



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 28.01.2019
Beginn: 19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 22:05 Uhr Sitzungsende: 22:05 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 10.12.2108
2. Bekanntgabe der am 10.12.2018 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wörthsee für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 507, Gem. Steinebach, zur Schaffung von Angeboten für soziales Wohnen
 - 3.1. Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen
 - 3.2. Feststellungsbeschluss
4. Bebauungsplan Nr. 67 "Kuckuckstraße - Wohnbau"
 - 4.1. Behandlung und Beschlussfassung zu den im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 - 4.2. Satzungsbeschluss
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße"
 - 5.1. Billigungsbeschluss
 - 5.2. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
6. Bebauungsplan Nr. 61 "Steinebach - Areal Kirchenwirt"
 - 6.1. Billigungsbeschluss
 - 6.2. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
7. Beschlussfassung zur Konkretisierung der Ziele der Veränderungssperre für Bebauungsplan Nr. 70 "Etterschlager Straße Fl.Nr. 513 und 508/2"
8. Antrag auf Baulandausweisung in Walchstadt, Ortsabrundungssatzung für Kirchenweg
9. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
 - 9.1. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Einfamilienhäuser mit je einer Doppelgarage; Drosselgasse
 - 9.2. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses, Muldenstraße 10
 - 9.3. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses, Muldenstraße 10
 - 9.4. Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Ahornstraße 20

- 9.5. Bauantrag: Neubau eines Ferienhauses, Seeleite 40
- 9.6. Bauantrag: Neubau eines Ferienhauses, Seeleite 22 a
- 9.7. Bauantrag: Neubau einer Doppelgarage mit Lager + Fertigstellung einer Einzelgarage, Buchteil 6
- 9.8. Bauantrag: Errichtung eines Gartenschuppens; Am Steinberg 34
- 9.9. Bauantrag: Ausbau und Umnutzung einer Schneune zu einer eigengenutzten Wohnung; Anlage von zwei zusätzlichen Stellplätzen
- 9.10. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Rehsteig 19
- 9.11. Verlängerungsantrag für die Baugenehmigung von 11/2015 - Neubau eines Einfamilienhauses, Am Steinberg 7
- 9.12. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung von 2 Doppelhäusern, Kirchweg
10. Verschiedenes
11. Information der 1. Bürgermeisterin

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

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 10.12.2108

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2. Bekanntgabe der am 10.12.2018 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

TOP entfallen

3. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wörthsee für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 507, Gem. Steinebach, zur Schaffung von Angeboten für soziales Wohnen

3.1. Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen

Sachvortrag:

Die Bürgermeisterin begrüßt den Städteplaner.

Anregungen von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim (AELF) vom 5.11.2018

In der Stellungnahme vom 05.11.2018 wird auf die Stellungnahme vom 07.05.2018 verwiesen, die weiter Gültigkeit habe. Bereits vor der Auslegung wurde in intensiver Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, sowie der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg, die Ausgleichsflächenplanung im Rahmen der Bebauungsplanung geändert. Mit der Abstimmung wurde eine Zustimmung zur Planung durch den zuständigen Vertreter des AELF erzielt. Somit wurde den im Schreiben vom 07.05.2018 geäußerten Anregungen vollinhaltlich entsprochen. Eine weitergehende Ausführung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes war und ist nicht veranlasst, da der Flächennutzungsplan lediglich die vorbereitende Ebene der Bauleitplanung ist und in diese keine Ausgleichsflächen zu konkreten Eingriffen zugeordnet werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2. Landratsamt Starnberg, Straßenverkehrsbehörde vom 13.11.2018

Die Lage der Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen wird im Flächennutzungsplan nicht dargelegt, so dass die Äußerung sich letztlich nur auf die Bebauungsplanung, nicht aber auf die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht. Dasselbe gilt somit für die Parksituation entlang der Kuckuckstraße. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.2. Feststellungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt die 6. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.01.2019, fest. Das Aufstellungsverfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.01.2019 ist dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

4. Bebauungsplan Nr. 67 "Kuckuckstraße - Wohnbau"

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

Sachvortrag:

A . Anregungen von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange

GR Bernhard gibt bekannt, dass er bei allen Beschlussfassungen zur Stellplatzsituation und –behandlung dagegen stimmen wird.

1. AWISTA Abfallwirtschaftsverband Starnberg vom 19.10.2018

Der Hinweis wurde bereits an die planenden Architekten bzw. Landschaftsarchitekten weitergegeben und von diesen berücksichtigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2. Kreisbrandinspektion Starnberg vom 13.11.2018

Das Wassernetz des AWA Ammersee, der die Wasserversorgung sicherstellt, ist grundsätzlich ausreichend dimensioniert, den Grundschutz sicher zu stellen. Derzeit können wohl aufgrund eines technischen Problems am Unterflurhydranten in der Straße auf Höhe des Wohngebiets lediglich 600 l/min (= 37 m³/h) zur Verfügung gestellt werden. Die AWA geht von einem hydraulischen Problem aus, das bis zum Frühjahr 2019 – also lang vor Realisierung der Bebauung – gelöst werden dürfte. Danach würden dann die erforderlichen 48 m³/h bzw. 800 l/min zur Verfügung stehen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3. Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern vom 13.11.2018

Der Verweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 7 wird zur Kenntnis genommen. Gemäß diesem kann die Gemeinde „die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“ festsetzen. Nachdem die Gemeinde selbst Eigentümerin des Grundstücks ist und der Verband Wohnen im Landkreis Starnberg das Gebäude errichten und verwalten wird, erscheint eine derartige, zusätzliche Festlegung nicht erforderlich. Im Übrigen könnte eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB eine Pflicht zur Schaffung geförderten Wohnraums nicht begründen; denn diese Vorschrift begründet lediglich eine Pflicht zur Errichtung von Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden **könnten**, nicht aber gefördert sind.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim (AELF) vom 05.11.2018

In der Stellungnahme vom 5.11.2018 wird auf die Stellungnahme vom 07.05.2018 verwiesen, die weiter Gültigkeit habe. Bereits vor der Auslegung wurde in intensiver Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, sowie der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg, die Ausgleichsflächenplanung geändert. Mit der Abstimmung wurde eine Zustimmung zur Planung durch den zuständigen Vertreter des AELF erzielt. Somit wurde den im Schreiben vom 07.05.2018 geäußerten Anregungen vollinhaltlich entsprochen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der walddrechtliche sowie auch der naturschutzrechtliche Ausgleich wurde daher geändert und wird gemäß der Abstimmung mit AELF und unterer Naturschutzbehörde auf den Grundstücken Fl. Nrn. 621, 622 und 623 der Gemarkung Steinbach, jeweils im Nordteil direkt nördlich des Pfeiferwinkelmooses, nachgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

5. Landratsamt Starnberg, Straßenverkehrsbehörde vom 13.11.2018

Die Lage der Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen wurde auf der Grundlage der erforderlichen Sichtflächen im Süden des Grundstücks positioniert, da bei der Lage in der Außenkurve ausreichende Sichtflächen gegeben sind. Dieser Sachverhalt wurde bereits in der Begründung erläutert. Die Sicht beläuft sich in beide Richtungen auf über 70 m, nach Süden ist auf einem 11 m langen Streifen neben der Tiefgaragenzufahrt, der sich von ca. 2,5 m auf 0 verjüngt, keine Strauchpflanzung möglich, da dies die Sicht einschränken würde.

Der Hinweis auf ein eventuell erforderlich werdendes Parkverbot wird zur Kenntnis genommen. Nachdem verkehrsrechtliche Anordnungen im Bebauungsplan nicht getroffen werden können, wird dies von der Gemeinde beobachtet werden. Allerdings ist die Sicht an Ausfahrten an vielen Stellen durch parkierende Fahrzeuge eingeschränkt, ohne dass dadurch Handlungsbedarf oder gar die Anordnung von Einschränkungen gegeben wäre.

Beschluss:

Die erneute Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

6. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde vom 20.11.2018

Zu 1.: Die Begründung wird redaktionell an die festgesetzte Größe der Fensterflächen angepasst.

Zu 2.: Der Passus in Hinweis D.2.3 wird gestrichen.

Zu 3.: Das fehlende Wort wird ergänzt.

Zu 4.: Die Information der Kreisfachberatung wird als Anlage 4 der Begründung beigelegt, auf S. 9 wird entsprechend verwiesen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Bebauungsplan und Begründung werden dem Vortrag entsprechend redaktionell angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

7. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt vom 20.11.2018

Zu 1.: Die Festsetzung Ziff. C.3.1 wird entsprechend der Anregung des Kreisbauamts redaktionell geändert. Zusätzlich kann dann das Wort „lediglich“ entfallen. Die Festsetzung lautet demnach: Je Wohnung ist ein Stellplatz nachzuweisen.

Zu 2.: vgl. Vortrag zu 11.7, untere Naturschutzbehörde.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird gemäß dem Sachvortrag zur Kenntnis genommen, die Festsetzung Ziff. C.3.1 wird entsprechend redaktionell geändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

8. Bund Naturschutz Kreisgruppe Starnberg vom 21.11.2018

Zu 1.: In den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung („saP“) sind die Wanderbewegungen der Amphibien dargelegt. Es wird erläutert, dass im Planungsgebiet keine wesentlichen Wanderbewegungen erkennbar waren, sondern lediglich überwinternde Einzeltiere nicht ausgeschlossen werden können. Auf diesen Sachverhalt wird durch entsprechende Maßnahmen reagiert, um artenschutzfachliche Verbotstatbestände ausschließen zu können.

Der bekannte Wuchsort des Weißen Veilchens wird im Zuge der Bauarbeiten nicht tangiert, dennoch wurde in der Begründung darauf eingegangen und eine vorsorgliche Schutzmaßnahme festgelegt. Die Aussage im Umweltbericht, dass die Umweltauswirkungen „mittelhoch“ sind, stützt sich auf die Angaben in der „saP“.

Eine Umweltbaubegleitung ist im Bebauungsplan bereits festgesetzt, ebenfalls die darüber hinaus gehende Pflege der Ausgleichsmaßnahmen. Im Wohngebiet selbst werden die gebäudenahen Flächen sicher intensiv vonseiten der Bewohner benutzt, so dass sich hier aus Sicht der Verwaltung ein Mähkonzept erübrigt. Hier ist jedoch auf die Schaffung von Ersatzlebensräumen im Waldstück Teilbereich E gem. Gutachten vom 15.11.2018 nordöstlich der Kuckuckstraße zu verweisen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Festsetzung Ziff. C.3.1 wird entsprechend redaktionell geändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

B Einwendungen aus der Öffentlichkeit:

1. Einwender 1, Fl. Nr. 635 (Stellungnahme vom 10.11.2018)

Nach Art. 47 BayBO sind bei der Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Die Bayerische Bauordnung regelt nicht die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, diese Regelung ist in der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993, zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 7.8.2018 geregelt. Hier wird 1 Stellplatz je Wohnung angegeben. Die Gemeinde Wörthsee hat sich angesichts ihrer Lage im ländlichen Raum eine Satzung gegeben, gemäß der tatsächlich je Wohnung 1,5 Stellplätze erforderlich wären, wobei anderweitige Regelungen in einem Bebauungsplan, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, Vorrang haben. Die Anzahl von Stellplätzen im Bebauungsplangebiet richtet sich daher danach, was für die künftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet erforderlich sein wird.

Die Erfahrung mit sozialem Wohnraum hat gezeigt, dass aufgrund der einkommensschwachen Struktur der Mieterschaft pro Haushalt maximal 1 PKW, wenn nicht sogar gar kein PKW vorhanden ist. In den vergangenen Jahren hat der Verband Wohnen ausschließlich Anlagen mit einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohnung errichtet. Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung der Mieter, welche ein Auto besitzen, einen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage anzumieten. Bisher konnten keine der durch den Verband Wohnen errichteten Tiefgaragen, vollständig durch Mieter der zugehörigen Wohnanlage belegt werden. Um nur tatsächlich benötigte Tiefgaragen-Stellplätze errichten zu müssen, empfiehlt der Verband Wohnen in allen Gemeinden des Landkreises, wegen der einkommensschwachen Mieterschaft, einen Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung oder besser noch darunter umzusetzen. Die Erfahrung mit den Leerständen in den Tiefgaragen-Anlagen unterstreicht den Ansatz für den Stellplatzschlüssel. Zuletzt wurde im März in Krailling eine Wohnanlage mit 18 WE und 18 Stellplätzen errichtet. Von den Stellplätzen konnten nur 12 an Mieter der Wohnanlage vermietet werden. Die übrigen Mieter besitzen keine Pkw. Dieser Empfehlung des Verbands Wohnen ist die Gemeinde gefolgt. Die Begründung wird dahingehend erläuternd ergänzt. Insgesamt werden bei der vorliegenden Planung neben den 30 Stellplätzen für 30 Wohnungen zusätzlich noch 5 Besucherstellplätze errichtet.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

Hinweis Herr Ufer, dass es gängige Praxis im Sozialen Wohnungsbau ist, 1 Stellplatz/Wohnung in einer Tiefgarage nachzuweisen.

GR Bernhard: Es gibt auch andere sozial geförderte Wohnungsbauten. Hier sieht die Realität so aus, dass die Stellplätze oberirdisch belegt sind (z.B. Walchstadt und Siedlung). Aus diesem Grund ist GR Bernhard gegen den Stellplatzschlüssel.

Die 1. Bürgermeisterin: Zunächst geht man mit diesem Stellplatzschlüssel (1 Stellplatz/Wohnung) ins Verfahren. Wenn mehr Parkraum erforderlich ist, dann erfolgt ggf. eine Nachplanung. Es ist zu beobachten, wie sich die Stellplatzsituation entwickelt.

2. Einwender 10, Fl. Nr. 635/8 (Stellungnahme vom 14.11.2018)

Nach Art. 47 BayBO sind bei der Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Die Bayerische Bauordnung regelt nicht die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, diese Regelung ist in der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993, zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 7.8.2018 geregelt. Hier wird 1 Stellplatz je Wohnung angegeben. Die Gemeinde Wörthsee hat sich angesichts ihrer Lage im ländlichen Raum eine Satzung gegeben, gemäß der tatsächlich je Wohnung 1,5 Stellplätze erforderlich wären, wobei anderweitige Regelungen in einem Bebauungsplan, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, Vorrang haben. Die Anzahl von Stellplätzen im Bebauungsplangebiet richtet sich daher danach, was für die künftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet erforderlich sein wird.

Die Erfahrung mit sozialem Wohnraum hat gezeigt, dass aufgrund der einkommensschwachen Struktur der Mieterschaft pro Haushalt maximal 1 PKW, wenn nicht sogar gar kein PKW vorhanden ist. In den vergangenen Jahren hat der Verband Wohnen ausschließlich Anlagen mit einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohnung errichtet. Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung der Mieter, welche ein Auto besitzen, einen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage anzumieten. Bisher konnten keine der durch den Verband Wohnen errichteten Tiefgaragen, vollständig durch Mieter der zugehörigen Wohnanlage belegt werden. Um nur tatsächlich benötigte Tiefgaragen-Stellplätze errichten zu müssen, empfiehlt der Verband Wohnen in allen Gemeinden des Landkreises, wegen der einkommensschwachen Mieterschaft, einen Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung oder besser noch darunter umzusetzen. Die Erfahrung mit den Leerständen in den Tiefgaragen-Anlagen unterstreicht den Ansatz für den Stellplatzschlüssel. Zuletzt wurde im März 2018 in Krailling eine Wohnanlage mit 18 WE und 18 Stellplätzen errichtet. Von den Stellplätzen konnten nur 12 an Mieter der Wohnanlage vermietet werden. Die übrigen Mieter besitzen keine Pkw. Dieser Empfehlung des Verbands Wohnen ist die Gemeinde gefolgt. Die Begründung wird dahingehend erläuternd ergänzt. Insgesamt werden bei der vorliegenden Planung neben den 30 Stellplätzen für 30 Wohnungen zusätzlich noch 5 Besucherstellplätze errichtet. Eine Reduzierung der möglichen Wohneinheiten, wie gefordert, erscheint gerade unter den oben genannten Betrachtungen nicht zielführend oder sinnvoll. Dadurch würde nur der Leerstand bei der Tiefgarage vergrößert.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

3. Einwender 3, Fl. Nr. 513/4 (Stellungnahme vom 14.11.2018)

1. **Stellplatzthematik:** Zunächst wurde eine oberirdische Unterbringung der Stellplätze untersucht und geprüft. Diese hätte einen oberirdischen Stellplatz auf der Nordseite der Bebauung zur Folge gehabt. Aufgrund der Topographie des Geländes hätte die Erschließung vom Nordeck des Friedhofs vom dortigen Parkplatz her erfolgen müssen. Hierfür wäre ein Waldeingriff von insgesamt hierfür wäre mit Erschließung und Zuwegungen ein Waldeingriff von weiteren ca. 800 m² erforderlich geworden. Diese Variante wurde im Hinblick auf das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht weiter verfolgt.

In den vergangenen Jahren hat der Verband Wohnen ausschließlich Anlagen mit einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohnung errichtet. Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung der Mieter, welche ein Auto besitzen, einen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage anzumieten. Bisher konnten keine der durch den Verband Wohnen errichteten Tiefgaragen, vollständig durch Mieter der zugehörigen Wohnanlage belegt werden. Um nur tatsächlich benötigte Tiefgaragen-Stellplätze errichten zu müssen, empfiehlt der Verband Wohnen in allen Gemeinden des Landkreises, wegen der einkommensschwachen Mieterschaft, einen Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung oder besser noch darunter umzusetzen. Die Erfahrung mit den Leerständen in den Tiefgaragen-Anlagen unterstreicht den Ansatz für den Stellplatzschlüssel. Zuletzt wurde im März in Krailling eine Wohnanlage mit 18 WE und 18 Stellplätzen errichtet. Von den Stellplätzen konnten nur 12 an Mieter der Wohnanlage vermietet werden. Die übrigen Mieter besitzen keine Pkw. Dieser Empfehlung des Verbands Wohnen ist die Gemeinde gefolgt. Die Begründung wird dahingehend erläuternd ergänzt. Insgesamt werden bei der vorliegenden Planung neben den 30 Stellplätzen für 30 Wohnungen zusätzlich noch 5 Besucherstellplätze errichtet.

2. Im Hinblick auf die Nähe zum Friedhof wird auf die Schreiben der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Herrsching, Pfarrstelle Wörthsee vom 20.11.2018 sowie des katholischen Pfarramts Zum Heiligen Abendmahl vom 21.11.2018 verwiesen. Eine Störung ist demnach nicht erkennbar. Es wird in der geplanten Wohnbebauung keine Problemlage im Hinblick auf die Nutzung des Friedhofes gesehen.

3. Um Vorkommen der nicht sichtbaren Pilze (Gattung Tuber, Trüffel) wurden in der Tat keine Untersuchungen durchgeführt. Nach Bekanntwerden des Vorkommens wurde der Beauftragte für Naturschutz und Kartierung der Pilze Bayerns, um eine Stellungnahme gebeten, die in der Anlage beigefügt ist. Dieser hat empfohlen, einen angemessenen Ausgleich, so z.B. durch die Pflanzung von mit Trüffeln geimpften heimischen Baumarten, herbeizuführen. Weiter wurde die Regierung von Oberbayern um Stellungnahme zu den Trüffelvorkommnissen im Bebauungsplangebiet gebeten. Mit Email vom 20.12.2018 teilte die Regierung von Oberbayern mit, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme für Trüffel nicht erforderlich ist, sie aber im Rahmen der Eingriffsregelung und bei Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Planung sieht die Neuaufforstung von 5.000 m² Wald vor, wobei in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

überwiegend Eichen und Birken vorgesehen sind. Die Eichen werden in diesem Zuge mit Trüffelbrut vorgeimpft, so dass die Vorgaben der Stellungnahme eingehalten werden,

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

4. Einwender 7 und 8, Fl. Nr. 523 (2 gleichlautende Stellungnahmen vom 19.11.2018)

Zu 1.: Zum ISEK: die Gemeinde ist sich bewusst, dass es nicht müsste heißt. Dennoch hat das ISEK der Gemeinde ganz klar den Auftrag gegeben, mehr Angebote für soziales Wohnen zu ermöglichen. Ziel der Gemeinde ist es, die Ansätze des ISEK weiter zu verfolgen und gerade den Bürgern, die sich das Grundrecht auf Wohnen auf dem freien Markt in der Gemeinde nicht mehr leisten können, Wohnungen anbieten zu können.

Zu 2.: Auf dem ca. 5.000 m² großen Grundstück wird eine Bebauung mit 1.100 m² Grundfläche ermöglicht. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,22. In der näheren Umgebung finden sich bereits heute Grundstücke mit einer größeren GRZ, allein an der Waldstraße befinden sich in der nahen Umgebung ca. 50 Häuser. Die Anzahl der Bewohner spielt dabei nicht die wesentliche Rolle, da sich diese immer wieder ändern und aufgrund der Grundstückspreise deutlich erhöhen kann. Um den vorhandenen Gebäuden nicht zu nahe zu kommen, wird die Erhaltung eines bewaldeten Streifens festgesetzt. Naturgemäß wird die Anzahl der Einwohner je Wohnfläche aufgrund der Förderungen im Schnitt etwas höher liegen. Es ist aber nicht ersichtlich, dass hier ein Faktor von mehr als 1,5 zum Tragen käme.

Zu 3.: Als Nutzung des Bebauungsplangebiets ist derzeit ausschließlich Wohnen vorgesehen. Es ist nicht ersichtlich, wieso Wohnnutzung neben Wohnnutzung eine unzumutbare Immissionsbelastung hervorrufen sollte. Die Mieter müssen sich an die geltende Hausordnung, welchen das Grillen nur in bestimmten Umfang, nur auf eigenem Balkon und nur mit Elektrogrills erlaubt, halten. Die Regelungen in der Hausordnung entsprechen der geltenden Rechtsprechung im Rahmen des Nachbarschutzes bzw. Mieterschutzes. Grillen in den Freiflächen oder Nutzung der allgemeinen Freiflächen zu Festivitäten werden im Rahmen des Mietvertrags nicht gestattet. Den Rahmen der Emissionen aus den vermieteten Flächen bestimmt die allgemeine Rechtsprechung. Bei Störungen müssen diese angezeigt und ggf. dann gehandelt werden.

Zu 4.: Um das geplante Wohngebiet realisieren zu können, wird dieser Bebauungsplan in der Tat neu aufgestellt.

Zu 5.: Wie sich ca. 60-90 neue Bewohner bei über 3.000 Einwohnern in Steinebach negativ auf angrenzende Schutzgebiete auswirken sollen, ist nicht ersichtlich. Insbesondere ist keine Gefährdung des Naturschutzgebiets oder des Trinkwasserschutzgebiets erkennbar. GR Dr. Lossau wendet ein, es handele sich im geplanten Wohngebiet um 30 Wohnungen. Die 1. Bürgermeisterin verweist auf einen Gemeinderatsbeschluss zur Größenordnung von 60 – 90 neuen Bewerbern.

Zu 6.: Die Sichtflächen für die Tiefgarage entsprechen den gesetzlichen Vorgaben, so dass keine Gefahren erkennbar sind. Die Ein- und Ausfahrt wurde bewusst in den Süden – jenseits des Tiefpunkts im Gelände, der weiter nördlich liegt, angeordnet, da nur dort die Vorgaben zu den Sichtflächen (70 m Länge, was in jedem Fall ausreichend ist) eingehalten werden können. Ein Verweis auf eine Überschreitung der vorgeschriebenen Geschwindigkeiten als Gefahr für eine Ein- und Ausfahrt ins Feld zu führen, kehrt die Kausalkette letztlich um.

Zu 7.: Zur Stellplatzthematik ist Folgendes anzumerken:

Zunächst wurde eine oberirdische Unterbringung der Stellplätze untersucht und geprüft. Diese hätte einen oberirdischen Stellplatz auf der Nordseite der Bebauung zur Folge gehabt. Aufgrund der Topographie des Geländes hätte die Erschließung vom Nordeck des Friedhofs vom dortigen Parkplatz her erfolgen müssen. Hierfür wäre mit Erschließung und Zuwegungen ein Waldeingriff von insgesamt hierfür wäre ein Waldeingriff von weiteren ca. 800 m² erforderlich geworden. Diese Variante wurde im Hinblick auf das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht weiter verfolgt. In den vergangenen Jahren hat der Verband Wohnen ausschließlich Anlagen mit einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohnung errichtet. Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung der Mieter, welche ein Auto besitzen, einen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage anzumieten. Bisher konnten keine der durch den Verband Wohnen errichteten Tiefgaragen, vollständig durch Mieter der zugehörigen Wohnanlage belegt werden.

Um nur tatsächlich benötigte Tiefgaragen-Stellplätze errichten zu müssen, empfiehlt der Verband Wohnen in allen Gemeinden des Landkreises, wegen der einkommensschwachen Mieterschaft, einen Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung oder besser noch darunter umzusetzen. Die Erfahrung mit den Leerständen in den Tiefgaragen-Anlagen unterstreicht den Ansatz für den Stellplatzschlüssel. Zuletzt wurde im März in Krailling eine Wohnanlage mit 18 WE und 18 Stellplätzen errichtet. Von den Stellplätzen konnten nur 12 an Mieter der Wohnanlage vermietet werden. Die übrigen Mieter besitzen keine Pkw. Dieser Empfehlung des Verbands Wohnen ist die Gemeinde gefolgt. Die Begründung wird dahingehend erläuternd ergänzt. Insgesamt werden bei der vorliegenden Planung neben den 30 Stellplätzen für 30 Wohnungen zusätzlich noch 5 Besucherstellplätze errichtet.

Selbst wenn einzelne Bewohner oder Besucher kurzzeitig trotz ausreichender Anzahl an Stellplätzen an der Straße parken sollten, führt das erfahrungsgemäß zu einer Verlangsamung des fahrenden Verkehrs, so dass sich dadurch die Verkehrsgefährdung für hinter den parkenden Autos auf dem vorhandenen Gehsteig gehende Passanten tendenziell verringert als vergrößert. Nötigenfalls ist im Kurvenbereich ein Halteverbot zu erlassen.

Nötigenfalls kann die Parkzeit auf dem Parkplatz für die Friedhofsbesucher auf 2 oder 3 Stunden beschränkt werden. Mit dieser Parkzeitbeschränkung wäre ein Friedhofsbesuch ohne Einschränkungen möglich, für die Bewohner ist der Parkplatz dann jedoch unattraktiv. Diese Verkehrsregelungen können jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sie können aber vom Gemeinderat jederzeit beschlossen werden.

Zu 8.: Zur Wasserversickerung ist anzumerken, dass eine ordnungsgemäße Versickerung gemäß geologischem Gutachten möglich ist. Das bedeutet, dass das Wasser vollständig im Untergrund versickert und gegenüber der bisherigen Situation keine wesentliche Änderung eintritt. Hinzu kommt, dass das nördliche Gebäude sowie das an der Straße stehende Gebäude von der Topographie her in einer Geländemulde stehen, die Richtung Ostnordost in den gegenüberliegenden Wald abfällt. Das bedeutet, dass hiervon keinesfalls die südlich stehende Bebauung betroffen sein kann. Das über die Kuckuckstraße von Norden her abfließende Wasser strömt ebenfalls dieser Senke zu, das heißt, dass eine ggf. vorkommende Überschwemmung von der nach Süden ansteigenden Straße herrühren würde und sicher nicht von der Bebauung auf der Nordseite, da hier die Straße tiefer liegt.

Zu 9.: Eine spezielle Heizanlage wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der Verband Wohnen plant derzeit tatsächlich den Einbau einer Pellet-Heizung. Die Heizanlage muss der aktuell geltenden BImSchV entsprechen, sonst dürfen diese nicht in den Verkehr gebracht werden. Pelletheizanlagen besitzen aufgrund der geregelten Verbrennung, einen ca. 10-fach besseren Verbrennungswert als herkömmliche Holzschichtkessel oder gar Einzelöfen. Dies gilt insbesondere für die Feinstaub- und CO₂-Belastung. Zusätzlich ist darauf zu verweisen, dass in keiner der 30 Wohnungen ein zusätzlicher Einzelofen installiert werden kann. Die Anlieferung der Pellets erfolgt mit einem Silofahrzeug i.d.R mit 22 to Ladung. Aufgrund der geplanten Größe des Lagersilos ist von einer 2 bis 3-maligen Anlieferung im Jahr der Pellets auszugehen. Die Befüllung dauert hierbei ca. 20 min. je Lieferung. Von einer Behinderung oder Verkehrseinschränkung kann nicht ausgegangen werden, da das Lieferfahrzeug voraussichtlich im Bereich der Zufahrt zu den Besucherparkplätzen stehen wird

Zu 10.: Eine Bebauung gemäß § 34 BauGB ist auf dem Grundstück nicht möglich, aus diesem Grund wird ein Bebauungsplan aufgestellt. In diesem ist die Gemeinde zunächst frei, eigene Festsetzungen zu treffen. Sie muss sich bei ihrer Planung insbesondere nicht zwingend an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung orientieren, sondern kann die für ihre städtebauliche Konzeption notwendigen Festsetzungen treffen, soweit diese unter Abwägung aller Belange, insbesondere auch mit der umliegenden Bebauung, verträglich sind. Durch die Gebäudehöhe und die mit 10 bis 15 Grad geringe Dachneigung werden Firsthöhen von max. ca. 10,5 m erreicht. Die Gebäude an der Straße stehen dabei auf einer Höhe von 580,5 m ü NN. Das Gebäude schräg gegenüber (Kuckuckstraße 99) wirkt von der Straße gesehen mit Garage ebenfalls dreigeschossig, es steht auf über 585,0 m üNN, so dass dieses letztlich höher über das Straßenniveau aufragt als die geplante Bebauung.

Zu 11. a): Es wird unterschieden in die Grundflächenzahl GRZ und die Gesamt-GRZ. Die GRZ bezieht sich auf den durch Hauptgebäude überbauten Anteil der Grundstücksfläche, die „Gesamt-GRZ“ wird unter Einrechnung aller versiegelten Flächen, also Hauszuwege, Stellplätze, Nebengebäude etc. ermittelt. Die maximal zulässige GRZ gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO bezieht sich nicht auf die Gesamt-GRZ, sondern auf die GRZ, die im Übrigen niedriger ist als die GRZ einzelner benachbarter Grundstücke. Angesichts der Versiegelung und Überbauung, die im üblichen Rahmen auch der angrenzenden Bebauung liegt, ist sicher nicht von einer hohen Eingriffserheblichkeit zu sprechen, zumal ein Teil des Baumbestands erhalten bleibt.

Zu 11. b): Die Darlegung im Umweltbericht bezieht sich auf die denkbare Einbindung der Tiefgarage in das Grundwasser und die damit erforderliche Abdichtung. Die Darlegung im Umweltbericht wird dahingehend berichtigt. Die Darlegung, dass keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen sind, ist richtig. Die Ausführungen der Anwohnerin beziehen sich auf so genanntes wild abfließendes Wasser. Hier ist gesetzliche Vorgabe, dass dieses durch die Bebauung nicht verändert wird. Durch die Anordnung der Gebäude wird das wild abfließende Wasser nicht verändert, vielmehr wird der nach Süden orientierte Hangteil durch die Bebauung verkürzt, so dass sogar geringfügig weniger wild abfließendes Oberflächenwasser entstehen wird. Ansonsten ist auf das Gutachten GeoHydroConsult zu verweisen, das die mögliche Versickerung aufzeigt.

Zu 11. c): Schutzgut Luft und Klima: Es wird dargelegt, dass kleinräumig eine mittlere Eingriffs-Erheblichkeit entsteht – dies ist der Rodung eines Teils des Waldes geschuldet. Die Gebäude werden kleinräumig den Kaltluftabfluss verändern, allerdings fließt die Kaltluft im Wesentlichen ohnehin in die nördlich der bestehenden Bebauung liegende, östlich der Kuckuckstraße gelegene Senke. In jedem Fall wird der Wald in der Nähe des Umgriffs ausgeglichen, so dass auch die klimatische Bilanz nicht mehr als nur geringfügig verändert wird.

Zu 11. d): Aus dem Grund der deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes wird von einer mittleren Eingriffserheblichkeit ausgegangen, da zumindest kleinräumig mit erheblichen Auswirkungen gerechnet werden muss. Es sind Gebäudelängen von jeweils maximal 25 bis 30 m zulässig, so dass nicht von einer Blockbebauung gesprochen werden kann.

Zu 11. e): Die Verkehrsimmissionen werden sicher als lästig wahrgenommen. Allerdings ist davon auszugehen, dass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgrund der Anbindung zum Ort im Wesentlichen nach Norden abfließen wird. Es handelt sich dabei um maximal ca. 100 Fahrten am Tag, so dass eine wesentliche, grenzwertüberschreitende Lärmbelastung auszuschließen ist. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, dass Stellplatzimmissionen, die Wohnungen zuzurechnen sind, in Wohngebieten gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören. Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, rufen auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervor (vgl. hierzu den Beschluss des VG Baden -Württemberg vom 20.07.95, Az. 3 S 3538/94 und bayerische Parkplatzlärmstudie). Zu diesem Ergebnis kommt auch die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Sarnberg vom 28.12.2018. Der Bebauungsplan wird um den Hinweis zur Schallabsorption der Tiefgaragenrampe ergänzt. Der vorhandene Gehsteig bleibt vollumfänglich erhalten, so dass hier im Betrieb keine wesentliche Verkehrsgefährdung erkennbar ist. Falls tatsächlich mehr Fahrzeuge entlang der Straße parkieren, führt dies erfahrungsgemäß zu einer Verlangsamung des Verkehrs und zu einer Verbesserung des Sicherheitsgefühls für Fußgänger, da der Verkehr nicht mehr entlang der Gehsteigkante entlangfährt, sondern einen deutlichen Abstand einnimmt bzw. durch die parkierenden Fahrzeuge abgeschirmt wird.

Zu 11. f): Die von Seiten der Anwohner benannten Grundstücke sind allesamt nicht im Gemeindeeigentum, so dass sie für eine Überplanung unter den Rahmenbedingungen des geförderten Wohnbaus nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde selbst hat in der Tat keine anderen, geeigneten Flächen, die für eine Wohnbebauung in Frage kommen würden. Das einzige andere Grundstück der Gemeinde, das

Zu 12.: Auch mit dem möglichen weiteren Wohngebiet am Teilsrain bietet der Friedhof in der Tat noch genügend freie Grabstätten, so dass gerade angesichts der zunehmenden Urnenbestattung eine Überlastung nicht erkennbar wird.

Zu den zusammengefassten Punkten 1. Bis 14., die eine andere Nummerierung haben, wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Zum Verdacht der Befangenheit ist anzumerken, dass die Gemeinde selbst die Bebauung nicht nur ermöglicht, sondern auch plant bzw. durch den Verband Wohnen im Landkreis Sarnberg im Auftrag der Gemeinde planen und ausführen lässt. Nachdem in diesem Fall also Ersteller der Planung und Bauherr letztlich identisch sind, spielt eine mögliche Befangenheit keine wesentliche Rolle.

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird um die Hinweise zu schallabsorbierenden Maßnahmen an der Tiefgaragenrampe ergänzt. In der Tat wird die Bebauung von den Anwohnern als Veränderung und Eingriff wahrgenommen werden, wessen sich die Gemeinde bewusst ist. Unter Abwägung aller Gesichtspunkte ist eine Änderung der Planung jedoch nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

5. Einwender 11, 30 Anwohner der Waldstraße (Stellungnahme vom 16.11.2018)

Die faunistische Bestandsaufnahme entspricht mit einem Alter von 2 Jahren den Vorgaben – eine Aufnahme darf nicht älter als 5 Jahre sein. Die Veränderung der Wälder in der Umgebung ist bedauerlich, allerdings ist festzuhalten, dass das Grundstück Fl. Nr. 524 auf der anderen Seite der Kuckuckstraße Wald im Sinne des Waldgesetzes ist, der zusätzlich als Erholungswald festgelegt ist. Hier sind Änderungen der Nutzung genehmigungspflichtig, wobei eine Genehmigung nur mit Ersatzaufforstungen erteilt werden würde. Aus diesen Gründen sind Änderungen an der Nutzungsart Wald praktisch ausgeschlossen. Eine bauliche Nutzung ist dort seitens der Gemeinde nicht vorgesehen. Durch die Einschläge an anderer Stelle sind keine wesentlichen Änderungen der faunistischen Eignung des Gebiets erkennbar.

Die Höhe der Gesamtbebauung entspricht in etwa der Umgebung, allerdings sind dort maximal 2 anstelle von 3 Vollgeschossen vorhanden und zulässig. Die Abstandsflächen gemäß BayBO zu den benachbarten Grundstücken werden vollumfänglich eingehalten. Dies ist bei der Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt. Die Baudichte

Es werden tatsächlich 30 Wohnungen mit ca. 2.000 m² Fläche geplant. Zur Stellplatzthematik ist Folgendes anzumerken: Zunächst wurde eine oberirdische Unterbringung der Stellplätze untersucht und geprüft. Diese hätte einen oberirdischen Stellplatz auf der Nordseite der Bebauung zur Folge gehabt. Aufgrund der Topographie des Geländes hätte die Erschließung vom Nordeck des Friedhofs vom dortigen Parkplatz her erfolgen müssen. Hierfür wäre mit Erschließung und Zuwegungen ein Waldeingriff von weiteren ca. 800 m² erforderlich geworden. Diese Variante wurde im Hinblick auf das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht weiter verfolgt. In den vergangenen Jahren hat der Verband Wohnen ausschließlich Anlagen mit einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohnung errichtet. Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung der Mieter, welche ein Auto besitzen, einen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage anzumieten. Bisher konnten keine der durch den Verband Wohnen errichteten Tiefgaragen, vollständig durch Mieter der zugehörigen Wohnanlage belegt werden. Um nur tatsächlich benötigte Tiefgaragen-Stellplätze errichten zu müssen, empfiehlt der Verband Wohnen in allen Gemeinden des Landkreises, wegen der einkommensschwachen Mieterschaft, einen Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung oder besser noch darunter umzusetzen. Die Erfahrung mit den Leerständen in den Tiefgaragen-Anlagen unterstreicht den Ansatz für den Stellplatzschlüssel. Zuletzt wurde im März in Krailling eine Wohnanlage mit 18 WE und 18 Stellplätzen errichtet. Von den Stellplätzen konnten nur 12 an Mieter der Wohnanlage vermietet werden. Die übrigen Mieter besitzen keine Pkw. Dieser Empfehlung des Verbands Wohnen ist die Gemeinde gefolgt. Die Begründung wird dahingehend erläuternd ergänzt. Insgesamt werden bei der vorliegenden Planung neben den 30 Stellplätzen für 30 Wohnungen zusätzlich noch 5 Besucherstellplätze errichtet.

Im öffentlichen Straßenraum sollen und dürfen keine Stellplätze für Wohnbauvorhaben ausgewiesen werden. Allerdings ist nie auszuschließen, dass einzelne Mieter ihre Fahrzeuge trotz angemietetem Stellplatz in der Tiefgarage ihr Fahrzeug auf der Straße stehen lassen – oder auch Besucher, trotz der geplanten Besucherstellplätze. Dies entspricht aber dem zulässigen Gemeingebrauch der Straße. Nötigenfalls wird die Gemeinde im entsprechenden Abschnitt oder Kurvenbereich Park- oder Halteverbot ausweisen.

Eine Erweiterung des Friedhofs ist weder derzeit erforderlich noch in mittlerer Zukunft absehbar. Für anonyme Waldbestattungen eignen sich die Waldflächen nordöstlich oder westlich des Friedhofs ebenso gut.

Zum Anhang Waldstraße 18: Die Gemeinde hat die erforderlichen Krippen- und Kindergartenplätze im Blick, dazu ist sie gesetzlich ohnehin verpflichtet. Aktuell ist hier kein Mangel erkennbar. Gemäß den Aussagen im „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) sollte die Gemeinde gerade deshalb mehr Angebote für soziales Wohnen ermöglichen, da die Gemeinde ohne diesen Probleme hat, ihre Infrastruktur zu halten. Zur Parksituation siehe vorstehend, die Einführung einer 30-km/h-Zone ist eine gute Anregung. Diese kann allerdings nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, die Gemeindeverwaltung wird aber gebeten, einen eigenen Beschluss hierzu vorzubereiten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

6. Einwender 9, Fl. Nr. 508/3 (Stellungnahme vom 16.11.2018)

Gemäß den Aussagen im „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) sollte die Gemeinde mehr Angebote für soziales Wohnen ermöglichen, da die Gemeinde ohne dies Probleme hat, ihre Infrastruktur zu halten.

Die Gemeinde selbst hat lediglich ein weiteres Grundstück, das sich theoretisch für eine Bebauung eignen würde. Dieses liegt zurückgesetzt von der Straße in Walchstadt und hat lediglich eine drei Meter breite Zufahrt. Diese Fläche liegt zwischen zwei Bauernhöfen und wird durch ein Feldgehölz beengt. Dieses Grundstück liegt in ca. 3 km Entfernung vom Bahnhof und 1,3 km zur Grundschule. Anstelle des jetzt gewählten Grundstücks, das ca. 1,4 km vom Bahnhof und nur 0,8 km Fußweg zur Grundschule entfernt liegt. Insbesondere wegen der Nähe zur Landwirtschaft würde eine Wohnbebauung dort die Betriebe einschränken und deren Weiterführung gefährden. Nachdem auch dort Lebensraum für Fauna und Flora (Feldgehölz, Wiese) zerstört worden wäre, hat sich der Gemeinderat für das jetzt verfolgte Grundstück entschieden, auch wenn hier der vorhandene Wald gerodet werden muss.

Für den Eingriff in den Wald wird eine gleich große, derzeitige Wiesenfläche am Nordrand des Pfeiferwinkelmooses neu aufgeforstet, so dass per Saldo kein Flächenverlust an Wald entsteht. Der Gemeinde ist bewusst, dass bereits mit dem Zuzug der ersten Bewohner eine Veränderung eingesetzt hat, die sich nun weiter fortsetzt. Immerhin werden die jetzt entstehenden Eingriffe naturschutzrechtlich und artenschutzfachlich ausgeglichen, was damals nicht der Fall war.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Ausgleichsfläche für die gerodete Waldfläche befindet sich im Pfeiferwinkelmoos.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

7. Einwender 12, Fl. Nr. 523/5 (Stellungnahme vom 10.11.2018)

Zur Stellplatzthematik ist Folgendes anzumerken: Zunächst wurde eine oberirdische Unterbringung der Stellplätze untersucht und geprüft. Diese hätte einen oberirdischen Stellplatz auf der Nordseite der Bebauung zur Folge gehabt. Aufgrund der Topographie des Geländes hätte die Erschließung vom Nordeck des Friedhofs vom dortigen Parkplatz her erfolgen müssen. Hierfür wäre mit Erschließung und Zuwegungen ein Waldeingriff von insgesamt hierfür wäre ein Waldeingriff von weiteren ca. 800 m² erforderlich geworden. Diese Variante wurde im Hinblick auf das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht weiter verfolgt. In den vergangenen Jahren hat der Verband Wohnen ausschließlich Anlagen mit einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohnung errichtet. Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung der Mieter, welche ein Auto besitzen, einen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage anzumieten. Bisher konnten keine der durch den Verband Wohnen errichteten Tiefgaragen, vollständig durch Mieter der zugehörigen Wohnanlage belegt werden. Um nur tatsächlich benötigte Tiefgaragen-Stellplätze errichten zu müssen, empfiehlt der Verband Wohnen in allen Gemeinden des Landkreises, wegen der einkommensschwachen Mieterschaft, einen Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung oder besser noch darunter umzusetzen. Die Erfahrung mit den Leerständen in den Tiefgaragen-Anlagen unterstreicht den Ansatz für den Stellplatzschlüssel. Zuletzt wurde im März in Krailling eine Wohnanlage mit 18 WE und 18 Stellplätzen errichtet. Von den Stellplätzen konnten nur 12 an Mieter der Wohnanlage vermietet werden. Die übrigen Mieter besitzen keine Pkw. Dieser Empfehlung des Verbands Wohnen ist die Gemeinde gefolgt. Die Begründung wird dahingehend erläuternd ergänzt. Insgesamt werden bei der vorliegenden Planung neben den 30 Stellplätzen für 30 Wohnungen zusätzlich noch 5 Besucherstellplätze errichtet.

Selbst wenn einzelne Bewohner oder Besucher kurzzeitig trotz ausreichender Anzahl an Stellplätzen an der Straße parken sollten, führt das erfahrungsgemäß zu einer Verlangsamung des fahrenden Verkehrs, so dass sich dadurch die Verkehrsgefährdung für hinter den parkenden Autos auf dem vorhandenen Gehsteig gehende Passanten tendenziell verringert als vergrößert. Nötigenfalls ist im Kurvenbereich ein Halteverbot zu erlassen. Die Gemeindeverwaltung wird den Hinweis zur schwierigen Querungssituation vom westseitigen Gehsteig an der Kuckuckstraße zu dem Feldweg Richtung Schluifeld aufgreifen und dort die Errichtung einer Querungshilfe mittels Fahrbahnteiler bzw. die Errichtung einer Gehbahn auf der Ostseite prüfen.

Im Hinblick auf die Nähe zum Friedhof wird auf die Schreiben der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Herrsching, Pfarrstelle Wörthsee vom 20.11.2018 sowie des katholischen Pfarramts Zum Heiligen Abendmahl vom 21.11.2018 verwiesen. Eine Störung ist demnach nicht erkennbar. Es wird

in der geplanten Wohnbebauung keine Problemlage im Hinblick auf die Nutzung des Friedhofes gesehen. Eine Erweiterung des Friedhofes ist weder derzeit noch mittelfristig absehbar erforderlich, vielmehr geht der Bedarf aufgrund der zunehmenden Nutzung von Urnenbestattungen trotz steigender Bevölkerungszahlen eher zurück.

Das Waldstück für einen Spielplatz zu roden, erscheint angesichts des auch dann erforderlichen wald- wie naturschutzrechtlichen Ausgleichs mindestens fragwürdig, in jedem Fall ist dies allerdings finanziell wie naturschutzfachlich nicht darstellbar. Im Übrigen sind in der Umgebung genügend Waldflächen vorhanden, die als Naturspielplatz genutzt werden können. Spielplätze sind insbesondere dort erforderlich, wo ansonsten keine Naturflächen oder verdichteter Wohnungsbau vorliegen. Beim neuen Bauvorhaben wird für die Kinder in jedem Fall ein Spielplatz errichtet werden. Die Pflicht, bei der Errichtung von Gebäuden Kinderspielplätze zu errichten, ist in Art. 7 BayBO geregelt. Es handelt sich also um eine bauordnungsrechtliche und nicht um eine bauplanungsrechtliche Pflicht. Der Bebauungsplan schließt die Errichtung eines Kinderspielplatzes nicht aus, sodass ein solcher im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben errichtet werden kann.

Zur Amphibienwanderung und den artenschutzfachlichen und -rechtlichen Auswirkungen wird auf die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (2018) verwiesen. Demgemäß sind keine negativen Auswirkungen gegeben, die über die getroffenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen hinausgehende Einschränkungen erfordern würden. Gemäß faunistischer Untersuchung handelt es sich gerade nicht um einen Haupt-Wanderbereich für Amphibien.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

8. Einwender 14, Fl. Nr. 508 (Stellungnahme vom 16.11.2018, vertr. durch RA)

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist rechtlich nicht zu beanstanden. Richtig ist, dass nach der Begründung zum Bebauungsplan im Bebauungsplangebiet Wohnbebauung in Form von sozialem Wohnungsbau entstehen soll. Dennoch handelt es sich vorliegend nicht um einen vorhabenbezogenen, sondern um einen Angebotsbebauungsplan. Selbst wenn es der Gemeinde im Moment primär um die Schaffung von Wohnraum geht, ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan zulässig, um so die Möglichkeit zu erhalten, die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen bei einer Änderung der Bedarfssituation ggfs. auch zu anderen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Zwecken umnutzen zu können. Im Übrigen würde sich auch eine ausschließliche Wohnnutzung innerhalb der Bandbreite der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bewegen. Denn in der von der Gemeinde verfolgten und festgesetzten Planungskonzeption eines allgemeinen Wohngebiets wird die gesamte Bandbreite von Vorhaben abgedeckt, die im Rahmen des festgesetzten Baugebiets zulässig sind. Aus diesem Grund handelt es sich bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auch nicht um ein sog. „Etikettenschwindel“. Die Planung zielt nicht darauf ab, ein eigentlich unzulässiges Planungsziel zu verdecken. Die Entwicklung von Wohnen ist von der Gemeinde ausdrücklich gewollt und entspricht ihren städtebaulichen Vorstellungen. Der Unterschied eines allgemeinen Wohngebiets und eines reinen Wohngebiets ist nur gradueller, nicht aber prinzipieller Art, und auch das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, sodass hinsichtlich des Planungsziels einer Wohnnutzung keine Verdeckung der wahren städtebaulichen Absichten vorliegt. Trotz der Tatsache, dass derzeit im Bebauungsplangebiet eine Wohnnutzung geplant ist, ist es der Gemeinde nicht verwehrt, im Hinblick auf mögliche künftige Entwicklungen im Baugebiet und einer sich ändernden Bedarfssituation ein allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festzusetzen, (vgl. hierzu das Urteil des BayVGH v. 04.08.2017, Az. 9 N 15.378).

Zu Maß der baulichen Nutzung, Verstoß gegen Rücksichtnahmegebot: Die Gemeinde sieht eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots, also der Pflicht, unzumutbare Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke zu vermeiden, durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht als gegeben an, insbesondere geht aus ihrer Sicht von der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung für das Grundstück der Einwender keine erdrückende Wirkung aus. Eine unzumutbare erdrückende oder abriegelnde Wirkung käme bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohnhäusern in Betracht; Hauptkriterien bei der Beurteilung einer solchen Wirkung sind nach Ansicht der Gemeinde die Höhe und Ausdehnung des Bauvorhabens sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung. Vorliegend hält die durch den Bebauungsplan zugelassene Bebauung die gemäß Bayerischer Bauordnung gesetzlich vorgeschriebenen

Abstandsflächen ein. Zusätzlich wird direkt nördlich des Grundstücks Waldstraße 7b ein ca. 6,5 m tiefer Gehölzgürtel auf dem Planungsgrundstück als Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen wird einem Gefühl des Eingemauertseins wirksam entgegengewirkt. Der Rechtsanwalt verweist darauf, dass das Rücksichtnahmegebot von demjenigen, dessen mit dem Vorhaben verfolgten Interessen verständlicher und unabweisbarer sind, umso weniger einzuhalten ist. Die Gemeinde erkennt an, dass der Ersatz des bisherigen Waldes durch eine Wohnbebauung eine deutliche Veränderung auslöst. Im Übrigen besteht gerade auf den Erhalt einer bestimmten Aussicht kein Anspruch. Der bislang vorhandene Baumbestand, der im Bereich der Grundstücksgrenze gemäß Festsetzung des Bebauungsplans erhalten bleibt, nimmt vermutlich mehr Licht, als dies die geplante Bebauung vermag. Zudem ist darauf zu verweisen, dass diese sich auf der Nordseite des Grundstücks Waldstraße 7 b befindet, so dass sie allein sonnenstandsbedingt kein Licht zu nehmen vermag. Die geplante Bebauung wird überwiegend nur von der Kuckuckstraße im Osten und etwas vom Friedhof einsehbar sein, von Norden und insbesondere Süden verbleibt ein Gehölzsaum, so dass die Sicht höchstens im Winter verändert wird. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Bebauung des westlich angrenzenden Grundstücks Fl. Nr. 508/5 (Buchteil 20) ebenfalls über drei Vollgeschoße verfügt, und dieses steht ca. 11 m über dem Grundstück Waldstraße 7b. Ein Wertverlust des benachbarten Grundstücks ist daher nicht erkennbar.

Zu gesteigerte Immissionsbelastungen: Eine Nutzung von KFZs durch neue Bewohner im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen. Diese werden aufgrund der Anbindung zur Autobahn und zu den Läden überwiegend Richtung Norden an- und abfahren. Inwiefern diese ca. 100-200 Fahrbewegungen eine grenzwertüberschreitende Lärm- und Abgasbelastung hervorrufen sollten, ist nicht ersichtlich. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, dass Stellplatzimmissionen, die Wohnungen zuzurechnen sind, in Wohngebieten gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören. Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, rufen auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervor (vgl. hierzu den Beschluss des VG Baden -Württemberg vom 20.07.95, Az. 3 S 3538/94 und bayerische Parkplatzlärmstudie). Zu diesem Ergebnis kommt auch die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Starnberg vom 28.12.2018. Der Bebauungsplan wird um den Hinweis zur Schallabsorption der Tiefgaragenrampe ergänzt. Dasselbe gilt an sich auch für die Nutzung der Außenanlagen. Insbesondere ist anzuführen, dass die Außenanlagen so konzipiert sind, dass diese im entstehenden „Innenhof“ situiert werden, um auch eine Einsehbarkeit von allen Wohnungen zu ermöglichen. Die nach Süden orientierten Außenanlagen werden lediglich von den jeweiligen Erdgeschossbewohnern als Freisitz genutzt werden, der Bereich in Richtung Grundstücksgrenze verbleibt als Gehölzgürtel ohne intensivere Nutzung. Aus diesem Grund wird die Nutzung der Außenräume sicher nicht zu einer Überschreitung der wohngebietstypischen Immissionen überschreiten. Nachdem die Nutzung im Planungsgebiet sich von der südlich und südwestlich angrenzenden Nutzung als Wohngebiet nicht unterscheidet, ist auch nicht erkennbar, wieso Lärm durch Rasenmäher oder Laubbläser gerade von diesem Grundstück zu unzumutbarer Belästigung führen sollten. Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich die Mieter an die geltende Hausordnung halten müssen. Dabei ist das Grillen nur in bestimmten Umfang, nur auf eigenem Balkon und nur mit Elektrogrills erlaubt. Die Regelungen in der Hausordnung entsprechen der geltenden Rechtsprechung im Rahmen des Nachbarschutzes bzw. Mieterschutzes. Grillen in den Freiflächen oder Nutzung der allgemeinen Freiflächen zu Festivitäten werden im Rahmen des Mietvertrags nicht gestattet. Den Rahmen der Emissionen aus den vermieteten Flächen bestimmt die allgemeine Rechtsprechung. Bei Störungen müssen diese angezeigt und ggf. dann geahndet werden.

Zu Fehlende Parkmöglichkeiten: Zunächst wurde eine oberirdische Unterbringung der Stellplätze untersucht und geprüft. Diese hätte einen oberirdischen Stellplatz auf der Nordseite der Bebauung zur Folge gehabt. Aufgrund der Topographie des Geländes hätte die Erschließung vom Nordeck des Friedhofs vom dortigen Parkplatz her erfolgen müssen. Hierfür wäre mit Erschließung und Zuwegungen ein Waldeingriff von insgesamt hierfür wäre ein Waldeingriff von weiteren ca. 800 m² erforderlich geworden. Diese Variante wurde im Hinblick auf das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht weiterverfolgt. Selbst wenn einzelne Bewohner oder Besucher kurzzeitig trotz ausreichender Anzahl an Stellplätzen an der Straße parken sollten, führt das erfahrungsgemäß zu einer Verlangsamung des fahrenden Verkehrs, so dass sich dadurch die Verkehrsgefährdung für hinter den parkenden Autos auf dem vorhandenen Gehsteig gehende Passanten tendenziell verringert als vergrößert. Nötigenfalls ist im Kurvenbereich ein Halteverbot zu erlassen. Die Lage des Wohngebiets in fußläufiger Entfernung zur S-Bahn sowie zur Grundschule wird gerade im Hinblick auf die Bewohner eine tendenziell seltenere Nutzung des KFZs hervorrufen, als dies bei einem Einfamilienhaus zu erwarten ist. Die Gemeinde hält die Stellplatz-Vorgaben der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993, zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 7.8.2018 ein. Insgesamt werden 35 Stellplätze errichtet, gemäß gemeindlichen Vorgaben müssen 10 %

der Stellplätze als Besucherstellplätze nutzbar sein, dies ist ebenfalls eingehalten. In den vergangenen Jahren hat der Verband Wohnen ausschließlich Anlagen mit einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohnung errichtet. Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung der Mieter, welche ein Auto besitzen, einen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage anzumieten. Bisher konnten keine der durch den Verband Wohnen errichteten Tiefgaragen, vollständig durch Mieter der zugehörigen Wohnanlage belegt werden. Um nur tatsächlich benötigte Tiefgaragen-Stellplätze errichten zu müssen, empfiehlt der Verband Wohnen in allen Gemeinden des Landkreises, wegen der einkommensschwachen Mieterschaft, einen Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung oder besser noch darunter umzusetzen. Die Erfahrung mit den Leerständen in den Tiefgaragen-Anlagen unterstreicht den Ansatz für den Stellplatzschlüssel. Zuletzt wurde im März in Krailling eine Wohnanlage mit 18 WE und 18 Stellplätzen errichtet. Von den Stellplätzen konnten nur 12 an Mieter der Wohnanlage vermietet werden. Die übrigen Mieter besitzen keine Pkw. Dieser Empfehlung des Verbands Wohnen ist die Gemeinde gefolgt. Die Begründung wird dahingehend erläuternd ergänzt. Insgesamt werden bei der vorliegenden Planung neben den 30 Stellplätzen für 30 Wohnungen zusätzlich noch 5 Besucherstellplätze errichtet.

Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, wieso sich Parksuchverkehr in die kleine, sehr schmale Sackgasse, deren Einfahrt sich ca. 75 m südlich der Besucherstellplätze befindet, erstrecken sollte.

Zu Überlastung Wasser- und Abwassernetz: Die angeführte Verschlammung der Waldstraße ist nicht auf eine Überlastung des Schmutzwasserkanals zurückzuführen, sondern auf so genanntes wild abfließendes Wasser von dem nach Westen ansteigenden Hang. Auf dem Grundstück ist gemäß geologischem Gutachten eine ordnungsgemäße Versickerung möglich. Das bedeutet, dass das Wasser vollständig im Untergrund versickert und gegenüber der bisherigen Situation keine wesentliche Änderung eintritt. Hinzu kommt, dass das nördliche Gebäude sowie das an der der Straße stehende Gebäude von der Topographie her in einer Geländemulde stehen, die Richtung Ostnordost in den gegenüberliegenden Wald abfällt. Bis zum Nordende des Grundstücks Waldstraße 11 steigt sie um ca. ½ m an, erst danach fällt sie nochmals nach Süden. Das heißt aber, dass vom Planungsgrundstück auf die Kuckuckstraße abfließendes Wasser keinesfalls die südlich stehende Bebauung betreffen kann, auch wenn die Kuckuckstraße entlang des Gebäudes Waldstraße 11 wieder leicht nach Süden abfällt. Das über die Kuckuckstraße von Norden her abfließende Wasser strömt ebenfalls der Senke östlich der Straße zu, das heißt, dass eine ggf. vorkommende Überschwemmung von der im weiteren Verlauf nach der Kreuzung Waldstraße nach Süden ansteigenden Kuckuckstraße herrühren würde und sicher nicht von der Bebauung auf der Nordseite, da hier die Straße tiefer liegt. Die GRZ auf dem Plangrundstück liegt mit ca. 0,22 im Rahmen der benachbarten Grundstücke, es ist mitnichten eine fast vollständige Versiegelung gegeben.

Zu Natur- und Landschaftsschutz: die Gemeinde hat sich mit Erstellung des faunistischen Gutachtens und den naturschutzfachlichen Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung („saP“) äußerst intensiv mit den Fragen des Natur- und Artenschutzes auseinandergesetzt. Auch der Wuchsort des Weißen Veilchens in mehr als 50 m nördlich des nördlichsten Baukörpers wird mit der Planung in keiner Weise tangiert. Wie sich eine Bebauung am ost-südostorientierten Hang auf den Wuchsort in ca. 50 m Entfernung am Nordosthang auswirken sollte, ist nicht ersichtlich. Der Potentialverlust des Gebiets ist mit der „saP“ und den natur- und artenschutzrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt bzw. ausweislich der Planung ausgeglichen. Inwiefern bei insgesamt rapide abnehmenden Bestandsdichten von Vögeln sich ggf. einzelne zusätzliche Individuen auf die Nutzung des angrenzenden Grundstücks Waldstraße 7 b negativ auswirken sollten, ist ebenfalls nicht begrifflich.

Zu Abwägung wie bei vorhabenbezogenem Bebauungsplan: Im Bebauungsplan werden nicht 30 Tiefgaragenstellplätze festgesetzt, sondern „je Wohneinheit ein Stellplatz“. Somit ist bei einer Aufteilung in kleinere Wohnungen ebenfalls gewährleistet, dass dann mehr Stellplätze errichtet werden müssen. Die Begründung auf S. 3 wird dahingehend korrigiert, dass auf einen derzeitigen Planungsansatz abgestellt wird, der aber bewusst variabel gehalten wird. Der 2. Absatz in Kap. 1 wird folgendermaßen gefasst: *„Gemäß bisherigem Planungsansatz sind vier 3-geschoßige Wohnhäuser mit jeweils einer Grundfläche zwischen 200 und 270 m², sowie eine Tiefgarage und ein externes Treppenhaus geplant. Allerdings bleibt durch die Bebauungsplanung auch eine andere Aufteilung oder Änderungen am vorliegenden Planungsansatz möglich.“*

Zu Erweiterung Friedhof: Mit der vorliegenden Planung werden 30 Wohneinheiten geschaffen, auf welche weiteren Planungen abgestellt wird, ist nicht erkennbar. Die Bestattungszahlen und insbesondere die Bestattungsart auf dem Friedhof führt zu einem deutlich rückläufigen Flächenbedarf, nicht zuletzt aufgrund der Urnenwand. Ein Erweiterungsbedarf des Friedhofs ist weder derzeit noch in mittlerer Zukunft feststellbar.

Zu fehlende Alternativenprüfung: Die Gemeinde verfügt in der Drosselgasse über keine Grundstücke. Die Gemeinde selbst hat lediglich ein weiteres Grundstück, das sich theoretisch für eine Bebauung eignen

würde. Dieses liegt zurückgesetzt von der Straße in Walchstadt und hat lediglich eine drei Meter breite Zufahrt. Diese Fläche liegt zwischen zwei Bauernhöfen und wird durch ein Feldgehölz beengt. Dieses Grundstück liegt in ca. 3 km Entfernung vom Bahnhof und 1,3 km zur Grundschule. Anstelle des jetzt gewählten Grundstücks, das ca. 1,4 km vom Bahnhof und nur 0,8 km Fußweg zur Grundschule entfernt liegt. Insbesondere wegen der Nähe zur Landwirtschaft würde eine Wohnbebauung dort die Betriebe einschränken und deren Weiterführung gefährden. Nachdem auch dort Lebensraum für Fauna und Flora (Feldgehölz, Wiese) zerstört worden wäre, hat sich der Gemeinderat für das jetzt verfolgte Grundstück entschieden, auch wenn hier der vorhandene Wald gerodet werden muss. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird um die Hinweise zu schallabsorbierenden Maßnahmen an der Tiefgaragenrampe ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

9. Einwender 13, Fl. Nr. 508/5 (Stellungnahme vom 16.11.2018, vertr. durch RA)

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist rechtlich nicht zu beanstanden. Richtig ist, dass nach der Begründung zum Bebauungsplan im Bebauungsplangebiet Wohnbebauung in Form von sozialem Wohnungsbau entstehen soll. Dennoch handelt es sich vorliegend nicht um einen vorhabenbezogenen, sondern um einen Angebotsbaugebiet. Selbst wenn es der Gemeinde im Moment primär um die Schaffung von Wohnraum geht, ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan zulässig, um so die Möglichkeit zu erhalten, die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen bei einer Änderung der Bedarfssituation ggfs. auch zu anderen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Zwecken umnutzen zu können. Im Übrigen würde sich auch eine ausschließliche Wohnnutzung innerhalb der Bandbreite der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bewegen. Denn in der von der Gemeinde verfolgten und festgesetzten Planungskonzeption eines allgemeinen Wohngebiets wird die gesamte Bandbreite von Vorhaben abgedeckt, die im Rahmen des festgesetzten Baugebiets zulässig sind. Aus diesem Grund handelt es sich bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auch nicht um ein sog. „Etikettenschwindel“. Die Planung zielt nicht darauf ab, ein eigentlich unzulässiges Planungsziel zu verdecken. Die Entwicklung von Wohnen ist von der Gemeinde ausdrücklich gewollt und entspricht ihren städtebaulichen Vorstellungen. Der Unterschied eines allgemeinen Wohngebiets und eines reinen Wohngebiets ist nur gradueller, nicht aber prinzipieller Art, und auch das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, sodass hinsichtlich des Planungsziels einer Wohnnutzung keine Verdeckung der wahren städtebaulichen Absichten vorliegt. Trotz der Tatsache, dass derzeit im Bebauungsplangebiet eine Wohnnutzung geplant ist, ist es der Gemeinde nicht verwehrt, im Hinblick auf mögliche künftige Entwicklungen im Baugebiet und einer sich ändernden Bedarfssituation ein allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festzusetzen, (vgl. hierzu das Urteil des BayVGH v. 04.08.2017, Az. 9 N 15.378).

Zu Maß der baulichen Nutzung, Verstoß gegen Rücksichtnahmegebot: Die Gemeinde sieht eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots, also der Pflicht, unzumutbare Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke zu vermeiden, durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht als gegeben an, insbesondere geht aus ihrer Sicht von der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung für das Grundstück der Einwender keine erdrückende Wirkung aus. Eine unzumutbare erdrückende oder abriegelnde Wirkung käme bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohnhäusern in Betracht; Hauptkriterien bei der Beurteilung einer solchen Wirkung sind nach Ansicht der Gemeinde die Höhe und Ausdehnung des Bauvorhabens sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung. Vorliegend hält die durch den Bebauungsplan zugelassene Bebauung die gemäß Bayerischer Bauordnung gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen ein. Zusätzlich wird direkt nördlich des Grundstücks Waldstraße 7b ein ca. 6,5 m tiefer Gehölzgürtel auf dem Planungsgrundstück als Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen wird einem Gefühl des Eingemauertseins wirksam entgegengewirkt. Der Rechtsanwalt verweist darauf, dass das Rücksichtnahmegebot von demjenigen, dessen mit dem Vorhaben verfolgten Interessen verständlicher und unabweisbarer sind, umso weniger einzuhalten ist. Die Gemeinde erkennt an, dass der Ersatz des bisherigen Waldes durch eine Wohnbebauung eine deutliche Veränderung auslöst. Im Übrigen besteht gerade auf den Erhalt einer bestimmten Aussicht kein Anspruch. Der bislang vorhandene Baumbestand, der im Bereich der Grundstücksgrenze gemäß Festsetzung des Bebauungsplans erhalten bleibt, nimmt vermutlich mehr Licht, als dies die geplante Bebauung vermag. Zudem ist darauf zu verweisen, dass diese sich auf der

Nordseite des Grundstücks Waldstraße 7 b befindet, so dass sie allein sonnenstandsbedingt kein Licht zu nehmen vermag. Die geplante Bebauung wird überwiegend nur von der Kuckuckstraße im Osten und etwas vom Friedhof einsehbar sein, von Norden und insbesondere Süden verbleibt ein Gehölzsaum, so dass die Sicht höchstens im Winter verändert wird. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Bebauung des westlich angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 508/5 (Buchteil 20) ebenfalls über drei Vollgeschoße verfügt, und dieses steht ca. 11 m über dem Grundstück Waldstraße 7b. Ein Wertverlust des benachbarten Grundstücks ist daher nicht erkennbar.

Zu gesteigerte Immissionsbelastungen: Eine Nutzung von KFZs durch neue Bewohner im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen. Diese werden aufgrund der Anbindung zur Autobahn und zu den Läden überwiegend Richtung Norden an- und abfahren. Inwiefern diese ca. 100-200 Fahrbewegungen eine grenzwertüberschreitende Lärm- und Abgasbelastung hervorrufen sollten, ist nicht ersichtlich. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, dass Stellplatzimmissionen, die Wohnungen zuzurechnen sind, in Wohngebieten gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören. Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, rufen auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervor (vgl. hierzu den Beschluss des VG Baden -Württemberg vom 20.07.95, Az. 3 S 3538/94 und bayerische Parkplatzlärmstudie). Zu diesem Ergebnis kommt auch die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Starnberg vom 28.12.2018. Der Bebauungsplan wird um den Hinweis zur Schallabsorption der Tiefgaragenrampe ergänzt. Dasselbe gilt an sich auch für die Nutzung der Außenanlagen. Insbesondere ist anzuführen, dass die Außenanlagen so konzipiert sind, dass diese im entstehenden „Innenhof“ situiert werden, um auch eine Einsehbarkeit von allen Wohnungen zu ermöglichen. Die nach Süden orientierten Außenanlagen werden lediglich von den jeweiligen Erdgeschossbewohnern als Freisitz genutzt werden, der Bereich in Richtung Grundstücksgrenze verbleibt als Gehölzgürtel ohne intensivere Nutzung. Aus diesem Grund wird die Nutzung der Außenräume sicher nicht zu einer Überschreitung der wohngebietstypischen Immissionen überschreiten. Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich die Mieter an die geltende Hausordnung halten müssen. Dabei ist das Grillen nur in bestimmten Umfang, nur auf eigenem Balkon und nur mit Elektrogrills erlaubt. Die Regelungen in der Hausordnung entsprechen der geltenden Rechtsprechung im Rahmen des Nachbarnschutzes bzw. Mieterschutzes. Grillen in den Freiflächen oder Nutzung der allgemeinen Freiflächen zu Festivitäten werden im Rahmen des Mietvertrags nicht gestattet. Den Rahmen der Emissionen aus den vermieteten Flächen bestimmt die allgemeine Rechtsprechung. Bei Störungen müssen diese angezeigt und ggf. dann geahndet werden.

Im Hinblick auf die Nähe zum Friedhof wird auf die Schreiben der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Herrsching, Pfarrstelle Wörthsee, Frau Pfarrerin Susanne Parche vom 20.11.2018 sowie des katholischen Pfarramts Zum Heiligen Abendmahl, Herrn Pfarrer Roland Böckler vom 21.11.2018 verwiesen. Eine Störung ist demnach nicht erkennbar. Es wird in der geplanten Wohnbebauung keine Problemlage im Hinblick auf die Nutzung des Friedhofes gesehen. In der Wohnanlage selbst mit 30 Bewohnern ist allein aufgrund der gegenseitigen Rücksichtnahme in der Anlage nicht mit einer übermäßigen Nutzung durch Grills auszugehen. Die Anlage ist mit den vorrangigen Aufenthaltsflächen nach Westen orientiert, der im Süden nach Westen weiterlaufende Baukörper schirmt somit die Bebauung Buchteil 20 gegenüber dem gemeinsamen Freiraum der Anlage ab. Gerade im Sommer erscheint ein Windkanal von dort nach Südosten unwahrscheinlich bzw. äußerst selten. Zu dem fehlenden Immissionsgutachten wird auf die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Starnberg vom 28.12.2018 verwiesen. Hier wird zwar nicht auf etwaige Immissionen, die die Friedhofsnutzung oder die benachbarte Wohnnutzung stören könnte, eingegangen. Dabei ist jedoch darauf zu verweisen, dass Stellplatzimmissionen, die Wohnungen zuzurechnen sind, gehören in Wohngebieten gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen. Garagen und Stellplätze deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, rufen auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervor (vgl. hierzu den Beschluss des VG Baden -Württemberg vom 20.07.95, Az. 3 S 3538/94 und bayerische Parkplatzlärmstudie). Dasselbe gilt auch für eine übliche Nutzung der Außenanlagen, die allein aus Rücksichtnahme gegenüber der übrigen Bewohner in der geplanten Anlage den üblichen Regelungen unterworfen ist.

Zu Überlastung Wasser- und Abwassernetz: Die angeführte Verschlammung der Waldstraße ist nicht auf eine Überlastung des Schmutzwasserkanals zurückzuführen, sondern auf so genanntes wild abfließendes Wasser von dem nach Westen ansteigenden Hang. Auf dem Grundstück ist gemäß geologischem Gutachten eine ordnungsgemäße Versickerung möglich. Das bedeutet, dass das Wasser vollständig im Untergrund versickert und gegenüber der bisherigen Situation keine wesentliche Änderung eintritt. Hinzu kommt, dass das nördliche Gebäude sowie das an der Straße stehende Gebäude von der Topographie her in einer Geländemulde stehen, die Richtung Ostnordost in den gegenüberliegenden Wald abfällt. Bis zum Nordende des Grundstücks Waldstraße 11 steigt sie um ca. ½ m an, erst danach

fällt sie nochmals nach Süden. Das heißt aber, dass vom Planungsgrundstück auf die Kuckuckstraße abfließendes Wasser keinesfalls die südlich stehende Bebauung betreffen kann, auch wenn die Kuckuckstraße entlang des Gebäudes Waldstraße 11 wieder leicht nach Süden abfällt. Das über die Kuckuckstraße von Norden her abfließende Wasser strömt ebenfalls der Senke östlich der Straße zu, das heißt, dass eine ggf. vorkommende Überschwemmung von der im weiteren Verlauf nach der Kreuzung Waldstraße nach Süden ansteigenden Kuckuckstraße herrühren würde und sicher nicht von der Bebauung auf der Nordseite, da hier die Straße tiefer liegt. Die GRZ auf dem Plangrundstück liegt mit ca. 0,22 im Rahmen der benachbarten Grundstücke, es ist mitnichten eine fast vollständige Versiegelung gegeben.

Zu Abwägung wie bei vorhabenbezogenem Bebauungsplan: Im Bebauungsplan werden nicht 30 Tiefgaragenstellplätze festgesetzt, sondern „je Wohneinheit ein Stellplatz“. Somit ist bei einer Aufteilung in kleinere Wohnungen ebenfalls gewährleistet, dass dann mehr Stellplätze errichtet werden müssen. Die Begründung auf S. 3 wird dahingehend korrigiert, dass auf einen derzeitigen Planungsansatz abgestellt wird, der aber bewusst variabel gehalten wird. Der 2. Absatz in Kap. 1 wird folgendermaßen gefasst: *„Gemäß bisherigem Planungsansatz sind vier 3-geschoßige Wohnhäuser mit jeweils einer Grundfläche zwischen 200 und 270 m², sowie eine Tiefgarage und ein externes Treppenhaus geplant. Allerdings bleibt durch die Bebauungsplanung auch eine andere Aufteilung oder Änderungen am vorliegenden Planungsansatz möglich.“*

Zu Erweiterung Friedhof: Mit der vorliegenden Planung werden 30 Wohneinheiten geschaffen, auf welche weiteren Planungen abgestellt wird, ist nicht erkennbar. Die Bestattungszahlen und insbesondere die Bestattungsart auf dem Friedhof führt zu einem deutlich rückläufigen Flächenbedarf, nicht zuletzt aufgrund der Urnenwand. Ein Erweiterungsbedarf des Friedhofs ist weder derzeit noch in mittlerer Zukunft feststellbar.

Zu fehlende Alternativenprüfung: Die Gemeinde verfügt in der Drosselgasse über keine Grundstücke. Die Gemeinde selbst hat lediglich ein weiteres Grundstück, das sich theoretisch für eine Bebauung eignen würde. Dieses liegt zurückgesetzt von der Straße in Walchstadt und hat lediglich eine drei Meter breite Zufahrt. Diese Fläche liegt zwischen zwei Bauernhöfen und wird durch ein Feldgehölz beengt. Dieses Grundstück liegt in ca. 3 km Entfernung vom Bahnhof und 1,3 km zur Grundschule. Anstelle des jetzt gewählten Grundstücks, das ca. 1,4 km vom Bahnhof und nur 0,8 km Fußweg zur Grundschule entfernt liegt. Insbesondere wegen der Nähe zur Landwirtschaft würde eine Wohnbebauung dort die Betriebe einschränken und deren Weiterführung gefährden. Nachdem auch dort Lebensraum für Fauna und Flora (Feldgehölz, Wiese) zerstört worden wäre, hat sich der Gemeinderat für das jetzt verfolgte Grundstück entschieden, auch wenn hier der vorhandene Wald gerodet werden muss. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird um die Hinweise zu schallabsorbierenden Maßnahmen an der Tiefgaragenrampe ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

10. Enwender 20, Fl. Nr. 644 (Stellungnahme vom 10.11.2018)

Zu Stellplätzen: Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörthsee sieht einen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung zwischen 50 und 120 m² vor, für diese ist derzeit auch kein Änderungserfordernis erkennbar. Mit der Planung werden nachzeitigem Planungsstand 30 Wohnungen sowie 35 Stellplätze realisiert. In den vergangenen Jahren hat der Verband Wohnen ausschließlich Anlagen mit einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohnung errichtet. Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung der Mieter, welche ein Auto besitzen, einen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage anzumieten. Bisher konnten keine der durch den Verband Wohnen errichteten Tiefgaragen, vollständig durch Mieter der zugehörigen Wohnanlage belegt werden. Um nur tatsächlich benötigte Tiefgaragen-Stellplätze errichten zu müssen, empfiehlt der Verband Wohnen in allen Gemeinden des Landkreises, wegen der einkommensschwachen Mieterschaft, einen Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung oder besser noch darunter umzusetzen. Die Erfahrung mit den Leerständen in den Tiefgaragen-Anlagen unterstreicht den Ansatz für den Stellplatzschlüssel. Zuletzt wurde im März in Krailling eine Wohnanlage mit 18 WE und 18 Stellplätzen errichtet. Von den Stellplätzen konnten nur 12 an Mieter der Wohnanlage vermietet werden. Die übrigen Mieter besitzen keine Pkw. Dieser Empfehlung des Verbands Wohnen ist die Gemeinde gefolgt. Die Begründung wird dahingehend erläuternd ergänzt. Insgesamt werden bei der

vorliegenden Planung neben den 30 Stellplätzen für 30 Wohnungen zusätzlich noch 5 Besucherstellplätze errichtet.

Zu Friedhof: Eine Erweiterung des Friedhofes ist weder derzeit noch mittelfristig absehbar erforderlich, vielmehr geht der Bedarf aufgrund der zunehmenden Nutzung von Urnenbestattungen trotz steigender Bevölkerungszahlen eher zurück.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

11. Einwender 16, Fl. Nr. 508/7 (Stellungnahme vom 19.11.2018)

Zu wild abfließendem Wasser: Ausweislich der Topographie des Geländes entwässert der wesentliche Teil des Baugrundstücks nach Osten bzw. Nordosten in die Senke jenseits der Kuckuckstraße. Das bedeutet, dass hiervon keinesfalls die südlich stehende Bebauung betroffen sein kann. Das über die Kuckuckstraße von Norden her abfließende Wasser strömt ebenfalls dieser Senke zu, das heißt, dass eine ggf. vorkommende Überschwemmung von der nach Süden ansteigenden Straße herrühren würde und sicher nicht von der Bebauung auf der Nordseite, da hier die Straße tiefer liegt. Das wesentliche Einzugsgebiet für die Bebauung an der Waldstraße westlich der Kuckuckstraße ist der westliche und südwestlich gelegene Hügel. Zur Wasserversickerung ist anzumerken, dass eine ordnungsgemäße Versickerung gemäß geologischem Gutachten möglich ist. Das bedeutet, dass das Wasser vollständig im Untergrund versickert und gegenüber der bisherigen Situation keine wesentliche Änderung eintritt. Hinzu kommt, dass das nördliche Gebäude sowie das an der Straße stehende Gebäude von der Topographie her in einer Geländemulde stehen, die Richtung Ostnordost in den gegenüberliegenden Wald abfällt.

Zu Stellplätzen: Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörthsee sieht einen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung zwischen 50 und 120 m² vor, für diese ist derzeit auch kein Änderungserfordernis erkennbar. Mit der Planung werden nach derzeitigem Planungsstand 30 Wohnungen sowie 35 Stellplätze realisiert. In den vergangenen Jahren hat der Verband Wohnen ausschließlich Anlagen mit einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohnung errichtet. Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung der Mieter, welche ein Auto besitzen, einen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage anzumieten. Bisher konnten keine der durch den Verband Wohnen errichteten Tiefgaragen, vollständig durch Mieter der zugehörigen Wohnanlage belegt werden. Um nur tatsächlich benötigte Tiefgaragen-Stellplätze errichten zu müssen, empfiehlt der Verband Wohnen in allen Gemeinden des Landkreises, wegen der einkommensschwachen Mieterschaft, einen Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung oder besser noch darunter umzusetzen. Die Erfahrung mit den Leerständen in den Tiefgaragen-Anlagen unterstreicht den Ansatz für den Stellplatzschlüssel. Zuletzt wurde im März in Krailling eine Wohnanlage mit 18 WE und 18 Stellplätzen errichtet. Von den Stellplätzen konnten nur 12 an Mieter der Wohnanlage vermietet werden. Die übrigen Mieter besitzen keine Pkw. Dieser Empfehlung des Verbands Wohnen ist die Gemeinde gefolgt. Die Begründung wird dahingehend erläuternd ergänzt. Insgesamt werden bei der vorliegenden Planung neben den 30 Stellplätzen für 30 Wohnungen zusätzlich noch 5 Besucherstellplätze errichtet.

Zu Gebäudehöhe: Die Höhe der Gesamtbebauung entspricht in etwa der Umgebung, allerdings sind dort maximal 2 anstelle von 3 Vollgeschoßen vorhanden und zulässig. Im Westen – auf dem Hügel am Buchteil – existiert bereits heute ein Gebäude mit 3 Vollgeschoßen, auch das Gebäude Kuckuckstraße 99 wirkt mit der Garage und der Lage auf dem Hügel dreigeschossig. Eine Bebauung, die preislich nicht zu teuer und auch barrierefrei erschlossen ist, ist letztlich nur mit 3 Vollgeschoßen sinnvoll.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

12. Einwender 2, Fl. Nr. 508/7 (Stellungnahme vom 15.11.2018)

Zu Stellplätzen: Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörthsee sieht einen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung zwischen 50 und 120 m² vor, für diese ist derzeit auch kein Änderungserfordernis erkennbar. Mit der Planung werden nach derzeitigem Planungsstand 30 Wohnungen sowie 35 Stellplätze realisiert. In den vergangenen Jahren hat der Verband Wohnen ausschließlich Anlagen mit einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohnung errichtet. Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung der Mieter, welche ein Auto besitzen, einen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage anzumieten. Bisher konnten keine der durch den Verband Wohnen errichteten Tiefgaragen, vollständig durch Mieter der zugehörigen Wohnanlage belegt werden. Um nur tatsächlich benötigte Tiefgaragen-Stellplätze errichten zu müssen, empfiehlt der Verband Wohnen in allen Gemeinden des Landkreises, wegen der einkommensschwachen Mieterschaft, einen Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung oder besser noch darunter umzusetzen. Die Erfahrung mit den Leerständen in den Tiefgaragen-Anlagen unterstreicht den Ansatz für den Stellplatzschlüssel. Zuletzt wurde im März in Krailling eine Wohnanlage mit 18 WE und 18 Stellplätzen errichtet. Von den Stellplätzen konnten nur 12 an Mieter der Wohnanlage vermietet werden. Die übrigen Mieter besitzen keine Pkw. Dieser Empfehlung des Verbands Wohnen ist die Gemeinde gefolgt. Die Begründung wird dahingehend erläuternd ergänzt. Insgesamt werden bei der vorliegenden Planung neben den 30 Stellplätzen für 30 Wohnungen zusätzlich noch 5 Besucherstellplätze errichtet.

Selbst wenn einzelne Bewohner oder Besucher kurzzeitig trotz ausreichender Anzahl an Stellplätzen an der Straße parken sollten, führt das erfahrungsgemäß zu einer Verlangsamung des fahrenden Verkehrs, so dass sich dadurch die Verkehrsgefährdung für hinter den parkenden Autos auf dem vorhandenen Gehsteig gehende Passanten tendenziell verringert als vergrößert. Die Anlieferung der Pellets erfolgt mit einem Silofahrzeug i.d.R mit 22 t Ladung.

Aufgrund der geplanten Größe des Lagersilos ist von einer 2 bis 3-maligen Anlieferung im Jahr der Pellets auszugehen. Die Befüllung dauert hierbei ca. 20 min. je Lieferung. Von einer Behinderung oder Verkehrseinschränkung kann nicht ausgegangen werden, da das Lieferfahrzeug voraussichtlich im Bereich der Zufahrt zu den Besucherparkplätzen stehen wird

Zu wild abfließendem Wasser: Ausweislich der Topographie des Geländes entwässert der wesentliche Teil des Baugrundstücks nach Osten bzw. Nordosten in die Senke jenseits der Kuckuckstraße. Das bedeutet, dass hiervon keinesfalls die südlich stehende Bebauung betroffen sein kann. Das über die Kuckuckstraße von Norden her abfließende Wasser strömt ebenfalls dieser Senke zu, das heißt, dass eine ggf. vorkommende Überschwemmung von der nach Süden ansteigenden Straße herrühren würde und sicher nicht von der Bebauung auf der Nordseite, da hier die Straße tiefer liegt. Das wesentliche Einzugsgebiet für die Bebauung an der Waldstraße westlich der Kuckuckstraße ist der westliche und südwestlich gelegene Hügel. Zur Wasserversickerung ist anzumerken, dass eine ordnungsgemäße Versickerung gemäß geologischem Gutachten möglich ist. Das bedeutet, dass das Wasser vollständig im Untergrund versickert und gegenüber der bisherigen Situation keine wesentliche Änderung eintritt. Hinzu kommt, dass das nördliche Gebäude sowie das an der Straße stehende Gebäude von der Topographie her in einer Geländemulde stehen, die Richtung Ostnordost in den gegenüberliegenden Wald abfällt.

Zu Gebäudehöhe: Die Höhe der Gesamtbebauung entspricht in etwa der Umgebung, allerdings sind dort maximal 2 anstelle von 3 Vollgeschossen vorhanden und zulässig. Im Westen – auf dem Hügel am Buchteil – existiert bereits heute ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen, auch das Gebäude Kuckuckstraße 99 wirkt mit der Garage und der Lage auf dem Hügel dreigeschossig. Eine Bebauung, die preislich nicht zu teuer und auch barrierefrei erschlossen ist, ist letztlich nur mit 3 Vollgeschossen sinnvoll.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

13. Einwender 18, Fl. Nr. 394/16 (Stellungnahme vom 20.11.2018)

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörthsee sieht einen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung zwischen 50 und 120 m² vor, für diese ist derzeit auch kein Änderungserfordernis erkennbar. Allerdings können anderweitige Regelungen in einem Bebauungsplan, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, vorgenommen werden, diese haben dann Vorrang. Die Anzahl von Stellplätzen im

Bebauungsplangebiet richtet sich daher danach, was für die künftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet erforderlich sein wird.

Die Erfahrung mit sozialem Wohnraum hat gezeigt, dass aufgrund der einkommensschwachen Struktur der Mieterschaft pro Haushalt maximal 1 PKW, wenn nicht sogar gar kein PKW vorhanden ist. Mit der Planung werden nach derzeitigem Planungsstand 30 Wohnungen sowie 35 Stellplätze realisiert. In den vergangenen Jahren hat der Verband Wohnen ausschließlich Anlagen mit einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohnung errichtet. Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung der Mieter, welche ein Auto besitzen, einen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage anzumieten. Bisher konnten keine der durch den Verband Wohnen errichteten Tiefgaragen, vollständig durch Mieter der zugehörigen Wohnanlage belegt werden. Um nur tatsächlich benötigte Tiefgaragen-Stellplätze errichten zu müssen, empfiehlt der Verband Wohnen in allen Gemeinden des Landkreises, wegen der einkommensschwachen Mieterschaft, einen Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung oder besser noch darunter umzusetzen. Die Erfahrung mit den Leerständen in den Tiefgaragen-Anlagen unterstreicht den Ansatz für den Stellplatzschlüssel. Zuletzt wurde im März in Krailling eine Wohnanlage mit 18 WE und 18 Stellplätzen errichtet. Von den Stellplätzen konnten nur 12 an Mieter der Wohnanlage vermietet werden. Die übrigen Mieter besitzen keine Pkw. Dieser Empfehlung des Verbands Wohnen ist die Gemeinde gefolgt. Die Begründung wird dahingehend erläuternd ergänzt. Insgesamt werden bei der vorliegenden Planung neben den 30 Stellplätzen für 30 Wohnungen zusätzlich noch 5 Besucherstellplätze errichtet.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

14. Einwander 4 und 5, Fl. Nr. 511/8 (zwei gleichlautende Stellungnahmen vom 18.11.2018)

Zu Verstoß gegen § 34: Eine Bebauung gemäß § 34 BauGB ist auf dem Grundstück nicht möglich, aus diesem Grund wird ein Bebauungsplan aufgestellt. In diesem ist die Gemeinde zunächst frei, eigene Festsetzungen zu treffen. Sie muss sich bei ihrer Planung insbesondere nicht zwingend an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung orientieren, sondern kann die für ihre städtebauliche Konzeption notwendigen Festsetzungen treffen, soweit diese unter Abwägung aller Belange, insbesondere auch mit der umliegenden Bebauung, verträglich sind. Durch die Gebäudehöhe und die mit 10 bis 15 Grad geringe Dachneigung werden Firsthöhen von max. ca. 10,5 m erreicht. Die Gebäude an der Straße stehen dabei auf einer Höhe von 580,5 m ü NN. Das Gebäude schräg gegenüber (Kuckuckstraße 99) wirkt von der Straße gesehen mit Garage ebenfalls dreigeschossig, es steht auf über 585,0 m ü NN, so dass dieses letztlich höher über das Straßenniveau aufragt als die geplante Bebauung.

Zu Verkehrsbelastung Kuckuckstraße: Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörthsee sieht einen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung zwischen 50 und 120 m² vor, für diese ist derzeit auch kein Änderungserfordernis erkennbar. Allerdings können anderweitige Regelungen in einem Bebauungsplan, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, vorgenommen werden, diese haben dann Vorrang. Die Anzahl von Stellplätzen im Bebauungsplangebiet richtet sich daher danach, was für die künftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet erforderlich sein wird.

Mit der Planung werden nach derzeitigem Planungsstand 30 Wohnungen sowie 35 Stellplätze realisiert. In den vergangenen Jahren hat der Verband Wohnen ausschließlich Anlagen mit einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohnung errichtet. Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung der Mieter, welche ein Auto besitzen, einen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage anzumieten. Bisher konnten keine der durch den Verband Wohnen errichteten Tiefgaragen, vollständig durch Mieter der zugehörigen Wohnanlage belegt werden. Um nur tatsächlich benötigte Tiefgaragen-Stellplätze errichten zu müssen, empfiehlt der Verband Wohnen in allen Gemeinden des Landkreises, wegen der einkommensschwachen Mieterschaft, einen Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung oder besser noch darunter umzusetzen. Die Erfahrung mit den Leerständen in den Tiefgaragen-Anlagen unterstreicht den Ansatz für den Stellplatzschlüssel. Zuletzt wurde im März in Krailling eine Wohnanlage mit 18 WE und 18 Stellplätzen errichtet. Von den Stellplätzen konnten nur 12 an Mieter der Wohnanlage vermietet werden. Die übrigen Mieter besitzen keine Pkw. Dieser Empfehlung des Verbands Wohnen ist die Gemeinde gefolgt. Die Begründung wird dahingehend erläuternd ergänzt. Insgesamt werden bei der vorliegenden Planung neben den 30 Stellplätzen für 30 Wohnungen zusätzlich noch 5 Besucherstellplätze errichtet.

Die Sichtflächen für die Tiefgarage entsprechen den gesetzlichen Vorgaben, so dass keine Gefahren erkennbar sind. Die Ein- und Ausfahrt wurde bewusst in den Süden – jenseits des Tiefpunkts im Gelände,

der weiter nördlich liegt, angeordnet, da nur dort die Vorgaben zu den Sichtflächen (70 m Länge, was in jedem Fall ausreichend ist) eingehalten werden können.

Zu Überschwemmungsgefahr: Ausweislich der Topographie des Geländes entwässert der wesentliche Teil des Baugrundstücks nach Osten bzw. Nordosten in die Senke jenseits der Kuckuckstraße. Das bedeutet, dass hiervon keinesfalls die südlich stehende Bebauung betroffen sein kann. Das über die Kuckuckstraße von Norden her abfließende Wasser strömt ebenfalls dieser Senke zu, das heißt, dass eine ggf. vorkommende Überschwemmung von der nach Süden ansteigenden Straße herrühren würde und sicher nicht von der Bebauung auf der Nordseite, da hier die Straße tiefer liegt. Das wesentliche Einzugsgebiet für die Bebauung an der Waldstraße westlich der Kuckuckstraße ist der westliche und südwestlich gelegene Hügel. Zur Wasserversickerung ist anzumerken, dass eine ordnungsgemäße Versickerung gemäß geologischem Gutachten möglich ist. Das bedeutet, dass das Wasser vollständig im Untergrund versickert und gegenüber der bisherigen Situation keine wesentliche Änderung eintritt. Hinzu kommt, dass das nördliche Gebäude sowie das an der Straße stehende Gebäude von der Topographie her in einer Geländemulde stehen, die Richtung Ostnordost in den gegenüberliegenden Wald abfällt.

Zu Friedhof: Eine Erweiterung des Friedhofes ist weder derzeit noch mittelfristig absehbar erforderlich, vielmehr geht der Bedarf aufgrund der zunehmenden Nutzung von Urnenbestattungen trotz steigender Bevölkerungszahlen eher zurück.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

15. Einwander 15, Fl. Nr. 512/1 (Stellungnahme vom 18.11.2018)

Zu Gebäudehöhe: Die Höhe der Gesamtbebauung entspricht in etwa der Umgebung, allerdings sind dort maximal 2 anstelle von 3 Vollgeschoßen vorhanden und zulässig. Im Westen – auf dem Hügel am Buchteil – existiert bereits heute ein Gebäude mit 3 Vollgeschoßen, auch das Gebäude Kuckuckstraße 99 wirkt mit der Garage und der Lage auf dem Hügel dreigeschossig. Eine Bebauung, die preislich nicht zu teuer und auch barrierefrei erschlossen ist, ist letztlich nur mit 3 Vollgeschoßen sinnvoll. Die Höhenlage der Gebäude an dem nach Osten abfallenden Hang ist so gewählt, dass die Erdgeschosse bergseitig max. 0,5 bis max. 0,8 m in den Hang eingreifen, lediglich im südlichen Bauraum ist ein schwacher Hügel, der 1 m über das Erdgeschoss hinausreicht. Ein tiefer Eingriff in den Hang ist somit nicht erkennbar. Es ist der Gemeinde bewusst, dass sich mit der Planung das Ortsbild im direkten Nahbereich verändert. Allerdings hat sich die Gemeinde gerade im Hinblick auf die Vorgaben des „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK), demgemäß die Gemeinde mehr Angebote für soziales Wohnen ermöglichen sollte, für die jetzt gewählte Variante entschieden. Diese ist im Hinblick auf den gesetzlich vorgegebenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden die sinnvollste. Die Gemeinde sieht diese Variante als mit dem umgehenden Ortsbild für verträglich an.

Zu komplette Abholzung und vollständige Versiegelung: Im Süden verbleiben gut 900 m² des vorhandenen Gehölzes erhalten, ebenfalls wurde zur Reduzierung des Eingriffs auf die Anlage oberirdischer Stellplätze weitgehend verzichtet. Die zulässige GRZ liegt bei ca. 0,22 bezogen auf das Grundstück. Die Gesamt-GRZ, also die Überbauung und Versiegelung inkl. aller Nebenanlagen (Tiefgarage, Zuwegungen, Stellplätze) liegt bei 0,44. Angesichts der Versiegelung und Überbauung, die im üblichen Rahmen auch der angrenzenden Bebauung liegt, ist sicher nicht von einer vollständigen Versiegelung zu sprechen, zumal ein Teil des Baumbestands erhalten bleibt.

Zu Alternativen: Die Gemeinde selbst hat lediglich ein weiteres Grundstück, das sich theoretisch für eine Bebauung eignen würde. Dieses liegt zurückgesetzt von der Straße in Walchstadt und hat lediglich eine drei Meter breite Zufahrt. Diese Fläche liegt zwischen zwei Bauernhöfen und wird durch ein Feldgehölz beengt. Dieses Grundstück liegt in ca. 3 km Entfernung vom Bahnhof und 1,3 km zur Grundschule. Anstelle des jetzt gewählten Grundstücks, das ca. 1,4 km vom Bahnhof und nur 0,8 km Fußweg zur Grundschule entfernt liegt. Insbesondere wegen der Nähe zur Landwirtschaft würde eine Wohnbebauung dort die Betriebe einschränken und deren Weiterführung gefährden. Nachdem auch dort Lebensraum für Fauna und Flora (Feldgehölz, Wiese) zerstört worden wäre, hat sich der Gemeinderat für das jetzt verfolgte Grundstück entschieden, auch wenn hier der vorhandene Wald gerodet werden muss. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörthsee sieht einen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung zwischen 50 und 120 m² vor, für diese ist derzeit auch kein Änderungserfordernis erkennbar. Allerdings können anderweitige Regelungen in einem Bebauungsplan, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, vorgenommen werden, diese haben dann Vorrang. Die Anzahl von Stellplätzen im Bebauungsplangebiet richtet sich daher danach, was für die künftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet erforderlich sein wird.

Mit der Planung werden nach derzeitigem Planungsstand 30 Wohnungen sowie 35 Stellplätze realisiert. In den vergangenen Jahren hat der Verband Wohnen ausschließlich Anlagen mit einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohnung errichtet. Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung der Mieter, welche ein Auto besitzen, einen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage anzumieten. Bisher konnten keine der durch den Verband Wohnen errichteten Tiefgaragen, vollständig durch Mieter der zugehörigen Wohnanlage belegt werden. Um nur tatsächlich benötigte Tiefgaragen-Stellplätze errichten zu müssen, empfiehlt der Verband Wohnen in allen Gemeinden des Landkreises, wegen der einkommensschwachen Mieterschaft, einen Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung oder besser noch darunter umzusetzen. Die Erfahrung mit den Leerständen in den Tiefgaragen-Anlagen unterstreicht den Ansatz für den Stellplatzschlüssel. Zuletzt wurde im März in Krailling eine Wohnanlage mit 18 WE und 18 Stellplätzen errichtet. Von den Stellplätzen konnten nur 12 an Mieter der Wohnanlage vermietet werden. Die übrigen Mieter besitzen keine Pkw. Dieser Empfehlung des Verbands Wohnen ist die Gemeinde gefolgt. Die Begründung wird dahingehend erläuternd ergänzt. Insgesamt werden bei der vorliegenden Planung neben den 30 Stellplätzen für 30 Wohnungen zusätzlich noch 5 Besucherstellplätze errichtet.

Selbst wenn einzelne Bewohner oder Besucher kurzzeitig trotz ausreichender Anzahl an Stellplätzen an der Straße parken sollten, führt das erfahrungsgemäß zu einer Verlangsamung des fahrenden Verkehrs, so dass sich dadurch die Verkehrsgefährdung für hinter den parkenden Autos auf dem vorhandenen Gehsteig gehende Passanten tendenziell verringert als vergrößert. Die Anlieferung der Pellets erfolgt mit einem Silofahrzeug i.d.R mit 22 t Ladung. Aufgrund der geplanten Größe des Lagersilos ist von einer 2 bis 3-maligen Anlieferung im Jahr der Pellets auszugehen. Die Befüllung dauert hierbei ca. 20 min. je Lieferung. Von einer Behinderung oder Verkehrseinschränkung kann nicht ausgegangen werden, da das Lieferfahrzeug voraussichtlich im Bereich der Zufahrt zu den Besucherparkplätzen stehen wird.

Zu Amphibien: In den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung („saP“) sind u.a. die Wanderbewegungen der Amphibien dargelegt. Es wird erläutert, dass im Planungsgebiet keine wesentlichen Wanderbewegungen erkennbar waren, sondern lediglich überwinterte Einzeltiere nicht ausgeschlossen werden können. Auf diesen Sachverhalt wird durch entsprechende Maßnahmen reagiert, um artenschutzfachliche Verbotstatbestände ausschließen zu können.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit der Bauleitplanung eine Veränderung der Bebauungssituation im maßgeblichen Bereich eintritt und sich dies auch auf die nähere Umgebung auswirkt, sie sieht dies aber angesichts ihrer wichtigen städtebaulichen Ziele, nämlich der Schaffung von sozialem Wohnraum, als gerechtfertigt an.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

16. Einwander 17, Fl. Nr. 518/1 (Stellungnahme ohne Datum, Eingang am 20.11.2018)

Zu Charakter der Umgebungsbebauung: In der Umgebung finden sich bereits heute Grundstücke mit einer größeren GRZ, allein an der Waldstraße befinden sich in der nahen Umgebung ca. 50 Häuser. Einige der benachbarten Gebäude sind ebenfalls dreigeschossig (Buchteil) bzw. wirken mit Garage und darüber liegender, 2-geschossiger Bebauung von der Straße aus so. Lediglich die Grundfläche der einzelnen Häuser selbst ist aufgrund der erforderlichen Andienung durch einen Aufzug größer als die der Umgebungsbebauung. Sicherlich wird sich die durch die Bauleitplanung zugelassene Bebauung von der Umgebungsbebauung unterscheiden; aus Sicht der Gemeinde ist diese aber durchaus mit der in der Umgebung vorhandenen Bebauung verträglich.

Zu Friedhof: Im Hinblick auf die Nähe zum Friedhof wird auf die Schreiben der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Herrsching, Pfarrstelle Wörthsee vom 20.11.2018 sowie des katholischen Pfarramts

Zum Heiligen Abendmahl vom 21.11.2018 verwiesen. Eine Störung ist demnach nicht erkennbar. Es wird in der geplanten Wohnbebauung keine Problemlage im Hinblick auf die Nutzung des Friedhofes gesehen.

Zu bessere Standort-Alternativen: Die Gemeinde selbst hat lediglich ein weiteres Grundstück, das sich theoretisch für eine Bebauung eignen würde. Dieses liegt zurückgesetzt von der Straße in Walchstadt und hat lediglich eine drei Meter breite Zufahrt. Diese Fläche liegt zwischen zwei Bauernhöfen und wird durch ein Feldgehölz beengt. Dieses Grundstück liegt in ca. 3 km Entfernung vom Bahnhof und 1,3 km zur Grundschule. Anstelle des jetzt gewählten Grundstücks, das ca. 1,4 km vom Bahnhof und nur 0,8 km Fußweg zur Grundschule entfernt liegt. Insbesondere wegen der Nähe zur Landwirtschaft würde eine Wohnbebauung dort die Betriebe einschränken und deren Weiterführung gefährden. Nachdem auch dort Lebensraum für Fauna und Flora (Feldgehölz, Wiese) zerstört worden wäre, hat sich der Gemeinderat für das jetzt verfolgte Grundstück entschieden, auch wenn hier der vorhandene Wald gerodet werden muss. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

17. Einwender 6, Fl. Nr. 508/8 (Stellungnahme vom 15.11.2018)

Zu Geschoßhöhe: die geplante Bebauung findet sich in mehr als 16 m Entfernung von der nördlichen Grundstücksgrenze. Somit werden die Vorgaben hinsichtlich der Abstandsflächen mehr als eingehalten. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass die Bebauung in der Umgebung teilweise dreigeschossig ist bzw. derart wirkt. Eine Bebauung, die preislich nicht zu teuer und auch barrierefrei erschlossen ist, ist letztlich nur mit 3 Vollgeschossen sinnvoll. Die mit der Bauungsplanung ermöglichte Bauungsvariante wurde aus verschiedenen in der Gemeinderatssitzung am 24.01.2018 vorgestellten Varianten gewählt. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass sich die geplante Bebauung von der Umgebungsbebauung abhebt, sie sieht diese aber unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als vertretbar und damit rechtmäßig an.

Zu Friedhof: Im Hinblick auf die Nähe zum Friedhof wird auf die Schreiben der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Herrsching, Pfarrstelle Wörthsee vom 20.11.2018 sowie des katholischen Pfarramts Zum Heiligen Abendmahl vom 21.11.2018 verwiesen. Eine Störung ist demnach nicht erkennbar. Es wird in der geplanten Wohnbebauung keine Problemlage im Hinblick auf die Nutzung des Friedhofes gesehen.

Zu bessere Standort-Alternativen: Die Gemeinde selbst hat lediglich ein weiteres Grundstück, das sich theoretisch für eine Bebauung eignen würde. Dieses liegt zurückgesetzt von der Straße in Walchstadt und hat lediglich eine drei Meter breite Zufahrt. Diese Fläche liegt zwischen zwei Bauernhöfen und wird durch ein Feldgehölz beengt. Dieses Grundstück liegt in ca. 3 km Entfernung vom Bahnhof und 1,3 km zur Grundschule. Anstelle des jetzt gewählten Grundstücks, das ca. 1,4 km vom Bahnhof und nur 0,8 km Fußweg zur Grundschule entfernt liegt. Insbesondere wegen der Nähe zur Landwirtschaft würde eine Wohnbebauung dort die Betriebe einschränken und deren Weiterführung gefährden. Nachdem auch dort Lebensraum für Fauna und Flora (Feldgehölz, Wiese) zerstört worden wäre, hat sich der Gemeinderat für das jetzt verfolgte Grundstück entschieden, auch wenn hier der vorhandene Wald gerodet werden muss. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

Zu Waldfläche: Für den Eingriff in den Wald wird eine gleich große, derzeitige Wiesenfläche am Nordrand des Pfeiferwinkelmooses neu aufgeforstet, so dass per Saldo kein Flächenverlust an Wald entsteht. Der Wald nördlich des Grundstücks Waldstraße 9 grenzt nicht an die Etterschlager Straße an, hier ist keine Zerstörung eines Grüngürtels erkennbar.

Zu Friedhofserweiterung: Eine Erweiterung des Friedhofs ist weder derzeit erforderlich noch in mittlerer Zukunft absehbar. Es sind noch genügend freie Grabstätten gegeben, so dass gerade angesichts der zunehmenden Urnenbestattung ein Erweiterungsbedarf nicht erkennbar wird.

Zu Stellplatzsituation: In den vergangenen Jahren hat der Verband Wohnen ausschließlich Anlagen mit einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohnung errichtet. Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung der Mieter, welche ein Auto besitzen, einen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage anzumieten. Bisher konnten keine der durch den Verband Wohnen errichteten Tiefgaragen, vollständig durch Mieter der zugehörigen Wohnanlage belegt werden. Um nur tatsächlich benötigte Tiefgaragen-Stellplätze errichten zu müssen, empfiehlt der Verband Wohnen in allen Gemeinden des Landkreises, wegen der einkommensschwachen Mieterschaft, einen Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung oder besser noch

darunter umzusetzen. Die Erfahrung mit den Leerständen in den Tiefgaragen-Anlagen unterstreicht den Ansatz für den Stellplatzschlüssel. Zuletzt wurde im März in Krailling eine Wohnanlage mit 18 WE und 18 Stellplätzen errichtet. Von den Stellplätzen konnten nur 12 an Mieter der Wohnanlage vermietet werden. Die übrigen Mieter besitzen keine Pkw. Dieser Empfehlung des Verbands Wohnen ist die Gemeinde gefolgt. Die Begründung wird dahingehend erläuternd ergänzt. Insgesamt werden bei der vorliegenden Planung neben den 30 Stellplätzen für 30 Wohnungen zusätzlich noch 5 Besucherstellplätze errichtet.

Zu Lärmbelastung: Es ist nicht ersichtlich, wieso Wohnnutzung neben Wohnnutzung eine unzumutbare Immissionsbelastung hervorrufen sollte. Die Mieter müssen sich an die geltende Hausordnung, welchen das Grillen nur in bestimmten Umfang, nur auf eigenem Balkon und nur mit Elektrogrills erlaubt, halten. Die Regelungen in der Hausordnung entsprechen der geltenden Rechtsprechung im Rahmen des Nachbarschutzes bzw. Mieterschutzes. Grillen in den Freiflächen oder Nutzung der allgemeinen Freiflächen zu Festivitäten werden im Rahmen des Mietvertrags nicht gestattet. Den Rahmen der Emissionen aus den vermieteten Flächen bestimmt die allgemeine Rechtsprechung. Bei Störungen müssen diese angezeigt und ggf. dann geahndet werden.

Zu Information: Im Zuge einer Bebauungsplanung wird die Öffentlichkeit über die ortsüblichen Anschlagtafeln und die gemeindlichen Bekanntmachungen informiert. Die Einholung der Nachbarunterschrift ist bei einem Bauantrag (konkrete Durchführung eines Bauvorhabens) vorgesehen, das in diesem Fall nach Rechtskraft der Bebauungsplanung erfolgen wird.

Zu Wertverlust: Die Hochwertigkeit der Immobilie ergibt sich zunächst vorrangig aus dem Erhaltungszustand derselben. In der Nachbarschaft wird mit dem Bebauungsplan eine gebietstypische Nutzung als Wohngebiet vorgesehen. Ein Wertverlust ist auch aufgrund der Dimensionierung der geplanten Wohnanlage nicht ableitbar. Selbst wenn ein Wertverlust eintreten würde, wäre dieser aus Sicht der Gemeinde angesichts der gewichtigen städtebaulichen Ziele hinzunehmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

18. Einwender 19, Fl. Nr. 517 (Stellungnahme vom, 19-11-2018)

Zu Struktur des Ortes: Gemäß den Aussagen im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) sollte die Gemeinde mehr Angebote für soziales Wohnen ermöglichen, da die Gemeinde ohne diesen Probleme hat, ihre Infrastruktur zu halten. Das Planungsgebiet befindet sich dabei in fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte (ca. 700 m zum Dorfladen, ca. 1 km zum Ortszentrum Steinebach) sowie auch in fußläufiger Entfernung zum S-Bahn-Haltepunkt. Ein definiertes weiteres Ortszentrum oder ein verfügbares Grundstück in größerer Nähe sind nicht gegeben.

Zu Struktur des Gevierts: Im Bereich an der Waldstraße sind ca. 50 Wohnhäuser vorhanden, bei gleichem Ansatz an Bevölkerung also ca. 165 Bewohner. Hier sind die Bewohner der Straße Buchteil noch nicht hinzugerechnet, die sowohl topographisch als auch lagemäßig abgesetzt sind. Der Gemeinde ist bewusst, dass sich mit der Planung das Ortsbild im direkten Nahbereich verändert. Wieso kein Zusammenwachsen und ein freundschaftliches Miteinander auch mit den neuen Bewohnern möglich sein soll, ist nicht ersichtlich. Durch die Gebäudehöhe und die mit 10 bis 15 Grad geringe Dachneigung werden Firsthöhen von max. ca. 10,5 m erreicht. Die Gebäude an der Straße stehen dabei auf einer Höhe von 580,5 m ü NN. Das Gebäude schräg gegenüber (Kuckuckstraße 99) wirkt von der Straße gesehen mit Garage ebenfalls dreigeschossig, es steht auf über 585,0 m üNN, so dass dieses letztlich höher über das Straßenniveau aufragt als die geplante Bebauung. Auch das Gebäude Buchteil 20 ist dreigeschossig.

Zu Art der Bebauung: zunächst ist festzuhalten, dass die Art der Bebauung – Wohngebiet – der Umgebung angepasst ist. Das Maß der Bebauung ist hinsichtlich Grundfläche und Wandhöhe etwas größer als in der Umgebung, allerdings entspricht die Grundflächenzahl bezogen auf das Gesamtgrundstück der Umgebungsbebauung und dokumentiert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ein wesentlicher Teil der Wohnungen wird südorientiert errichtet, ein Teil westorientiert. Das Entstehen einer suburbanen Satellitensiedlung ist ebenso wenig erkennbar wie ein sozialer Brennpunkt.

Zu Soziale Struktur/ Sozialer Wohnungsbau: angesichts der Bodenrichtwerte und der Mietpreise ist nicht erkennbar, dass in die geplanten Wohnungen nur „finanziell schwache Bewohner“ ziehen würden, wobei dies nichts über eine Notlage dieser Bewohner aussagt. Es ist weder eine Ghattobildung geplant noch

angesichts von insgesamt 30 Wohnungen erkennbar. Desgleichen ist die Bildung einer lokalen Mehrheit höchstens auf das Grundstück selbst bezogen erkennbar. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Bewohner innerhalb des Planungsgebiets nicht zu einer selbständigen Lebensbewältigung oder zu einem selbstfinanzierten Lebensunterhalt fähig wären. Die 30 Wohneinheiten befinden sich auf einem ca. 5.000 m² großem Grundstück, lediglich aufgrund der teilweise kleineren Wohnungsgrößen ergeben sich dadurch mehr Wohnungen. Die (negativen) Erwartungshaltungen sind offensichtlich nicht das Problem der neuen Bewohner. Wieso ein moderner Wohnungsbau an dieser Stelle eine Kontaktaufnahme zwischen den bisherigen und den neuen Bewohnern verhindern sollte, ist nicht ersichtlich.

Zu Bedarf: die Gemeinde sieht eine Förderung nach KommWFP (Richtlinien für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm) vor. Dabei werden 80 % der Wohnungen an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vergeben und ca. 20 % an Haushalte ohne Wohnberechtigungsschein. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt in der Erstbelegung zu 80 % nach Vorschlägen der Gemeinde Wörthsee und zu 20 % nach den Vorschlägen unserer übrigen Mitgliedsgemeinden. Bei Neuvermietung nach Mieterwechsel erfolgt die Belegung zu 100 % nach den Vorschlägen der Gemeinde Wörthsee. Derzeit liegen bei der Gemeinde 24 Anmeldungen von Antragstellern mit Wohnberechtigungsschein vor. Bei 30 Wohnungen und 80 %, die die Gemeinde vergeben darf und davon wiederum 80 %, die einen Wohnberechtigungsschein benötigen, ergeben sich somit lediglich 19,2 Wohnungen, die die Gemeinde an Bewerber mit Berechtigungsschein vergibt. Der Bedarf ist somit eindeutig gegeben.

Zu Friedhof: Im Hinblick auf die Nähe zum Friedhof wird auf die Schreiben der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Herrsching, Pfarrstelle Wörthsee vom 20.11.2018 sowie des katholischen Pfarramts Zum Heiligen Abendmahl vom 21.11.2018 verwiesen. Eine Störung ist demnach nicht erkennbar. Es wird in der geplanten Wohnbebauung keine Problemlage im Hinblick auf die Nutzung des Friedhofes gesehen. Eine Erweiterung des Friedhofs ist weder derzeit erforderlich noch in mittlerer Zukunft absehbar, vielmehr geht der Bedarf aufgrund der zunehmenden Nutzung von Urnenbestattungen trotz steigender Bevölkerungszahlen eher zurück.

Zu Umweltschutz: In den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung („saP“) sind die Wanderbewegungen der Amphibien dargelegt. Es wird erläutert, dass im Planungsgebiet keine wesentlichen Wanderbewegungen erkennbar waren, sondern lediglich überwinterte Einzeltiere nicht ausgeschlossen werden können. Auf diesen Sachverhalt wird durch entsprechende Maßnahmen reagiert, um artenschutzfachliche Verbotstatbestände ausschließen zu können. Für den Eingriff in den Wald wird eine gleich große, derzeitige Wiesenfläche am Nordrand des Pfeiferwinkelmooses neu aufgeforstet, so dass per Saldo kein Flächenverlust an Wald entsteht. Wieso 100 Bewohner den verbleibenden Lebensraum von Tieren gefährden sollten, ist nicht ersichtlich.

Zu Alternativen: Doppelhaushälften eignen sich nicht für die Unterbringung von geförderten Wohnungen, die gewisse Größen nicht überschreiten dürfen, Zudem ist nicht ersichtlich, wieso die Hälfte der Wohnungen auf dem Markt frei vergeben werden sollten. Eine bessere Integration ist dadurch nicht erkennbar.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

GR weist auf das hohe Interesse der Bewohnerschaft im Bebauungsplanverfahren hin. Er betont das sehr gute Eingehen auf die Einwendungen der Bürger, was die hohe Qualität im Abwägungsprozess belegt.

In Bezug auf die Stellplatzsituation sieht auch GR, wie schon zuvor von der 1. Bürgermeisterin geäußert, Möglichkeiten zu reagieren.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

4.2. Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 nebst Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.01.2019 wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße"

5.1. Billigungsbeschluss

Sachvortrag:

Unter TOP 3.2 vom 21.11.2018 wurden Änderungen zum Bebauungsplanentwurf beschlossen. Diese Änderungen wurden inzwischen in die Planung eingearbeitet. Außerdem wurde für die Grundstücke Fl. Nrn. 641/1 und 641 ein beim ersten Entwurf nicht berücksichtigtes, bereits vorhandenes Baufenster nachgetragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf vom 28.01.2019.

Die Punkte 2.1 und 2.6 werden nicht gebilligt. Die Verwaltung überarbeitet diese Punkte und bereitet eine erneute Beschlussfassung vor.

Punkt 3.2 wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 0 Nein 14

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

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Planentwurf vom 28.01.2019 die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

6. Bebauungsplan Nr. 61 "Steinebach - Areal Kirchenwirt"

6.1. Billigungsbeschluss

Sachvortrag:

Unter TOP 6.1 vom 11.06.2018 wurde einer Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanentwurf für das Grundstück Fl. Nr. 45/3, Gemarkung Steinebach, zugestimmt. Der Bebauungsplan wurde vom Städteplaner, wie vom Gemeinderat beschlossen, geändert.

GR weist darauf hin, dass die Behindertenstellplätze in der vorliegenden Bebauungsplanfassung für den Bebauungsplan „Kirchenwirt“ nicht auf Gemeindegrund liegen.

Eine Überplanung dieser Stellplatzpositionierung ist erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf vom 28.01.2019.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

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

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gem. § 4 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

7. Beschlussfassung zur Konkretisierung der Ziele der Veränderungssperre für Bebauungsplan Nr. 70 "Etterschlager Straße Fl.Nr. 513 und 508/2"

Sachvortrag:

In der Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2018 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 für den Bereich Etterschlager Strasse 32, Fl.Nr. 513 und 508/2 betreffend, beschlossen und auch eine Veränderungssperre erlassen. Das Landratsamt vertritt aber die Auffassung, dass diese die städtebaulichen Ziele nicht konkret genug darstellt. Diese müssen daher um folgende ergänzt werden, vorbehaltlich der Ergebnisse der weiteren Bebauungsplanung durch einen Fachplaner:

- Es können 2 Baukörper errichtet werden, deren Anordnung und Lage auf dem Grundstück so positioniert ist, dass eine wandartige Wirkung dieser Bebauung ausgeschlossen werden kann.
- Die Grundfläche der Baukörper beträgt jeweils 200 m²
- Die Geschossigkeit ist jeweils 2+D, D ist kein Vollgeschoß; ein Sockelgeschoß kann in der Planung berücksichtigt werden, dabei nicht als Vollgeschoß.
- Die Art der baulichen Nutzung entspricht gemäß § 4 BauNVO der eines Allgemeinden Wohngebietes

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für den Bebauungsplan Nr. 70 „Etterschlager Strasse, Fl.Nr. 513 und 508/2“ die o.g. Konkretisierung der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB.

GR weist darauf hin, dass die Formulierung „es können 2 Baukörper errichtet werden deren Anordnung + Lage auf dem Grundstück.....“ zu ungenau ist.

Die Verwaltung ändert diese Formulierung und ersetzt sie durch „Flurnummer 513“.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

8. Antrag auf Baulandausweisung in Walchstadt, Ortsabrundungssatzung für Kirchenweg

Sachvortrag:

Das im Eigentum der Antragstellerin befindliche Grundstück Fl.Nr. 1372 befindet sich in Walchstadt in der Ortsrandlage am Kirchweg im Außenbereich. Es wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Realisierung des Vorhabens der Antragstellerin setzt die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung voraus.

In der GR-Sitzung am 21.02.2018 hatte das Planungsbüro im ISEK bereits hierzu einen Rahmenplan vorgelegt, der eine mögliche Ortsabrundung beschreibt.

Der Umfang der Baulandausweisung im vorliegenden Antrag befindet sich in dem vom Planer vorgeschlagenen Bereich, zur Ortsabrundung als Teilbereich der Fl.Nr. 1372. Er entspricht somit der Planung zur Ortsabrundung.

Die Antragstellerin erklärt ihr Einverständnis mit dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zur Übernahme sämtlicher Kosten für weitere Planungen, Gutachten, Erschließung, Wasserver- und Entsorgung, sowie für im Zusammenhang mit der Baulandausweisung anfallende Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB, ebenso wie die zur Verfügungsstellung entsprechender Flächen.

Die Baulandausweisung umfasst

- Überplante Fläche: ca. 1500 m²
- Bebauung: 2 Doppelhäuser
- Grundstücksgröße: 300-375 m² (in Anlehnung an F.Nr.1364/6-1364/9)
- Maß der Baul. Nutz.: GR DHH ca.80 m², 2 Vollgeschosse

Beschluss:

Der Antrag wird zurückgestellt und in der nächsten Gemeinderatsitzung im Gemeinderat behandelt, als Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB.

Zurückstellung

Ja 14 Nein 0

9. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

9.1. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Einfamilienhäuser mit je einer Doppelgarage; Drosselgasse

Sachvortrag:

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 129/4 und 129/5 sollen zwei Einfamilienhäuser mit je einer Doppelgarage errichtet werden.

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB.

Im Speziellen ist darauf hinzuweisen, dass eine gesicherte Erschließungssituation nur über Maßnahmen gegeben ist, die eine Passierbarkeit von Fahrzeugen in der Drosselgasse gewährleisten. Somit sind jegliche Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit von dieser rechtlich gesicherten Voraussetzung abhängig.

Frage 1. Ist auf dem geplanten Flurstück 129/4 und 129/5 eine GR von 100 m² sowie eine GR von 130 m² zulässig?

Frage 2. Sind pro Objekt zwei Wohneinheiten möglich?

Frage 3. Ist je Flurstück E+1 genehmigungsfähig?

Beschluss:

Im Speziellen ist nochmals darauf hinzuweisen, dass eine gesicherte Erschließungssituation nur über Maßnahmen gegeben ist, die eine Passierbarkeit von Fahrzeugen in der Drosselgasse gewährleisten. Somit sind jegliche Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit von dieser rechtlich gesicherten Voraussetzung abhängig.

Die Verwaltung weist auf die unterschiedlichen Bezeichnungen des Auftragsgegenstandes in Planvorlagen und Antragsunterlagen hin.

Die Konsequenzen zur Anzahl der Stellplätze bei einer Ausweisung von 2 Wohneinheiten im Haus 2 und 2 Wohneinheiten im Haus 1 werden aufgezeigt.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Ausweichstelle im Auftrag nicht auf dem beantragten Grundstück liegt. Analog zu den geforderten 2 Ausweichstellen im gegenüberliegenden Nachbargrundstück, Dorfstraße 40, sollte die Möglichkeit bestehen auf FlurNr. 129/4 und 129/5 2

Ausweichstellen vorzusehen. Der Gemeinderat diskutiert die Erschließungssituation in der Drosselgasse. Die Verwaltung weist darauf hin, dass der Tenor des Landratsamtes der ist, dass mit Beteiligung der Kreisbrandinspektion die Drosselgasse für den Anwohnerverkehr erschlossen ist.

GR schlägt vor zusätzlich zu den beantragten Flurnummern 129/4 und 129/5 den ganzen Bereich der Drosselgasse zu überplanen. GR möchte, dass auf allen Grundstücken der Drosselgasse 1 m breiter Streifen beidseitig zur Fahrbahnerweiterung abgetreten wird. Auch GR äußert sich positiv zur Verbreiterung der Drosselgasse.

In Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten erwähnt GR, dass 4 Wohneinheiten im Haus 1 zu viel sind. Er plädiert dafür die Drosselgasse als Einbahnstraße auszuweisen.

Der Gemeinderat stimmt über die Anzahl der Wohneinheiten in Haus 1 und Haus 2 ab.

Zu Frage 1:

Ist auf dem geplanten Flurstück 129/4 und 129/5 eine GR von 100 m² sowie eine GR von 130 m² zulässig? Ja. Mit Bezug auf die Bebauung auf Fl.Nr. 129/3.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

Zu Frage 2 :

Sind pro Objekt zwei Wohneinheiten möglich? Ja, vorbehaltlich einer gesicherten Erschließung.

Haus 1 mit 2 Wohneinheiten

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 8 Nein 5

Haus 2 mit 1 Wohneinheit

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

Zu Frage 3:

Ist je Flurstück E+1 genehmigungsfähig? Ja, unter Wahrung der in den Planvorlagen dargestellten Kubaturen und Höhenangaben , die Wandhöhe betreffend , genauso wie die Firsthöhe betreffend, ebenso wie den dargestellten Dachneigungen. Kniestöcke im Falle von Satteldächern und Walmdächern sind nicht möglich, ebensowenig wie Staffelgeschosse als Dachgeschoß bei E + 1 + D im Falle einer Flachdachwahl.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

Hinweis: der Antragsgegenstand stimmt nicht mit den Planvorlagen überein. In den Planvorlagen wird für das Fl.Nr.129/3 ein Mehrfamilienhaus abgefragt. Diese Bezeichnung divergiert zum Tenor des Antragsgegenstandes, in dem zwei Einfamilienhäuser abgefragt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

9.2. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses, Muldenstraße 10

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 393/20 soll ein Doppelhaus errichtet werden. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB.

Bezugsfall zum Überprüfen des Einfügens sind die Gebäude auf Fl.Nr. 393/16 und 393/61, Muldenstraße 12 a + b, in Bezug auf die Grundfläche ist das Einfügen gegeben. Das Einfügen hinsichtlich der Höhenentwicklung stellt sich wie folgt dar: die Höhe des Bezugsfallgebäudes beträgt 7,16. m Die Wandhöhe des Bescheidungsgebäudes 8.125m. Somit fügt sich das Gebäude nicht ein.

Hinsichtlich der Geschossigkeit ergibt sich eine Dreigeschossigkeit (Dachgeschoßsituation), die sich nicht einfügt.

Es werden Abgrabungen von bis zu 1,30 m Tiefe vorgenommen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, zur Realisierung der Stellplatzsituation wurden bisher nicht nachgewiesen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Erschließung des hinterwärtigen Grundstückes sind nicht hinterlegt.

Beschluss:

Der Antrag wird abgelehnt. Das Einvernehmen wird nicht erteilt. Dem Antragssteller wird das Errichten eines Phantomgerüsts zur Höhenentwicklung offeriert, sobald die Witterungsbedingungen dieses zulassen.

Geh-Fahr und Leitungsrechte sind zu so etablieren, dass rechtliche Vorgaben eingehalten werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

9.3. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses, Muldenstraße 10

Sachvortrag:

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB.

Die Erschließung des Grundstückes ist hinsichtlich der Anfahrbarkeit für die Feuerwehr nicht gesichert. Eine gesicherte Feuerwehrezufahrt benötigt min. 3,00 m, die vorhandene Zufahrtsbreite entspricht diesen Anforderungen nicht.

Beschluss:

Der Antrag wird abgelehnt. Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

9.4. Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Ahornstraße 20

Sachvortrag:

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB, hier dem Bebauungsplan Nr.11, Oberfeld.

Die besondere Art der baulichen Nutzung entspricht gemäß § 4 BauNVO der eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die Erschließung ist nicht gesichert, da ein vorliegender Sickerstbeleg keine Aussagen zur Sickerfähigkeit des Bodens macht. Damit ist die Regenwasserbeseitigung aufgrund eines nicht vorhandenen Regenwasserabwasserkanals nicht gewährleistet.

Der vorliegende Antragsgegenstand entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich:

- Die vorhandene Traufhöhe ist mit gemäß Planvorlagen mit 5 m größer als max. 4,70 m im 2-geschossigen Bereich, ebenso bei der Garage, wo eine maximale Traufhöhe gemäß des Schemaschnittes von 3,25 m gestattet wird, vorhanden sind jedoch 3,655 m.
- Der Geländeverlauf mit einer fehlenden Kennzeichnung des geplanten und natürlichen Geländes ist unklar, sodass die aus dem Bebauungsplan geforderte Festsetzung, dass OKFFB (Oberkante Fertigfußboden) max. 17 cm über dem natürlichen Gelände liegen darf, nicht nachvollziehbar ist; die in den Planvorlagen vorhandene Bezeichnung, dass OKRD (Oberkante Rohdecke) max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen darf, dokumentiert, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Höhen ab der Fußböden ab natürlichem Gelände nicht eingehalten werden.
- Es wird eine Zwerchgiebel beantragt; im Bebauungsplan sind nur Dachgauben zulässig.
- Die Anforderungen an die Grünordnung werden nicht eingehalten: 10% Strauchbepflanzung soll gemäß B.-Plan von der nicht bebauten Fläche vorgesehen werden, was bei einer Grundstücksgröße von 912 m² abzüglich der geplanten Grundfläche von 214,88 m² einer verbleibenden Fläche von 697,12 m² (700 m²) geforderten 70 Sträuchern entspricht. Vorhanden sind 53 Sträucher.
- Die Anpflanzungen sind nur im Erdgeschoßplan dargestellt, ein gem. Bebauungsplan explizit geforderter Grünordnungsplan liegt nicht vor.
- Es wird eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes beantragt, dass als Material nur Holz für die Rollläden vorzusehen ist. Im Antrag sollen Kunststoffrollläden eingebaut werden. Als Begründung werden statische Erfordernisse angefügt.

Der Gemeinderat diskutiert den Befreiungsantrag. GR hält die Festsetzung zu 4.5 zum Material für Rollläden für unerheblich. Die Verwaltung verweist auf die Konsequenz des Unwirksam Werdens eines Bebauungsplanes bei zahlreichen Befreiungen. Sie appelliert an den Gemeinderat, den Festsetzungen des B-Planes zu folgen und nur in den Fällen des § 31 BauGB Befreiungen zu gewähren.

Holz als Material bei Rollläden entspricht im Bebauungsplan dem städtebaulichen Gestaltungswillen der Gemeinde. GRin fragt, ob der gegenüberliegende Spielplatz auch Auftragsgegenstand ist. Die Verwaltung negiert dieses.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Dem Antrag auf Befreiung von den Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich des Materials für Rollläden wird nicht stattgegeben, da bei der Verwendung von Kunststoffrollläden, mit der Forderung des Bebauungsplanes, Holz als Fassadengestaltungselement für Rollläden, Fensterläden und Schieberollläden zu verwenden, ein Grundzug der Planung berührt wird. Es ist durchaus möglich, mittels Schieberollläden aus Holz auch größere Fensterbreiten zu überbrücken.

Eine Entwurfsüberarbeitung wird empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

9.5. Bauantrag: Neubau eines Ferienhauses, Seeleite 40

Sachvortrag:

Das Vorhaben „Neubau eines Ferienhauses“ liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Wörthseeufer-Teilbereich, westlich der Seeleite“. Dieser Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 BauGB. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Die Erschließung erfolgt über die im Eigentum der Antragstellerin befindlichen Grundstücke Fl.Nr. 184/2, 183/14 und 162/5.

Hinsichtlich der Prüfung der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben ein, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wochenendhäuser zulässig und bereits vorhanden sind.

Bezugsfall zur weitergehenden Prüfung des Einfügens ist das Gebäude auf Fl.Nr. 186/1, Seeleite 44.

Das Vorhaben fügt sich mit einer Grundfläche von 110 m², einer Wandhöhe talseitig mit 3,80 m, einer Geschossigkeit mit E+unausgebautem Dach, einer Aufschüttung von 50 cm sowie der überbaubaren Grundstücksfläche ein, die Größen halten die Vorgaben des Bebauungsplanes ein.

In den Planvorlagen sind die zu erhaltenden Bäume dargestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

9.6. Bauantrag: Neubau eines Ferienhauses, Seeleite 22 a

Sachvortrag:

Das Vorhaben „Neubau eines Ferienhauses, Seeleite 22a“ liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Wörthseeufer-Teilbereich, westlich der Seeleite“. Dieser Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 BauGB. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Hinsichtlich der Prüfung der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben ein, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wochenendhäuser zulässig und bereits vorhanden sind.

Das Vorhaben fügt sich mit einer Grundfläche von 67 m², einer Wandhöhe talseitig mit 5,30 m, einer Firsthöhe von 6,50 m sowie der überbaubaren Grundstücksfläche ein; die Größen halten die Vorgaben des Bebauungsplanes ein.

Es wird empfohlen, die Nutzung der ausgewiesenen Kellerräume im Kellergeschoß von den zuständigen Stellen der Bauaufsichtsbehörde zu überprüfen.

In den Planvorlagen sind die zu erhaltenden Bäume dargestellt. Die Vorgaben des Bebauungsplanes zur Grünordnung werden eingehalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Der Gemeinderat fürchtet wegen des starken Eingriffes in den Hang ein Abrutschen des Hanges. Aus diesem Grunde wird ein Nachweis gefordert, der dieses ausschließt und die Standsicherheit des Gebäudes belegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

9.7. Bauantrag: Neubau einer Doppelgarage mit Lager + Fertigstellung einer Einzelgarage, Buchteil 6

Sachvortrag:

Die Antragstellerin möchte eine Doppelgarage mit Lager neu errichten und eine Einzelgarage fertig stellen.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Art der baulichen Nutzung entspricht der eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Anzahl der 3 Stellplätze auf dem Grundstück ergibt sich aus der Geschoßfläche des Wohnhauses und einer Einliegerwohnung.

Das Vorhaben ist im Bauantragsverfahren zu behandeln, da die Doppelgarage mit 58,95 m² außerhalb der Verfahrensfreiheit liegt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben nach Betrachtung der Bezugsfälle auf den Flurnummern 516/5 (Buchteil 1) und 513/4 (Buchteil 7) ein: der m²- Anteil der Garagen als dienende Nebengebäude ist hier größer. Ebenso wie die Länge der für die Wahrnehmung von der Straße her zugewandten Haus- und Garagenwandlänge.

Die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,06 liegt unterhalb der Grundflächenzahlen der Grundstücke im näheren Umgriff.

Die auf dem Baugrundstück vorhandene Bebauung mit Wohnhäusern und Nebengebäuden entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Antragstellerin begründet die dem Buchteil zugewandte Garagenseite.

Die Ergänzung der Doppelgarage um einen Lagerplatz resultiert aus der Bewirtschaftung des Waldes auf dem Vorhabengrundstück durch die Antragstellerin.

Die Frage hinsichtlich des Grunderwerbes bzw. – tausch konnte inzwischen geklärt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

GR hat Bedenken, wegen der Anfahrbarkeit der Stellplätze. Die Anfahrbarkeit der Stellplätze ist in dem Planvorlagen dargestellt und von der Verwaltung als funktionsfähig beurteilt worden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

9.8. Bauantrag: Errichtung eines Gartenschuppens; Am Steinberg 34

Sachvortrag:

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Fl.Nr. einen Geräteschuppen mit den Abmessungen L=3,00mxB=m3,00mxH=2,10m errichtet werden. Der Bruttorauminhalt beträgt damit 18,9 m³<75 m³, gemäß Art.57 BayBO wäre das Gebäude verfahrensfrei, wenn es sich nicht im Außenbereich befindet.

Die Festlegung der Außenbereichsgrenze in den Planvorlagen der Antragssteller bezieht sich auf die Ausführungen des Flächennutzungsplanes AZ 60-1-3, vom 13.07.2006.

Danach wäre das Gerätehaus NICHT im Außenbereich gelegen, so erläutern es die Antragsteller.

Die Prüfung der Unterlagen und damit der Vorgeschichte ergab folgendes:

Mit Baugenehmigungsbescheid vom 20.07.2004 und den hierin zugrunde liegenden Planvorlagen vom 30.06.2004 wurde ein Gartenteich genehmigt mit der Auflage 86: „ Durch den gewünschten Gartenteich darf der Geländeverlauf, der sich bereits im Außenbereich befindet (Grenze siehe Freiflächenplan vom 30.06.2004) in keinsten Weise verändert werden.

Der Außenbereichsverlauf in diesem Genehmigungsbescheid ist ein anderer als der im jetzt vorliegenden Antrag. Mit der Außenbereichsfestlegung aus dem Genehmigungsbescheid liegt das Vorhaben eindeutig im Außenbereich.

Dagegen liegt in den jetzt vorliegenden Planvorlagen liegt das Vorhaben nicht im Außenbereich.

Nach Einschätzung der Verwaltung sind die Vorgaben aus dem Genehmigungsbescheid bindend. Damit liegt das Vorhaben im Außenbereich.

Somit ist die in dem jetzt zur Entscheidung stehenden Vorhaben vorliegende Außenbereichsgrenze nicht entscheidungsrelevant.

Beschluss:

Es wird eine Überarbeitung des Vorhabens empfohlen, auch in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Starnberg.

Der GR erteilt sein Einvernehmen nicht.

Die eindeutige Bestimmung des Außenbereichsverlaufes ist Grundlage für Behandlung des Vorhabens entweder a) im Genehmigungsverfahren, wenn die Gartenschuppen im Außenbereich liegt oder b) als verfahrensfreies Vorhaben gemäß Art. 57 BayBO.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

9.9. Bauantrag: Ausbau und Umnutzung einer Schneune zu einer eigengenutzten Wohnung; Anlage von zwei zusätzlichen Stellplätzen

Sachvortrag:

Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB. Die Art der Bebauung entspricht der eines Reinen Wohngebietes (WR), gemäß § 3 BauNVO. Die beantragte Nutzung entspricht den zulässigen Nutzungen für ein WR.

Hinsichtlich des Maßes und der überbaubaren Grundstücksfläche fügt sich das Vorhaben ein.

Brandschutzrelevante Erfordernisse gemäß BayBO wurden gelöst. Abstandsflächenübernahmen liegen vor.

Der jetzige Entwurf entspricht in seiner Kubatur dem genehmigten Vorbescheidsantrag.

Die 3-Geschossigkeit des abgelehnten Antrages wurde dahingehend korrigiert, dass eine städtebaulich und funktional optimierte Lösung entstanden ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

9.10. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Rehsteig 19

Sachvortrag:

Der Antrag ist nicht von einem Planfertiger erstellt. Hier besteht zwischen dem Landratsamt Starnberg und der Gemeinde Wörthsee rechtlich unterschiedliche Auffassungen, die erst kurzfristig zur Sitzung geklärt werden können (evtl. Nachreichung als Einzeldokument).

Die Verwaltung erläutert die Historie des Vorbescheides:

Der nunmehr vorliegende Vorbescheidsantrag entspricht im Auftragsgegenstand dem des bereits genehmigten Vorbescheides vom 21.04.2016.

Durch eine Verfristung dieses Vorbescheides war eine Verlängerung nicht mehr möglich. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt können nur die Planvorlagen Bestandteil des Vorbescheides werden, die von einem Planvorlagenberechtigten gem. Art. 61 Bay BO verfasst wurden. Einzelne Fragen im Vorbescheid können vom Bauherren selbst gestellt werden, somit kann über den jetzt vorliegenden Vorbescheidsantrag beschieden werden.

Fragen zum Antrag auf Vorbescheid:

1. Wird der Bebauung auf dem Grundstück mit Fl.Nr. 443/32 nach der vorliegenden Planung zugestimmt?

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2. Ist das geplante Bauvorhaben gemäß beiliegendem Lageplan planungsrechtlich hinsichtlich Lage auf dem Baugrundstück, Größe und Höhe zulässig?

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3. Ist das geplante Maß der Nutzung (z.B. Zahl der Vollgeschosse, Grundfläche, Geschossfläche) zulässig?

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

9.11. Verlängerungsantrag für die Baugenehmigung von 11/2015 - Neubau eines Einfamilienhauses, Am Steinberg 7

Sachvortrag:

Mit Baugenehmigungsbescheid vom 05.11.2015 wurde dem Antragsteller der Neubau eines Einfamilienhauses genehmigt.

Mit Antrag vom 05.12.2018 beantragt der Antragsteller eine Verlängerung zur Baugenehmigung mit Aktenzeichen B-2015-333-5.

Gemäß Art. 69 Abs.2 BayBO kann die Baugenehmigung auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Verlängerungsantrag.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

9.12. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung von 2 Doppelhäusern, Kirchweg

Sachvortrag:

Das im Eigentum der Antragstellerin befindliche Grundstück Fl.Nr. 1372 befindet sich in Walchstadt in der Ortsrandlage am Kirchweg im Außenbereich. Es wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Realisierung des Vorhabens der Antragstellerin setzt die Beschlußfassung des Gemeinderates zur Aufstellung einer Ortsabordnungssatzung und eine Ausweisung der beantragten Baugrundstücke als Bauland voraus.

Gegenstand des Vorbescheidantrages ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern auf einer überplanten Fläche von 1500 m2 und Grundstücksgrößen für die DHH von 300-375 m2 (in Anlehnung an Fl.Nr. 1364/6 – 1364/9).

Als Maß der baulichen Nutzung ergibt sich als Grundfläche einer Doppelhaushälfte 80 m2 , bei 2 Vollgeschossen.

Der städtebauliche Ansatz der Planung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Giebelständigkeit der Gebäude zum Kirchenweg, bzw. der Kreuzung von Kirchweg, Neusiedlungsstraße, Am Oberfeld
- die Verbindung zwischen den Gebäuden Fl.Nr. 1373/2 und 1364/9 als Anhaltspunkt.
- Die Erschließung soll in diesem Verfahren nicht geprüft werden. Deren Sicherung würde von der Antragstellerin übernommen werden.
- Der Nachweis der Niederschlagswasserversickerung soll ebenfalls nicht geprüft werden.

Frage zu Antrag auf Vorbescheid:

Ist auf Fl.Nr. 1372, Gemarkung Etterschlag eine Bebauung mit 2 Doppelhäusern, einschließlich der Errichtung der erforderlichen Stellplätze bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschluss:

Auf Fl.Nr. 1372, Gemarkung Etterschlag ist eine Bebauung mit 2 Doppelhäusern, einschließlich der Errichtung der erforderlichen Stellplätze bauplanungsrechtlich zulässig, unter der Voraussetzung, daß der Gemeinderat der Ausweisung von Bauland im Rahmen einer Ortsabrundungssatzung wie unter Ö 8 dargestellt, zugestimmt und beschlossen hat.

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen unter o.g. Voraussetzung.

Zurückstellung

10. Verschiedenes

TOP entfallen

11. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

Ende der Sitzung: 22:05 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung