



## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 26.07.2023	
Beginn:	19:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	20:10 Uhr	Sitzungsende: 21:50 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses	

---

### Tagesordnung

#### Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 28.06.2023
2. Bekanntgabe der am 28.06.2023 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 77 "Panoramaweg-Maistraße" gem. § 13 a BauGB
  - 3.1. Abwägung und Beschlussfassung für die im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwende
  - 3.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
4. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
5. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Hauptstraße 18": Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
6. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Anfrage zu Vor- und Nachteilen einer Baumschutzverordnung
7. Bestellung der stellvertretenden Kassenverwalterin
8. Bestellung der Kassenverwalterin für das Gemeindewerk Wörthsee
9. Bestellung der stellvertretenden Kassenverwalterin für das Gemeindewerk Wörthsee
10. Beschlussfassung zur Annahme von Spenden für öffentliche Einrichtungen der Gemeinde Wörthsee
11. Information der 1. Bürgermeisterin
12. Information der Referenten
13. Verschiedenes

Vor Eintritt in die Tagesordnung

**Bürgerfragestunde:**

Von den anwesenden Bürgern werden folgende Fragen gestellt:

- Ein Bürger fragt nach, ob sein Antrag auf Halteverbote im Seeblick, den er bereits vor 2 Jahren gestellt hat, auch einmal behandelt wird. -> Die Verwaltung prüft, ob dieser eingegangen ist.

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 28.06.2023**

---

**Beschluss:**

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

**2. Bekanntgabe der am 28.06.2023 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse**

---

**TOP entfallen**

**3. Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 77 "Panoramaweg-Maistraße" gem. § 13 a BauGB**

---

**3.1. Abwägung und Beschlussfassung für die im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwände**

---

**Sachvortrag:**

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

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt den gemeindlichen Anwalt, den Städteplaner sowie den Landschaftsarchitekten.

Der Städteplaner erläutert am Anfang die Gründe und Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Verwaltung ergänzt die Anlässe für die Aufstellung. Im Rahmen der Abwägung erläutern die Planer zudem einzelne Punkte.

**1. Ohne Einwände**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 09.06.2020
- Regionaler Planungsverband München vom 13.06.2020
- Staatliches Bauamt Weilheim Straßenbau vom 23.06.2020
- Wasserwirtschaftsamt vom 03.07.2020
- Abfallwirtschaftsverband Starnberg vom 09.07.2020

- Industrie- und Handelskammer München vom 22.06.2020
- Kreisbrandinspektion vom 07.07.2020
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 08.06.2020 (allgemeine Erläuterungen zu gesetzlichen Regelungen gemäß BayDSchG)
- Landratsamt Untere Immissionsschutzbehörde vom 14.07.2020
- Telekom vom 26.06.2020

## **2. Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

### **2.1 Untere Naturschutzbehörde vom 16.12.2022**

Zu 1, Baumschutz: Die Empfehlungen des Landratsamtes mit Stand April 2022 werden der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung der Begründung wird entsprechend der Abwägung vorgenommen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

### **2.2 Kreisbauamt vom 16.12.2022**

Zu 1., Verfahren gem. §13a BauGB: In der öffentlichen Bekanntmachung zur erneuten Beteiligung, die in jedem Fall durchgeführt wird, wird der Hinweis auf die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgenommen.

Zu 2., Höhenbezugspunkt fehlt in der Legende: In der Legende (Ziff. A) wird der Höhenbezugspunkt mit folgender Erläuterung aufgenommen und festgesetzt: „Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe, höhenmäßig auf festgesetzter Geländehöhe über Normalnull“.

Zu 3., Anzahl der Vollgeschoße streichen: Ein Verzicht auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschoße würde auch die Errichtung von Bungalows ermöglichen, was aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als nicht zielführend erachtet wird. Eine diesbezügliche Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst.

Zu 4., Abstandsflächen: Die bisherige Festsetzung III.4.3 wird als Hinweis IV.1.1 aufgenommen.

Zu 5.: Redaktionelle Anpassung des Wortes

Zu 6., Dachformen: Festsetzung Ziff. C.4.7 wird folgendermaßen präzisiert: „Bis zum vollständigen Abbruch des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 911 Gmkg. Steinebach sind folgende Abweichungen zulässig: T-förmiger Gebäudegrundriss mit insges. max. 3 Gauben auf dem südorientierten Dach sowie abweichend Grundfläche von max. 209 m<sup>2</sup> und auf dem Grundstück Fl.Nr. 916/4 Gmkg. Steinebach folgende Abweichungen: T-förmiger Grundriss max. 3 Gauben auf dem ostseitig orientierten Dach, Pultdach auf dem ost-west-gerichteten Gebäudeteil und max. 209 m<sup>2</sup> Grundfläche.“

Zu 7., höhere Grundfläche für Niedrigenergiehäuser: in der Festsetzung Ziff. III.8.1 wird ergänzt: „gem. GEG. vom 08.08.2020 BGBl. I S. 1728 (Nr. 37); zuletzt geändert durch Artikel 18a G. v. 20.07.2022“, so dass es sich nicht mehr um eine dynamische Festsetzung mehr handelt. Gem. § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB gilt: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Wieso dann eine Ausnahme, die auf die zulässige Grundfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 abzielt, nicht zulässig sein soll, ist nicht ersichtlich. Vgl. hierzu auch „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ (Energiewendeverein e.V. und Kreisbauamt Starnberg, 05/2015). In diesem Papier wird unter 4.2 die Ausnahme angeregt. Die Festsetzung wird als Ziff. III.2.8 aufgenommen, III.8. entfällt, III.9. und 10. Werden zu III.8. und 9. In Hinweis IV.1.4 wird der Verweis auf III.2.8 geändert.

Zu 8, bauraumbezogene Festsetzung der GR: Eine bauraumbezogene Festsetzung der GR ist zulässig. Bezugsmaßstab für die Überschreitungsregelung ist das zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gebildete Baugrundstück gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Gemeinde hält insoweit an der Festsetzung fest.

Allerdings erscheint die Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche für Nebenanlagen gem. Ziff. 2.3 um nur 50 % zu gering. Eine Anpassung auf 75 % Überschreitung erscheint sinnvoll. Ziff. III.2.3 erhält daher folgende Fassung: „Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO um bis zu 75% überschritten werden. Bei Grundstücken in der 2. Reihe darf der Erschließungsstich zwischen den Vorliegern die zulässige Grundfläche um das Maß seiner Fläche zusätzlich überschreiten.“

Zu 9., private Grünfläche: In der Ziff. I.13 wird der Passus zu den Nebengebäuden gestrichen.

Zu 10., Erhöhung der Grundfläche für in das Haus integrierte Garagen: Nachdem Stellplätze und auch Garagen auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Bauräume zulässig sind, erscheint die Gefahr eines ungenehmigten Umbaus von in das Haus integrierten Garagen zu Wohnraum sehr hoch. Aus diesem Grund wird Ziff. III.2.1 gestrichen.

Zu 11 Überschreitung der GR für Terrassen nur ausnahmsweise möglich: Es wird angeregt, die zulässige Grundfläche im Baugebiet um 20 % anzuheben und Festsetzung Ziff. III.2.2 folgendermaßen zu fassen: „Von der zulässigen Grundfläche dürfen 15 % ausschließlich durch Terrassen oder über Terrassen liegende Balkone genutzt werden.“

Zu 12.: Mit der unter 11. genannten Änderung wird klargestellt, dass sich die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen gem. III 2.3 auf die festgesetzte Grundfläche bezieht, zumal III.2.1 gestrichen wird.

Zu 13., Bezugsmaß für Wandhöhe: Ziff. III.2.5 in Verbindung mit Höhenbezugspunkt unter I.: Für den Höhenbezugspunkt wird festgesetzt: „Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe in m ü NN“. Bei Ziff. III:2.5 wird als Satz 3 ergänzt: „talseitige Abgrabungen, die zu einer Vergrößerung der tatseitigen Wandhöhe führen, sind unzulässig.“ Aufgrund des hängigen Geländes ergeben sich um bis zu 2 m größere Wandhöhen gegenüber dem Höhenbezugspunkt, der in etwa in der Mitte zwischen Berg- und Talseite markiert. Allerdings verändern Aufschüttungen am Höhenbezugspunkt nicht die Bezugshöhe, und durch den Satz drei werden Abgrabungen, die die Wandhöhe um weitere 0,5 m erhöhen würden, ausgeschlossen.

Zu 14., Festsetzung der Vollgeschoße: vgl. zu 3.

Zu 15., Festsetzung des Abbruchs nicht zulässig: Die Festsetzung des Gebäudeabbruchs als Voraussetzung für die Ausnutzung des Baurechts ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB möglich., Die Gemeinde hält daher an dieser Festsetzung auf den Grundstücken Fl.Nrn.475/7 und /9 (Seeblick 24 und 24a) fest.

Zu 16., symmetrische Satteldächer: III.4.1 erhält folgende Fassung: „Im Geltungsbereich sind nur symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 20 und 35° sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Zu 17., höhere Wandhöhe für Gebäude mit Flachdach: Im Baugebiet soll ein dreigeschossiges Erscheinungsbild unterbunden werden. Daher ist nicht ersichtlich, wieso Gebäude mit Flachdächern eine größere Wandhöhe erhalten sollten. Dabei wäre ohnehin nur eine zurückversetzte Dachlaterne sinnvoll, da eine Erhöhung der Wandhöhe auf z.B. 7 oder 7.5 m kein drittes Vollgeschoss ermöglichen würde. Aus gestalterischen Gründen werden Dachlaternen nicht zugelassen.

Zu 18., Satteldächer: zur Ziff. III.4.2 wird redaktionell berichtigt („Bei der Errichtung von Satteldächern ist der First des Hauptgebäudes parallel...“)

Zu 19., Dachgauben: Wieso Dachgaben, die als Schleppegauben ausgebildet werden, ein Mindestgefälle haben sollten, ist nicht ersichtlich. Nachdem im Planungsgebiet bereits zahlreiche Gauben (z.B. Fl.Nrn. 466/3, 467/1, 469/2, 911 und 916/4) sowie auch Quergiebel oder L-förmige Giebel (z.B. Fl.Nrn. 466/3, 475/2, 475/6, 911 und 916/4) erscheint ein Verzicht auf diese Festsetzung nicht zielführend, vielmehr das Zulassen von Dachaufbauten unumgänglich.

Zu 20., Doppelhäuser: Ziff. 4.6 wird aufrechterhalten, auch wenn derzeit nicht explizit Doppelhäuser festgesetzt werden.

Zu 21., Dachneigung bei Nebengebäuden: In der Tat wirken 35° steile Dächer an Nebengebäuden sehr steil. Aus diesem Grund sollte der Anregung gefolgt werden. Festsetzung Ziff. III.5.2 erhält folgende Fassung: „Garagen und Nebengebäude müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 15 und 20° oder alternativ einem begrüntem Flachdach (< 5°) ausgebildet werden.“

Zur Schlussbemerkung, dass das Verfahren neu begonnen werden sollte: Eine Anpassung des Entwurfs und erneute Auslegung erscheint rechtsklarer, als einen neuen Entwurf auszuarbeiten.

GR Bödicker beantragt, Aussagen zu Dächern insgesamt zu streichen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat lehnt den Antrag ab.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 1**

**Beschluss:**

Der Bebauungsplan wird gemäß vorstehendem Vortrag angepasst und geändert. Ein Neubeginn des Verfahrens wird abgelehnt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

**2.3 Landratsamt, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 31.05.2021**

Zu Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge auf dem Grundstück Seeblick 24, Fl.Nr. 475/9 Gmkg. Steinebach: wird in Hinweis IV.2.1 thematisiert.

**2.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 20.10.2022**

Hinweis zu Denkmalfunden: Als Hinweis IV.7 wird folgender Hinweis aufgenommen: „Gem. Art 8 Abs. 1 BayDSchG gilt die Verpflichtung beim Auffinden von Bodendenkmälern, die untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Starnberg oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Gem. Abs.2 müssen die Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf einer Woche ab Anzeige unverändert belassen werden.“

**Beschluss:**

Der Bebauungsplan wird gemäß vorstehendem Vortrag angepasst und geändert.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

**2.5 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 02.12.2022**

Zu 1.1., Überschwemmungsgebiet:

Der Bulachbach hat nur ein kleines und sehr flach geneigtes Einzugsgebiet, zusätzlich wird er durch das Schluifelder Moos, in dem er entspringt und das er entwässert, sehr gut gepuffert. Hier wurde die Schwelle erhöht, um das Moor feuchter zu halten, so dass hier ein guter Retentionsraum vorhanden ist. Zusätzlich ist der Bach im Bereich der oberhalb liegenden Etterschlager Straße verrohrt, so dass hierdurch ein „gedrosselter Ablauf“ vorliegt. Der Gemeinde sind keine Hochwasserereignisse am Bach bekannt. Daher erscheint eine Ermittlung des Überschwemmungsgebiets in Bezug auf den Bebauungsplan nicht erforderlich. Überflutungsereignisse scheinen auch deshalb ausgeschlossen, weil oberhalb des Baugebiets ein gedrosselter Abfluss des Baches besteht, dessen Kapazitäten so beschränkt sind, dass ein Übertreten des Baches in dem vom WWA bezeichneten Gefährdungsbereich ausgeschlossen werden kann. Zudem liegt die Ermittlung eines Überschwemmungsgebiets nicht im Aufgaben- und Kompetenzbereich der Kommune, sondern des Landratsamtes.

Aufgrund der Höhenlagen ist ein Eindringen von Hochwasser in das Plangebiet sehr unwahrscheinlich. Zudem befindet sich im südlichen Bereich der Fl.Nr. 466/3 kein Baufenster. Auch besteht durch die trockenen Sommer und die Rückhaltung des Wassers im Schluifelder Moos eher die Gefahr der Austrocknung des Bullachbaches.

Zu 1.2, Starkregenereignisse:

Rohfußboden mind. 25 cm über der Straße: Eine Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden von mind. 25 cm über Gelände ist aufgrund des hängigen Geländes mit ca. 1,5 bis 2, teilweise bis über 3 m Höhendifferenz innerhalb eines Bauraums oder auch nur eines bestehenden oder möglichen neuen Gebäudes nicht zielführend.

Derzeit sind keine Tiefgaragen ersichtlich, so dass auch hierzu keine Festsetzung erforderlich erscheint. Aufgrund der Hanglage ist nicht ersichtlich, dass Hausanschlüsse an die Kanalisation einer Hebeanlage bedürften. Ansonsten fällt dies in den Verantwortungsbereich der jeweiligen Bauherrenschaft oder der Planungsbeauftragten und bedarf im Sinne eines (ohnehin nicht wirklich) „schlanken“ Bebauungsplans keines eigenen Hinweises oder gar eine Festsetzung.

Es wird jedoch folgender Hinweis als IV.8. aufgenommen: „Gebäude, die aufgrund der Hanglage in das Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Dies betrifft insbesondere auch Kellerlichtschächte Ebenfalls sind Tiefgaragenzufahrten so zu errichten, dass oberflächlich abfließendes Wasser auch von der Straße her nicht eindringen kann.“

Welche Versicherungen ein Bauherr abschließt, kann nicht im Bebauungsplan vorgegeben oder auch nur empfohlen werden.

Zu 2. Grundwasser

Für diesen Bereich sind ebenfalls keine Festsetzungen zielführend oder rechtlich erforderlich Die Gemeinde kann auch mit Hinweisen einer etwaigen Haftung entgegenwirken. Es wird folgender Hinweis unter IV.8. in die Planung aufgenommen: „Es ist mit Schichtwasser und ggf. hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt dem jeweiligen Bauherrn. Bauwerke sind bei Bedarf durch wasserdichte und auftriebssichere Bauweise gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser zu sichern. Eine Ableitung dieses Wassers in die örtliche Kanalisation ist unzulässig.“ Weitergehende Ausführungen erscheinen nicht erforderlich, zumal jede Bauherrenschaft bzw. deren Planungsbeauftragte Kenntnis über das Erfordernis etwaiger Vorsorgemaßnahmen oder Genehmigungen haben sollten.

Zu 3.: Altlasten und Bodenschutz: Ein Hinweis auf die Gesetzeslage erscheint nicht erforderlich, da diese zwischenzeitlich den am Bau beteiligten Firmen bekannt ist. Aushub wird nur noch mit vorheriger Beprobung abgefahren, da er andernfalls nicht wieder verwertet oder entsorgt werden darf.

Zu 4.: Wasseranschluss: Der Wasseranschluss ist Aufgabe der AWA Ammersee.

Zu 5., Niederschlagswasser: Aufgrund der bereits im Bestand bebauten Privatgrundstücke ist die Durchführung von Sickertests nicht möglich. Daher hat die Kommune alle Grundstückseigentümer:innen angefragt und auch von den meisten Auskunft erhalten, dass im Bestand das Niederschlagswasser versickert bzw. genehmigt in den Bulachbach abgeleitet wird. Eine Ableitung erfolgt bei Fl.Nr. 572/3. Für das Grundstück 472/2 liegt ein Sickertest vor, der eine ausreichende Versickerungsfähigkeit (9,8x10 nachweist. Auch am Grundstück Fl.Nr. 475 wurde eine sehr gute Versickerungsfähigkeit nachgewiesen (Grobsand / Kies), für das Grundstück Fl.Nr. 475/2 liegt ebenfalls ein Sickernachweis vor.

Im oberen Bereich am „Seeblick“ existiert ein Teich mit Bachlauf, in den wohl ebenfalls Wasser abgeleitet wird. Hier ist zukünftig, ggf. mit einer Drosselung auf max. 3 l/s, auch künftig eine Ableitung denkbar. Insgesamt erscheint die Niederschlagswasserbeseitigung somit hinreichend gesichert. Es wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen: „Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern Die Vorgaben der NWFreiV sind zu beachten. Eine Ableitung in vorhandene Oberflächengewässer ist ausschließlich beim Nachweis, dass eine Versickerung nicht möglich ist, zulässig. Im Falle einer Ableitung ist ein ausreichender Rückhalt zu gewährleisten und der Abfluss auf 3l/s zu drosseln. Im Planungsgebiet besteht kein Tagwasserkanal, die Gemeinde kann diesbezüglich keine Entsorgung gewährleisten. Mit diesem Hinweis auf die NWFreiV wird auch klargestellt, dass unterirdische Versickerungsanlagen unzulässig sind. Auf welchen Flächen exakt die Versickerung erfolgen kann und soll, wird den jeweiligen Grundbesitzenden überlassen.

Zu 6., Zusammenfassung vgl. zu 1. Ermittlung und Darstellung von Überschwemmungsgebieten sind nicht Aufgabe der Gemeinde, sondern der zuständigen Fachbehörde (Landratsamt per Rechtsverordnung).

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gem. den vorliegenden Stellungnahmen der jeweiligen Grundbesitzenden hinreichend gesichert, vgl. zu 5. Dem Wasserwirtschaftsamt werden die Stellungnahmen der Grundbesitzenden zur Kenntnis gegeben.

### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan wird gemäß vorstehendem Vortrag angepasst und geändert.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

### **3. Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Von Seiten der Bürger wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht.

#### **3.1 Einwendung 1, Stellungnahme vom 29.11.2022**

Grundstücke Fl.Nrn. 911/6 und 911/40, (Gemarkung Etterschlag; Graf-Toerring-Straße)

Zu 1., Eingriff in Privateigentum: Die gesamte unbebaute Freifläche zwischen der Bebauung nördlich der Rosengasse / Seeblick / südlich der Graf-Törring-Straße weist eine Größe von ca. 8.000 m<sup>2</sup> auf und wird von der Gemeinde als innenliegende Außenbereichsinsel eingestuft. In dieser großen, zusammenhängenden und grundsätzlich unbebauten Fläche stocken einige mächtige und vitale Eichen sowie Linden und weitere Laubbäume, des Weiteren existiert ein kleiner Teich. Diese Situation wird von der Gemeinde als äußerst schützenswert betrachtet, so dass hier kein neues Baurecht geschaffen, sondern vielmehr der Bestand gesichert werden soll. Allerdings sind aufgrund eines bestehenden Baurechts (Vorbescheid) auf dem Grundstück Fl.Nr. 477/1 als auch der von der Gemeinde erkannten Innenbereichslage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 911/40 im Norden als auch 911/28 im Westen Anpassungen hinsichtlich der Größe der privaten Grünfläche erforderlich. Dies führt dazu, dass die festgesetzte Grünfläche auf den beiden Grundstücken verringert wird. Die restlichen Flächen bleiben weiterhin bebaubar. Der Gemeinde ist bewusst, dass im Westen des Grundstücks Fl.Nr. 911/40# eine mächtige und vitale Eiche stockt. Allerdings ist diese auch bei einer Verschiebung des Baurechts auf dem Grundstück z. B. nach Süden oder ganz an die Straße vermutlich nicht zu erhalten. Aus diesem Grund wird diese Eiche trotz deren Erhaltenswürdigkeit nicht in die Bebauungsplanung aufgenommen. Die von der Gemeinde dem Außenbereich zugerechnete Grünfläche im Süden verbleibt hingegen im Planungsumgriff.

Unabhängig davon bezieht die Gemeinde in ihren Überlegungen durchaus ein, dass sie durch die Festsetzung des Bebauungsplans vorhandenes Baurecht nach § 34 BauGB einschränkt. Insoweit ist der Gemeinde durchaus bewusst, dass die Planung auf den Grundstücken des Einwenders eine eigentumsbeschränkende Wirkung hat. Sie sieht die Grünflächenfestsetzung, wie oben dargelegt, aber als städtebaulich gerechtfertigt an. Die Gemeinde bezieht dabei auch in die Betrachtung ein, dass hier ein möglicherweise Baurecht nach § 34 BauGB eingeschränkt bzw. entzogen wird und insoweit der Bebauungsplan eine eigentumsbeschränkende Wirkung entfaltet. Nach den Untersuchungen der Gemeinde erfolgt dieser Eingriff außerhalb der 7-Jahresfrist des § 43 Abs. 2 BauGB, so dass diese eigentumsbeschränkende Wirkung sogar entschädigungsfrei wäre. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde (vgl. vorstehend) sieht die Gemeinde aber diesen Eigentumseingriff als gerechtfertigt an. Die Darstellung der Grundstücksgeschichte wird insoweit zur Kenntnis genommen, insbesondere auch die von den Grundstückseigentümern und ihren Vorgängern getroffenen finanziellen persönlichen Aufwendungen zum Erhalt und zur Aufrechterhaltung der Nutzbarkeit des Grundstücks.

Zu 2., Konkrete Ausgestaltung der Grünfläche: Durch die Gebäude Rosengasse 10 (Fl.Nr. 911/30, Gmkg. Etterschlag) und Graf-Toerring-Str. 9 (Fl.Nr. 911/37, Gmkg. Etterschlag mit ca. 40 m Abstand ist tatsächlich davon auszugehen, dass wesentliche Teile beider Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die Festsetzung der Grünfläche wird daher auf den südöstlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 911/40 mit ca. 200 m<sup>2</sup> beschränkt, Fl.Nr. 911/6 wird aus dem Planungsumgriff herausgenommen.

Zu 3., Ergebnis: Die Planung wird gem. Abwägung der Verwaltung mit der Änderung im Hinblick auf die Größe des als Grünfläche festgesetzten Grundstücksteils, nur mehr betr. Fl.Nr. 911/40, Gmkg. Etterschlag fortgeführt.

### **Beschluss:**

Kenntnisnahme: Die Planung wird gem. Abwägung der Verwaltung mit Anpassung des als Grünfläche festgesetzten Grundstücksteils fortgeführt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

### **3.2 Einwendung 2, Stellungnahme vom 26.11.2022**

Grundstück Fl. Nr. 465/4, Gemarkung Steinebach; Panoramaweg 2

Zu 1.: Es ist nicht ersichtlich, wieso die stattliche Eiche nicht zur Erhaltung festgesetzt werden sollte, zumal sie gem. Darstellung der Eigentümer ohnehin erhalten werden soll. Sie stellt ein vom Panoramaweg gut sichtbares, prägendes Element des Landschaftsbilds dar, so dass deren Erhalt und Sicherung als Funktionsgrün den städtebaulichen bzw. landschaftsplanerischen Zielen der Gemeinde entspricht.

Zu 2.: Außerhalb des anzunehmenden Wurzelbereichs (Kronentraufe + 1,5 m) ist eine bauliche Nutzung ohne Gefährdung des Baumes durchaus vorstellbar. Nachdem im Zuge von Bauarbeiten ca. 1 m außerhalb des Gebäudes als Bauraum (Abgrabungen, Gerüststellung etc.) benötigt werden, kann der Bauraum bis auf ca. 2,5 m an die Baumkrone heran erweitert und vom Nordwesten her geradlinig nach Süden gezogen werden.

Zu 3.: Die zulässige Grundfläche wird durch die Grundstücksgröße bestimmt, der zur Erhaltung festgesetzte Baum reduziert die zulässige Grundfläche nicht. Nachdem dieser im spitzen Nordwesteck steht, das zudem als Außenbereich einzustufen ist, werden durch die Planung keine wesentlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit hervorgerufen, zumal der Grundstücksteil im Westen baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist.

### **Beschluss:**

Kenntnisnahme, die Planung wird gem. Abwägung der Verwaltung mit einer Vergrößerung des Bauraums ohne sonstige Änderungen fortgeführt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

### **3.3 Einwendung 3, Stellungnahme vom 15.12.2022**

Grundstück Fl. Nr. 469 und 469/1, Gmkg. Steinebach

Zu 1., Nachverdichtung (Heckenstreifen südl. Grundschule und nördl. Panoramaweg 3: Mit der Planung wird eine Steuerung der Bebauung und Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb des bereits bebauten Bereichs angestrebt. Die Gemeinde strebt keine Neubebauung bislang im Außenbereich liegender Grundstücke an. Aus diesem Grund wurde der ursprüngliche Umgriff, der zur Sicherung der Grünfläche auf den von der Einwenderin genannten Grundstücke dort vorgesehen war, zurückgenommen – diese Flächen sind eindeutig auch ohne Planung nicht bebaubar. Bereits aus Gründen der Infrastruktur am Ort sollen diese Grundstücke unbebaut bleiben, auch wenn es ggf. bereits vor Jahrzehnten Planungsüberlegungen gegeben haben mag.

Zu 2. und 3., Ablehnung einer Fußwegverbindung bzw. Forderung einer Straßenverbindung: Die Gemeinde verfolgt das langfristige Ziel, dort eine fußläufige Verbindung herzustellen. Auch wenn dieser aufgrund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse nicht realisiert werden kann, soll er zumindest planerisch gesichert werden. Eine Straßenverbindung würde mehr Grundstücksfläche erfordern. Nachdem die nördlich liegenden Flächen unbebaut verbleiben sollen, ist der Sinn und Nutzen einer Straßenverbindung nicht ersichtlich.

Die Gemeinde ist sich durchaus bewusst, dass mit dieser Festsetzung eine öffentliche Nutzung auf privaten Grundstücken geregelt wird und dies zu einer erheblichen Beschränkung der Grundstückssituation auf allen betroffenen Grundstücken führen kann. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die für diese Fußwegeverbindung geplant ist, planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind, mithin das Gewicht der Eigentümerbelange gegenüber der öffentlichen Zielsetzung einer Wegeverbindung nicht so hoch zu bewerten ist. Die Gemeinde kommt unter Berücksichtigung der legitimen Eigentümerbelange zu dem Ergebnis, dass an der Wegeverbindung festgehalten werden soll. Diese entspricht einer guten,

fußläufigen Verbindung zwischen den bebauten Gebieten und abseits der von motorisiertem Verkehr genutzten Straßen und kann so mittelfristig sogar zur Reduzierung und Vermeidung von Verkehr beitragen.

#### **Beschluss:**

Kenntnisnahme, die Planung wird gem. Abwägung der Verwaltung ohne Änderungen oder weitergehende Einbeziehung der Grundstücke der Einwenderin fortgeführt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

#### **3.4 Einwendung 4, Stellungnahme vom 16.11.2022**

Grundstück Fl. Nr. 911/28 (Gemarkung Etterschlag, Rosengasse 8)

Hier gab es einige Grundstücksteilungen: 911/52 nördlich /nordöstlich Rosengasse 8; 911/54 direkt westl. Rosengasse 8; 911/53 nördl., westl. und südl. 911/54.

Zu 1.: Die Ausführungen zu den Eigentumsverhältnissen und Planungsabsichten der Eigentümergemeinschaft werden zur Kenntnis genommen. Im Einzelnen werden die benannten Belange gemäß der Abwägung im Folgenden mit berücksichtigt.

Zu 2., höheres Baurecht: Die Gemeinde nimmt die Darstellung der Grundstückssituation und der Bauabsichten der Einwender zur Kenntnis. Der Bebauungsvorschlag mit einer mehr oder minder U-förmig den Bestand umrahmenden Bebauung mit (mindestens) drei Baukörpern und sehr umfangreichem Bauraum wird von der Gemeinde nicht mehr als behutsam angesehen. Vielmehr greift er sehr weit nördlich des vorhandenen Gebäudes in den nach Auffassung der Gemeinde sehr schützenswerten Grün- und Freibereich ein. Allenfalls kann sich die Gemeinde einen weiteren Bauraum im Westen des Grundstücks an der im westlichen Bereich des Bebauungsplanvorschlags liegenden Stelle vorstellen. Zwar ist die Gemeinde der Auffassung, dass bei diesem Bereich planungsrechtlich noch eine Außenbereichslage gegeben ist. Sie bezieht allerdings durchaus in die Erwägung die Argumentation der Grundstückseigentümer ein, dass zwischen dem Gebäude Rosengasse 8 und dem Gebäude Rosengasse 10 in einer gedachten Linie noch eine Innenbereichslage vorliegen kann. Schon aufgrund dieser Zweifelsfrage hält die Gemeinde an dieser Stelle die Ausweisung eines zusätzlichen Bauraums für sachgerecht. Man ist bereit, an dieser Stelle ihr Planungsziel gegenüber den Eigentümerbelangen zurücktreten zu lassen. Im Gegenzug wird die im Bereich des Bestands festgesetzte Grundfläche nach unten korrigiert, um in dem zweiten Bauraum eine gute Bebaubarkeit zu gewähren.

Im Übrigen hält die Gemeinde an ihrer Auffassung fest, dass jedenfalls nördlich an der gedachten Linie zwischen dem Bestandsgebäude Haus Nr. 8 und Haus Nr. 10 liegenden Flächen auf Fl.Nr. 911/28 und Fl.Nr. 476/2 planungsrechtlich dem Außenbereich (Außenbereichsinsel) zuzuordnen sind. Hier verfolgt die Gemeinde das Ziel, den vorhandenen wertvollen Gehölzbestand zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Dabei ist die Gemeinde sich bewusst, dass eine Grünflächenfestsetzung mit entsprechenden Pflanzbindungen eine Belastung für die Grundstückseigentümer darstellt und nach den Entschädigungsvorschriften des BauGB auch Entschädigungs- und Übernahmeansprüche begründen kann. Diese eigentumsrechtlichen Folgen bezieht die Gemeinde in ihre Abwägung ein und hält im Hinblick auf das wichtige städtebauliche Planungsziel gleichwohl an der Planung fest.

#### **Beschluss:**

Die Planung wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag angepasst.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

#### **3.5 Einwendung 5, Stellungnahme vom 30.11.2022**

Grundstücke Fl. Nrn. 911/28 (Gemarkung Etterschlag, Rosengasse 8) und 476/2 (Gemarkung Steinebach), letzteres im Nord-Süd-Richtung neu geteilt, im Osten nun Fl.Nr. 476/3 Gmkg. Steinebach.

Zu 1., Verstoß gegen das Abwägungsgebot: Die Planung berücksichtigt die konkret vor Ort vorhandene Bebauung und auch den Grünbestand. Gerade angesichts des Grünbestands wurde die Planung auf das Grundstück 476/2 hin ausgedehnt. Gerade aus diesem Grund wurde unter sachgerechter Abwägung das Grundstück in den Umgriff aufgenommen. Die Bebaubarkeit der bislang unbebauten Grundstücke bezieht sich auf die nach Einschätzung der Gemeinde im Zusammenhang der Bebauung liegenden Grundstücke und Grundstücksteile (Innenbereich).

Zu Wegerecht: Leider wird nicht angegeben, auf welchen Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 476/2 ein Wegerecht lastet und zu wessen Gunsten. Selbst wenn Wegerecht auf einem vor Ort nicht erkennbaren Weg zugunsten Dritter vorliegen sollte, erscheint der Gemeinde der Belang des Erhalts der hochwertigen Grüninsel vorrangig.

Die Gemeinde kommt nach planungsrechtlicher Prüfung gegen die Ausführungen des Einwenders zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Grundstück Fl.Nr. 476/2 und auch Teilen des Grundstücks Fl.Nr. 911/28 planungsrechtlich um eine Außenbereichsinsel im Innenbereich handelt. Insofern hält die Gemeinde an ihrem Planungsziel, den wertvollen vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten und zu sichern, fest. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass auch eine grünordnerische Festsetzung auf diesem Grundstück eine Grundstücksbelastung darstellen kann, selbst wenn die Fläche bislang nicht bebaubar war und sein wird. Mit der grünordnerischen Festsetzung und Festsetzung zum Baumerhalt sind Belastungen verbunden, die nach den entschädigungsrechtlichen Vorschriften auch Entschädigungs- und Übernahmeansprüche begründen könnten. Trotzdem hält die Gemeinde an ihrem Planungszielen fest, da der Erhalt dieser unbebauten, das Ortsbild- und Landschaftsbild prägenden Grünfläche städtebaulich von besonderer Bedeutung ist.

Soweit der Einwender auf die allgemeinen Anforderungen des Abwägungsverbots verweist, so sind diese der Gemeinde durchaus bekannt. Soweit der Einwender sich darauf bezieht, die Erbschaft für die Kinder erhalten zu wollen, so ist dies für die Gemeinde durchaus nachvollziehbar. In Bezug auf die Ausdehnung der Bebauungsmöglichkeit auf Fl.Nr. 911/28 trägt die Gemeinde den Eigentümerbelang Rechnung und bringt diese mit ihren wichtigen städtebaulichen Zielen, die unbebaute Freifläche mit dem wertvollen Gehölzbestand zu erhalten, in Ausgleich.

Die Grundfläche auf den beiden bereits bebauten Grundstücken Fl.Nrn. 4757 und 475/9 Gmkg. Steinebach, orientiert sich an der Bestandsbebauung und einer als verträglich angesehenen Baudichte in Höhe einer GRZ von ca.0,2. Wie bereits dargelegt, werden die Grundstücke Fl.Nrn. 928/11 Nordteil - neu geteilt und nunmehr 911/52 und 911/53 Gmkg. Etterschlag sowie Fl.Nrn. 476/2 und 476/3 Gmkg. Steinebach – vonseiten der Gemeinde als baurechtlich dem Außenbereich zugehörig eingestuft. In der Begründung wird daher bei der Nachverdichtung ergänzt, dass diese nur auf den dem Innenbereich zuzuordnenden Grundstücken in Betracht gezogen wird.

Die Festsetzung der Einfriedungshöhe sollte gemäß der Ortsgestaltungssatzung vom 2.5.1996 auf 1,30 m Höhe korrigiert werden. Mit dieser etwas größeren Höhe ist eine sachgerechte Höhe gegeben, die den ortsüblichen Höhen entspricht.

Eine Erhöhung der angestrebten Grundflächenzahl würde den Charakter des Siedlungsgebiets kippen. Eine GRZ in Höhe von 0,4 entspricht der empfohlenen Obergrenze für Wohnbebauungen und ist im stark verdichteten, städtischen Raum gegeben. Im Bestand ist die Bebauung der Grundstücke überwiegend deutlich lockerer, so dass mit den vorgesehenen bauraumbezogenen Grundflächen, die grundsätzlich einer GRZ in Höhe von ungefähr 0,2 entsprechen, bereits eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Vor diesem Hintergrund kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ohne die Bebaubarkeit der Grundstücke der Einwender und unter Berücksichtigung des nun zusätzlich aufgenommenen Baurechts auf Fl.Nr. 911/28 keine Beschränkung vorhandenen Baurechts vornimmt. Sie bezieht aber bei ihrer Bewertung durchaus auch ein, dass die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich anders getroffen werden kann, zumal es sich hier um Wertungsfragen handelt. Gleiches gilt für die Bewertung des Baugrundstücks prägenden Maßes baulicher Nutzung. Hier wird in die Erwägung einbezogen, dass insbesondere eine Kubatur wie auf Fl.Nr. 911/32 die städtebaulich durchaus als Ausreißer gewertet, gleichwohl aber auch als prägend angesehen werden kann, ebenfalls eine exakte Bewertung des zulässigen Maßes baulicher Nutzung nach § 34 BauGB nicht ermöglicht. Die Gemeinde nimmt daher durchaus auch in ihrer Abwägungsentscheidung auf, dass sie durch ihre Planung vorhandenes Baurecht nach § 34 BauGB einschränkt. Insoweit ist sie allerdings der Auffassung, dass dies nach Ablauf der 7-Jahres-Frist erfolgt. Betrachtet man insbesondere die Bebauung auf dem Grundstück Seeblick 28 als die massivste in der näheren Umgebung, die die baurechtliche Situation neu geprägt haben mag, so ist diese Bebauung bereits im Jahr 2011 entstanden. Mithin hätte die 7-Jahres-Frist für ein zulässiges Baurecht nach § 34 BauGB zu diesem Zeitpunkt möglicherweise neu zu laufen begonnen.

Zu 2., Verstoß gegen Gleichheitsgrundsatz: Gerade die Bauwünsche auf den Grundstücken Seeblick 24 und 24 a (Fl.Nrn 475/7 und /9) waren Auslöser zur Aufstellung des Bebauungsplans. Diese sind jedoch ebenso wie das Grundstück Fl.Nr. 911/38. 911/32) als Innenbereich einzustufen. Wie oben dargelegt,

bezieht sich die Planung auf eine behutsame Nachverdichtung der im Zusammenhang bebauten Grundstücke. Dieser Punkt wird in der Begründung angepasst und klarer herausgestellt.

**Beschluss:**

Die Begründung wird hinsichtlich Wegerecht und maßvoller Nachverdichtung der im Zusammenhang bebauten Grundstücke entsprechend ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

**3.6 Einwendung 6, Stellungnahme vom 09.11.2022**

Grundstücke Fl. Nrn. 911/28 (Gemarkung Etterschlag, Rosengasse 8) und 476/2 (Gemarkung Steinebach)

Einwendung gegen Einschränkung der Bebaubarkeit: Die Planung wird gemäß Abwägung zu Einwendung 3.4 dahingehend geändert, dass ein zweiter Bauraum im Südwesten des Grundstücks Fl.Nr. 911/28 festgesetzt wird, dort wird die private Grünfläche entsprechend zurückgenommen.

**Beschluss:**

Die Planung wird gem. Abwägung zu Einwendung 3.4. geändert. Eine weitergehende Änderung ist gem. Abwägung zu Einwender 3.5 nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

**3.7 Einwendung 7, Stellungnahme vom 30.11.2022**

Grundstücke Fl. Nrn. 466/4 (zwischen Panoramaweg 1 und 2), 469/2 (Maistr. 12), 476/5 und 467/2 (Panoramaweg 3), jeweils Gemarkung Steinebach

Zu 1., öffentliche Verkehrsfläche: Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Einwender und Grundstückseigentümer nicht bereit sind, die für den Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einer Widmung zu erteilen bzw. diese davon abhängig gemacht wird, dass andere im Eigentum der Einwender stehende Grundstücke, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind, dem Bebauungsplan einbezogen und Baurecht festgesetzt wird. Die Gemeinde kann dem Anliegen einer Baurechtsschaffung auf den benannten Grundstücken nicht Rechnung tragen. Zudem sieht sie nicht, dass die Grundstücke Fl.Nr. 72/2 und das bereits bebaute Grundstück Fl.Nr. 472/3 planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen wären. Dementsprechend ist auch eine Ungleichbehandlung an dieser Stelle nicht gegeben.

Das Grundstück Fl.Nr. 466/4 dient als private Zufahrt zum bebauten Grundstück Fl.Nr. 467/2. Sie soll mittelfristig als Fuß- und Radwegverbindung zwischen Seeblick und Panoramaweg dienen. Es wird daher, ähnlich wie das Grundstück Fl.Nr. 467/5, als Fuß- und Radweg mit Fahrt- und Leitungsrecht festgesetzt. Auch wenn derzeit keine Zustimmung zu einer öffentlichen Widmung gegeben ist, wird das gemeindliche Planungsziel planerisch gesichert. Dabei soll noch einmal unterstrichen werden, dass diese durchgängige Wegeverbindung ein wichtiges städtebauliches Ziel für die Gemeinde darstellt, da zumindest eine fußläufige Verbindung eine wichtige Vernetzungsfunktion zwischen den östlich des Plangebiets gelegenen Wohnbauflächen und den westlich des Plangebiets gelegenen Flächen darstellt. Auch die Funktion einer Wegeverbindung abseits der Straßen mit motorisiertem Verkehr soll gestärkt und verbessert werden. Dies dient auch einer sichereren und kürzeren Schulwegverbindung für die Grundstücke am Seeblick.

Zu 2., Gebäudeteil außerhalb Bauraum: Der Bauraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 467/2 wird im Nordwesten entsprechend angepasst, so dass dieser Gebäudeteil innerhalb des Bauraums liegt. Eine Einbeziehung des östlichen Anbaus in die Hauptnutzung ist aufgrund dessen Lage an der Grundstücksgrenze nicht zielführend.

Zu 3., Vorgartenzone: Die Vorgartenzonen werden bei den beiden Gebäuden entsprechend zurückgenommen.

In Festsetzung Ziff. III. 9.5 ist eindeutig geregelt, dass in der Vorgartenzone ein Zugang mit 1,5 m Breite sowie eine Zufahrt mit 3 m Breite und ein Stellplatz mit 3 m Breite bzw. eine Zufahrt mit 5 m Breite zulässig sind. Somit ist die Erreichbarkeit der Grundstücke mit KFZ sichergestellt.

Zu 4., Lage der Höhenbezugspunkte: Die Höhenbezugspunkte sind grundsätzlich in der Mitte zwischen tal- und bergseitiger Wand festgesetzt. Allerdings ist der Höhenbezugspunkt bei Grundstück Fl.Nr. 467/2 tatsächlich versehentlich am tiefsten Punkt dargestellt. Er wird an das Südosteck des Bauraums und eine Höhe von 574,0 festgelegt. Beim Bauraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 469/ wird er in die Mitte der westlichen Gebäudeseite verschoben, dieser erhält dann eine Höhe von 569,3.

Zu 5.: Bei den privaten Stichstraßen zur Erschließung der Grundstücke Fl.Nrn. 474/2 (Maistraße 12 b-e) und 911/16, /17, /18 und /19 (Seeblick 22, 24 und 24a sowie Zufahrt zu Fl.Nr. 911/38) handelt es sich um reine Stiche ohne die Möglichkeit einer Verbindungsfunktion. Bei dem Grundstück Fl.Nr. 467/2 ist der private Flächenanteil der Erschließung tatsächlich bei der Baurechtsermittlung entfallen. Die GR wird auf 250 m<sup>2</sup> (Abzgl. 15 % für Terrassenflächen, somit 212,5 m<sup>2</sup> für das Gebäude ohne Terrasse) angehoben. Das Grundstück Fl.Nr. 475/5 wird dabei aufgrund der randlichen Lage nicht dem Baugrundstück zugerechnet.

Zu 6.: Die atypische Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 469/2 soll in der Form gesichert werden. Der Bauraum kann auch weiter nach Norden verlängert werden, aufgrund der vergleichsweise hohen Ausnutzung des Grundstücks erfolgt jedoch keine über den Bestand hinausgehende Erhöhung der GR vgl. auch zu 3.7.

Zu 7.: Die Darstellung des Bauraums kann um 3 m nach Norden verlängert werden. Allerdings ist anzumerken, dass das Grundstück bereits im Bestand eine sehr hohe Ausnutzung aufweist.

Zu 8.: Für das Grundstück Fl.Nr. 469/2 wird auf 50 % der Grundfläche eine Abweichung von der zweigeschossigen Bebauung zugelassen. Entsprechend wird auch eine etwas größere Grundfläche zugelassen, die den Bestand mit 122 m<sup>2</sup> bzw. 145 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse baurechtlich auch weiterhin zulässt und sichert. Plan und Begründung werden entsprechend ergänzt.

Zu 9.: Auch wenn südlich an das Grundstück Fl.nr. 472/2 angrenzend eine eingeschossige Bebauung vorliegt, ist es Planungsziel der Gemeinde, eine Zweigeschoßigkeit mit im Verhältnis zur Geschoßfläche geringeren Grundfläche nicht nur zu ermöglichen, sondern vorzuschreiben. Die Zweigeschoßigkeit entspricht auch der im Planungsgebiet überwiegend vorherrschenden Wandhöhe. Wieso der Übergang von ein- zu zweigeschoßiger Bebauung erst nördlich, westlich und östlich des Grundstücks Fl.Nr. 472/2 erfolgen sollte, ist nicht ersichtlich.

### **Beschluss:**

Die Planung wird entsprechend der Abwägung angepasst.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

### **3.8 Einwendung 8, Stellungnahme vom 02.12.2022**

Grundstück Fl. Nr. 911, Seeblick 26

Zu 1.1., Höhenbezugspunkte: Die dargestellten Höhenbezugspunkte befinden sich jeweils mittig zwischen Tal- und Bergseite und ermöglichen bei den beiden Bauräumen talseitige Wandhöhen von bis zu ca. 8,2 m.

Zu 1.2., größerer Bauwunsch für oberen Grundstücksteil: Die Bauräume werden dem Wunsch der Einwendung entsprechend auf drei verteilt. Allerdings würden die drei auf dem Grundstück Fl.Nr. 911 gewünschten Bauräume eine Grundfläche von 395 m<sup>2</sup> ergeben, wobei auf dem Grundstück angesichts der Umgebungsbebauung (abgesehen von der nicht maßstabsgerechten Bebauung des Grundstücks Fl.Nr.911/32 (Seeblick 28) lediglich 365 m<sup>2</sup> angemessen sind, was einer GRZ von 0,2 entspricht. Aus diesem Grund erhalten die beiden nördlichen Bauräume eine GR von je 130 m<sup>2</sup> und der südliche von 105 m<sup>2</sup>. Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Festsetzung des Baumes eine lagemäßige Beschränkung des Baurechts einhergeht. Allerdings wird das auf dem Grundstück insgesamt als verträglich angesehene Baurecht hinsichtlich der Grundfläche und Wandhöhe nicht eingeschränkt. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass das bestehende Gebäude mit 210 m<sup>2</sup> Grundfläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich nicht mehr zulässig wäre. Änderungen am vorhandenen Bestand sind im Rahmen des Bestandsschutzes aber weiter zulässig, vgl. Formulierung zu Einwendung Kreisbauamt, Nr. 6.

Zu 1.3, Zahl der Wohnungen: Es ist zutreffend, dass die maximale Anzahl von Wohnungen kein Kriterium des Einfügens im Sinne von § 34 BauGB ist. Tatsächlich sind in der näheren Umgebung aber in der

Regel maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude vorhanden. Es ist planerisches Ziel der Gemeinde, insbesondere auch aufgrund der problematischen Erschließungssituation, mit langen Straßenabschnitten, die keinen Begegnungsverkehr ermöglichen, die Zulassung zusätzlicher Wohnungen, die zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr auslösen, zumindest zu beschränken. Dieses städtebauliche Ziel ist planungsrechtlich gerechtfertigt, unabhängig davon, dass es kein Kriterium nach § 34 BauGB ist.

Zu 1.4., Beschränkung der Balkone und Terrassen: Balkone sind ebenso wie Terrassen Bestandteil der Hauptnutzung. Im Zuge der Grundlagenermittlung für die Planung wurde die Umgebungsbebauung einbezogen. Festsetzung Ziff. 2.2 lässt im Vergleich zur Umgebungsbebauung bereits eine Überschreitung der Grundfläche zu. In diesem Zusammenhang wird auf die Abwägung und den Beschluss zu 11. Kreisbauamt verwiesen, gemäß der die Grundfläche um 20 % erhöht wird; von dieser erhöhten Grundfläche sind wiederum 15 % ausschließlich durch Terrassen nutzbar. Bei einer Grundfläche von 130 m<sup>2</sup> (x 1,2x0,15) ergibt sich somit eine Terrasse mit 23,4 m<sup>2</sup>.

Zu 1.5., Aufschüttungen und Abgrabungen bis 2 m: Bei einer Zulässigkeit von Abgrabungen könnten talseitige Wandhöhen von über 10 m entstehen. Dies ist weder zielführend noch städtebaulich sinnvoll. Aus diesem Grund werden talseitige Abgrabungen, die zu einer Vergrößerung der Wandhöhe führen würden, ausgeschlossen (vgl. zu Kreisbauamt, 13.). Bergseitige Aufschüttungen können dagegen bis zu einem Meter Höhe zugelassen werden, allerdings sollte dann eine Begrenzung der Addition bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf 1 m Höhe erfolgen, da Mauern bis zu 1 m Höhe je nach Gestaltung noch ohne Geländer ausgeführt werden können. Satz 2 der Ziff. III.2.5. wird daher folgendermaßen gefasst: „Aufschüttungen sind bis zu 1 m, Abgrabungen bis 0,5 m Höhe zulässig. Talseitige Abgrabungen, die zu einer Vergrößerung der talseitigen Wandhöhe führen, sind unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1 m zulässig.“

Zu 1.6., Garagen / Tiefgaragen: Ziff. III.2.1 wird gestrichen (vgl. zu 10. Kreisbauamt), In Ziff. III.2.3 wird folgender Satz 2 ergänzt: „Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Grundfläche für Tiefgaragen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zulässig.“ Bei Ziff. III.5.4 wird folgender Passus angefügt: „Alternativ zu Garagen und offenen Stellplätzen sind auch Tiefgaragen zulässig. Dabei ist dann max. ein oberirdischer Stellplatz zulässig.“

Zu 1.7. Anzahl der Stellplätze: Diese Festsetzung erfolgt bewusst, weil die öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet (insbesondere Seeblick und Rosengasse) derart schmal sind, dass dort keine Parkmöglichkeiten bestehen bzw. dennoch abgestellte Fahrzeuge eine Durchfahrt von größeren Fahrzeugen (Rettungswagen, Feuerwehr) behindern würden. Aus diesem Grund erscheint die Festsetzung nicht nur sinnvoll, sondern geboten.

Zu 1.8., Nachbarbebauung: Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zuletzt wegen dieses städtebaulich unangepassten, die Charakteristik des Baugebiets stark negativ prägenden Baukörpers auf dem Grundstück Fl.Nr. 911/32 beschlossen. Würden alle Grundstücke im Planungsgebiet mit derartigen Baukörpern bebaut, wäre das Baugebiet vollkommen verändert, zumal auf diesem Grundstück auch noch die Gesamt-GRZ aller baulichen Anlagen an eine gewerbliche Nutzung mit einer GRZ von bis zu 0,8 oder gar darüber anknüpft. Hier können die Gründächer einzelner Bauteile keine wesentliche Entlastung bewirken. Die städtebauliche Wirkung eines 3. Vollgeschosses auch mit Rückversatz wurden in einer Simulation untersucht und vom Gemeinderat abgelehnt. Aus den genannten Gründen wird kein drittes Vollgeschoss zugelassen.

Zu 1.9., Nebengebäude: Satz 1 der Ziff. III.5.1 erhält folgende Fassung: „Je Wohnung ist außer der Garage max. ein Nebengebäude mit max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.“

Zu 1.10., Mülltonnen: Im Bebauungsplan wird am Seeblick östlich des Grundstücks Fl.Nr. 911 als Hinweis eine Fläche dargestellt, die zum Abstellen von Mülltonnen dienen kann. Diese ist so ausgestaltet, dass eine Durchfahrtsbreite von 3,0 m verbleibt.

Zu 1.11., Grundstück Fl.Nr. 911/38 im selben Eigentum: Auf Grundstück Fl.Nr. 911/38 ist ein ausreichend dimensionierter Bauraum ausgewiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Die Gemeinde erkennt das Eigentumsrecht und die planungsrechtliche Zulässigkeit von Baurecht auf dem Grundstück des Einwenders als wichtigen Belang im Rahmen der Abwägung an. Die Gemeinde hat unter Berücksichtigung ihrer städtebaulichen Ziele die Bebaubarkeit der Grundstücke festgelegt. Sie ist dabei der Auffassung, dass sie auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung die zulässige

Bebauung nach § 34 BauGB in der näheren Umgebung aufgegriffen hat. Gleichwohl ist natürlich nicht auszuschließen, dass diese Bewertung des zulässigen Baurechts nach § 34 BauGB auch anders ausfallen kann. Hier wird insbesondere die Bebauung auf Fl.Nr. 911/32 in den Blick genommen, die als „städtebauliche Ausreißer“ ein Anlass der Planung war und die Dimensionierung dieser Baumasse in der näheren Umgebung nicht weiter zuzulassen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass auch diese Bebauung die baurechtliche Situation im Sinne von § 34 BauGB in der näheren Umgebung prägt und damit auch das Baurecht nach § 34 BauGB höher ausfallen könnte als auf dem Baugrundstück nach dem Bebauungsplan festgesetzt. Es entspricht aber gerade dem Ziel des Bebauungsplans allenfalls eine behutsame Fortentwicklung des Baurechts gegenüber dem vorhandenen Bestand an zuzulassen. Die Gemeinde bezieht dabei auch in ihrer Abwägungsentscheidung ein, damit möglicherweise Baurecht nach § 34 BauGB zu beschränken. In diesem Zusammenhang hat sich die Gemeinde auch mit Entschädigungsansprüchen auseinanderzusetzen. Wenn man das Wohnhaus auf Fl.Nr. 911/32 als Neubeginn der 7-Jahres-Frist gemäß § 42 Abs. 2 BauGB sowie das zulässige Baurecht gemäß § 34 BauGB in der näheren Umgebung annimmt, so wäre insoweit die 7-Jahres-Frist abgelaufen, da die Bebauung auf Fl.Nr. 911/32 bereits im Jahr 2011 entstanden ist. Die Gemeinde geht daher im Rahmen ihrer Abwägung davon aus, dass Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB nicht entstehen werden.

Die Gemeinde kann der Argumentation des Einwenders, es entstehe durch die festgesetzten privaten Grünflächen ein Umlageanspruch, nicht folgen. Die Grundstücksnutzung wird entsprechend der vorhandenen Situation als private Grünfläche festgesetzt. Die Notwendigkeit einer Grundstücksneuordnung als Voraussetzung für eine Umlage ergibt sich dadurch nicht. Insofern sieht die Gemeinde zwar – wie bereits ausgeführt – das mögliche Entstehen von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen durch belastende grünordnerischer Festsetzung auf den Baugrundstücken in ihrer Abwägungsentscheidung ein, sieht aber keine Abfindungsansprüche nach dem Umlageungsrecht.

#### **Beschluss:**

Die entsprechenden Änderungen in der Planzeichnung und Festsetzungen werden gem. Abwägung der Verwaltung vorgenommen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

#### **3.9 Einwendung 9, Stellungnahme vom 24.10.2022**

Grundstücke Fl. Nrn. 475/7 und /9, Seeblick 24 und 24a

Zu a., Tiefgarage: Der Anregung wird gem. Abwägung zu Einwender 3.8, Nr. 1.6 gefolgt. Tiefgaragen werden zugelassen und für diese eine Überschreitung der Gesamt-GRZ bis zu 0,6.

Zu b., Überschreitung der Grundfläche: Die Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen (ohne Tiefgaragen) wird auf 75 % der Grundfläche angehoben, um Garagen, Zufahrten und Nebengebäude angemessen situieren zu können, gleichermaßen aber die Flächenbefestigung nicht zu sehr zu erhöhen.

#### **Beschluss:**

Die entsprechenden Änderungen in der Planung werden vorgenommen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

#### **3.10 Einwendung 10, Stellungnahme vom 05.12.2022**

Grundstücke Fl.Nrn. 475/6, /7 und /9 (Gmkg. Steinebach), sowie 911/20 (Gmkg. Etterschlag), Seeblick 22, 24 und 24a

Zu 2.1, Ausführungen zum Baurecht: Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zu der Bewertung des Baurechts nach § 34 BauGB insbesondere auch aus dem Schreiben der Kanzlei vom 21.01.2021 zur Kenntnis. Die Gemeinde bezieht durchaus in ihre Erwägungen ein, dass diese Erwägung richtig ist, auch wenn die Gemeinde selbst eher von einem niedrigeren Baurecht ausgeht, insbesondere die häufig in Bezug genommene Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 911/32 nicht als maßstabsbildend ansieht. Damit ist durchaus möglich, dass nach Baurecht nach § 34 BauGB eingeschränkt wird und damit eine Grundstückswertminderung eintritt. Selbst wenn das Gebäude auf Fl.Nr. 911/32 in Bezugsmaßstab nach § 34 BauGB geworden sein sollte, ist es gerade das städtebauliche Ziel, das die Gemeinde mit dem Bebauungsplan verfolgt, diese Bebauung in dem Bereich nicht fortzusetzen. Die Gemeinde hielt damals

schon dieses Gebäude nicht für genehmigungsfähig und möchte es auf jeden Fall (trotz der vom Landratsamt erteilten Genehmigung) nicht als städtebaulichen Maßstab für dieses Gebiet heranziehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Baurechtsbeschränkung außerhalb der 7-Jahres-Frist nach § 42 Abs. 2 BauGB erfolgt. Das Gebäude auf Fl.Nr. 911/32 wurde im Jahr 2011 errichtet und fällt – wenn es den Maßstab nach § 34 BauGB neu definiert – ab diesem Zeitpunkt prägende Wirkung. Damit wäre die 7-Jahres-Frist abgelaufen und Entschädigungsansprüche bei einer Baurechtsbeschränkung nicht zu leisten. Die Gemeinde bezieht dabei durchaus in die Erwägungen ein, dass diese Baurechtsbeschränkung „nicht einmal mehr“ eine Entschädigung für den Grundstückseigentümer gewährt und somit eine Beschränkung der Eigentümerbelange deutlich zum Tragen kommt. Dem stehen aber die entgegenstehenden städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans entgegen, so dass die Gemeinde in einer Gesamtschau zu dem Ergebnis kommt, dass die Festsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich aufrecht erhalten bleiben.

Allerdings wird eine Erhöhung der Grundfläche um je 5 m<sup>2</sup> vorgenommen. In Zusammenhang mit der gem. Kreisbauamt zu 11. vorgesehenen Einbeziehung der Terrassenflächen mit Erhöhung der GR um 209 %, von denen dann 15 % ausschließlich für Terrassen zulässig sind, ergibt sich eine Grundfläche von 158 (anstelle 150) m<sup>2</sup> sowie von gut 148 (anstelle 140) m<sup>2</sup>.

Zu 2.2., Wandhöhen: Die Höhenbezugspunkte sind in etwa mittig zwischen Berg- und Talseite festgesetzt. Diese führen bereits zu talseiteigenen Wandhöhen von ca. 8 m. eine weitere Erhöhung durch zusätzliche Abgrabungen ist nicht nur nicht erforderlich, sondern würde städtebaulich zu einer nicht gewünschten dreigeschoßigen Anmutung einzelner Baukörper führen. In Bezug auf eine mögliche Baurechtsbeschränkung wird auf die Ausführung zu Ziff. 2.1 verwiesen. Gerade im Hinblick auf die Höhenentwicklung ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde, die größeren Höhen insbesondere auf Grundstück Fl.Nr. 911/32 nicht zum Maßstab der Umgebungsbebauung werden zu lassen. Dies war einer der wesentlichen Planungsziele, die durch den Bebauungsplan verfolgt werden. Insofern hält die Gemeinde an ihrer Festsetzung der Höhenlage fest.

Zu 2.3., größere Grundfläche im nördlichen Bauraum: Ein Tausch steht den städtebaulichen Zielen nicht entgegen. Der nördliche Bauraum erhält eine Grundfläche von 186 m<sup>2</sup> (abzgl. Terrassen 158 m<sup>2</sup>), der südöstliche von 175 m<sup>2</sup> (abzgl. Terrassen 148,75 m<sup>2</sup>).

Zu 2.4., Gebäudegröße Seeblick 22: Der Baukörper des bestehenden Gebäudes hat tatsächlich ca. 190 m<sup>2</sup> und aufgrund einer Abgrabung eine höhere Wandhöhe. Letztere wird aufgrund der Setzung des Höhenbezugspunkts auf einer Höhe von 573, 5 nicht geschmälert, da die vorhandene Abgrabung als natürliches Gelände anzusehen ist. Beim Grundstück Fl.Nr. 475/6 Gmkg. Steinebach erfolgt eine Anpassung auf eine GR 225 m<sup>2</sup>. Somit ist das bestehende Gebäude mit einer Grundfläche von 190 m<sup>2</sup> weiterhin baurechtlich gesichert. Auch wenn auf diesem Grundstück eine GRZ von gut 0,21 erzielt wird, erscheint eine Berücksichtigung des Bestands angemessen.

Zu 2.5., Stellplätze: Auf den genannten Grundstücken Fl.Nrn. 475/7 und /9 müssen bei 2 Wohnungen je Wohngebäude tatsächlich 10 Stellplätze untergebracht werden. Nachdem gem. Abwägung zu Einwender 3.8, Nr. 1.6. und zu Einwender 3.9 Tiefgaragen zugelassen werden, ist die Unterbringung von Stellplätzen durchaus möglich. Aufgrund der äußerst schmalen Straßen und Stellplatzmöglichkeiten nur in größerer Entfernung zum Baugrundstück ist auch die Anzahl der Stellplätze sachgerecht. Der Gemeinde ist dabei durchaus bewusst, dass die Errichtung von Tiefgaragen zu hohen Kosten führt. Andererseits ist es ihr wesentliches Ziel keine übermäßige oberirdische Versiegelung der Baugrundstücke insbesondere durch Stellplätze zuzulassen. Da es sich bei der Gemeinde Wörthsee nach wie vor um eine ländliche Gemeinde handelt, kommt dem motorisierten Individualverkehr auf absehbare Zeit noch eine große Rolle zu, so dass auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze sachgerecht ist.

Zu 2.6., Wendemöglichkeit: In der Tat muss eine Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge vorgesehen werden. Dies ist bislang in Ziff. IV.2.1 als Hinweis dargelegt. Hieraus wird jedoch eine Festsetzung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 475/7 und /9 getroffen, die in der Planzeichnung dargestellt wird. Es ist insoweit auf den privaten Grundstücksflächen durch fehlende Einfriedungen und Gestaltung sicherzustellen, dass eine bezogen auf das konkrete Bauvorhaben erforderliche Wendemöglichkeit geschaffen wird. Dies ist im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation und der vorhandenen Bebauung erscheint es der Gemeinde nicht sachgerecht, eine öffentliche Verkehrsfläche mit großem Wendehammer festzusetzen, die naturgemäß einen sehr starken Eingriff in die Eigentumsrechte und erst recht die Bebaubarkeit der Grundstücke zur Folge hätte. Es wird trotz der verbesserten Regelung zur Erschließung im Plangebiet aufgrund der

vorhandenen Grundstückssituation keine optimale Erschließung möglich sein. Lösungen können insoweit auch im konkreten Bauantragsverfahren gefunden werden.

Zu 2.7., Müllentsorgung: vgl. Abwägung zu Einwendung 3.8, Nr. 1.10, es wird ein entsprechender Bereich in der Stichstraße oberhalb der Abzweigung des „Seeblick“ nach Westen dargestellt.

Zu 2.8., Beschränkung des Baurechts: vgl. zu Kreisbauamt, Nr. 15, eine Beschränkung ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB möglich und in diesem Fall der höheren Grundstücksausnutzung durchaus angebracht.

zu Anlage 1 der Einwendung (Schreiben vom 21.01.2021)

zu 1.1, Wandhöhe: vgl. zu 2.2 der Einwendung 3.10

zu 1.2, Erschließung: vgl. zu 2.6 der Einwendung 3.10

zu 1.3, Maß der baulichen Nutzung: vgl. zu 2.1 und 2.2 der Einwendung 3.10; Beschränkung der Anzahl der Wohnungen: vgl. Einwendung 3.8, zu 1.3. Die Hinweise zur maßgeblichen Umgebungsbebauung werden zur Kenntnis genommen, die benannten Grundflächen sind gem. digitalem Kataster im Wesentlichen richtig wiedergegeben. Ebenfalls ist die Höhenentwicklung des Gebäudes Seeblick 28 korrekt angegeben.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist von einer Wohnnutzung auszugehen. Das Maß baulicher Nutzung in der näheren Umgebung wurde auch planerseite ermittelt und in die Bewertung der Abwägung einbezogen. Die Gemeinde nimmt daher durchaus auch in ihrer Abwägungsentscheidung auf, dass sie durch ihre Planung vorhandenes Baurecht nach § 34 BauGB einschränkt. Insoweit ist sie allerdings der Auffassung, dass dies nach Ablauf der 7-Jahres-Frist erfolgt. Betrachtet man insbesondere die Bebauung auf dem Grundstück Seeblick 28 als die massivste in der näheren Umgebung, die die baurechtliche Situation neu geprägt haben mag, so ist diese Bebauung bereits im Jahr 2011 entstanden. Mithin hätte die 7-Jahres-Frist für ein zulässiges Baurecht nach § 34 BauGB zu diesem Zeitpunkt möglicherweise neu zu laufen begonnen.

Es wird an dieser Stelle darauf aufmerksam gemacht, dass die Anzahl der Wohneinheiten kein Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB ist. Gleichwohl können Wohneinheitenbeschränkungen auch eine Baurechtsbeschränkung darstellen.

Zu 1.4: Veränderungssperre: Kenntnisnahme; eine Änderung der Planung ist hier nicht veranlasst

Zu 2.1, Einfügen: vgl. zu 2.1 und 2.2 der Einwendung 3.10

Zu 2.2, gesicherte Erschließung: vgl. zu 2.6 der Einwendung 3.10

Zu 2.3, Veränderungssperre greift nicht: Kenntnisnahme; keine Änderung der Planung veranlasst, vgl. obige Ausführungen

Zu 2.4, Ausnahme von der Veränderungssperre: Kenntnisnahme; keine Änderung der Planung veranlasst.

### **Beschluss:**

Kenntnisnahme, die Planung wird gemäß vorstehendem Abwägungsvorschlag angepasst.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

### **3.11 Einwendung 11, Stellungnahme vom 30.11.2022**

Grundstück Fl. Nr. 911/30, Rosengasse 10

Auf dem Grundstück sind keine Bäume oder Stammpositionen festgesetzt, sondern lediglich die Kronentraufe vorhandener Gehölze. Dabei kann es sich auch um Sträucher handeln. Hier wird Ziff. I.16 in die Planzeichnung aufgenommen: „Kronentraufe vorhandener, zur Erhaltung festgesetzter Gehölze“. Zusätzlich wird darin auf Festsetzung Ziff. III.9.2 verwiesen. Allerdings ist der Bereich östlich des Wohngebäudes Rosengasse 10 als Innenbereich anzusehen, so dass in diesem Teil keine Festsetzung einer privaten Grünfläche erfolgt. Planung herausgenommen wird. Die Darstellung östlich des Gebäudes

verbleibt hingegen als private Grünfläche im Planungsumgriff, diese verletzt das Eigentumsgrundrecht nicht. Die Gemeinde erkennt durchaus an, dass die Grünflächenfestsetzung mit Einschränkung und gegebenenfalls auch einer Wertminderung für den Grundstückseigentümer verbunden ist. Dem tragen die Planungsentschädigungsregelung der §§ 39 ff. BauGB Rechnung. Der Gemeinde ist hier durchaus bewusst, dass sie sich bei der Festsetzung einer Grünfläche gegebenenfalls Übernahmen oder Entschädigungsansprüchen ausgesetzt sieht. Zudem führt die Festsetzung einer privaten Grünfläche zu einer Beschränkung der Bebauungsmöglichkeit. Auch dies ist der Gemeinde bewusst. Sie hält aber aus den dargelegten städtebaulichen Gründen den Erhalt der Grünfläche auch in diesem Bereich für besonders bedeutsam.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

**3.12 Einwendung 12, Schreiben vom 02.12.2022 ist identisch mit 3.8, siehe dort**  
Grundstück Fl. Nr. 911/38

**3.13 Einwendung 13, Stellungnahme vom 15.11.2022**  
Grundstück Fl. Nr. 477/1 Gemarkung Steinebach (Graf-Toerring-Straße)

Vorbescheidsantrag: Der wesentliche Teil des Grundstücks mit dem Baurecht wird in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen. Die Darstellung der Grünfläche wird so weit nach Süden zurückgenommen, dass die Bebauung gem. gültigem Vorbescheid weiterhin verwirklicht werden kann.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

**3.14 Einwendung 14, Stellungnahme vom 05.12.2022**  
Grundstück 474/4, Gemarkung Steinebach, Seeblick 14

Vergrößerung des Bauraums: Der Bauraum wird nach Süden vergrößert, sodass ggf. auch zwei Gebäude errichtet werden können. Allerdings wird die Grundfläche nicht wesentlich angepasst, da das Gebiet grundsätzlich eine GR in Höhe von bis zu 0,2 aufweist (abgesehen von der Anhebung der GR um 2 % zur Integration von Terrassen). Die als Referenz benannten Grundstücke sind wie das Grundstück der Einwendung im Bestand alle deutlich geringer bebaut: Fl.Nr. 474/1 hat im Bestand eine GRZ von ca. 0,12, das Grundstück Fl.Nr. 475 zusammen mit 911/22 und 911/15 eine GRZ von 0,8, das Grundstück Fl.Nr. 475/2 eine GRZ von 0,14 und 475/4 zusammen mit 911/23 eine GRZ von 0,15

**Beschluss:**

Die entsprechende Änderung in der Planzeichnung wird vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

**3.15 Einwendung 15, Stellungnahme vom 03.04.2022**  
Grundstücke Fl.Nrn. 466 und 474 Gmkg. Steinbach

1. keine Ausweisung einer Grünfläche; 2. zu geringe Bauhöhe angesichts des Wohnungsmangels; 3. Alternativ Verkleinerung des Umgriffs auf die bebauten Grundstücke: Die beiden Grundstücke sind entsprechend dem Vorschlag der Einwendung zu 3. nicht mehr im Umgriff der Bebauungsplanung, so dass eine weitere Befassung nicht erforderlich ist.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

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

---

Von Gemeinderatsmitgliedern wird angeregt, dass der Stich der Rosengasse im Bereich der Fl.Nrn. 911/53, 911/35 und 911/34 im Umgriff als öffentliche Verkehrsfläche ergänzt wird.

**Beschluss:**

Der Bebauungsplan wird gemäß den vorstehenden Beschlüssen angepasst.

Der Gemeinderat billigt den gemäß Beschlüssen ergänzten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.07.2023. incl. Begründung mit Anlagen und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 02.12.2022 ist als umweltrelevanter Belang mit auszulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

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

---

TOP entfallen

**5. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Hauptstraße 18": Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten**

---

TOP entfallen

**6. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Anfrage zu Vor- und Nachteilen einer Baumschutzverordnung**

---

**Sachvortrag:**

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen stellt den Antrag, in einer der nächsten Sitzungen des Gemeinderates den zuständigen Sachbearbeiter für Baumbegutachtungen aus dem Landratsamt Sarnberg, einzuladen.

Dieser soll dem Gemeinderat die Vor- und Nachteile einer Baumschutzverordnung erläutern.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt zu, den Sachbearbeiter für Baumbegutachtungen aus dem Landratsamt Sarnberg in eine der nächsten Sitzungen einzuladen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 9 Nein 5**

**7. Bestellung der stellvertretenden Kassenverwalterin**

---

**Sachvortrag:**

Nach dem Ausscheiden der bisherigen Buchhalterin wurde die Stelle ab 01.05.2023 an Frau Constanze Dörfler übertragen. Frau Dörfler 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 Constanze Dörfler rückwirkend zum 01.05.2023 zur stellvertretenden Kassenverwalterin.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

### **8. Bestellung der Kassenverwalterin für das Gemeindewerk Wörthsee**

---

#### **Sachvortrag:**

Frau Antje Krell ist Kassenverwalterin für das Gemeindewerk Wörthsee.

Die Kassenverwalterin für das Gemeindewerk Wörthsee ist nach Art. 100 Abs. 2 Satz 1 GO vom Gemeinderat zu bestellen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat bestellt Frau Antje Krell zum 01.08.2023 zur Kassenverwalterin für das Gemeindewerk Wörthsee.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

### **9. Bestellung der stellvertretenden Kassenverwalterin für das Gemeindewerk Wörthsee**

---

#### **Sachvortrag:**

Frau Constanze Dörfler ist stellvertretende Kassenverwalterin für das Gemeindewerk Wörthsee.

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

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat bestellt Frau Constanze Dörfler zum 01.08.2023 zur stellvertretenden Kassenverwalterin für das Gemeindewerk Wörthsee.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

### **10. Beschlussfassung zur Annahme von Spenden für öffentliche Einrichtungen der Gemeinde Wörthsee**

---

**TOP entfallen**

### **11. Information der 1. Bürgermeisterin**

---

- Info zu Bürgersolarpark – es sind letzte Gutachten vorzulegen, dann ist mit einer baldigen Genehmigung zu rechnen.

### **12. Information der Referenten**

---

Der Verkehrsreferent berichtet über

- Bikesharing – Initiative

- Er berichtet über einen Ortstermin mit Behördenvertretern, der vor der Sitzung stattgefunden hat, zu folgenden Themen:
  - Querungsmöglichkeit Etterschlager Straße
  - Querungsmöglichkeit mittels Querungshilfe Ahornstraße
  - Testphase für Fußgängerbedarfsampel im Bereich „Zum Kuckucksheim“

### **13. Verschiedenes**

---

- Bei dem Ortstermin wurde die Verkürzung des Halteverbotes in der Etterschlager Straße auf der Westseite im Bereich der Etterschlager Straße 51/53 zugesagt.
- Bauantrag Jägerstraße 13 a wurde vom Landratsamt nun genehmigt (mehrfach vom Gemeinderat abgelehnt).

Die Gemeinde muss entscheiden, ob geklagt wird oder nicht. Im Gremium wird die Ansicht vertreten, dass mit der Rechtsberatung besprochen werden soll, ob eine Klage Aussicht auf Erfolg hat. Wenn dies positiv gesehen wird, soll Klage erhoben werden.

Ende der Sitzung: 21:50 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung