



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 23.10.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 20:20 Uhr Sitzungsende: 21:00 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 77 "Panoramaweg-Maistraße" gem. § 13 a BauGB
 - 1.1. Abwägung und Beschlussfassung für die im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwende
 - 1.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4a BauGB (verkürzte Auslegung)
2. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
 - 2.1. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von 2 Einfamilienhäusern, Fl.Nr. 523/10, Gemarkung Steinebach, Waldstraße
 - 2.2. Bauantrag: Anbau einer Wohnraumerweiterung beim bestehenden Reiheneckhaus (Nr. 18), Fl.Nr. 837/7, Gemarkung Etterschlag, Alte Hauptstraße 3 c,
3. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
4. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Hauptstraße 18“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
5. Information der 1. Bürgermeisterin
6. 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. Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 77 "Panoramaweg-Maistraße" gem. § 13 a BauGB

1.1. Abwägung und Beschlussfassung für die im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwände

Sachvortrag:

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt die anwesenden Planer und den anwaltlichen Vertreter der Gemeinde Wörthsee.

1. Ohne Einwände

- 2.3 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 19.09.2023
- 2.6 Regionaler Planungsverband München vom 13.09.2023
- 2.7 Telekom vom 12.09.2023
- 2.8 Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung vom 09.08.2023
- 2.9 Evangel.-lutherische Kirchengemeinde DreiSeenGemeinde Herrsching vom 09.08.2023
- 2.10 Deutsche Glasfaser vom 08.08.2023

2. Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Alle Schreiben werden den Gemeinderatsmitgliedern vorab min Kommsafe zur Verfügung gestellt.

2.1 Landratsamt Starnberg vom 21.09.2023

Untere Naturschutzbehörde

Der als Hinweis dargestellte, aber nicht mehr vorhandene Baum 04 wird aus dem Bebauungsplan gelöscht.

Kreisbauamt

Zu 1., Höhenbezugspunkte: Die Höhenbezugspunkte werden ergänzt.

Zu 2., Abbruch Bestandsgebäude: Der Gebäudebestand auf dem Grundstück Fl.Nrn. 911 und 475/9 wird klarstellend auch als abzubrechen dargestellt. Die Begründung wird im Hinblick auf die Bestandsbebauung und nicht mehr mögliche, genehmigungspflichtige Umbauten ergänzt.

Zu 3., Maßeinheit in I.17: Es wird „m“ für Meter ergänzt.

Zu 4., 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. Es ist auch nicht erkennbar, welcher bürokratische Aufwand hierdurch hervorgerufen werden würde. Die städtebauliche Begründung liegt im Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zu 5.: Abstandsflächen: Die bisherige Festsetzung III.3.0 wird als Hinweis IV.1.1 aufgenommen.

Zu 6., Ergänzung Festsetzung III.4.9: das Wort „lasiert“ wird ergänzt.

Zu 7., PV-Anlagen: Mit der Festsetzung sollen PV-Anlagen außerhalb von Dachflächen ausgeschlossen werden.

Zu 8, Anpassung Verweise III.8.5: In Ziff. I.12 wird „private Grundstücksfläche“ vor „Vorgartenzone“ eingefügt, um eine einheitliche Bezeichnung zu erhalten. Der Verweis auf die Gebäude wird abgeändert in „bestehende Gebäude gem. II.6“ (anstelle II.4.).

Zu 9., Anpassung Verweis in IV.1.5.: der Verweis wird auf Ziff. „III.2.8“angepasst.

Zu 10.: Engstellung der Bauräume FINrn.469/2 und 467/1: Die Gemeinde selbst plant keine Engstellung, vielmehr wird künftig mit Hinweis auf die Gültigkeit der Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung abweichendes Maß der Abstandsflächen hingewiesen. Allerdings existiert auf dem Grundstück Fl.nr.469/2 ein Wohngebäude, das grenzständig errichtet wurde. Für dieses Gebäude besteht offensichtlich eine Abstandsflächenübernahme. Der Bauraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 467/1 kann nur dann ausgenutzt werden, wenn das Gebäude nicht mehr steht. Festsetzung Ziff. III.2.6 ermöglicht eine Ausnutzung des Bauraums in den nicht grenzständigen Bereichen ohne Abstandsflächenübernahme -andernfalls müsste dort gem. III.2.5 ein zweigeschossiges Gebäude mit (zwingender) Abstandsflächenübernahme errichtet werden. Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst.

Zu 11, Festsetzung III, 2.1 letzter Satz unzulässig: Wieso ein Ausschluss von Terrassen in der Vorgartenzone mit § 23 Abs. 3 Satz 2 konfliktieren könnte, ist nicht ersichtlich. Vermutlich ist Satz 2 gemeint, gem. dem Terrassen die Baugrenzen um 3m Tiefe und 6 m Breite überschreiten dürfen. Eine Terrasse ist aber weder ein Gebäude noch ein Gebäudeteil, sondern eine zur Haupt-Grundfläche gehörige, ebenerdige Nutzung der Außenanlage.

Zu 12., Festsetzung III.2.2 muss überarbeitet werden: Es ist nicht ersichtlich, wieso das Maß oder besser: „seiner Flächengröße“ nicht exakt bestimmbar sein sollte. Nachdem insbesondere bei den Grundstück47/2 eine Grundstücksteilung bzw. deren genaue Lage nicht absehbar ist, wird keine sinnvolle andere Festsetzung gesehen. Ähnliches gilt für einen 2. Baukörper auf dem Grundstück Fl.Nr. 474/1. Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst.

Zu 13., Festsetzung III.2.7 unzulässig: 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 14., III.2.8 schwer überprüfbar: Es ist nicht ersichtlich, wieso in einem Bauantrag der Nachweis gem. Hinweis des Endenergiebedarfs, der ohnehin zu erbringen ist, schwer überprüfbar sein sollte. Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst.

Zu 15., Flachdächer: 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. Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst.

Zu 16., III.4.6, Ausnahme bis zum Gebäudeabbruch: In diesem Zusammenhang wird auf § 9 Abs. 2 BauGB verwiesen.

Zu 17., negative Dacheinschnitte bedürfen einer zusätzlichen Wandhöhe: Es ist nicht zwingend ersichtlich, wieso ein Dacheinschnitt eine zusätzliche Wandhöhe generieren sollte. Der Klarstellung halber wird folgender Satz in Ziff. III.4.8 ergänzt: Wandhöhen, die sich im Bereich von Dacheinschnitten ergeben, sind als zusätzliche Wandhöhe bis zu einer Höhe von max. 3 m zulässig.

Zu 18., III.5.1, Flächenangabe fehlt: Es ist nicht ersichtlich, welche Flächenangabe hier fehlen sollte. Zusätzlich von Garagen soll je Wohnung ein max. 15 m² großes Nebengebäude errichtet werden dürfen. Hier wirkt zusätzlich die Festsetzung III.2.2 begrenzend. Eine weitere Begrenzung der Größe der Garagen soll nicht vorgenommen werden.

Zu 19., Verzicht auf den Nachweis von Besucherstellplätzen: Gerade aufgrund der Enge der Erschließungsstraßen erscheint eine derartige Festsetzung sehr sinnvoll. Üblicherweise kommen Besucher dann, wenn die Bewohner des Hauses anwesend sind. Wieso dann Besucher nicht in der Geragenzufahrt parkieren sollten, ist nicht ersichtlich. Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst.

Zu 20., Bezug in Ziff. III.8.5: Es erfolgt eine Korrektur des Verweises auf Planzeichen I.1.12 . Ziff. 8.5, 3. Satz stützt sich auf § 31 Abs. 1 BauGB.

Beschluss:

Der Bebauungsplan wird gemäß vorstehendem Vortrag angepasst und geändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2.2 und 2.5 Energienetze Bayern vom 01.08.2023

Überbauung / Freihaltung von Leitungstrassen: Durch die Bebauungsplanung werden keine exakten Baumstandorte festgesetzt. Sollten Leitungen auf Privatgrund bestehen, liegt dies außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde, ein Freihalten der Leitungstrassen zu fordern. Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2.4 Abfallwirtschaftsverband Starnberg vom 15.09.2023

Verweis auf Abholung der Tonnen in Begründung, Punkt 4.5: Dieses Erfordernis betrifft tatsächlich die Stichstraße nördlich des „Seeblick“. An der Maistraße sind die Tonnen auf dem Gehweg bereitzustellen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

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 11.08.2023

Grundstücke Fl.Nrn. 911/30 (Gemarkung Etterschlag; Rosengasse 10)

Gleichbehandlung bezüglich Bebaubarkeit der näheren Umgebung: Auf dem Grundstück sind keine Bäume oder Stammpositionen festgesetzt, sondern lediglich die Kronentraufe vorhandener Gehölze. Dabei kann es sich auch um Sträucher handeln.

Die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung war bedauerlicherweise durch einen Übertragungsfehler missverständlich: „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.“

Dem Sinn der ursprünglichen Abwägung entsprechend wird zumindest ein Teil der östlichsten Grundstücksfläche als dem innenliegenden Außenbereichsinsel zugehörig betrachtet. Aus diesem Grund wird die festgesetzte Grünfläche nördlich der Bauräume auf den Grundstücken Fl.Nrn. 911/28, /53 und 754 nach Westen über die Grundstücksgrenze hinaus auf ca. 4,5 m Tiefe in das Grundstück hineingezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend angepasst und auch nach

Süden in gerader Linie ohne Knick nach Westen geführt. Die Gemeinde erkennt durchaus an, dass die verbleibende Grünflächenfestsetzung mit einer 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. Die Grünfläche beschränkt sich auf den Bereich östlich des Gebäudes, weiter südlich sind, dem Bestand entsprechend, Gehölze (außerhalb der Grünfläche) zur Erhaltung festgesetzt.

Mit der Planänderung wird dem Einspruch teilweise gefolgt. Ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz ist gemäß obiger Ausführungen nicht erkennbar.

Beschluss:

Der Bebauungsplan wird der Abwägung, entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.2 Einwendung 2, Stellungnahme vom 11.09.2023

Grundstück Fl. Nr. 913/16, Gemarkung Etterschlag; Maistr. 16c

Bebauung auf Grundstücken 472/2 und 474/4 nur eingeschößig und Abstand reduzieren:
Auch wenn südlich an das Grundstück Fl.Nr. 472/2 angrenzend eine eingeschossige Bebauung vorliegt, ist es Planungsziel der Gemeinde, eine Zweigeschößigkeit mit im Verhältnis zur Geschoßfläche geringeren Grundfläche nicht nur zu ermöglichen, sondern vorzuschreiben. Die Zweigeschößigkeit entspricht auch der im Planungsgebiet überwiegend vorherrschenden Wandhöhe. Wieso der Übergang von ein- zu zweigeschößiger Bebauung erst nördlich, westlich und östlich des Grundstücks Fl.Nr. 472/2 erfolgen sollte, ist städtebaulich nicht begründbar. Die Bauraumvergrößerung auf dem Grundstück Fl.Nr. 474/4 Gmkg. Steinebach greift die Bauraumgrößen der Umgebungsbebauung auf und ermöglicht eine größere Flexibilität der Bebauung auf dem Grundstück. Eine Zurücknahme ist nicht ersichtlich, auch wenn klar ist, dass sich durch eine heranrückende Bebauung das Empfinden auf dem benachbarten Grundstück ändert. Das im Bebauungsplan festgesetzte Baurecht auf Flur Nr. 474/4 war bereits nach § 34 BauGB zulässig, sodass sich rechtlich bezüglich der Grundstückssituation nichts ändert. Eine Beschränkung des Baurechts auf Flur Nr. 474/4 wäre zur Berücksichtigung der vorgetragenen nachbarlichen Belange städtebaulich nicht zu rechtfertigen.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.3 Einwendung 3, Stellungnahme vom 31.07.2023

Grundstück Fl. Nr. 475/5, Gmkg. Steinebach, Seeblick 20

Einspruch: Es ist nicht erkennbar, wogegen sich der allgemeine Einspruch richtet. Es ist richtig, dass das Grundstück Seeblick 20 im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Der Bebauungsplan ordnet die bauplanungsrechtliche Situation auf dem Grundstück und entfaltet insoweit eigentumsrechtliche Auswirkungen, da der Inhalt des Eigentumsrechts ausgestaltet wird. Die Gemeinde hält die dort getroffenen Festsetzungen für städtebaulich gerechtfertigt und mit den Belangen der Eigentümer vereinbar. Insoweit wird auf die Begründung des Bebauungsplans und die vorgenommenen Abwägungen verwiesen.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.4 Einwendung 4, Stellungnahme vom 17.09.2023 (Rosengasse 9)

Keine Verbindung zwischen Panoramaweg und Seeblick / Parkverbot: Die Verbindung ist ausschließlich als Rad- und Fußweg geplant, so dass kein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Hinblick auf Motorisierung (abgesehen von E-Bikes) und somit weder eine erhöhte Lärmbelästigung noch ein Zuparken zu befürchten ist. Verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Gemeindeverwaltung hat bereits mehrere Versuche einer entsprechenden Anordnung von Halte- oder Parkverboten unternommen. Nachdem die Straßen nur teilweise gewidmet sind, ist eine derartige Ausweisung an den Eigentümern gescheitert. Dies ist auch aus Sicht der Gemeindeverwaltung bedauerlich. Eine Verantwortung für zugesperrte Straßen verbleibt immer bei der bzw. dem Fahrzeugführenden, die bzw. der falsch parkt.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.5 Einwendung 5, Stellungnahme vom 12.09.2023

Grundstücke Fl. Nrn. 477 und 477/3 (Gemarkung Steinebach, Graf-Toerring-Straße 10)

Rasenfläche ohne Bäume als Grünfläche: Wie die Einwendenden richtig formulieren, ragen die Baumkronen teilweise in die beiden Grundstücke hinein, so ist dies auch korrekterweise im Bebauungsplan dargestellt. Die Rasenflächen sind Teil der von der Gemeinde als innenliegende Außenbereichsinsel eingestuften Freifläche. Diese Situation wird von der Gemeinde als städtebaulich schützenswert betrachtet, so dass hier kein neues Baurecht geschaffen, sondern vielmehr der Bestand gesichert werden soll. Die Grundstücksnutzung wird entsprechend der vorhandenen Situation als private Grünfläche festgesetzt. Insofern sieht die Gemeinde zwar das mögliche Entstehen von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen durch belastende grünordnerische Festsetzung auf den Baugrundstücken und bezieht diese in ihre Abwägungsentscheidung ein. 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.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

3.6 Einwendung 6, Stellungnahme vom 15.09.2023

Grundstück Fl. Nr. 465/4 (Gemarkung Steinebach)

Zu 2.1., Vorgartenzone Panoramaweg:

Wesentlicher Anlass und Ziel der Bebauungsplanung ist die Sicherung der Grünbestände. Eine Unterscheidung zwischen Straßen und Wegen ist hier nicht zielführend und sinnvoll, selbst wenn an einer Stelle „Straße“ steht. Der Planung ist zu entnehmen, dass angrenzend an alle öffentlichen Straßenverkehrs- und Wegeflächen eine Vorgartenzone vorgesehen ist. Diese für die Öffentlichkeit erlebbare Durchgrünung ist gerade städtebaulich von eminenter Bedeutung. Dieser Planungswille ist auch an der festgesetzten Vorgartenzone entlang der geplanten, derzeit nicht existierenden Wegeverbindung zwischen Panoramaweg und Seeblick ablesbar. Nur dort erfolgt eine Verschmälerung auf 3 m Tiefe.

Gerade am Panoramaweg erscheint eine Durchgrünung besonders wichtig, auch wenn dieser „nur“ eine Wegeverbindung darstellt. In Bezug auf die städtebaulichen Zielsetzungen ergeben sich keine Unterschiede zwischen öffentlichen Wegeverbindungen als Fußweg bzw. als Ortsstraße. Insoweit kann auch kein Verstoß gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz erkannt werden. Die von den Einwendenden vorgelegte Bilddokumentation bestätigt und unterstreicht gerade die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans am Panoramaweg. In der Begründung wird eine Klarstellung vorgenommen, dass im Begriff „Straßenbild“ auch öffentliche Wegeverbindungen sowie auch der „Seeblick“, in dessen Namen das Wort „-straße“ ebenfalls fehlt, subsumiert werden.

Zu 2.2.: Vorgartenzone Stichweg:

Auch wenn derzeit auf der Südseite des Grundstücks keine Straße verläuft, ist es Planungsziel der Gemeinde, hier eine Wegeverbindung herzustellen. Diese Wegeverbindung verkürzt den Weg zur Grundschule für alle Anwohner am Seeblick um ca. 25 % von gut 600 auf unter 450 m Lauflänge. Ebenfalls stellt sie über den Rehsteig eine fußläufige Verbindung für diese und die Anlieger der Rosengasse zur katholischen Kirche und dem neuen Lebensmittelmarkt Zum Kuckucksheim her. Aus diesem Grund ist auch hier – bei Realisierung des Wegs – von einer städtebaulich sinnvollen Festsetzung zu sprechen, da ein Weg, der beiderseitig durch Nebengebäude begrenzt wird, kein adäquates Erscheinungsbild aufweist. Die Stichwege Nrn. 1, 2 und auch 3 gem. Bebauungsplan sind dagegen die privaten Grundstückszufahrten der hinterliegenden Grundstücke ohne öffentliche Nutzung. Ein Verweis auf eine nicht festgesetzte Vorgartenzone außerhalb des Planungsumgriffs läuft ins Leere, da die an das Grundstück der Einwender angrenzenden Fläche Außenbereichsflächen sind und diese nicht im Planumgriff enthalten sind.

Zu 2.3 und 2.4 Baugrenzen mit Abstand zu Vorgartenzone und Baugrenzen, die sich nicht an den Grundstücksgrenzen orientieren:

Tatsächlich ist der Bauraum auf der Ostseite etwas zurückgesetzt. Dies ermöglicht den Erhalt der dort wachsenden Apfelbaums, auch wenn dieser aufgrund seiner Eigenschaft als Obstbaum nicht zur Erhaltung festgesetzt wurde. Nachdem aber tatsächlich einige andere Bauräume erhaltenswerte Bäume tangieren, wird hier im Sinne der Gleichbehandlung der Bauraum nach Osten bis auf die Vorgartenzone erweitert. Mit den dargestellten Baugrenzen ist auch nicht ersichtlich, wieso eine Erweiterung / Anbau an das Bestandsgebäude verunmöglicht würden. Diese Erweiterungsmöglichkeit läge wohl bei dem vorhandenen baulichen Bestand als erste Möglichkeit auf der Hand. Es entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde eine möglichst parallele Anordnung der Hauptgebäude zu den Straßen zu erzielen. Aus diesem Grund sind im Süden und nun auch im Osten 5 m Abstand zwischen Baugrenze und Weg vorgesehen. Ein Zwang zum Abriss kann daraus nicht abgeleitet werden. Auch bei weiteren Gebäuden stimmen die Baugrenzen mit der vorhandenen Gebäudeform nicht überein, z.B. Grundstücke Fl.Nrn. 467/2, 472/3, 475/2. Bei allen bleibt, wie auch im Falle der Einwender, der Erhalt und auch Anbau an das bestehende Gebäude zulässig und möglich. Die südliche und nördliche Baugrenze orientiert sich sehr wohl an den Grundstücksgrenzen, im Westen bzw. Westnordwesten steht die Baugrenze senkrecht zu der südsüdwestlichen Grundstücksgrenze. Eine Ungleichbehandlung ist hier nicht erkennbar. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Gebäude an der Außenbereichsgrenze liegt. Der Außenbereich beginnt hinter der Gebäudekante. Dies gilt zumindest für die nördliche und westliche Gebäudekante, sodass der Bebauungsplan insoweit gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten eröffnen dürfte.

Zu 2.5, nur dreieckiger Anbau möglich:

Im Westen ist auf nahezu 4 m Tiefe ein um knapp 2 m von der Südkante zurückversetzter, rechtwinkliger Anbau mit möglich, im Norden auf 2 m Tiefe des Westtrakts. Ein Zwang zum Abriss lässt sich somit eindeutig nicht ableiten., ein derartiger Anbau lässt eine Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksfläche unproblematisch zu. Ergänzend wird auf die Ausführungen zu Ziff. 2.3 und 2.4 (vorstehend) verwiesen.

Zu 2.6., zur Erhaltung festgesetzter Baum:

Die Baugrenze weist im Minimum einen Abstand von 1,0 m zur Baumkrone auf. Dies entspricht nicht einmal den fachlich üblichen Vorgaben von Kronentraufe + 1,5 m als angenommener Wurzelbereich. Nachdem der Baumbestand vermessungstechnisch eingemessen wurde, ist von einer lagegenauen Darstellung auszugehen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass auch in anderen Grundstücken, z.B. Fl.Nrn. 466/3 Gmkg. Steinebach sowie 911 und 916/4 Gmkg. Ettersschlag ein entsprechender Abstand, der den fachlichen Anforderungen entspricht, eingehalten wird. Bei den meisten der im Schreiben der Einwendung benannten Bäume handelt es sich im Übrigen um erhaltenswerte Bäume gem. Hinweis IV.7. Ergänzend ist an dieser Stelle noch einmal darauf zu verweisen, dass der Baum in einem Bereich liegt, der planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen ist. Die Baugrenze wird über den vorhandenen Bestand des Gebäudes sogar in den Außenbereich hinein erweitert, sodass durch den Bebauungsplan gerade zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Zu 2.7., erhaltenswerter Baum zurückgesetzte Baugrenze:

Vgl. zu 2.3 und 2.4: Die Baugrenze wird nach Osten bis an die Vorgartenzone hin erweitert, auch wenn der Obstbaum nach wie vor als erhaltenswert und auch ortsbildprägend angesehen wird. Nachdem es sich aber um ein Obstgehölz handelt, wird dieser Baum nicht zur Erhaltung festgesetzt.

Zu 2.8., zulässige Grundfläche:

Das Gebäude hat gemäß Katasterdaten des Vermessungsamts eine Grundfläche von 135,4 m², so dass eine Vergrößerung um ca. 34,6 m² bzw. gut 25 % möglich wird. Bei der gegebenen Grundstücksgröße von knapp 837 m² entspricht dies der von der Gemeinde für das Gebiet angestrebten GRZ in Höhe von 0,2. Wieso ein Anbau von 30 (bzw. 34,6) m² baulich nicht umsetzbar sein sollte, ist nicht nachvollziehbar (zur Form s. Abwägung zu 2.5). Dasselbe betrifft die Behauptung, eine Nachverdichtung sei damit nicht möglich.

Ergebnis:

Ein Eingriff in derzeit vorhandenes Baurecht gem. § 34 BauGB ist nicht erkennbar. Das Grundstück der Einwender ist im Bereich Richtung Nordosten und Westen aus Sicht der Gemeinde als Außenbereich einzustufen, da in diese Richtungen kein baulicher Zusammenhang besteht. Ein Zwang zum Abriss und Neubau ist nicht erkennbar, zumal ein rechteckiger Anbau im Westen mit ca. 3,9 m Breite und 1,8 m Rücksprung von der Südfassade möglich ist und eine vollständige Ausschöpfung des Baurechts ermöglichen würde. Ein Heranrücken des Baufensters bis auf 3 m an die öffentlichen Flächen heran wäre für das Plangebiet untypisch und wird von der Gemeinde als dem durchgrünten Erscheinungsbild des Einzelhausgebiets nicht entsprechend abgelehnt.

Beschluss:

Der Bauraum wird gemäß Abwägung nach Osten vergrößert. In der Begründung wird der Klarstellung halber ein Passus eingefügt, dass im Begriff „Straßenbild“ auch öffentliche Fußwegverbindungen subsummiert werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.7 Einwendung 7, Stellungnahme vom 15.09.2023

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

Zu 1., Vergrößerung der Grundfläche:

Gemäß Vorentwurf des Bebauungsplans hatten die beiden Bauräume 140 und 150 m², zusammen 290 m² Grundfläche. Bei der Änderung des Bebauungsplans wurde versehentlich dem nördlichen Bauraum eine Grundfläche von 170 anstelle von ebenfalls 175 m² zugeordnet. Unter Einbeziehung der Terrassen- und Balkonflächen erhöht sich die Grundfläche somit auf insgesamt 350 m², hiervon 297,5 m² für die beiden Hauptgebäude. Die vorgesehenen Grundflächen orientieren sich an einer GRZ von ca. 0,2, für Terrassen und Balkone wurde auf die so ermittelte Grundfläche ca. 20 % hinzugerechnet und dann 15 % als alleinig für Terrassen und Balkone festgesetzt. Das bedeutet, dass z. B. bei einer Grundstücksgröße von 500 m² ein Gebäude mit 100 m² ermöglicht würde. Mit der Festsetzung der Grundfläche auf 120 m² verbleibt nach Abzug der Terrassen- und Balkonfläche (15 % aus 120, also 18 m²) eine bereits 2 % größere Grundfläche von 102 m². Unter diesem Aspekt wird eine weitergehende Vergrößerung der Grundfläche abgelehnt, zumal ansonsten keine angemessenen Terrassen möglich wären. Im Übrigen wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 05.12.2022 verwiesen.

Zu 2., Überschreitungsmöglichkeit für Tiefgarage:

Die beiden nördlichen Grundstücke Seeblick 24 und 24a verfügen gemeinsam über ca. 1.455 m² Fläche, sodass bei einer Gesamt-GRZ in Höhe von 0,6 bei Errichtung einer Tiefgarage 873 m² Grundfläche über- oder unterbaubar werden. Die in Anlage 4, S. 2 dargestellte Tiefgarage kann ohne Einbußen der Nutzbarkeit um ca. 60 m² verkleinert werden, indem die jeweils nördlichsten und südlichsten zwei Stellplätze um 90° gedreht werden. Bei 10 Stellplätzen werden ca. 250 m² Fläche für die Stellplätze benötigt, weitere ca. 80 m² für die Rampe. Ohne Tiefgarage wäre eine bauliche Nutzung auf knapp 604 m² Fläche beschränkt. Zuzüglich der Gebäude mit Terrassen, die üblicherweise zumindest teilweise auf

der Tiefgarage liegen, wird insgesamt eine Fläche von ca. 675 m² über- oder unterbaut. Somit verbleiben weitere 198 m² Fläche für zusätzliche bauliche Anlagen oder Befestigungen. Wieso die Fläche nicht ausreichen sollte, zumal sich teilweise oberirdische Nutzungen mit der Tiefgarage überlagern können und sollen, ist nicht ersichtlich. In einem locker bebauten Einzelhausgebiet ist auch nicht ersichtlich, wieso eine Gesamt-GRZ von 0,8 benötigt werden sollte.

Zu 3., Grundstücke in 2. Reihe:

Es ist richtig, dass gerade der Bauraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 475/7 mit mind. 30 m Entfernung von der Zufahrt hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche ggf. schlechter gestellt wäre als ein Grundstück in direkter Anbindung. Zur Verdeutlichung und redaktionellen Klarstellung wird in Festsetzung III.2.2 Satz 2 folgendermaßen gefasst: „Bei Gebäuden mit einer kürzesten Entfernung > 10 m zur festgesetzten Verkehrsfläche darf die zulässige Grundfläche für die Erschließung auf einer Breite von max. 3 m bis 5 m Entfernung vor der straßenseitigen Bauraumkante über die 75 % hinaus überschritten werden.“

Zu 4., Lage Garagen: In Ziff. III.5.4 wird zur Klarstellung ergänzt: „Diese Nebenanlagen sind auch außerhalb der Bauräume zulässig, nicht jedoch in den Flächen gem. I.12., I.13. und I.15.“

Zu 5., Lage Tiefgarage: In Ziff. III.5.5 wird zur Klarstellung in Satz 2 nach „Dies gilt nicht für“ ergänzt: „Tiefgaragen und für...“

Zu 6.: Wandhöhe vs. 2 Vollgeschoße:

Nachdem die Höhenbezugspunkte mit Höhen ü NN jeweils in der Mitte des Bauraums festgesetzt sind, ergibt sich talseitig eine um bis zu 1 m höhere Wandhöhe, bergseitig um 1 m niedriger. Bei Errichtung des Gebäudes mit Fertigfußboden auf talseitigem Niveau ergibt sich hier ggf. bereits ein Vollgeschoß, ggf. auch gerade noch ein Untergeschoß. Im letzteren Fall wird dann das Dachgeschoß bei einer Wandhöhe von 7,6 m ab Talseite in jedem Fall ein Vollgeschoß. Ein Zwang zum übermäßigen Eingraben ist mit den Festsetzungen gerade nicht erkennbar, da Abgrabungen bis 0,5 m zugelassen werden. Eine Erhöhung der Wandhöhe oder der Höhenbezugspunkte wird von der Gemeinde wegen dann talseitig deutlich höher aufragenden Gebäuden als nicht zielführend erachtet. Fl.Nr. 475/6 und 911/20: Mit der Größe des Bauraums von 225 m² ergibt sich eine Grundfläche für das Gebäude von 191,25 m². Das Bestandsgebäude hat eine Größe von 189,6 m² und ist somit baurechtlich zulässig und gesichert. Auch im Grundstück 475/5 befindet sich der Höhenbezugspunkt auf „halber Höhe“ zwischen Tief- und Hochpunkt, da hier das Gelände von West nach Ost ansteigt.

Zu 7., Wendemöglichkeit Feuerwehr:

Es handelt sich um eine Planung im Bestand, sodass die Wendemöglichkeit für die Feuerwehr tatsächlich nicht angemessen erscheint. Bei einer Neuplanung im bislang un bebauten Bereich müsste zwar bei einer Stichstraßenlänge > 50 m eine Wendemöglichkeit für die Feuerwehr berücksichtigt werden. Nachdem bei der Neubebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. Fl.Nr. 472/3, das von der Maistraße im Süden über eine c. 65 m lange Stichstraße erschlossen wird, im Baugenehmigungsverfahren keine Wendemöglichkeit vorgesehen oder gefordert wurde, erscheint eine Festsetzung bei den Grundstücken Fl.Nrn. 475/7 und 475/9 tatsächlich nicht nachvollziehbar. Aufgrund der ca. 60 m langen, schmalen Zufahrtsstraße und der Entfernung des oberen Wohngebäudes von weiteren bis zu 30 m ergibt sich eine Entfernung von ca. 90 m zwischen bestehender Wendemöglichkeit und Wohngebäude. Gemäß Richtlinien für die Feuerwehr sind bei Erschließungssituationen Wegestrecken bis max. 50 m fußläufig zurückzulegen. Die Erschließung ist nach Maßstäben des Innenbereichs somit gesichert. Im Rahmen der konkreten Bebauung ist die Erschließungssituation auch im Hinblick auf Brandschutzaspekte zu prüfen. Die Festsetzung der Wendemöglichkeit für die Feuerwehr wird somit gestrichen.

Zu 8., Vorgartenzone:

Aus Gleichbehandlungsgründen wird auch bei dieser Privatstraße ohne Verbindungsfunktion ebenfalls wie bei den anderen Privatstraßen ohne Verbindungsfunktion die Vorgartenzone gestrichen.

Zu 9., Anpassung Straßenverkehrsflächen:

Es handelt sich dabei um ein redaktionelles Versehen. Die Darstellung der Straßenverkehrsfläche auf den Grundstücken Fl.Nrn. 911/4 und /15 wird berichtigt.

Zu 10, Größe Nebengebäude:

Es ist nicht ersichtlich, wieso Gebäude mit zwei Wohnungen privilegiert werden. Diese müssen auch mehr Stellplätze errichten und haben bei zwei Wohnungen meist auch mehr Bedarf an Abstellflächen für z.B. Gartenmöbel oder Fahrräder. Die Festsetzung wird beibehalten, eine Ungleichbehandlung ist nicht erkennbar.

Zu 11., private Zufahrten:

Es wird klargestellt, dass es sich bei dem Begriff der „privaten Zufahrt“ um eine „private Verkehrsfläche auf dem Baugrundstück“ handelt. Die Begrifflichkeit wird ausgetauscht.

Zu 12., Vogelschutzglas:

Die Festsetzung gilt nur für Glasflächen > 3 m². Dies ist bereits ein Wert, bei dem gemäß der Veröffentlichung „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasflächen“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten (2021, Bayerisches Landesamt für Umwelt) gerade noch hohe Verluste vermieden werden. Nachdem in diesem stark durchgrünten Siedlungsgebiet mit einer hohen Dichte an Brutvögeln zu rechnen ist, dient die Festsetzung der signifikanten Reduzierung von Vogelverlusten und ist somit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 nicht nur zulässig, sondern geboten.

Zu 13., Müllauffstellfläche:

Die Müllauffstellfläche ist in Ziff. II.9. dargestellt. Es handelt sich dabei um eine Forderung des für die Abfallwirtschaft zuständigen Verbandes. Konkrete rechtliche Grundlagen zur Verbringung der Mülltonnen an die Verkehrsfläche ergeben sich aus der Abfallwirtschaftssatzung. Aus Sicht der Gemeinde ist ein Hinweis ausreichend.

Beschluss:

Die Planung wird entsprechend der Abwägung angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.8 Einwendung 8, Stellungnahme vom 13.09.2023

Grundstück Fl. Nr. 911/38, Seeblick 26

Zu 1., Höhenbezugspunkt:

Der Höhenbezugspunkt mit Höhe ü NN befindet sich, wie im übrigen Plangebiet auch, in der Mitte des Bauraums. Somit ergibt sich talseitig eine Wandhöhe von bis zu 8 m, bergseitig eine Wandhöhe von mind. 5,1 m. In Verbindung mit der Möglichkeit der bergseitigen Abgrabung von bis zu 0,5 m ergibt sich im Schnitt eine Wandhöhe von bis zu 7,1 m. Eine Schlechterstellung gegenüber der Bestandbebauung im übrigen Plangebiet ist somit nicht erkennbar.

(2. fehlt)

Zu 3, Garagen:

Das Grundstück ist tatsächlich nur im Südteil von Osten her anfahrbar. Allerdings befindet sich der nordöstliche Eckpunkt des Bauraums in weniger als 7 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie. So, dass die Garage auch vollständig nördlich außerhalb des Bauraums situiert werden kann. Somit ist keine Reduzierung des Baurechts erkennbar.

Zu 4.: Abgrabungen und Aufschüttungen:

Die Zulässigkeit von Abgrabungen oder Aufschüttungen von bis zu 2 m würde die vorhandene Topografie unzumutbar beeinträchtigen. Eine sinnvolle Ausnutzung des Bauraums ist auch unter Einhaltung der vorgegebenen Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen möglich, erfordert jedoch ggf. etwas mehr Überlegungen. Dies wird von der Gemeinde als zumutbar erachtet.

Zu 5., Vollgeschoße:

Das Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung wurde auch planerseite ermittelt und in die Bewertung der Abwägung einbezogen. Danach ist nicht ausgeschlossen, dass die Bebauung auf Grundstück Flur Nr. 911/32 (Seeblick 28) eine das Maß baulicher Nutzung prägende Bebauung entstanden ist. Es ist aber gerade Ziel der Bauleitplanung, dieses Gebäude nicht als Vorbild für die Höhenentwicklung im Plangebiet heranzuziehen. Das der Baubauungsplanung zugrundeliegende Maß der baulichen Nutzung wurde anhand einer vorgezogenen städtebaulichen Studie eingehend untersucht und dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vorgestellt. Diese Studie zeigt die städtebaulichen Auswirkungen unterschiedlicher baulicher Dichten und Geschossigkeiten anhand von 3D-Modellen auf und stellt diese dem Status Quo gegenüber. Eine dreigeschossige Bebauung, analog zu dem Gebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 911/28, hätte massive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets mit seiner vorhandenen, baulichen Struktur und Körnung, und würde einen erheblichen Qualitätsverlust des vorhandenen baulichen Gefüges nach sich ziehen. Die Erkenntnisse dieser Studie führten zu der Zielsetzung, dass mit der Bebauungsplanung der Erhalt des Charakters des Wohngebiets mit seiner lockeren Bebauung gesichert werden soll, aber dennoch die Möglichkeit einer behutsamen und ortsverträglichen Nachverdichtung mit einer adäquaten Neubebauung besteht. 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 6.: Vorgartenzone:

Aus Gleichbehandlungsgründen wird auch bei dieser Privatstraße ohne Verbindungsfunktion ebenfalls wie bei den anderen Privatstraßen ohne Verbindungsfunktion die Vorgartenzone gestrichen.

Zu 7., Artenschutz:

Es ist richtig, das Vogelschutzglas im Vergleich zu einer üblichen Verglasung höhere Kosten hervorruft. Damit kann auch eine Steigerung der Baukosten eintreten. Die Festsetzung gilt allerdings nur für Glasflächen > 3 m². Dies ist bereits ein Wert, bei dem gemäß der Veröffentlichung „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasflächen“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten (2021, Bayerisches Landesamt für Umwelt) gerade noch hohe Verluste vermieden werden. Nachdem in diesem stark durchgrünten Siedlungsgebiet mit einer hohen Dichte an Brutvögeln zu rechnen ist, dient die Festsetzung der signifikanten Reduzierung von Vogelverlusten und ist somit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 nicht nur zulässig, sondern geboten. Die Gemeinde bezieht insoweit in ihre planerische Entscheidung durchaus die damit einhergehenden Belastungen für die Grundstückseigentümer, insbesondere in Bezug auf die Baukosten, ein. Dabei ist der Gemeinde zu dem auch bewusst, dass bei der Bebauung nach § 34 BauGB diese Festsetzung als Auflage einer Baugenehmigung möglicherweise nicht getroffen worden wäre. Die artenschutzrechtlichen Belange zum Schutz der Vogelwelt überwiegen insoweit nach Auffassung der Gemeinde die berechtigten Interessen der Eigentümer.

Zu vorgenannte Festsetzungen: Eine Änderung der Planung über die vorstehende Abwägung hinaus nicht veranlasst. Das der Baubauungsplanung zugrundeliegende Maß der baulichen Nutzung wurde anhand einer vorgezogenen städtebaulichen Studie eingehend untersucht und dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vorgestellt. Diese Studie zeigt die städtebaulichen Auswirkungen unterschiedlicher baulicher Dichten und Geschossigkeiten anhand von 3D-Modellen auf und stellt diese dem Status Quo gegenüber. Eine dreigeschossige Bebauung, analog zu dem Gebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 911/28, hätte massive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets mit seiner vorhandenen, baulichen Struktur und Körnung, und würde einen erheblichen Qualitätsverlust des vorhandenen baulichen Gefüges nach sich ziehen. Die Erkenntnisse dieser Studie führten zu der Zielsetzung, dass mit der Bebauungsplanung der Erhalt des Charakters des Wohngebiets mit seiner lockeren Bebauung gesichert werden soll, aber dennoch die Möglichkeit einer behutsamen und ortsverträglichen Nachverdichtung mit einer adäquaten Neubebauung besteht.

Beschluss:

Der Bebauungsplan wird gem. vorstehender Abwägung geändert, die Vorgartenzone entfällt auch bei Privatstraße 3

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.9 Einwendung 9, Stellungnahme vom 13.09.2023

Grundstück Fl. Nrn. 911/34, vermutlich aber ist Fl.Nr. 911 gemeint

Zu 1., Höhenbezugspunkte:

Am nordwestlichen Baufenster würde sich bei einer Höhe von 574,5 m ü NN eine talseitige Wandhöhe von deutlich über 9 m ergeben. Mit der getroffenen Festsetzung ergibt sich eine Wandhöhe von bis zu ca. 7,8 m talseitig sowie mind. 5 m. Bei entsprechender Positionierung eines Neubaus ist eine durchschnittliche Wandhöhe von deutlich über 7 m erzielbar. Beim unteren Baufenster befindet sich der Höhenbezugspunkt auf der geforderten Höhe von 572,8 m ü NN: Das Maß baulicher Nutzung in der näheren Umgebung wurde auch planerseite ermittelt und in die Bewertung der Abwägung einbezogen. Danach ist nicht ausgeschlossen, dass durch die Bebauung auf Grundstück Flur Nr. 911/32 (Seeblick 28) eine das Maß baulicher Nutzung prägende Bebauung entstanden ist. Es ist aber gerade Ziel der Bauleitplanung, dieses Gebäude nicht als Vorbild für die Höhenentwicklung im Plangebiet heranzuziehen. Das der Baubauungsplanung zugrundeliegende Maß der baulichen Nutzung wurde anhand einer vorgezogenen städtebaulichen Studie eingehend untersucht und dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vorgestellt. Diese Studie zeigt die städtebaulichen Auswirkungen unterschiedlicher baulicher Dichten und Geschossigkeiten anhand von 3D-Modellen auf und stellt diese dem Status Quo gegenüber. Eine dreigeschossige Bebauung, analog zu dem Gebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 911/28, hätte massive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets mit seiner vorhandenen, baulichen Struktur und Körnung, und würde einen erheblichen Qualitätsverlust des vorhandenen baulichen Gefüges nach sich ziehen. Die Erkenntnisse dieser Studie führten zu der Zielsetzung, dass mit der Bebauungsplanung der Erhalt des Charakters des Wohngebiets mit seiner lockeren Bebauung gesichert werden soll, aber dennoch die Möglichkeit einer behutsamen und ortsverträglichen Nachverdichtung mit einer adäquaten Neubebauung besteht. 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., Anordnung der Bauräume:

Tatsächlich kann und sollte der Bauraum aus Gründen der Gleichbehandlung bis auf 1,5 m an die Kronentraufe des zur Erhaltung festgesetzten Baumes erweitert werden. Der festgesetzte, zu erhaltende Baum auf dem nördlichen Nachbargrundstück wurde zwischenzeitlich tatsächlich entfernt.

Zu 3.: Abgrabungen und Tiefgarage:

Die Zulässigkeit von Abgrabungen oder Aufschüttungen von bis zu 2 m würde die vorhandene Topografie unzumutbar beeinträchtigen. Eine sinnvolle Ausnutzung des Bauraums ist auch unter Einhaltung der vorgegebenen Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen möglich, erfordert jedoch ggf. etwas mehr Überlegungen. Dies wird von der Gemeinde als zumutbar erachtet. Das Grundstück Seeblick 26 verfügt über 1.820 m² Fläche, sodass bei einer Gesamt-GRZ in Höhe von 0,6 bei Errichtung einer Tiefgarage 1.092 m² Grundfläche über- oder unterbaubar werden. Bei bis zu ca. 15 Stellplätzen werden bis zu 375 m² Fläche für die Stellplätze benötigt, weitere ca. 80 m² für die Rampe. Ohne Tiefgarage wäre eine bauliche Nutzung auf 752,5 m² überbaubare Fläche beschränkt. Zuzüglich der Gebäude mit Terrassen, die üblicherweise zumindest teilweise auf der Tiefgarage zu liegen kommen, wird somit eine Fläche von ca. 675 m² über- oder unterbaut. Somit verbleiben weitere 207 m² Fläche für zusätzliche bauliche Anlagen oder Befestigungen. Wieso die Fläche nicht ausreichen sollte, zumal sich teilweise oberirdische Nutzungen mit der Tiefgarage überlagern können und sollen, ist nicht ersichtlich. In einem locker bebauten Einzelhausgebiet ist auch nicht ersichtlich, wieso eine Gesamt-GRZ von 0,8 benötigt werden sollte.

Zu 4., Nebengebäude:

Es ist nicht ersichtlich, wieso Gebäude mit zwei Wohnungen privilegiert werden. Diese müssen auch mehr Stellplätze errichten und haben bei zwei Wohnungen meist auch mehr Bedarf an Abstellflächen für z.B. Gartenmöbel oder Fahrräder. Die Festsetzung wird beibehalten, eine Ungleichbehandlung ist nicht erkennbar.

Zu 5., Vorgartenzone:

Aus Gleichbehandlungsgründen wird auch bei dieser Privatstraße ohne Verbindungsfunktion ebenfalls wie bei den anderen Privatstraßen ohne Verbindungsfunktion die Vorgartenzone gestrichen.

Zu 6., Artenschutz:

Es ist richtig, das Vogelschutzglas im Vergleich zu einer üblichen Verglasung höhere Kosten hervorruft. Damit kann auch eine Steigerung der Baukosten eintreten. Die Festsetzung gilt allerdings nur für Glasflächen > 3 m². Dies ist bereits ein Wert, bei dem gemäß der Veröffentlichung „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasflächen“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten (2021, Bayerisches Landesamt für Umwelt) gerade noch hohe Verluste vermieden werden. Nachdem in diesem stark durchgrünten Siedlungsgebiet mit einer hohen Dichte an Brutvögeln zu rechnen ist, dient die Festsetzung der signifikanten Reduzierung von Vogelverlusten und ist somit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 nicht nur zulässig, sondern geboten. Die Gemeinde bezieht insoweit in ihre planerische Entscheidung durchaus die damit einhergehenden Belastungen für die Grundstückseigentümer, insbesondere in Bezug auf die Baukosten, ein. Dabei ist der Gemeinde zu dem auch bewusst, dass bei der Bebauung nach § 34 BauGB diese Festsetzung als Auflage einer Baugenehmigung möglicherweise nicht getroffen worden wäre. Die artenschutzrechtlichen Belange zum Schutz der Vogelwelt überwiegen insoweit nach Auffassung der Gemeinde die berechtigten Interessen der Eigentümer.

Zu vorgenannte Festsetzungen: Eine Änderung der Planung über die vorstehende Abwägung hinaus nicht veranlasst. Das der Baubauungsplanung zugrundeliegende Maß der baulichen Nutzung wurde anhand einer vorgezogenen städtebaulichen Studie eingehend untersucht und dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vorgestellt. Diese Studie zeigt die städtebaulichen Auswirkungen unterschiedlicher baulicher Dichten und Geschossigkeiten anhand von 3D-Modellen auf und stellt diese dem Status Quo gegenüber. Eine dreigeschossige Bebauung, analog zu dem Gebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 911/28, hätte massive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets mit seiner vorhandenen, baulichen Struktur und Körnung, und würde einen erheblichen Qualitätsverlust des vorhandenen baulichen Gefüges nach sich ziehen. Die Erkenntnisse dieser Studie führten zu der Zielsetzung, dass mit der Bebauungsplanung der Erhalt des Charakters des Wohngebiets mit seiner lockeren Bebauung gesichert werden soll, aber dennoch die Möglichkeit einer behutsamen und ortsverträglichen Nachverdichtung mit einer adäquaten Neubebauung besteht.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.10 Einwendung 10, Stellungnahme vom 13.09.2023

Grundstücke Fl.Nrn. 476/2 (Gmkg. Steinebach) sowie 911/53 (Gmkg. Etterschlag) nördl. Rosengasse 8

Zu I., Verstoß gegen Abwägungsgebot, zu 1.:

Die gesamte unbebaute Freifläche zwischen der Bebauung nördlich der Rosengasse / Seeblick / südlich der Graf-Toerring-Straße weist eine Größe von ca. 5.300 m² auf und wird von der Gemeinde als innenliegende Außenbereichsinsel eingestuft. Diese Bewertung hat sich gerade durch eine Ortseinsicht der Planer und des Rechtsbeistands der Gemeinde bestätigt. 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.

Selbst wenn man der planungsrechtlichen Bewertung der Einwender, die von einer Innenbereichslage ausgehen, folgen wollte, hält die Gemeinde an ihren Planungszielen, diesen Bereich grünordnerisch zu sichern und keine Bebauung zuzulassen, fest. Diese sind neben der Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung insbesondere auch der Erhalt wesentlicher, gebietsprägender Baum- und Grünbestände und die Weiterentwicklung der großen Grünfläche im nordwestlichen Teil des Planungsgebiets. Insofern 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. Nach den Untersuchungen der Gemeinde erfolgt dieser Eingriff außerhalb der 7-Jahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB, so dass diese eigentumsbeschränkende Wirkung sogar entschädigungsfrei wäre. Dies stellt erst recht eine eigentumsbeschränkende Wirkung dar. Dies ist der Gemeinde bewusst. 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 I.2.:

Das Maß baulicher Nutzung in der näheren Umgebung wurde auch planerseite ermittelt und in die Bewertung der Abwägung einbezogen. Danach ist nicht ausgeschlossen, dass durch die Bebauung auf dem Grundstück Flur Nr. 911/32 (Seeblick 28) eine das Maß baulicher Nutzung prägende Bebauung entstanden ist. Es ist aber gerade Ziel der Bauleitplanung, dieses Gebäude nicht als Vorbild für die Höhenentwicklung im Plangebiet heranzuziehen. Das der Baubauungsplanung zugrundeliegende Maß der baulichen Nutzung wurde anhand einer vorgezogenen städtebaulichen Studie eingehend untersucht und dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vorgestellt. Diese Studie zeigt die städtebaulichen Auswirkungen unterschiedlicher baulicher Dichten und Geschossigkeiten anhand von 3D-Modellen auf und stellt diese dem Status Quo gegenüber. Eine dreigeschossige Bebauung, analog zu dem Gebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 911/28, hätte massive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets mit seiner vorhandenen, baulichen Struktur und Körnung, und würde einen erheblichen Qualitätsverlust des vorhandenen baulichen Gefüges nach sich ziehen. Die Erkenntnisse dieser Studie führten zu der Zielsetzung, dass mit der Bebauungsplanung der Erhalt des Charakters des Wohngebiets mit seiner lockeren Bebauung gesichert werden soll, aber dennoch die Möglichkeit einer behutsamen und ortsverträglichen Nachverdichtung mit einer adäquaten Neubebauung besteht. 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 I.3.:

vgl. zu 1. und 2. Im Bereich der festgesetzten Bäume ist bereits im Bestand eine Zufahrt gegeben. Ein Ausschluss einer Zufahrt im Bereich von Bäumen ist nicht gegeben, sodass die Zufahrtsmöglichkeit auf das ursprünglich gegebene Baugrundstück Fl.Nr. 911/28 möglich ist. Die Teilung des Grundstücks erfolgte während der Geltung der Veränderungssperre. Die Situierung der Bauräume orientiert sich städtebaulich nicht anhand der vorhandenen Grundstücksgrenzen. Die Teilung des Grundstücks erfolgte gerade in Kenntnis der Planungskonzeption der Gemeinde. Die Gemeinde hält daran fest, selbst wenn dies im Einzelnen dazu führen würde, dass die Grundstücksverhältnisse hier neu geordnet werden müssten. Dies liegt in der Hand der Eigentümer, so wie sie bislang auch die Grundstücke unter Außerachtlassung der Planungskonzeption der Gemeinde geteilt haben. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich bei der Grundstücksteilung um eine ohnehin mit der Geltungsdauer der Veränderungssperre unzulässige Veränderung der Grundstückssituation gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB handelt.

Zu I. 4. Innen- / Außenbereich:

Die Außenbereichsinsel beläuft sich auf ca. 5.300 m². Diese Situation wird von der Gemeinde als städtebaulich schützenswert betrachtet, so dass hier kein neues Baurecht geschaffen, sondern vielmehr der Bestand gesichert werden soll. Die Grundstücksnutzung wird entsprechend der vorhandenen Situation als private Grünfläche festgesetzt. Insofern sieht die Gemeinde zwar das mögliche Entstehen von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen durch belastende grünordnerische Festsetzung auf den Baugrundstücken und bezieht diese in ihre Abwägungsentscheidung ein. 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.

Zu I. 5. und 6., Abwägungsgebot:

Der Gemeinde sind die rechtlichen Anforderungen an das Abwägungsgebot durchaus bewusst. Die Gemeinde hat den Umfang des bestehenden Baurechts und die Auswirkungen der Festsetzungen in ihrer Abwägungsentscheidung berücksichtigt. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf alternative Erwägungen, die die Auffassung der Eigentümervertreter zum Gegenstand hat. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, der Umfang bestehenden Baurechts nach § 34 selbst der Beginn der Siebenjahresfrist unterschiedlich gewertet werden kann. Bei der Abwägung der Eigentümerbelange hat sich die Gemeinde auch mit der Frage der Geltung der Siebenjahresfrist und Entschädigungs- und Übernahmeansprüchen auseinandergesetzt. Abwägungsfehler sind hier nicht ersichtlich.

Zu II. Absehen von der Bauleitplanung:

Die Gemeinde kann der Argumentation des Einwenders, es entstehe durch die festgesetzten privaten Grünflächen ein Umliegungsanspruch, nicht folgen. Die Grundstücksnutzung wird entsprechend der vorhandenen Situation als private Grünfläche festgesetzt. Die Notwendigkeit einer Grundstücksneuordnung als Voraussetzung für eine Umliegung ergibt sich dadurch nicht. Insofern sieht die Gemeinde zwar – wie bereits ausgeführt – das mögliche Entstehen von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen durch belastende grünordnerische Festsetzung auf den Baugrundstücken in ihrer Abwägungsentscheidung ein, sieht aber keine Abfindungsansprüche nach dem Umliegungsrecht. Selbst wenn man hier aber der Auffassung der Rechtsvertreter der Einwender folgen wollte, hält die Gemeinde an ihren städtebaulich wichtigen Planungszielen fest.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die in der bisherigen Planung gefällten Bäume werden als Ersatzpflanzung festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.11 Einwendung 11, Stellungnahme vom 11.09.2023

Grundstück Fl. Nr. 469/2 und 467/2 Gemarkung Steinebach (Maistraße 12 und Panoramaweg 3)

Zu II.1., Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche:

Das Grundstück Fl.Nr. 466/4 dient als private Zufahrt zum bebauten Grundstück Fl.Nr. 467/2. Sie soll nach der Planungskonzeption der Gemeinde als Fuß- und Radwegverbindung zwischen Seeblick und Panoramaweg dienen. Es wird daher, wie das Grundstück Fl.Nr. 467/5 und auch das Grundstück Fl.Nr. 465/5 als öffentlicher Fuß- und Radweg mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger auf einer Breite von 3 m entlang der Nordseite der Grundstücksgrenzen der Fl.Nrn. 466/4 und 465/5 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. Diese Wegeverbindung verkürzt den Weg zur Grundschule für alle Anwohner am Seeblick um ca. 25 % von gut 600 auf unter 450 m Lauflänge. Ebenfalls stellt sie über den Rehsteig eine fußläufige Verbindung für diese und die Anlieger der Rosengasse zur katholischen Kirche und dem neuen Lebensmittelmarkt Zum Kuckucksheim her. Dadurch wird auch die Funktion einer Wegeverbindung abseits der Straßen mit motorisiertem Verkehr gestärkt und verbessert. Die fehlende Bereitschaft der Grundstückseigentümer, einer Widmung, gegebenenfalls auch einer Grundstücksübertragung an die Gemeinde zuzustimmen, führt nicht zum Entfallen einer städtebaulichen Erforderlichkeit. Diese wäre nur dann gegeben, wenn die Umsetzung der Planung dauerhaft an tatsächlichen oder rechtlichen Hindernissen scheitert. Dies sieht die Gemeinde nicht. Die subjektive Einstellung der Grundstückseigentümer kann sich insoweit durchaus ändern. Eine fehlende Erforderlichkeit der Festsetzung ist daher nicht ersichtlich. Unabhängig davon, dass die Gemeinde dies nicht plant, besteht auf der Grundlage der Festsetzung auch die Möglichkeit enteignungsrechtlicher Maßnahmen und es wird ein Vorkaufsrecht begründet. Dies lässt langfristig eine Umsetzung der Planung nicht ausgeschlossen erscheinen. Soweit in der Stellungnahme ein Normenkontrollantrag angekündigt wird, wird dies zur Kenntnis genommen. Eine rechtliche Überprüfung der Planung steht allen Grundstückseigentümern frei und führt im Ergebnis zu einer rechtlichen Klarheit.

Zu II.2.: Vergrößerung Bauraum auf Fl.Nr. 467/2:

Der Baum als Hinweis wird als redaktionelle Berichtigung aus der Planung gelöscht. Der Bauraum wird, wie auch auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 472/3, entsprechend um die Aussparung an diesem Baum vergrößert. Die Bauraumgröße im Norden entspricht der Abgrenzung zum baurechtlichen Außenbereich, der bei den Grundstücken Fl.Nrn. 467/2, 472/3 und 474/1 mit den nördlichen Verbindungslinien zwischen den Gebäuden beginnt. Im Süden wird der Bauraum entsprechend vergrößert, auch wenn derzeit aufgrund der Größe des Gebäudes eine Vergrößerung des Gebäudes nicht möglich ist.

Zu II., 3., Bebauung Fl.Nr. 467:

Das Grundstück Fl.Nr. 472/2 ist als Innenbereich anzusehen, da es von drei Seiten umbaut ist und ein Abstand < 40 m zwischen der vorhandenen Bebauung existiert. Im Gegensatz dazu ist beim Grundstück Fl.Nr. 467 nur auf der Südseite und der Ostseite eine Bebauung gegeben, der Abstand zwischen der östlichen und der deutlich weiter westlich liegenden Bebauung am Seeblick beläuft sich auf über 100 m. Aufgrund der Topographie und der gesamten Lage ist das Grundstück somit eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen. Eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung ist somit nicht ersichtlich. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ändert an der planungsrechtlichen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich nichts. Auch der Vergleich zur Außenbereichsinsel mit den entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen ist nicht sachgerecht. Die vorgenommenen Planänderungen beruhen dort auf einer konkretisierenden Betrachtung der planungsrechtlichen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich. Die planungsrechtliche Qualität der hier in Rede stehenden Grundstücke ist indes eindeutig. Eine Vergleichbarkeit der Grundstücke liegt damit nicht vor. Die unterschiedliche Betrachtung ist daher ohne weiteres gerechtfertigt. Auch der Vergleich zu der Grundstückssituation, für die bereits ein bestandskräftiger Bauvorbescheid vorliegt, kann für die planungsrechtliche Situation der Grundstücke der Einwender keine andere Bewertung zur Folge haben.

Zu II.4.: Erhöhung GR auf 260 m²:

Im amtlichen Katasterplan ist eine Größe von 207,5 m² als Hauptgebäude dargestellt. Eine Überprüfung der genehmigten Grundfläche durch die Gemeinde hat den selben Wert ergeben. Somit erscheint die Festsetzung der Grundfläche mit 260 m² Größe sachgerecht und angemessen. Hieraus ergibt sich eine Größe für das oder die Hauptgebäude von 212,5 m², was wiederum der beabsichtigten Grundfläche von ca. 0,2 entspricht.

Zu II.5., Höhenbezugspunkt:

Eine Überprüfung des genehmigten Höhenbezugspunktes durch die Gemeinde hat ergeben, dass die Wandhöhe im Bestand vom Höhenbezugspunkt 569,65 eine Höhe von 6,0 m aufweist. Somit ist aus Gleichbehandlungsgründen ab dem Höhenbezugspunkt gemäß Bebauungsplan mit 569,3 die Wandhöhe 6,6 m stimmig und das Gebäude nach wie vor baurechtlich gesichert. Selbst bei einer Wandhöhe von 6,2 m vom genehmigten Bezugspunkt sind in jedem Fall zwei Vollgeschoße möglich, ggf. kommen dabei bei großen Geschoßhöhen die Außenseiten geringfügig in der Dachschräge zu liegen. Allerdings handelt es sich auch dann noch um ein Vollgeschoß.

Zu II.6., Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts:

Die Grundstücke 469/2 und 467/2 sind jeweils von Süden und Norden – dort über den festgesetzten Geh- und Radweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger - ausreichend erschlossen. Die Vereinbarung einer grundbuchrechtlichen Sicherung für die Einwender ist unabhängig von der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts unbenommen möglich. Ein städtebauliches Ziel der Gemeinde, die Erschließung auch über diesen Stichweg zu sichern, besteht nicht.

Zu II., 7: erhaltenswerter Baum: vgl. zu II.2., der Baum wird entfernt.

zu II., 8., eingeschossige Bebauung auf Fl.Nr. 472/2:

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. Bedenken bezüglich einer Überlastung der Stichstraße bei einer Begrenzung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten auf 2 je Bauraum auf dem Grundstück Flur Nr. 472/2 bestehen aus Sicht der Gemeinde nicht.

Zu II.9., Vergrößerung des Bauraums auf Fl.Nr. 469/2:

Auf dem Grundstück wurde aufgrund des schmalen Zuschnitts und der damit einhergehenden, teilweise nur eingeschossigen Bebauung eine im Vergleich deutlich größere GRZ zugelassen (0,32 anstelle von 0,2) Eine Ungleichbehandlung ist somit nicht erkennbar. Der besondere Grundstückszuschnitt mit der vorhandenen Bebauung, ist situationsbezogen zu berücksichtigen und Maßstab für die städtebauliche Beurteilung.

Zu II.10., Höhenbezugspunkte auf Fl.Nr. 472/2:

Eine Überprüfung der genehmigten Wandhöhen durch die Gemeinde hat ergeben, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans diesen nicht entgegenstehen und diese baurechtlich auch mit den unterschiedlichen Höhenbezugspunkten weiterhin möglich sind.

Zu II. 11. Doppelhäuser nur bei GR 150 m²:

Mit der Planung werden zunächst keine Doppelhäuser mit getrennten Grundstücken festgesetzt, da diese auf jeweils eigenen Buchgrundstücken errichtet werden müssen. Mit der Grundfläche von 140 m² inkl. Terrassen und Balkonen errechnet sich eine Grundfläche des Gebäudes von max. 119 m². Es ist nicht ersichtlich, wieso in einem derartigen Gebäude nicht auch zwei Wohnungen zulässig sein sollten. Dies betrifft im Übrigen auch das Grundstück Fl.Nr. 469/2 der Einwendenden, auf dem mit einer Grundfläche von 145 m² ebenfalls zwei Wohnungen zulässig sind.

Beschluss:

Die entsprechenden Änderungen in der Planzeichnung (Entfernung des Baums als Hinweis, Vergrößerung des Bauraums auf Fl.Nr. 467/2 sowie Festsetzung der Verkehrsfläche auf den Grundstücken Fl.Nrn. 466/4 und 465/5 als drei Meter breiter Geh- und Radweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger) werden vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.12 Einwendung 12, Stellungnahme vom 30.08.2023

Grundstück 475, Gemarkung Steinebach, (mit 911/15 und 911/22, Gmkg. Etterschlag) Seeblick 16

Zu Ablehnung Wegeverbindung:

Das Grundstück Fl.Nr. 475 dient als private Zufahrt zum bebauten Grundstück Fl.Nr. 474/1. Über ein Wegerecht hierzu ist der Gemeinde nichts bekannt. Die Wegeverbindung soll mittelfristig als Fuß- und Radwegverbindung zwischen Seeblick und Panoramaweg dienen. Sie wird insoweit als Fuß- und Radweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 474/1 festgesetzt. Dies ist das Planungsziel der Gemeinde, auch wenn derzeit keine Vereinbarung zwischen den jeweiligen Grundeigentümern bzw. Grundeigentümerinnen besteht. Diese ist städtebaulich erforderlich, um eine geordnete Erschließungssituation dieses Grundstücks zu gewährleisten. Auch wenn derzeit keine Zustimmung zu einer öffentlichen Widmung gegeben ist, will die Gemeinde das Planungsziel planerisch sichern. Dabei soll noch einmal unterstrichen werden, dass diese durchgängige Wegeverbindung ein wichtiges städtebauliches Ziel für die Gemeinde darstellt, da zumindest eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr eine wichtige Vernetzungsfunktion zwischen den östlich des Plangebiets gelegenen Wohnbauflächen und den westlich des Plangebiets gelegen Flächen darstellt. Auch die Funktion einer Wegeverbindung abseits der Straßen mit motorisiertem Verkehr wird dadurch gestärkt und verbessert und zahlreiche Wegebeziehungen, z.B. zur Grundschule, zur katholischen Kirche und dem neuen Lebensmittelmarkt deutlich verkürzt. Hierfür genügt jedoch eine Breite von drei Metern als Fuß- und Radweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger.

Beschluss:

Die Erschließung wird auf 3 m Breite als Fuß- und Radweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.13 Einwendung 13, Stellungnahme vom 25.08.2023

Grundstücke Fl.Nrn. 911/28 Gmkg. Etterschlag und 476/2 Gmkg. Steinebach bzw. Aufteilung in 911/28, /52 /53, /54 bzw. 476/2 und /3

Zu Bebaubarkeit Fl.Nr. 911/52: Das neu geteilte Grundstück war zum Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre noch Bestandteil des Grundstücks Fl.Nr.911/28. Diese teils baumbestandenen Fläche ist Teil der von der Gemeinde als innenliegende Außenbereichsinsel eingestuftes Freifläche. Die Gemeinde sieht diese Fläche städtebaulich nach wie vor als Einheit an, auch wenn zwischenzeitlich Grundstücksteilungen erfolgt sind. 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. Die Gemeinde hält grundsätzlich an ihrer Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich fest, ist sich aber bewusst, dass diese Abgrenzung von Wertungsentscheidungen (insbesondere gerichtlicher Instanzen) abhängig ist und eine objektive Wahrheit nicht eindeutig zu ermitteln ist. Insofern Unabhängig davon bezieht die Gemeinde in ihren Überlegungen durchaus ein, dass sie durch die Festsetzung des Bebauungsplans vorhandenes Baurecht nach § 34 BauGB einschränkt. Dabei 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. Nach den Untersuchungen der Gemeinde erfolgt dieser Eingriff außerhalb der 7-Jahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB, so dass diese eigentumsbeschränkende Wirkung sogar entschädigungsfrei wäre. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde (vgl. vorstehend) sieht die Gemeinde aber gleichwohl 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. Für das Grundstück Fl.Nr.477/1 existiert ein genehmigter Vorbescheid, der zu berücksichtigen war, da dessen Ausnutzung unmittelbar bevorstand und sich eine entgegengesetzte Planung auf lange Zeit nicht hätte verwirklichen lassen.

Allerdings sieht die Gemeinde, dass der Bauraum mit 190 m² Grundfläche tatsächlich größer gefasst werden sollte und kann. Dieser wird daher nach Osten erweitert, so dass die Ostgrenze mit den Ostgrenzen der weiter südlich liegenden Grundstücke eine Linie bildet. Die Grundfläche von 190 m² bemisst sich aus der Größe des Baulands in diesem Grundstück.

Beschluss:

Der Bauraum mit 190 m² Fläche wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag nach Osten erweitert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.14 Einwendung 14, Stellungnahme vom 03.09.2023

Grundstück Fl.Nrn. 477/1 Gmkg. Steinbach

Zu Größe und Lage des Bauraums: Im Vorbescheidsantrag ist eine Grundfläche von 108 m² genehmigt. Somit sollte bzw. muss die zulässige Grundfläche des Bauraums mind. gut 127 m² betragen, um das Bauerecht gem. Vorbescheid zu ermöglichen. Daher wird die Grundfläche auf 130 m² festgesetzt. Der Bauraum wird nach Osten und Westen entsprechend vergrößert, um etwas mehr Spielraum zur Gebäudegestaltung zu haben. Nach Süden erfolgt keine Erweiterung, da hier in einem Meter Entfernung vom Bauraum die Grünfläche beginnt, so dass hier kein Entwicklungsspielraum gegeben werden kann, ohne gleichzeitig die Grünfläche als wichtiges Planungsziel der Gemeinde zu gefährden.

Beschluss:

Der Plan wird entsprechend der Abwägungen angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.15 Einwendung 14a, Stellungnahme vom 12.09.2023

Zu Rasenfläche ohne zu erhaltende Bäume: Wie der Einwender richtig formuliert, ragen die Baumkronen teilweise in das Grundstück hinein, so ist dies auch im Bebauungsplan dargestellt. Allerdings dürften auch einzelne Gehölze im Grundstück stehen. Auch die Rasenfläche ist Teil der von der Gemeinde als innenliegende Außenbereichsinsel eingestuften Freifläche. Diese Situation wird von der Gemeinde als äußerst schützenswert betrachtet, so dass hier kein neues Baurecht geschaffen, sondern vielmehr der Bestand gesichert werden soll. Die Grundstücksnutzung wird entsprechend der vorhandenen Situation als private Grünfläche festgesetzt. Insofern sieht die Gemeinde zwar das mögliche Entstehen von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen durch belastende grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken und bezieht diese in ihre Abwägungsentscheidung ein. Daher 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.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

3.16 Einwendung 15, Stellungnahme vom 12.09.2023

Grundstück Fl.Nrn. 911/34 Gmkg. Etterschlag, Rosengasse 9a

Zu Rosengasse als öffentliche Verkehrsfläche: Die Rosengasse ist in diesem Abschnitt zwar vorhanden, aber ein Privatgrundstück. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, diese rechtlich unklare Situation zu bereinigen. Auch wenn derzeit keine Zustimmung zu einer öffentlichen Widmung gegeben ist, wird das gemeindliche Planungsziel planerisch gesichert. Das Grundstück ist bereits heute Verkehrsfläche, eine Übertragung wird den geltenden Regeln entsprechend entschädigt. Eine Zunahme des Verkehrs an Wochenenden ist nicht ersichtlich, da die Straße mit einer Breite von ca. 4 m sich weder zum Parkieren noch zum Begegnungsverkehr eignen wird. Auch wenn dies im Bebauungsplan nicht festsetzbar ist, soll die Straße als „gesperrt, Anlieger frei“ beschildert werden.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.17 Einwendung 16

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:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

1.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4a BauGB (verkürzte Auslegung)

Beschluss:

Der Bebauungsplan wird gemäß den vorstehenden Beschlüssen angepasst.

Der Gemeinderat billigt den gemäß Beschlüssen ergänzten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.10.2023 incl. Begründung mit Anlagen und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB (verkürzte Auslegung) durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

2.1. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von 2 Einfamilienhäusern, Fl.Nr. 523/10, Gemarkung Steinebach, Waldstraße

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: „Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 10 Waldstraße“ in der Fassung vom 21.02.2022, rechtskräftig seit 08.06.2022. Grundstücksfläche: 2229 m².

Das Vorhaben wird wiederholt im Gemeinderat behandelt. In der Gemeinderatssitzung am 26.06.2023 ist das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von 3 Einfamilienhäusern nicht erteilt worden. Mit Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 01.08.2023 (AZ: 40-V-2023-62-5) erfolgte eine Anhörung zur Ablehnung an den Antragsteller. Der Antrag auf Vorbescheid wurde daraufhin zurückgezogen.

Folgende Fragen sollen für den gewünschten Neubau von 2 Einfamilienhäuser geklärt werden:

Können auf dem Grundstück zwei Gebäude mit den dargestellten Ausmaßen errichtet werden? Auch mit Blick auf die Hinweise des Verwaltungsgerichts und der Gespräche vom 01.12.2022.

Gewünschte Bebauung für Haus 1 und Haus 2:

Grundstücksfläche je Haus ca.	1.100,00 m ²
Grundfläche	94,90 m ²
Geschossfläche	189,80 m ² (zweigeschossig)
Wandhöhe:	5,80 m
Dachneigung:	11,20 °

Stellungnahme:

Die Gemeinde Wörthsee verweist auf ihre Stellungnahme vom 26.06.2023:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 10 Waldstraße“, rechtskräftig seit 08.06.2022. Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 523/10, Gemarkung Steinebach. Die Fläche für das antragsgegenständliche Grundstück ist als „Wald“ festgesetzt (Nr. I/15 i.V.m. Planzeichnung). Eine Bebauung mit 3 Einfamilienhäuser widerspricht der Festsetzung Nr. I/15. und den Grundzügen der Planung des Bebauungsplanes.

Durch den Kahlschlag der Waldfläche von ca. 2.200 m² (ca. im Jahr 2019) ordnete das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim (AELF) mit Schreiben vom 26.10.2020 die Wiederaufforstung an. Gemäß Art. 15 Abs. 1 BayWaldG ist der kahlgeschlagene Wald innerhalb von 3 Jahren sachgerecht wiederaufzuforsten. Der Vollzug einer Anordnung durch die AELF steht noch aus. Ein privatrechtliches Verfahren vor dem Amtsgericht wurde vom Antragsteller gewonnen bzw. der Bescheid zurückgenommen.

Das Verwaltungsgericht München empfahl bei einer Vor-Ortbesichtigung des Grundstücks am 01.12.2022 zu einer einvernehmlichen Lösung zwischen der Gemeinde Wörthsee und dem Grundstückseigentümer, da das Grundstück nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes durchaus Innenbereichsqualität hat.

Eine Recherche seitens der Gemeinde Wörthsee beim Bayerischen Landesluftbildzentrum ergab, dass seit den ersten Luftbild-Aufnahmen aus dem Jahr 1973 die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 523/10, Gemarkung Steinebach, durchgängig als Waldfläche erkennbar ist. Ausnahme bildet das Jahr 2012, nachdem dort offensichtlich eine Rodung erfolgt ist. Der Wald hat sich bis zum Bildflugdatum 11.09.2018 wieder erholt. Danach erfolgte ein Kahlschlag incl. Entfernung der Wurzelstöcke.

Aktuell wurde ein Normenkontrollantrag durch den Grundstückseigentümer und seiner anwaltschaftlichen Vertretung gegen den Bebauungsplan Nr. 10 „Neuaufstellung Waldstraße“ eingereicht.

Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass die Fl.Nr. 522/4, Gem. Steinebach, nicht als Teil der „Waldstraße“ und die Fl.Nr. 522/3, Gem. Steinebach, nicht als Teil der Straße „Zum Kuckucksheim“ gewidmet ist und somit das Grundstück auch nicht erschlossen ist. Die verbleibenden Durchfahrtsmöglichkeiten über die gewidmete Fl.Nr. 525/11, Gem. Steinebach, sind für eine Erschließung nicht ausreichend.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von 2 Einfamilienhäusern wird nicht erteilt. Die historisch - durch Luftbildaufnahmen - nachgewiesene Waldfläche auf dem Grundstück der Fl.Nr. 523/10, Gemarkung Steinebach, entspricht der Festsetzung I/15 des Bebauungsplanes. Eine Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern widerspricht dieser Festsetzung, mit welcher die Gemeinde Wörthsee die ökologische wertvolle Kontinuität der Waldflächen sichern will und somit ein Grundzug der Planung darstellt. Im Übrigen ist das Grundstück nicht erschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2.2. Bauantrag: Anbau einer Wohnraumerweiterung beim bestehenden Reiheneckhaus (Nr. 18), Fl.Nr. 837/7, Gemarkung Etterschlag, Alte Hauptstraße 3 c,

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben wurde zurückgezogen.

TOP entfallen

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

TOP entfallen

4. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Hauptstraße 18“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten

TOP entfallen

5. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

6. Verschiedenes

- Ein Gemeinderat bittet um Überprüfung eines roten Autos, das wohl schon längere Zeit am Parkplatz Maistraße steht.

Ende der Sitzung: 21:00 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung