



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 22.01.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 21:00 Uhr Sitzungsende: 21:20 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 11.12.2017
2. Bebauungsplan Nr. 64 "Areal Alter Wirt - Ortsteil Etterschlag"; Sachstandsbericht: ergänzende Planunterlagen; Informationen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB)
3. Antrag auf Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das "Areal Alter Wirt - Ortsteil Etterschlag"
4. Bebauungsplan Nr. 65 "Südlich des Taubenweges"
- 4.1. Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen
- 4.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
5. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen
- 5.1. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Doppelhauses und 2 Einfamilienhäuser mit Garagen - Konkretisierung der Fragestellung, Dorfstr. 40
- 5.2. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Zweispanners (2 Doppelhaushälften) - geänderte Planung, Wesslinger Straße
- 5.3. Bauantrag: Anbau an das Wohnhaus, Waldbrunn 1
- 5.4. Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Nähe Buchenweg
- 5.5. Bauantrag: Abbruch landwirtschaftl. Gebäude und Neu-Anbau eines Mehrfamilienhauses (4 WE) - geänderte Planung, Alte Hauptstr. 35
- 5.6. Bauantrag: Ersatz-Neubau der bestehenden Wohnhaushälfte, Auinger Str. 40
- 5.7. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Neubau eines Einfamilienhauses - Antrag auf Vorbescheid, Rosengasse 6
- 5.8. Vorbescheidserteilung: Neubau eines Einfamilienhauses, Kenntnisnahme und Beschlussfassung, Rehsteig 5
6. Bekanntgabe der am 11.12.2017 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
7. Information der 1. Bürgermeisterin
8. Verschiedenes

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

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 11.12.2017

Beschluss:

Gemeinderat erklärt, dass er bei TOP 6.3 persönlich beteiligt war.

Gemeinderat bittet die Sätze 2 und 3 in TOP 6.3 zu streichen.

Der Niederschrift wird sonst ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

2. Bebauungsplan Nr. 64 "Areal Alter Wirt - Ortsteil Etterschlag"; Sachstandsbericht: ergänzende Planunterlagen; Informationen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

3. Antrag auf Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das "Areal Alter Wirt - Ortsteil Etterschlag"

Beschluss:

Eine Entscheidung wird auf die nächste Sitzung verschoben. Die Stellplatzsituation ist noch nicht ausreichend geklärt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

4. Bebauungsplan Nr. 65 "Südlich des Taubenweges"

4.1. Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen

Sachvortrag:

1. Ohne Einwände

- Regionaler Planungsverband München (RPV), Fr. Demircan, E-Mail v. 11.09.2017
- Gemeinde Seefeld, H. Bgm. Gum, Schr. v. 21.09.2017, Schr. v. 28.09.2017
- Gemeinde Inning, Fr. Lesky, E-Mail vom 27.10.2017

2. Bedenken und Anregungen

2.1 Landratsamt Starnberg, Naturschutz, Immissionsschutz, Bauleitplanung, H. Weiß, Schr. v. 20.10.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Untere Naturschutzbehörde

1. Lage im Landschaftsschutzgebiet:

Der Bereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. Auf Grund der Überschneidung des Bebauungsplans mit dem Landschaftsschutzgebiet kommt es zu einer Normenkollision, wodurch die Herausnahme des Bereiches aus dem Schutzgebiet erforderlich wird. Wir bitten den Antrag auf Herausnahme rechtzeitig bei der Naturschutzverwaltung am Landratsamt zu stellen.

2. Klarstellung: Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13 b BauGB

Aus den Ausführungen zum Bebauungsplan geht hervor, dass ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB durchgeführt wird. Die Eingriffsregelung besteht aus den Komponenten „Vermeidung“, „Minimierung“ und „Ausgleich“. Zwar sind bei Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB keine Ausgleichsflächen erforderlich, die beiden anderen Komponenten sind jedoch stets zu beachten.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind jedoch im vorliegenden Fall berücksichtigt. Wir bitten aber die Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung in der Begründung unter 4.4 noch verbal zu ergänzen.

3. Freiflächengestaltungsplan: Hinweis Nr. 16

Da nicht auszuschließen ist, dass auch Vorhaben im Freistellungsverfahren realisiert werden, kann der Fall eintreten, dass keine Auflagen mehr folgen, weil der Baugenehmigungsbescheid entfällt.

Damit die Gemeinde auch im Freistellungsverfahren die Einhaltung der grün ordnerischen Festsetzungen überprüfen kann, sollte der Hinweis Nr. 16 für den Fall eines Freistellungsverfahrens angepasst werden. Formulierungsvorschlag für die Modifizierung des Hinweises 16:

Mit jedem Bauvorhaben (auch im Freistellungsverfahren) ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die grünordnerischen Festsetzungen entsprechend umsetzt.

4. Pflanzzeitpunkt

In den Festsetzungen fehlt noch ein Zeitpunkt, bis wann ausgefallene bzw. neu zu pflanzende Gehölze gepflanzt werden sollen. Da die Pflanzung als Minimierungsmaßnahme zu werten ist, muss die Benennung eines Pflanzzeitpunktes erfolgen. Wir bitten um Ergänzung.

Formulierungsvorschlag:

Neupflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind eine Pflanzperiode nach Abgang zu pflanzen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Keine Bedenken oder Anregungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.

Kreisbauamt

1. Allgemeines:

Durch die Einführung des § 13b im Zuge der BauGB-Novelle 2017 ist es nunmehr möglich, unter bestimmten Voraussetzungen das beschleunigte Verfahren auch auf Außenbereichsgrundstücke anzuwenden, was bis dahin nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (z.B. Urteil des BVerwG vom 04.11.2015, Az. 4 CN 9.14) unzulässig war.

Jedoch blendet § 13b BauGB die Grundsätze der Bauleitplanung nicht aus. So gilt auch der Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) weiterhin, weshalb die Gemeinde bei der Schaffung von Baurecht im bisherigen Außenbereich zunächst immer zu prüfen hat, ob die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken städtebaulich erforderlich ist. Hierfür ist gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB eine Auseinandersetzung mit den Potentialen der Innenentwicklung notwendig.

Da im vorliegenden Falle laut Begründung bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden sollen, ist zudem eine Begründung gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB zwingend.

2. Der Ausschluss von ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bei A. 2.1 sollte im Einzelnen begründet werden.

3. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Flächen gemäß Festsetzung A. 2.3 nicht um eine Überschreitung der GR, sondern um die Festsetzung einer gesonderten GR für einzelne Bauteile handelt (vgl. § 16 Abs. 5 BauNVO).

4. Der erste Satz von Festsetzung A. 2.8 sollte nochmals überprüft werden: Hier wird lediglich der obere Bezugspunkt genannt.

Im letzten Satz wäre vor „Straße“ noch das Wort „zur“ zu ergänzen. Wir bitten jedoch zu prüfen, ob die Festsetzung der Erdgeschoßoberkante städtebaulich überhaupt erforderlich ist. Oder soll dieser Punkt mit dem zuvor genannten „HBP“ identisch sein? Dies müsste dann jedoch noch klargestellt werden.

5. Bei A. 3.2 sollte das Wort „Doppelhaus“ korrigiert werden.

6. Aus Festsetzung A. 3.3 Halbsatz 2 geht nicht eindeutig hervor, ob Terrassen mit bis zu 3m Tiefe gemeint sind oder aber eine 3m tiefe Überschreitung des Bauraums durch eine (beliebig große) Terrasse. Dies sollte geklärt werden.

7. Der Begriff „profilgleich“ bei Festsetzung A. 5.7 sollte noch weiter konkretisiert werden („profilgleich hinsichtlich...“).

8. Festsetzung A. 6.1: Welche Pflanzvorgaben bestehen konkret für den Bereich des „Verkehrsgrüns“?

9. Welche Regelung soll mit A. 6.3 verfolgt werden? Soll die Anzahl dieser offenbar beispielhaft in der Planzeichnung dargestellten Bäume zusätzlich zu den Bäumen gemäß A. 6.4 gepflanzt werden? Generell raten wir von der Festsetzung von Bäumen ohne Standortfestlegung ab; stattdessen könnte ein fester Standort festgesetzt, jedoch mit einer zulässigen Standortabweichung von z.B. 5m eine ausreichende Flexibilität für die Bauherrn gewährt werden. Ist der konkrete Standort gänzlich unerheblich (und nur die generelle Durchgrünung das städtebauliche Ziel der Festsetzung), ist eine allgemeine Regelung wie in A. 6.4 sinnvoller.

10. Festsetzung A. 7.2: Wie ist die Formulierung „Unterteilung zulässig einschließlich Verkehrsgrün“ zu verstehen? Wenn im Bereich A. 6.1 Verkehrsflächen zulässig sein sollen, kann hier unseres Erachtens keine Grünfläche festgesetzt werden.

11. Wir weisen darauf hin, dass durch die Nennung der Satzungsfassung bei Festsetzung A. 8.1 diese konkrete Fassung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgeschrieben wird (auch für den Fall einer späteren Änderung der Stellplatzsatzung).

12. Bei Festsetzung A. 8.2 sollte vor „Stellplätze“ noch „offene“ eingefügt werden. Zudem ist anstelle von A. 6.1 wohl A. 6.2 gemeint. Sinnvoll wäre ein Ausschluss in beiden Flächen.

13. Festsetzung A. 9.1: Im letzten Satz sollte vor „als Hinterpflanzung“ noch das Wort „auch“ eingefügt werden, um den Zusammenhang mit Satz 1 zu verdeutlichen.

Das Wort „geschnittene“ sollte unseres Erachtens gestrichen werden. Ansonsten könnten im Umkehrschluss „ungeschnittene“ Hecken zulässig sein.

Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Zu Untere Naturschutzbehörde:

Zu 1. Lage im Landschaftsschutzgebiet:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde die Herausnahme des fraglichen Bereichs bereits beantragt. Der Entscheidung des Kreistages kann nicht vorgegriffen werden.

Zu 2. Klarstellung: Verfahren nach § 13 a in Verbindung mit § 13 b BauGB:

Beschluss:

Die Hinweise werden begrüßt und noch wie folgt umgesetzt: In der Begründung unter Ziff. 4.4 wird noch der Punkt Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 3. Freiflächengestaltungsplan:

Beschluss:

In Ziff. C.16 wird der Text neu wie folgt gefasst:

„Mit jedem Bauvorhaben (auch im Freistellungsverfahren) ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die grünordnerischen Festsetzungen entsprechend umsetzt.“

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 4. Pflanzzeitpunkt:

Beschluss:

In den Festsetzungen Ziff. A wird folgender Text neu eingefügt:

„Neupflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind eine Pflanzperiode nach Abgang zu pflanzen.“

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu Untere Immissionsschutzbehörde:

Der Hinweis, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen bestehen, wird begrüßt!

Zu Kreisbauamt:

Zu 1.: Allgemeines

Der Hinweis zur neuen Rechtslage BauGB wird begrüßt!

Beschluss:

Der Vorrang der Innenentwicklung wird von der Gemeinde Wörthsee dadurch berücksichtigt, dass derzeit im Rahmen der Städtebauförderung ein ISEK erarbeitet wird, das u.a. auch die Potentiale der Innenentwicklung ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse hierzu werden voraussichtlich im nächsten Frühjahr vorliegen.

Allerdings ist auch bekannt, dass das Baulandpotential in Wörthsee eng begrenzt ist. Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich des Taubenweges“ liegenden Flächen handelt es sich ortsplanerisch um eine schlüssige Abrundung mit nur wenigen Baugrundstücken, die direkt an die bestehenden Siedlungsflächen anliegen und von Westen nach Osten eine klare Abgrenzung aufweisen. Die Grundstücke sind durch den Taubenweg bereits straßenmäßig und auch hinsichtlich Kanal und Wasser erschlossen bzw. kostengünstig zu erschließen, so dass auch keine unwirtschaftlichen Aufwendungen hierfür erforderlich sind. Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz verschiedener Eigentümer, die bereits Einzelbauanträge bzw. Anträge auf Vorbescheid gestellt haben. Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB ist hierfür die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen städtebaulich vertretbar, da den betreffenden Bauwerbern im Ortsinnern keine Bauflächen oder Konversionsflächen zur Verfügung stehen. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung des Bebauungsplans daher erforderlich und ortsplanerisch schlüssig. Die Begründung wird in diesem Zusammenhang noch ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 2.:

Beschluss:

In den als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzten Flächen sind die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe (...), sonstige Anlagen für soziale Zwecke (...), sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Anlagen wirken durch ihre hohe verkehrliche Frequentierung und den davon ausgehenden Lärmbelastigungen besonders störend auf die Umgebung. Auch wegen der erforderlichen Stellplätze wäre diese Nutzung im Bereich der Ortsrandbebauung direkt am Landschaftsschutzgebiet durchaus problematisch. Weiterer Grund hierfür ist, dass in der Ortsrandlage und wegen der schmalen Zufahrtstraßen keine verkehrsintensiven Nutzungen angesiedelt werden sollen. Bereits heute klagen Anwohner aufgrund der Seenähe und der schönen Landschaft über eine Überparkung der schmalen Straßenräume.

Die Begründung wird hierzu noch ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 3.:

Beschluss:

Die Festsetzung wird wie folgt geändert:

Alte Fassung: „2.3 Die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 2.2 darf für Balkone und Terrassen um insgesamt max. 25 % überschritten werden.“

Neue Fassung: „2.3 Die zulässige zusätzliche Grundfläche darf für Balkone und Terrassen insgesamt max. 25 % der gemäß Festsetzung 2.2 festgesetzten Flächen betragen (vgl. § 16 Abs. 5 BauNVO).“

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 4.:

Beschluss:

Festsetzung A.2.8 wird wie folgt ergänzt: „Die max. zulässige Wandhöhe wird zwischen festgelegtem Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.“

Die Festsetzung der Oberkante Erdgeschossrohfußboden ist erforderlich zum Schutz vor Starkregen und wild abfließendem Niederschlagswasser auch vom südlich gelegenen Fremdeinzugsgebiet.

Der betreffende letzte Satz wird noch wie folgt neu gefasst: „Die Oberkante Rohdecke Erdgeschoss muss mindestens 0,15 m über dem Taubenweg in Straßenmitte, gemessen in Hausmitte senkrecht zur Straße liegen. Bis zu dieser Höhe sind der Keller sowie alle unterhalb liegenden Öffnungen einschließlich der Kellerlichtschächte wasserdicht auszubilden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)“

(Begründung: Gefahren durch Starkregenniederschläge und wild abfließendes Wasser aus dem Fremdeinzugsgebiet südlich!).

Der in der Planzeichnung und Legende genannte „HBP“ ist identisch mit der Erdgeschossoberkante – 0,15 m.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 5.:

Beschluss:

Bei Festsetzung A.3.2 wird das Wort „Doppelhaus“ noch korrigiert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 6.:

Beschluss:

In Ziff. A.3.3 lautet der letzte Halbsatz ergänzt: „Terrassen bis 3 m Tiefe sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 7.:

Beschluss:

In Ziff. A.5.7 wird noch konkretisiert: ...profilgleich „hinsichtlich Hausbreite, Wandhöhe und Dachneigung“.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 8.:

Beschluss:

Die Fläche „Verkehrsgrün“ weitet den öffentlichen Verkehrsraum der Günteringer Straße auf analog der nördliche bereits vorhandene Straßenraumbreite. Pflanzvorgaben sind hierbei nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 9.:

Beschluss:

Ziff. 6.3 wird noch unter C.6 in die Hinweise verschoben. Damit verbleibt lediglich die Festsetzung zur generellen Durchgrünung als städtebaulicher Zielfestsetzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 10.:

Beschluss:

In Ziff. A.7.2 entfallen die Worte „einschließlich Verkehrsgrün“.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 11.:

Beschluss:

In Ziff. A.1 entfällt die aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung, um zu vermeiden, dass im Fall einer späteren Änderung die aktuelle Fassung gilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 12.:

Beschluss:

In Ziff. A.8.2 wird vor „Stellplätze“ noch das Wort „offen“ eingefügt.
In Ziff. A.2 wird noch die dort genannte Ziff. A.6.1 korrigiert mit A.6.2.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 13.:

Beschluss:

In Festsetzung A.9.1 wird im letzten Satz noch vor „als Hinterpflanzung“ das Wort „auch“ eingefügt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

2.2 Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt, H. Galdia, Schr. v. 25.09.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 83/3, 83/ 10,83/11 einschließlich der Teilflächen 275, 275/1 und 81/6, Gemarkung Steinebach, befinden sich derzeit in keinem Wasserschutzgebiet. Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung und die zentrale Abwasserentsorgung wird in der Begründung zum Bebauungsplan im Punkt 5.1 und in der Satzung zum Bebauungsplan im Punkt 12 geregelt. Wir bitten, im „Teil A – Festsetzungen durch Planzeichen und Text“ im Punkt 12 mit aufzunehmen, dass die Abfallentsorgung sicherzustellen ist.“

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird noch in die Begründung aufgenommen.
In die Hinweise der Bebauungsplansatzung wird noch in Ziff. 12 aufgenommen, dass die Abfallentsorgung sicherzustellen ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

2.3 Landratsamt Starnberg, Fachbereich Verkehrswesen, Fr. Ziervogel, E-Mail. v. 09.10.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Nach Durchsicht und Prüfung der Planunterlagen in o.g. Verfahren bestehen unsererseits keine Bedenken. Qualifizierte Straßen sind von den Planungen nicht direkt betroffen. Die Erschließung der neu zu bebauenden Parzellen soll über die bestehende gemeindliche Straße „Taubenweg“ erfolgen. Über das weitere bestehende Ortsstraßennetz besteht in nordöstlicher Richtung Anschluss an die Staatsstraße St 2348 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz. Für mögliche Fragen stehen wir gern zur Verfügung.“

Die Hinweise werden begrüßt und fließen noch in die Begründung ein.

**2.4 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, Fr. Brandtner, Schr. v. 08.09.2017
Regionaler Planungsverband München, Fr. Demircan, E-Mail vom 12.09.2017**

Stellungnahmen im Wortlaut:

*„Vorhaben
Die Gemeinde Wörthsee beabsichtigt mit o.g. Bauleitplanung die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Ziel der Planung ist die Realisierung von 5 Bauparzellen. Das Planungsgebiet (Größe ca. 0,4 ha) befindet sich südlich des Taubenweges und westlich der Günteringer Straße.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).*

Ergebnis

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.“

„Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.“

Die Hinweise zur Planung werden begrüßt und fließen noch in die Begründung ein.

2.5 Kreisbrandinspektion, H. KBM Pain, Schr. v. 02.10.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

- **„Löschwasserversorgung**

Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art. 12 BayBO 2008)

- **Erschließung**

Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

- **Zweiter Flucht- und Rettungsweg**

Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.“

Beschluss:

Die Hinweise zur Planung werden zur Kenntnis genommen und fließen noch in die Begründung ein.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

2.6 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Fr. Hößl, Schr. v. 05.10.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Verfahren der Gemeinde Wörthsee zur Neuausweisung eines Wohnbaugebiets als Reines Wohngebiet in Steinebach.

Sofern das weitere planerische Vorgehen im Einvernehmen mit den in der unmittelbaren baulichen Umgebung vorhandenen, gewerblichen Nutzungen geplant ist, bestehen auch seitens der Handwerkskammer für München und Oberbayern keine Einwände.“

Der zustimmende Hinweis der Handwerkskammer für München und Oberbayern zur Bauleitplanung der Gemeinde wird ausdrücklich begrüßt!

2.7 IHK für München und Oberbayern, München, H. Kraus, E-Mail v. 06.10.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung des Geländes als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO sprächen, können nicht erkannt werden. Vielmehr eignet sich das zur Überplanung anstehende Gelände aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit für die Ausweisung als Wohngebiet (WR). Mit den dargelegten Planvorhaben besteht demnach vollumfänglich Einverständnis.

Anregungen oder Bedenken sind somit nicht vorzubringen.“

Der zustimmende Hinweis der IHK für München und Oberbayern zur Bauleitplanung der Gemeinde wird ausdrücklich begrüßt!

2.8 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, H. Müller, Schr. v. 03.11.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

2. EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT Keine.

3. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Belastbare Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Allerdings gibt es in unmittelbarer Nähe eine Erdwärmesonde. Nach dem vorliegenden Bohrprofil, wurde ein Grundwasserstand bei 11,90 m u. GOK dokumentiert.

3.2 Lage zu Gewässern

Gewässer sind in dem betrachteten Bereich (Fl.-Nr. 83/3, 83/11 und 83/10, jeweils Gemarkung Steinebach, Gemeinde Wörthsee nicht vorhanden.

Das natürliche Abflussverhalten von wild abfließendem Wasser darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Durch die örtliche Lage ist mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftreten des Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

3.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay- BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

3.5 Abwasserentsorgung

3.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

3.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Um die Regenwasserbewirtschaftung für das Planungsgebiet zeitgemäß zu regeln, sind die dafür notwendigen geologischen- und hydrogeologischen Daten rechtzeitig zu ermitteln. Nur so können die gewonnenen Erkenntnisse für den Bebauungsplan berücksichtigt werden. Je nach den hydrologischen Gegebenheiten sind die Versickerungs- und Bewirtschaftungsanlagen in die Freiraumgestaltung einzufügen. Die technischen Vorgaben zu Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind bei der landschaftsgestalterischen Überplanung zu berücksichtigen. Nur so kann eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers ohne großen zusätzlichen Planungs- und Bauaufwand realisiert werden.

Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mittels Sickertest (z.B. Muster WWA WM) oder nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest zu bestätigen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie des Schreibens.“

Zu 3.1 Grundwasser

Beschluss:

Der Hinweis, dass in unmittelbarer Nähe aufgrund einer Erdwärmesonde nach dem vorliegenden Bohrprofil ein Grundwasserabstand bei 11,90 m gemessen wurde, wird noch in die Begründung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 3.2 Lage zu Gewässern

Beschluss:

Die Information, dass keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich liegen, fließt noch in die Begründung ein, ebenso dass mit Hangwasser gerechnet werden muss. Daher wurde am Rande des Fremdeinzugsgebietes Oberflächenwasser ein Entwässerungsgraben verbindlich eingeplant.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 3.3 Altlastenverdachtsfläche

Die Information, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich liegen, fließt noch in die Begründung ein. Der übersandte Text im 3. Absatz wird noch in die Bebauungsplanhinweise aufgenommen.

Zu 3.4 Wasserversorgung und 3.5.1 Schmutzwasser

Die Informationen, dass sämtliche Neubauten an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen sind, ebenso an den gemeindlichen Kanal, fließen noch in die Begründung ein.

Zu 3.5.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Beschluss:

Im Rahmen von Sickerversuchen (ggf. Baugrunduntersuchung) wird auch die Sickerfähigkeit auf den Baugrundstücken noch ermittelt.

Folgender Text wird noch in die Festsetzungen aufgenommen:

„Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses sind Rückhaltemaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB verbindlich: Einplanung von Zisternen als Rückhaltemaßnahme, zur Gartenbewässerung und zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwasser in den Tagwasserkanal:

Die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung muss wie folgt erfolgen:

<i>Befestigte Fläche</i>	<i>Drosselabfluss:</i>	<i>Rückhalt:</i>
<i>200 m²</i>	<i>2 l/s</i>	<i>3 m³</i>
<i>400 m²</i>	<i>4 l/s</i>	<i>6 m³</i>
<i>600 m²</i>	<i>6 l/s</i>	<i>10 m³</i>

Bei Versagen der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück gemäß den technischen Richtlinien mittels 5-minütigem, 100-jährigen Regenereignis der weiterführende Notwasserweg darzustellen.

Kellergeschosse sind grundwasserdicht auszuführen. Gebäudedrainagen sind unzulässig.“

Die Hinweise zu 3.1 und 3.5.1 fließen in die Begründung ein.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Das WWA Weilheim erhält nach Abschluss des Verfahrens einen B-Plan als .PDF mit Begründung übersandt.

2.9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB, H. Schäfer, Schr. v. 26.10.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden. forstliche Belange sind im Grundsatz nicht betroffen. Sollte (nachträglich) eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nach Art. 7 BayWaldG (erneut) zu beteiligen.

Beschluss:

Die Hinweise zu den Belangen der Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

2.10 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B, H. Dr. Hermann, Schr. v. 11.10.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7933-0145 - Offene Großsiedlung der mittleren und späten Latenezeit.

Wir bitten um angemessene Berücksichtigung in der Begründung, ggf. im Umweltbericht und dem zugehörigen Planwerk gemäß §9.6 Bau GB. Die allgemeinen Ausführungen unter C. Hinweise im Punkt 19. Denkmalschutz Bodendenkmalpflege sind unzureichend, zumal Sie weder eine nachrichtliche Übernahme noch einen zweifelsfreien Hinweis auf den bestehenden Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7.1 BayDSchG enthalten.

Bodendenkmäler sind gern. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Zusätzlich weisen wir bei Verwendung eines Geoinformationssystems auf die Möglichkeit zur Nutzung unseres WMS-Dienstes hin: <http://geoportal.bayern.de/geoportalbayern/anwendungen/suche?4&q=denkmal>

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 ! Denkmalpflege Informationen des BLID 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 1I -VII-07, juris ! NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.
In der Planzeichnung ist das Bodendenkmal bereits nachrichtlich in Ziff. B.1 übernommen und im Text erläutert.

Eine geänderte Lage der geplanten Bauflächen ist ortsplanerisch nicht möglich. Allerdings werden die Auflagen des Landesamtes für Denkmalpflege bei Umsetzung des Baugebietes von den einzelnen Eigentümern frühzeitig zu beachten sein.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

3. Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 FI.Nr. 81/5, Schr. v. 09.10.2017

(Der Gemeinderat hat vorab die Stellungnahme einschließlich Fotos per Mail erhalten).

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.:

Beschluss:

Die Festsetzung der max. Firsthöhe von 7,50 m gilt für alle Bauparzellen und wird auch noch in der Legende aufgenommen. Das in der Satzung bereits enthaltene Walmdach wird ebenfalls noch in der Legende aufgenommen und gilt für den gesamten Geltungsbereich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 3.:

Beschluss:

Die Durchgrünung von Baugebieten neben Sträuchern auch mit hochstämmigen heimischen Laubbäumen ist ein zentrales Anliegen der Ortsgestaltung und des Landschaftsbildes in einem Fremdenverkehrsort, besonders direkt am Landschaftsschutzgebiet. Hierzu dienen auch Obstbäume, die noch in der Legende Ziff. A.6.3 und C.18 ergänzt werden. Gerade bei Laubbäumen ist zu berücksichtigen, dass diese ohnehin nur ca. 6 Monate Laub tragen, ansonsten aber lichtdurchlässig sind. Fichten, Blautannen und Koniferen sind im Siedlungsgebiet standortfremd und sollten dort nicht gepflanzt werden.

Die Pflege der Baugrundstücke ist Angelegenheit der Grundstückseigentümer, auch der Rückschnitt oder die Beseitigung von Gehölzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 4.:

Beschluss:

Aufgrund des bestehenden Taubenweges und der günstigen Norderschließung wird es voraussichtlich der Wunsch vieler Bauwerber sein, die Häuser mit der Breitseite zur Sonne auszurichten. Dies ist für die Solar- und Photovoltaiknutzung sinnvoll und soll durch Festsetzungen wie First senkrecht zur Straße nicht verhindert werden. Um aber etwas mehr Gestaltungsvielfalt und Baufreiheit am südlichen Ortsrand zu gewährleisten, wird auf die Festsetzung der Firstrichtung parallel zur Straße bzw. zum neuen Ortsrand verzichtet; Planzeichen A.5.2 entfällt. Für die Häuser nördlich des Taubenweges dagegen war die Drehung wegen der Süderschließung durchaus zweckmäßig.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Rechtsprechung vom 22.08.2000 folgendes festgelegt: „Der Umstand allein, dass ein bisher unbebautes Grundstück künftig bebaut werden darf, macht das Interesse des Nachbarn an der Erhaltung des Zustandes, z.B. wegen der Ortsrand- und Aussichtsfrage noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang, mit der Folge, dass damit die Verletzung des Rechts auf gerechte Abwägung im Sinne des § 47 VWGO geltend gemacht werden könnte“.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu 5.:

Beschluss:

Durch die Lage der Gemeinde Wörthsee sind u.a. auch Verkehrsverhältnisse am Taubenweg bekannt und auch nicht durch diese Bauleitplanung mit wenigen neuen Häusern veränderbar. Dass in besonderen hochsommerlichen oder wintermäßigen Situationen Ausflugs- und Parkverkehr auftritt, ist bekannt. Die Neuerrichtung von wenigen neuen Wohnhäusern wird dabei keine erheblichen Auswirkungen und keinen nennenswerten Verkehrszuwachs bringen.

Die Verkehrsbehörde am Landratsamt Starnberg hat hierzu keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen.

Die geringe Aufweitung des Taubenweges auf der Südseite soll den teilweise etwas breiteren Straßenraum im Gesamtquerschnitt vereinheitlichen. Das eingetragene Maß von 6,11 m außerhalb des Geltungsbereichs entfällt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

3.2 FI.Nr. 81/11, Schr. v. 09.10.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Wir sind Eigentümer der Grundstücks FI.Nr 81/ 11, Taubenweg 9 in Wörthsee und unmittelbare Anlieger. Im Rahmen des gemeindlichen Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 65 „Südlich des Taubenwegs“ haben wir nachfolgende, für uns sehr wichtige Punkte mit der Bitte um Berücksichtigung aufgelistet.

Firsthöhe

Die Häuserreihe südlich des Taubenwegs ist die Ortsgrenze. Von den Feldern und dem Radweg trifft man auf die ersten Häuser und hat einen ersten Eindruck auf das Ortsbild von Wörthsee. Es wäre vom Erscheinungsbild her sehr wichtig sich der Größe der Häuser dahinter, also unserer Höhe, anzupassen. Wichtige Klötze, hinter denen die dahinterliegenden Häuser am Taubenweg verschwinden, sind kein schöner Anblick. Unseres Wissens ist das in einer Ortsrandlage auch nicht vorgesehen.

Firstrichtung

Die Firstrichtung der bestehenden Gebäude am nördlichen Taubenweg ist gegenwärtig im 90°- Winkel zur Straßenfläche ausgerichtet, insoweit wird auf die dahinterliegende, nördliche Bebauung und deren Sichtmöglichkeiten oder Sichtachsen Rücksicht genommen. Wir bitten die Gemeinde, diese einheitliche Ortsbildsituation im Bebauungsplan fortzuschreiben.

Dach

Was die Frage des Walmdaches betrifft, ist uns nicht klar, ob Satteldächer und Walmdächer zugelassen werden. Im Plan für die Bauparzellen 2, 3 und 4 ist nur ein Satteldach aufgeführt, obwohl in der Begründung des Bebauungsplanes auf S. 7 ausdrücklich beschrieben wird, dass dort ein eingeschossiger Bungalow mit Walmdach errichtet werden soll.

Bepflanzung

In den älteren Häusern der Nachbargrundstücke sieht man zwischen Straße und Häusern riesige, wuchernde Tujen und viel zu große Nadelbäume stehen. Eine Baumbepflanzung zu verlangen, halten wir für übertrieben. Allerdings wäre eine Änderung der Ordnung hin zur Strauchbepflanzung für alle Nachbarn ein großes Entgegenkommen.

Spazier- und Hundetourismus, Parken

Leider nimmt die Angewohnheit, genau dort zu parken, wo man losspazieren will, immer mehr zu. An schönen Tagen ist das ganzjährig zu beobachten. An Sommertagen ist längst von Badegästen alles zugeparkt, am Taubenweg ist ein Durchkommen nur möglich, wenn man in die derzeit landwirtschaftlich genutzte Privatfläche ausweicht. Die im Plan genannte Breite ist außerdem vor unserem Haus gar nicht gegeben. Der Taubenweg stellt auch eine direkte Verbindung zur S-Bahn dar, Elterntaxis und Pendler mit dem Auto sorgen für mehr Verkehr als man glaubt. Am schmalen Taubenweg ist dann schnell kein Durchkommen für die Landwirtschaft und Anlieger mehr möglich! Deshalb muss unbedingt gewährleistet sein, dass ausreichend Parkplätze auf den Grundstücken südlich des Taubenwegs eingeplant werden.

Zum Schluss möchten wir anmerken, dass die Häuser von den Grundeigentümerinnen zur Vermietung gebaut werden sollen. Da ist zu befürchten, dass der Grundsatz: Je größer, umso mehr Miete ist erzielbar, im Vordergrund steht. Die Einbindung der Neubauten in ein harmonisches Ortsbild sollte aber von größerem Interesse sein. Wer von Hechendorf kommt, hat hier einen ersten Eindruck von Wörthsee.

Die Erweiterung des Wohnraums in unserer Gemeinde wird ja begrüßt, diese Möglichkeiten bieten allerdings andere Flächen, in denen höhergeschossige Häuser das Ortsbild nicht trüben.“

Zu Firsthöhe:

Beschluss:

Bei den festgelegten Grundflächen und Wandhöhen handelt es sich um ortsübliche Einfamilien Wohnhäuser, die in der Umgebungsbebauung auch schon vorhanden sind. Um Spekulationen zu begrenzen, sind die Mindestgrundstücksgrößen für das Einzelhaus mit 600 qm festgesetzt, für die Doppelhaushälfte mit 350 qm. Ebenso wurde die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen beim Einzelhaus mit 2 WE festgelegt, für die Doppelhaushälfte mit 1 WE.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu Firstrichtung:

Beschluss:

Aufgrund des bestehenden Taubenweges und der günstigen Norderschließung wird es voraussichtlich der Wunsch vieler Bauwerber sein, die Häuser mit der Breitseite zur Sonne auszurichten. Dies ist für die Solar- und Photovoltaiknutzung sinnvoll und soll durch Festsetzungen wie First senkrecht zur Straße nicht verhindert werden. Um aber etwas mehr Gestaltungsvielfalt und Baufreiheit am südlichen Ortsrand zu gewährleisten, wird auf die Festsetzung der Firstrichtung parallel zur Straße bzw. zum neuen Ortsrand verzichtet; Planzeichen A.5.2 entfällt. Für die Häuser nördlich des Taubenweges dagegen war die Drehung wegen der Süderschließung durchaus zweckmäßig.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Rechtsprechung vom 22.08.2000 folgendes festgelegt: *„Der Umstand allein, dass ein bisher unbebautes Grundstück künftig bebaut werden darf, macht das Interesse des Nachbarn an der Erhaltung des Zustandes, z.B. wegen der Ortsrand- und Aussichtslage noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang, mit der Folge, dass damit die Verletzung des Rechts auf gerechte Abwägung im Sinne des § 47 VWGO geltend gemacht werden könnte“.*

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu Dach:

Beschluss:

Das in der Satzung bereits enthaltene Walmdach wird ebenfalls noch in der Legende aufgenommen und gilt für den gesamten Geltungsbereich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu Bepflanzung:

Beschluss:

Die Durchgrünung von Baugebieten neben Sträuchern auch mit hochstämmigen heimischen Laubbäumen ist ein zentrales Anliegen der Ortsgestaltung und des Landschaftsbildes in einem Fremdenverkehrsort, besonders direkt am Landschaftsschutzgebiet. Hierzu dienen auch Obstbäume, die noch in der Legende Ziff. A.6.3 und C.18 ergänzt werden. Gerade bei Laubbäumen ist zu berücksichtigen, dass diese ohnehin nur ca. 6 Monate Laub tragen, ansonsten aber lichtdurchlässig sind. Fichten, Blautannen und Koniferen sind im Siedlungsgebiet standortfremd und sollten dort nicht gepflanzt werden.

Die Pflege der Baugrundstücke ist Angelegenheit der Grundstückseigentümer, auch der Rückschnitt oder die Beseitigung von Gehölzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Zu Spazier- und Hundetourismus, Parken:

Beschluss:

Durch die Lage der Gemeinde Wörthsee sind u.a. auch Verkehrsverhältnisse am Taubenweg bekannt und auch nicht durch diese Bauleitplanung mit wenigen neuen Häusern veränderbar. Dass in besonderen hochsommerlichen oder wintermäßigen Situationen Ausflugs- und Parkverkehr auftritt ist bekannt. Die Neuerrichtung von wenigen neuen Wohnhäusern wird dabei keine erheblichen Auswirkungen und keinen nennenswerten Verkehrszuwachs bringen.

Die Verkehrsbehörde am Landratsamt Starnberg hat hierzu keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

4.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den aufgrund der vorstehenden Beschlüsse noch zu ergänzenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65 „Südlich des Taubenweges“ einschließlich Begründung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65 „Südlich des Taubenweges“ einschließlich Begründung eine verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

5. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen

5.1. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Doppelhauses und 2 Einfamilienhäuser mit Garagen - Konkretisierung der Fragestellung, Dorfstr. 40

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zu den beantragten Baukörpern und deren Wand- und Firsthöhen nicht. Die Erschließung der im rückwärtigen Bereich geplanten Einzelhäuser kann auch durch eine Verbreiterung der Drosselgasse auf 4 m nicht gesichert werden. Es müsste noch eine Ausweichfläche geschaffen werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

5.2. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Zweispanners (2 Doppelhaushälften) - geänderte Planung, Wesslinger Straße

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Duplex-Parker werden jedoch kritisch gesehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

5.3. Bauantrag: Anbau an das Wohnhaus, Waldbrunn 1

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

5.4. Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Nähe Buchenweg

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

5.5. Bauantrag: Abbruch landwirtschaftl. Gebäude und Neu-Anbau eines Mehrfamilienhauses (4 WE) - geänderte Planung, Alte Hauptstr. 35

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

5.6. Bauantrag: Ersatz-Neubau der bestehenden Wohnhaushälfte, Auinger Str. 40

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

5.7. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Neubau eines Einfamilienhauses - Antrag auf Vorbescheid, Rosengasse 6

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, wenn das geplante Einfamilienhaus, wie die anderen Wohnhäuser an der Rosengasse, 3 m von der Straße abgerückt wird.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 2**

5.8. Vorbescheidserteilung: Neubau eines Einfamilienhauses, Kenntnisnahme und Beschlussfassung, Rehsteig 5

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Klage weiter zu verfolgen. Über die Erfolgsaussichten soll dem Gemeinderat berichtet werden.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 7**

6. Bekanntgabe der am 11.12.2017 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

TOP entfallen

7. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

8. Verschiedenes

Ende der Sitzung: 21:20 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung