten und Bodenplatten-Höhenkoten festzusetzen.

Nicht erkennbar ist für die Einwender, wie die Gemeinde den Schutz vor Starkregen sicherstellen möchte, da der Satzungsentwurf bisher nur den ortsüblichen Standard festsetzt. Auf die Überflutungen in der Muldenstraße und die überforderte kommunale Versickerungsanlage am Tiefpunkt der Muldenstraße wird hingewiesen. Eine jährliche Spülung wird für erforderlich gehalten. Außerdem wird um einen ingenieurtechnischen Nachweis gebeten, dass die gemeindliche Versickerungsanlage künftig zu erwartende zusätzliche Wassermengen aufnehmen kann bzw. um eine Ertüchtigung, falls diese erforderlich sein sollte.

Durch den aktuellen Zustand auf Parzelle 9/10 mit dem abgeschobenen Mutterboden kommt es zur Auswaschung von Feinanteilen. Bereits im Bebauungsplan müssten hier wirksame Schutzvorkehrungen vorgegeben werden.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Flachgeneigte begrünte Pultdächer auf den Parzellen 9 und 16 analog zu Parzelle 10
- Verpflichtende Errichtung von begrünten Flachdächern auf allen Garagen
- Begrünung der Pultdächer auf den Parzellen 6 und 10
- Erhalt der eingezeichneten Baumgruppen. Veränderungen nur, wenn ihre Funktion erhalten bleibt.
- Parzellenspezifische Vorgaben im Bebauungsplan für die Mindestbemessung der geforderten Versickerungsanlagen auf Basis einer Starkregen- und Abflusssimulation, z.B. durch eine Faustformel für das Verhältnis angeschlossene Fläche/ Versickerungs-fläche.
- Planung und Erstellung von Ableitungswegen zu den Versickerungsanlagen
- Planung und Erstellung höhenlinienparalleler Versickerungsmulden
- Ausschluss von intensiver Nutzung (Ballspiele, Fahren, Parken) aller Versickerungsflächen
- Ausreichende Zugänglichkeit der Versickerungsanlagen für Unterhaltsmaßnahmen
- Flächenhafte Versickerungsanlage mit geeigneter Oberbodenschicht, alternativ Verpflichtung zur Vorreinigung
- Verpflichtung der Bauherren zur Vorlage eines nachvollziehbaren Versickerungskonzepts inkl. rechnerischer Nachweise im Zuge der Baugenehmigung.

Für die Parzelle 9 sollte zur Vermeidung einer erdrückenden Wirkung ein flach geneigtes Pultdach analog zu Parzelle 10 festgesetzt werden. Sollte das Satteldach beibehalten werden, sollte die WHb und WHt mit 6,0 m festgesetzt werden.

Beschluss:

Den Anregungen wird in den meisten Punkten gefolgt. Auf die Beschlussvorschläge unter den Punkten A 5, B1, B3 und B 7 wird verwiesen.

Eine Festlegung der maximalen Aushubtiefe der Baugruben auf den Parzellen 9 und 10 wird für unverhältnismäßig gehalten, zumal die Einwender davon ausgehen, dass das Grundwasser erst unter dem Niveau des Kellerbodens ansteht. Zum sorgsamem Umgang mit dem Grundwasser und den Wasser-Wärme-Pumpen auf den Nachbargrundstücken wird ein Hinweis in die Satzung aufgenommen. Die Details obliegen dem im Umgriff eines einfachen Bebauungsplans für jedes Wohnhaus erforderlichen Baugenehmigungsverfahren.

Die Hinweise zur gemeindlichen Versickerungsanlage und die Vorschläge zur Umgestaltung der Muldenstraße in eine Spielstraße oder den Einbau von Bodenschwellen werden zur Kenntnis genommen und überprüft. Sie betreffen nicht den Regelungsgehalt des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis ohne Begründung Flach/Pultdächer: Ja 16 Nein 0

Abstimmungsergebnis mit Begründung der Flach/Pultdächer: Ja 12 Nein 4

5 Einwender 6 (Fl.Nr. 393/54, nördlich der Muldenstraße, auf die Originalstellungnahme wird verwiesen)

Der Einwender hat eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben mit Einwänden gegen die grundsätzliche Struktur des Bebauungsplans und Einwänden zu einzelnen Festsetzungen und fehlenden Abwägungen in den Bereichen Maß der baulichen Nutzung, Verkehr und Erschließung, Klimaschutz sowie Beurteilung der Wohn- und Lebensqualität und des Ortsbildes.

Einwände zu Verkehr und Erschließung:

Im Bebauungsplan wird nicht auf die Verkehrs- und Parksituation in der Muldenstraße eingegangen. Eine Abwägung zwischen Bebauung, zusätzlichem Verkehrsaufkommen und den Konsequenzen erfolgt nicht. Es fehlt ein Verkehrskonzept, wie die deutliche Zunahme des Verkehrs in der Muldenstraße geregelt werden soll (in Bezug auf Parken und Ableitung). Auf die kritische Verkehrssituation wird eingegangen (Rettung etc.). Folgende Maßnahmen sind aus Sicht des Einwenders erforderlich:

- Begrenzung der Zahl der neuen Wohnungen und Häuser
- Sicherstellung der Einhaltung des Stellplatz- und Garagegebots bei Neubauten
- Verkehrsregelungen durch die Gemeinde (Halteverbote, etc.)
- Spezifische Beurteilung der Zufahrtswege zu den Parzellen 9 und 10, damit die vorgesehenen Stellplätze geeignete Zufahrten haben
- Einschränkung der Parkmöglichkeiten vor der Bushaltestelle in der Fichtenstraße (Sicherheit der Schulkinder)
- Erstellung eines unabhängigen Verkehrsgutachtens

Der Einwender ist der Auffassung, dass der Umgriff des Bebauungsplans nicht sachgerecht ausgewählt wurde. Es fehle der Bereich nördlich der Muldenstraße und der Kreuzungsbereich Muldenstraße Fichtenstraße, während der Bereich Steige und Am Steinberg nicht in den Umgriff gehöre. Ziel des Bebauungsplans müsse die Bewältigung der Situation an und um die Muldenstraße sein. Die Problematik dieser Situation wird im Bebauungsplan nicht erkannt und damit auch nicht ausreichend berücksichtigt.

Beschluss:

Aus Sicht der Gemeinde liegt der Fokus des Bebauungsplans nicht primär in der Lösung der Situation an der Muldenstraße, sondern die Gemeinde möchte für das von den vier Straßen umschlossene Quartier mit dem prägenden Nordhang, in dem es noch unbebaute Parzellen gibt, die Nachverdichtung regeln. Sie bleibt daher bei der Auffassung, dass der gewählte Umgriff sachgerecht ist. Außerdem weist die Gemeinde den Vorwurf zurück, die Probleme in der Muldenstraße nicht ausreichend erkannt zu haben.

Bei den Einwänden zur Verkehrssituation äußert der Einwender viele Punkte, die auch von anderen Einwendern geäußert wurden. Daher wird zunächst auf die Beschlussvorschläge unter den Punkten B 1, B 3 und B 4 verwiesen und darauf, dass die Planung in einigen dieser Punkte angepasst wird, um den Bedenken Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde teilt aber nicht die Auffassung des Einwenders, dass für die zusätzliche Bebauung von drei Parzellen ein Verkehrskonzept oder Gutachten erforderlich ist. Sie weist eindringlich darauf hin, dass es sich bei diesen Parzellen um Grundstücke mit Baurecht nach § 34 BauGB handelt. Der Bebauungsplan schafft also kein neues Baurecht, vielmehr versucht er, dass vorhandene Baurecht verträglich zu gestalten.

Die Gemeinde hat dargelegt, warum aus ihrer Sicht die Leitgröße für die GR 140m² ist. Die vom Einwender vorgeschlagene Reduzierung auf 120 bzw. 110 m² entspricht aus Sicht der Gemeinde nicht dem vorhandenen Baurecht. Eine Einschränkung des vorhandenen Baurechts ist nicht Ziel der Gemeinde.

Die Hinweise des Einwenders zu notwendigen Verkehrsregelungen werden zur Kenntnis genommen und von der Verwaltung geprüft. Sie betreffen aber nicht den Regelungsgehalt des hier vorliegenden Bebauungsplans. Ebenso zur Kenntnis genommen wird der Hinweis auf fehlende Spielmöglichkeiten für Kinder. Da das Bebauungsplangebiet ausschließlich auf Privatgrundstücken mit Baurecht besteht, sieht die Gemeinde aber keinen Spielraum, um hier einen Spielplatz anzulegen. Den Vorwurf, durch den Bebauungsplan zu negativen Vermögensentwicklungen beizutragen, weist die Gemeinde zurück. Sie betont nochmals, dass sie hier bestehendes Baurecht ordnet.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

6 Einwender 7 (Parzelle 15)

Es wird um eine Erweiterung der Baugrenzen, eine Erhöhung der GR von 210 auf 240 m² und die Befreiung von der Auflage gebeten, die Garage maximal 10 m vom Fahrbahnrand zu errichten. Gewünscht wird ein Abstand von 17 m.

Begründet werden die Anregungen zunächst damit, dass das Gebäude eine Garage innerhalb der Gebäudegrundrissfläche hat und damit nicht zu den Ausreißern bei der Grundfläche zählt. Neben der Garage wird aufgrund des Hangs ein weiterer Teil der unteren Geschosse als Keller genutzt. Die Wohnnutzung im Gebäude ist nur im nördlichen Drittel zweigeschossig. Darüber hinaus passt sich der gut gegliederte Baukörper dem Gelände an. Die Erweiterung des Bauraums wäre hilfreich, um bauliche und energetische Verbesserungen umsetzen zu können.

Bezüglich des größeren Abstands der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche wird ausgeführt, dass aufgrund der geringen Breite der Steige und der fehlenden Wendemöglichkeit der östliche Teil der Parzelle 15 (ca. 7,5 m Tiefe, und 5,5 bis 10 m Breite) faktisch als öffentliche Verkehrsfläche genutzt wird. Das Zufahrtstor zum Grundstück liegt westlich dieser Fläche. Das Tor der neuen Garage wäre 10 m vom Zufahrtstor entfernt. Außerdem hat die Garage auf Parzelle 14 in ähnlicher Position eine Entfernung von ca. 22 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Die gewünschten Anpassungen sind aus Sicht des Einwenders geringfügig und widersprechen nicht den Zielen des Bebauungsplans.

Beschluss:

Die Anregungen und der Hinweis auf die ins Gebäude integrierte Garage werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der engen Zufahrtsstraße wird der Anregung entsprochen, eine neue Garage im vorgeschlagenen Abstand errichten zu können und damit ausnahmsweise mehr als 10 m Entfernung zur Straßenfläche einzuhalten. Die geringfügige Erweiterung des Bauraums nach Westen auf die Flucht der äußeren Gebäudekanten erscheint ebenfalls unkritisch.

Nicht zugestimmt werden kann jedoch der Anhebung der GR auf 240 m². Das Grundstück hätte damit eine GRZ von 0,25, was deutlich über dem Zielwert liegt. Da die ins Gebäude integrierte Garage innerhalb des Bauraums liegt und wie die Erweiterungswünsche zum Bauraum und der Wunsch bezüglich der neuen Garage zeigen, in diesem Bereich Umbaumaßnahmen vorgenommen werden sollen, ist nicht auszuschließen, dass künftig die gesamte Kubatur zu Wohnzwecken genutzt wird. Die Gemeinde hält daher an der bisherigen Festsetzung einer GR von 210 m² fest. Umbaumaßnahmen müssten damit „GR-neutral“ vorgenommen werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

7 Einwender 10 (Parzellen 9 und 10)

Die Einwender regen zunächst an, die GR von 250 m² für das Grundstück Fl.Nr. 393/20 anders zu verteilen: Sie schlagen vor, auf Parzelle 9 statt 125m² 140 m² zuzulassen, wodurch ein kleines Doppelhaus besser nutzbar wäre. Auf Parzelle 10 sollen statt 125 m² 110 m² zugelassen werden, um das hier geplante Einfamilienhaus finanzierbar zu halten.

Außerdem wird auf Widersprüche bei den Höhenfestsetzungen hingewiesen. Auf Parzelle 10 stimmen die absoluten Höhen nicht mit den Werten des Einwenders überein und auf Parzelle 9 fällt das Gelände im gesamten Bauraum nur um 1,5 m, während die festgesetzten maximalen Höhen zwischen Berg- und Talseite um 2,0 auseinander liegen.

Beschluss:

Der Anregung, die Grundflächen auf 140 und 110 m² aufzuteilen, wird gefolgt. Gebäude mit 140 m² GR sind die Zielgröße im Planungsgebiet und aufgrund der Umgebungsbebauung erscheinen sie auch hier gerechtfertigt. Die Reduzierung der GR im steileren Hangbereich entspricht ebenfalls den städtebaulichen Zielen. Zusätzlich zur Reduzierung der GR auf 110 m² wird die Zahl der Wohnungen auf Parzelle 10 auf nur eine Wohnung festgelegt. Hiermit wird der problematischen Zufahrtssituation auf den Parzellen 9 und 10 sowie der schwierigen Entwässerungssituation Rechnung getragen. Der Bauraum auf Parzelle 9 wird um einen Meter in der Tiefe verringert und um zwei Meter nach Süden verschoben. Die festgesetzten Höhen wurden überprüft. Ein Fehler konnte dabei nicht festgestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

8 Einwender 11

Der Einwender weist auf die geringe Breite der Steige hin und die problematische Erschließung der Parzellen 15 und 16 sowie auf die Beeinträchtigung von Seeblick und Seeleite durch das zusätzliche Baurecht. Er fügt einen Auszug aus dem Bestandsverzeichnis für die Gemeindestraßen bei, wonach die Steige, die Fl.Nr. 958/, /11, /15, und /17 sowie die Straße am Steinberg und die Muldenstraße nur für Anlieger freigegeben sind.

Beschluss:

Die Parzellen 15 und 16 liegen an einer grundsätzlich geeigneten öffentlichen Verkehrsfläche – auch Anliegerstraßen sind geeignet – und sind damit erschlossen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass auch die bisher unbebaute Parzelle 16 über ein Baurecht nach § 34 BauGB bereits verfügt. Da es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der die Erschließung nicht festsetzt, ist die Erschließung der Grundstücke im Bauantragsverfahren endgültig zu prüfen. Die Hinweise auf die Beeinträchtigung des Seeblicks kann die Gemeinde nicht nachvollziehen. Die Planung bleibt daher in diesem Punkt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

9 Einwender 12

Bei der Ortsbesichtigung mit Anliegern der Muldenstraße am 12.01.2022 wurde gefragt, warum in den Festsetzungen und der Begründung auf den Seiten 4, Punkt 2.3 und 13, Punkt 4.4, letzte Zeile, Ausnahmen für die Parzelle 9 geregelt sind.

Beschluss:

Auf Parzelle 9 wurde die zulässige Gesamtversiegelung erhöht, da über dieses Grundstück die Zufahrt zur dahinterliegenden Parzelle 10 führen muss. Die Parzelle 9 ist als einzige Parzelle im Planungsgebiet mit der entsprechenden höheren Anforderung an die befestigten Flächen belastet. Bei den anderen Grundstücken mit Hinterliegern sind die Erschließungsflächen als eigene Grundstücke herausgeteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

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

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 „Fichtenstraße, Muldenstraße, Steige, Am Steinberg“ in der Fassung vom 17.10.2022, in welche die beschlossenen Änderungen eingearbeitet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee beauftragt die Verwaltung, mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 74 „Fichtenstraße, Muldenstraße, Steige, Am Steinberg“ in der Fassung vom 17.10.2022 erneut die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im eingeschränkten Verfahren gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

6. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 82 "Auing - östlich der Bahnlinie, Nähe Hauptstraße", betreffend die Grundstücke der Fl.Nrn. 661, 892/4, 892/5, 895, 895/4, 897/3, 897/1, 897 und 661/2, Gemarkung Steinebach

Sachvortrag:

Im Rahmen einer Vorkaufsrechtsanfrage hat die Gemeinde Kenntnis vom beabsichtigten Verkauf des Grundstücks Fl.Nr. 892/4 im Ortsteil Auing erlangt. Auf dem Grundstück befindet sich im südwestlichen Teil ein Mehrfamilienwohnhaus, im nördlichen Teil ein älteres Einfamilienwohnhaus. Dazwischen befindet sich eine ortsbildprägende Obstwiese.

Planungsrechtlich dürfte es sich bei der Freifläche auf Flurnummer 892/4 zwischen den vorhandenen Gebäuden (Hausnummer 41 und 43) um Außenbereich handeln. Im Vorentwurf zum Rahmenplan für den Ortsteil Auing wird die Bedeutung dieser Freifläche und Grünstruktur besonders betont.

Nördlich des Grundstücks befindet sich eine Splitterbebauung im Außenbereich i.S. des § 35 BauGB.

Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Die Käufer beabsichtigen auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/4 eine teilweise Neubebauung mit Wohngebäuden zu verwirklichen. Dies würde zu einer erheblichen Verdichtung in diesem Bereich und sukzessive auch zur Änderung der planungsrechtlichen Qualität des nördlichen Siedlungssplitters führen.

Um die weitere Entwicklung auf den Grundstücken städtebaulich sinnvoll steuern zu können, wird seitens der Verwaltung empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Erhalt der ortsbildprägenden Kubaturen - Bewahrung ortsbildprägender Bäume, Grünstrukturen, Freiflächen und Gärten, ohne zusätzliche Bebauungsmöglichkeit (bestandsorientierte Planung) insbesondere auf Flurnummer 892/4, 892/5, 895/4 und 5, 895.
- Festlegung der strukturellen Entwicklung im Altort
- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung (bestandsorientiert)
- Berücksichtigung der Aussagen der neuen Ortsgestaltungssatzung
- Schaffung einer fußläufigen Wegeverbindung zum Bahnhof (in der Sitzung ergänzt)

Die Verwaltung erläutert in der Sitzung nochmals den Sachverhalt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für die Grundstücke 892/4, 661, 661/2 Tfl. 892/5, 895/5, 895, 895/4, 897, 897/1, 897/3 und 897/2 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 „Auing- südlich der Bahnlinie“. Die 1. Bürgermeisterin wird ermächtigt, ein geeignetes Planungsbüro zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

7. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

7.1. Bauantrag: Anbau einer Glasüberdachung mit Windschutzverglasung (kalt), Fl.Nr. 349/52, Gemarkung Steinebach, Brückenweg 1a

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan: Reines Wohngebiet. Grundstücksgröße: 470 m²

Die Doppelhaushälfte wurde mit Bescheid vom 31.10.2012 genehmigt (Landratsamt Starnberg, 40-B-2012-457-5). Beantragt wird ein Anbau von 25,37 m² im Bereich der bestehenden Terrasse als Wintergarten (kalt). Die Ausführung des Wintergartens erfolgt als Aluminium/Glasüberdachung.

Für die 2,75 m hohe bestehende Trennwand zum Nachbargrundstück (Doppelhaushälfte Brückenweg 1) wird eine Abweichung gem. Art. 63 BayBO i.V.m. Art. 6 Abs. 2 BayBO beantragt. Die Zulässigkeit der Abweichung von den Abstandsflächen wird vom Landratsamt Starnberg geprüft. Der bestehende Balkon im 1. OG bleibt unverändert.

Für die Doppelhaushälfte auf dem Nachbargrundstück wird ebenso ein Anbau mit der gleichen Tiefe und Grundfläche beantragt (s. Antrag zum Grundstück Brückenweg 1).

In der näheren Umgebung sind vergleichbare Grundflächen als Bezugsfall vorhanden (z.B. Fl.Nr. 350/10, Hauptstraße 10 und 12; Fl.Nr. 354/2, Hauptstraße 15).

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 1

7.2. Bauantrag: Anbau an ein bestehendes Gebäude an Stelle der vorhandenen Terrasse, Fl.Nr. 349/9, Gemarkung Steinebach, Brückenweg 1

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan: Reines Wohngebiet. Grundstücksgröße: 573 m²

Die Doppelhaushälfte wurde mit Bescheid vom 31.10.2012 genehmigt (Landratsamt Starnberg, 40-B-2012-457-5). Beantragt wird ein Anbau von 29 m² mit Spindeltreppe im Bereich der bestehenden Terrasse als Wohnraumerweiterung.

Für die 2,75 m hohe bestehende Trennwand zum Nachbargrundstück (Doppelhaushälfte Brückenweg 1 a) wird eine Abweichung gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V.m. Art. 6 Abs. 2 BayBO beantragt. Die Zulässigkeit der Abweichung von den Abstandsflächen wird vom Landratsamt Starnberg geprüft. Der bestehende Balkon wird um die Fläche des Anbaus im 1. OG erweitert.

Für die Doppelhaushälfte auf dem Nachbargrundstück wird ebenso ein Anbau mit der gleichen Tiefe und Grundfläche beantragt (s. Antrag zum Grundstück Brückenweg 1a).

In der näheren Umgebung sind vergleichbare Grundflächen als Bezugsfall vorhanden (z.B. Fl.Nr. 350/10, Hauptstraße 10 und 12; Fl.Nr. 354/2, Hauptstraße 15).

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 1

7.3. Bauantrag: Errichtung eines Doppelhauses mit Garage/Stellplätzen, Fl.Nrn. 857, Gemarkung Etterschlag, Am Pfeifenberg 2, 2a

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Grundlage richtet sich nach § 34 BauGB. Grundstücksgröße: 785 m². Darstellung im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet.

Das Vorhaben wird wiederholt im Gemeinderat behandelt (GR-Beschluss vom 13.12.2021 und 21.02.2022). Das Einvernehmen für die Errichtung des Doppelhauses wurde bisher nicht erteilt. Die Errichtung des Doppelhauses wurde als zu massiv vom Gemeinderat bewertet.

Das Landratsamt Starnberg teilte die Meinung des Gemeinderates (Schreiben vom 07.07.2022, AZ: 40-B-2022-158-5). Die Ablehnung des Landratsamtes gründet sich auf das fehlende Einfügungsgebot in der näheren Umgebung. Als Bezugsfall wurden vom Landratsamt die Gebäude der Alten Hauptstraße 20, Alte Hauptstraße 20 a und Alte Hauptstraße 18 herangezogen. Die geplanten Kriterien (Grundfläche, Wand- und Firsthöhe und geschossige Wirkung) stellen keinen Bezugsrahmen zu den bisherigen Anträgen für den Neubau eines Doppelhauses dar.

Die aktuelle Planung wurde dahingehend reduziert, dass sich das Doppelhaus an die Maße der Referenzgebäude Alte Hauptstraße 20 und Alte Hauptstraße 20a anpasst:

	Alte Haupt – 20 Fl.Nr. 858		Alte Haupt – 20a Fl.Nr. 858/2		Am Pfeifenberg Fl.Nr. 857
Grundfläche	Referenzobj.		Referenzobj.		
Gebäude	145,05 m ²		133,92 m ²		144,76 m ²
Balkone	41,83 m ²		42,28 m ²		19,80 m ²
Wandhöhe					
Talseitig	6,80 m		7,75 m		6,79 m
Bergseitig	6,80 m		6,00 m		4,32 m
Firsthöhe	10,00 m		9,00 m		8,00 m
Geschossigk.	2-gesch.		2-gesch.		2-gesch.

Durch die Anpassung des Doppelhauses an die Größe der Referenzgebäude „Alte Hauptstraße 20 und 20 a“ werden die Kriterien für das Einfügungsgebot in die nähere Umgebung (Grundfläche, Wand- und Firsthöhe und geschossige Wirkung) erfüllt. Das natürliche Gelände soll ab der Straßenbegrenzungslinie angeböschst werden.

Der Gemeinderat diskutiert nochmals intensiv über den Antrag.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Hinweise:

Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass für die Ortsstraße „Am Pfeifenberg“ (Einbahnstraße in diesem Bereich) keine Sondernutzung zur Aufstellung eines Krans oder Lagerung von Baumaterial erteilt werden kann.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

7.4. Tektur: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und einem Stellplatz, Fl.Nr. 412/3, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Straße 24

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Grundstücksgröße: 1451 m², Gebietsart: im Bereich der geplanten Bebauung: Allgemeines Wohngebiet, restliches Grundstück: Grünfläche/Außenbereich.

Das Bauvorhaben wird wiederholt im Gemeinderat behandelt. Zuletzt mit Beschluss vom 25.04.2022. Das Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz wurde vom Gemeinderat erteilt und vom Landratsamt Starnberg mit Bescheid vom 22.08.2022 genehmigt (40-B-2022-278-5).

In dem vorliegenden Änderungsantrag wird die Verschiebung und Höhersetzung des Gebäudes mit entsprechender Änderung des Geländes beantragt. Begründet wird der Antrag durch die Lage des Grundstücks in einer Mulde. Das Geländeniveau entlang der Grundstücksgrenzen bleibt bis auf Kleinigkeiten unverändert.

Die Gebäude (Einzelhaus und Garage) werden um 50 cm höhergesetzt und entlang der Außenbereichsgrenze um 75 cm verschoben. Dadurch ist gewährleistet, dass die Abstandsflächen auch in Bezug auf das gewachsene Gelände eingehalten werden.

Der Gemeinderat diskutiert ausführlich über die geplanten Änderungen. Gegen die Höhersetzung um 50 cm bestehen hinsichtlich der Höhenentwicklung Bedenken. Die Firsthöhen der angrenzenden Nachbargebäude sollten nicht überschritten werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen zur Tektur wird erteilt.

Hinweis:

Das angrenzende gemeindliche Grundstück der Fl.Nr. 412/4, Gemarkung Steinebach, darf durch abfließendes Niederschlagswasser nicht belastet werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 8 Nein 8

7.5. Tektur: Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen und zwei Stellplätzen, Fl.Nr. 412/3, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 24

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Grundstücksgröße: 1451 m², Gebietsart: im Bereich der geplanten Bebauung: Allgemeines Wohngebiet, restliches Grundstück: Grünfläche/Außenbereich.

Das Bauvorhaben wird wiederholt im Gemeinderat behandelt. Zuletzt mit Beschluss vom 25.04.2022. Das Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelhauses mit einer Doppelgarage und zwei Stellplätzen wurde vom Gemeinderat erteilt und vom Landratsamt Starnberg mit Bescheid vom 22.08.2022 genehmigt (40-B-2022-284-5).

In dem vorliegenden Änderungsantrag wird die Verschiebung und Höhersetzung des Gebäudes mit entsprechender Änderung des Geländes beantragt. Begründet wird der Antrag durch die Lage des Grundstücks in einer Mulde. Das Gelände um das Doppelhaus soll in etwa dem Straßenniveau angepasst werden. Das Geländeniveau entlang der Grundstücksgrenzen bleibt bis auf Kleinigkeiten unverändert.

Die Mulde tangiert in Teilbereichen auch das nördliche Nachbargrundstück, Etterschlager Str. 24 a, Fl.Nr. 412. Hier soll ein Leistenstein mit einem maximalen Geländeniveauunterschied von bis zu 45 cm., entlang der Grenze eingebracht werden.

Die Gebäude werden um 50 cm höhergesetzt und entlang der Außenbereichsgrenze um 50 cm verschoben. Dadurch ist gewährleistet, dass die Abstandsflächen auch in Bezug auf das gewachsene Gelände eingehalten werden.

Der Gemeinderat diskutiert ausführlich über die geplanten Änderungen. Gegen die Höhersetzung um 50 cm bestehen hinsichtlich der Höhenentwicklung Bedenken. Die Firsthöhen der angrenzenden Nachbargebäude sollten nicht überschritten werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen zur Tektur wird erteilt.

Hinweis:

Das angrenzende gemeindliche Grundstück der Fl.Nr. 412/4, Gemarkung Steinebach, darf durch abfließendes Niederschlagswasser nicht belastet werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 8 Nein 8

7.6. Tektur: Abriss und Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 494/9, Gemarkung Steinebach, Lindenweg 10

Sachvortrag:

Das Grundstück der Fl.Nr. 494/9, Gemarkung Steinebach, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Planungsrechtlich ist das Bauvorhaben dem Innenbereich zuzuordnen und wird nach § 34 BauGB beurteilt. Grundstücksfläche: 1181 m².

Mit Beschluss vom 24.01.2022 erteilte der Gemeinderat das Einvernehmen. Die Genehmigung des Bauvorhabens erfolgte am 13.06.2022 (LRA 40-B-2022-70-5).

Der Änderungsantrag beinhaltet die Höhersetzung der Bodenplatte um 10 cm sowie die Verschiebung des Gebäudes um 1,50 m Richtung Norden. Der Grund hierfür ist ein vorsorglicher Schutz bei Starkregenereignissen.

Durch die Reduzierung der Dachneigung auf 18 ° bleibt die Firsthöhe unverändert wie in der Baugenehmigung vom 13.06.2022.

Beschluss:

Das Einvernehmen zur Tektur wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

7.7. Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides vom 17.03.2022 betreffend Fl.Nr. 900/2, Gemarkung Etterschlag, Alte Hauptstraße 2; Anhörung zur Einvernehmensersetzung

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee in der Fassung vom 31.05.2006 ist das Grundstück der Fl.Nr. 900/2, Gemarkung Etterschlag, als Dorfgebiet dargestellt. Die nähere Umgebung ist von Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Betriebsstätten/Gebäuden geprägt. In unmittelbarer Nähe (ca. 50 m) befindet sich das Baudenkmal „Schlossbauernhof“.

Geplant ist ein eingeschossiger Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus. Die Wohnfläche soll von bisher ca. 113 m² um ca. 139 m² vergrößert werden.

Der Vorbescheid beinhaltete folgende Fragen:

1. Ist das Vorhaben hinsichtlich Art der Nutzung gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?
2. Ist das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig (2 Vollgeschosse und eine Grundfläche von 193 m², Wandhöhen zwischen 4,75 m und 6,28 m sowie Firsthöhen mit 8,16 m und 9,38 m)?
3. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Bauweise gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?
4. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?
5. Ist das Vorhaben in der Nähe des Baudenkmals Alte Hauptstraße 6 (D-1-88-145-11 sog. Schlossbauernhof) gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG zulässig bzw. erhält es die denkmalrechtlich erforderliche Erlaubnis?

Die Gemeinde Wörthsee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.04.2022 das gemeindliche Einvernehmen zur Frage 3 nicht erteilt. Als Begründung wurde vorgetragen, dass sich in der unmittelbaren Umgebung das Baudenkmal „Schlossbauernhof“ befände. Der Anbau mit Flachdach füge sich in dieses Ensemble nicht ein.

Die Fachstelle für Baudenkmal hat keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben. Das Vorhandenseins des Baudenkmals „Schlossbauernhof“ ist bei der Beurteilung des Einfügens nach der Bauweise im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB nicht zu berücksichtigen.

Die Verwaltung empfiehlt sich der Auffassung des Landratsamtes anzuschließen, da keine weiteren Gründe vorliegen, das Einvernehmen zu verweigern.

Die Verwaltung stellt in der Sitzung eine Animation des Bauwerbers vor, die den Anbau detaillierter darstellt.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

8. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

9. Verschiedenes

- Ein Gemeinderat weist auf die Notwendigkeit eines Neubaus der Brücke am Birkenweg hin. Das Projekt wurde von der Verwaltung aufgrund von Personalengpässen nicht weiterverfolgt. Das Thema soll in den Haushaltsberatungen nochmals angesprochen werden.

Ende der Sitzung: 21:30 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung