

# Sitzungsprotokoll

**der 69. Sitzung des Bauausschusses  
Herrsching a. Ammersee  
am 03.06.2019**

## Öffentlicher Teil

### **Bürgermeister:**

1. Bürgermeister Christian Schiller
3. Bürgermeisterin Christina Reich

### **Anwesend:**

Gemeinderat Thomas Bader  
Gemeinderätin Christiane Gruber  
Gemeinderätin Gertraud Köhl  
Gemeinderat Roland Lübeck  
Gemeinderat Johannes Puntsch  
Gemeinderat Wolfgang Schneider  
Gemeinderat Wilhelm Welte

### **Entschuldigt:**

Gemeinderat Klaus Pittrich

### **Verwaltung:**

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude  
Verwaltungsfachwirt Guido Finster  
Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck

### **Protokollführer:**

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude

### **Extern:**

Frau Dipl.-Ing. Monika Treiber (Landschaftsarchitektur u. Stadtplanung)  
Herr Peter Schneider (Büro SIGMETUM; Stadtplaner und Landschaftsarchitekt)  
Herr Dr. Max Reicherzer (Kanzlei Redeker Sellner Dahs)

Zur heutigen öffentlichen Sitzung des Bauausschusses wurden sämtliche 9 Ausschussmitglieder vorschriftsmäßig eingeladen.

Erschienen sind: 9

Es hat somit mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl an der Beratung und Abstimmung teilgenommen.



In Vertretung für GR Pittrich

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

1. Bürgermeister Ch. Schiller eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

## **Tagesordnung**

- 1)            Genehmigung der Tagesordnung
- 2)            Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Klosterwiese, Grundstück Fl. Nr. 512, Gemarkung Breitbrunn;  
- Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregungen

# Sitzungsprotokoll

**Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

## Öffentliche Sitzung

### 1)            Genehmigung der Tagesordnung

#### **Beschluss:**

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

### 2)            Vollzug der Baugesetze; Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Klosterwiese, Grundstück Fl. Nr. 512, Gemarkung Breitbrunn; - Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrach- ten Einwendungen, Bedenken und Anregungen

1. Bürgermeister Christian Schiller begrüßt die anwesenden Planer Frau Monika Treiber und Herrn Peter Schneider sowie den Rechtsanwalt der Gemeinde, Herrn Dr. Max Reicherzer und erläutert das bisherige Bauleitplanverfahren sowie den Ablauf der heutigen Sitzung. Im Anschluss begrüßt er die ebenfalls anwesenden Vertreter des Klosters, Sr. Marianne Rauner (Generalökonomin) und Herrn Rechtsanwalt Konrad Gritschneider. Er erteilt das Wort an Sr. Marianne, die nochmals zu den Beweggründen und dem Wunsch des Klosters, im Bereich der Klosterwiese bezahlbaren Wohnraum für Familien zu schaffen, Stellung nimmt. Sie drückt darüber hinaus ihr Bedauern aus, dass dem Kloster im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung das Bestreben nach Gewinnmaximierung unterstellt wird.

Anschließend erfolgt der Einstieg in die Abwägung.

#### **Sachverhalt:**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung wurden die nachfolgenden Stellungnahmen vorgebracht. Die jeweiligen Abwägungsvorschläge ergeben sich aus der planerischen und juristischen Prüfung.

Aufgrund der zum Teil sehr umfangreichen Stellungnahmen wird deren wesentlicher Inhalt stichpunktartig zusammengefasst. Auf die mit der Einladung verschickten ausführlichen Anlagen wird daher verwiesen.

# Sitzungsprotokoll

## Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Für Rückfragen zur Abwägung bzw. planerische oder juristische Erläuterungen stehen die Entwurfsverfasser Herr Schneider, Frau Treiber (Grünordnung) und Herr Dr. Reicherzer zur Verfügung.

### A: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. ----- (Nummerierung wegen der Übersichtlichkeit aus Vorlage Entwurfsverfasser übernommen; Ziffer 1 fehlt dort)

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz; Stellungnahme vom 17.11.2016

- Melde- und Anzeigepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde bereits in der ausgelegten Fassung des Bebauungsplanes vom 02.11.2016 unter C.11.2. aufgenommen.

Ergänzend wird der vorgeschlagene Wortlaut in die Hinweise aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

3. Bayernwerk; Stellungnahme vom 17.11.2016

- Keine Einwendungen; Feststellung, dass Bebauung aus dem bestehenden Ortsnetz versorgt werden kann

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Insofern im Rahmen der Erschließungsplanung die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich werden sollte, erfolgen die diesbezüglichen Planungen in Abstimmung mit dem Bayernwerk. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Die entsprechenden Anlagen können auch ohne Festsetzung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO genehmigt werden.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

4. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde; Stellungnahme vom 21.12.2016

- 4.1 Benennung eines Pflanzzeitpunktes
- 4.2 Abstimmung der Ausgleichsfläche mit der UNB

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **Beschluss (4.1):**

Da Pflanzmaßnahmen im Umweltbericht den Minimierungsmaßnahmen zugeordnet wurden, wird im städtebaulichen Vertrag ein Pflanzzeitraum festgelegt. Daneben besteht die Möglichkeit, ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB zu erlassen. Änderungen in den Festsetzungen sind deshalb nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (4.2):**

Nach Rücksprache mit dem Kreisbauamt Starnberg wird die Entwicklung der Ausgleichsfläche in der Begründung bzw. im Umweltbericht hinreichend ausgeführt und über eine Dienstbarkeit rechtlich gesichert. Da die Sicherung von Handlungspflichten nicht über eine Dienstbarkeit erfolgen kann, muss die erforderliche Saatgutausbringung entweder über eine Festsetzung oder über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen. Die Saatgutausbringung aus benachbarten, naturschutzfachlich hochwertigen Flächen ( z.B. Königsberg) ist eine bewährte Methode, um die Entwicklung zu dem angestrebten Entwicklungsziel Lebensraumtyp 6510 (Artenreiche Flächlandmähwiese) zu initiieren und zu beschleunigen.

Die einmalige Saatgutausbringung auf der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 313, Gemarkung Breitbrunn, soll daher in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg ist bereits von Planungsseite aus erfolgt. Eine schriftliche Aussage liegt dazu noch nicht vor, wird jedoch im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte erwartet.

Die Gemeinde erachtet eine Ausgleichsfläche von 5.314 m<sup>2</sup> für ausreichend, da das Gebiet eine eher geringe bauliche Dichte aufweist.

Eine dichtere Bebauung wird bewusst nicht angestrebt, um den Charakter eines in die Landschaft integrierten Baugebiets zu erhalten. Aufgrund der integrierten Lage bietet sich das Gebiet für eine aufgelockerte und landschaftsintegrierte Bebauung an, so dass sich auch keine anderen Standorte für die Deckung des Wohnbedarfs aufdrängen.

Die vom Grundstückseigentümer für den Ausgleich angebotene Fläche auf Fl. Nr. 313, Gemarkung Breitbrunn, wird bislang als Ackerfläche genutzt. Als Maßnahme zur Förderung der Artenvielfalt wird im Umweltbericht für die gesamte Grundstücksfläche von 6.640 m<sup>2</sup> vorgeschlagen, Aushagerungs- und Entwicklungsmaßnahmen vorzunehmen (Verpflichtung zur Mahd, Begrenzung der Mahdzeiträume, Heuwerbung, Ausbringung von Saatgut für Heublumen). Dadurch kann das Artenspektrum erweitert und die Fläche hinreichend aufgewertet werden. Da jedoch bereits ein geringes ökologisches Grundpotenzial der extensiv bewirtschafteten Fläche anzunehmen ist, sollte die gesamte Fläche von 6.640 m<sup>2</sup> entsprechend bewirtschaftet werden, um eine Ausgleichsfläche in der Wertigkeit von 5.314 m<sup>2</sup> gesichert zu erreichen.

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

Die Einhaltung der genannten Maßnahmen wird durch städtebaulichen Vertrag und Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern gesichert.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### 5. Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde; Stellungnahme vom 21.12.2016

Empfehlung, Ausfahrten von Tiefgaragen so zu orientieren oder abzuschirmen, dass keine Blendung durch ausfahrende Fahrzeuge auftritt; TG-Rampen sollten vollständig umbaut werden

#### **Beschluss:**

Die Ausfahrten von Tiefgaragen führen auf öffentliche Verkehrsflächen. Zwar lassen sich eventuelle Blendwirkungen nicht ausschließen. Es gibt jedoch verschiedene Möglichkeiten der Vermeidung, die der konkreten Bauausführung überlassen werden sollen. Aus diesem Grund sollen keine diesbezüglichen Festsetzungen aufgenommen werden. Die Grundstückseigentümer müssen die ihnen obliegenden Verkehrssicherungspflichten in eigener Verantwortung erfüllen. Ein entsprechender Hinweis wird unter C. aufgenommen.

Die Anregungen zur vollständig umbauten Ausführung von Tiefgaragenrampen und zur Ausführung ohne schallharte Oberflächen auf eine Tiefe von 6m werden in die Hinweise aufgenommen. Auf eine Festsetzung wird verzichtet, da bautechnisch unterschiedliche Möglichkeiten bestehen, den gesetzlich erforderlichen Schallschutz technisch umzusetzen; diese Möglichkeiten bleiben den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren offen. Über den gesetzlichen Schutz hinausgehende Maßnahmen des Immissionsschutzes sollen nicht festgelegt werden.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### 6. Landratsamt Starnberg, Untere Denkmalschutzbehörde; Stellungnahme vom 21.12.2016

Belange des Denkmalschutzes im Bebauungsplanbereich nicht betroffen; Hinweis auf Baudenkmal auf Grundstück Fl. Nr. 531

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Denkmalschutzes wurden bereits unter C.11 der ausgelegten Fassung des Bebauungsplanes aufgenommen bzw. werden gem. Ziffer A 2. des vorliegenden Dokumentes ergänzt. Eine weitere Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

### 7. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt; Stellungnahme vom 21.12.2016

- 7.1    Angaben zu verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen genügen nicht der aktuellen Rechtsprechung
- 7.2    Verweis auf die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens in der Begründung kann wg. der Durchführung des Regelverfahrens dahin gestellt bleiben
- 7.3    Genereller Ausschluss ansonsten ausnahmsweise zulässiger Nutzungen muss begründet werden
- 7.4    Definition der Grundfläche entspricht nicht § 19 BauNVO; Einfügen des Wortes „nur“ vor „Hausgruppen“
- 7.5    Fassungsdatum BayBO in Festsetzung B 2.6 und bei Hinweis C. 9 (Stellplatzsatzung) streichen
- 7.6    Klarstellung zur Anrechnung von Bäumen
- 7.7    Unterscheidung WR und WR1 zu Garagen in Begründung erläutern
- 7.8    Redaktionelle Vervollständigung der Begründung zu Kap. 1.5.1 unterhalb der Abbildung 13 (zweiter Satz zu „Staffelung der Baukörper“)
- 7.9    Ausgleichsflächenregelung muss textlich oder planzeichnerisch in Festsetzungen integriert werden
- 7.10   Terrassen und Balkone sollten nicht gemeinsam einer Überschreitungsregelung zugeordnet werden

#### **Beschluss (7.1):**

Nach rechtlicher Überprüfung kommt die Gemeinde zum Ergebnis, dass die öffentliche Bekanntmachung tatsächlich nicht der aktuellen Rechtsprechung entspricht.

Da die Gemeinde jedoch beabsichtigt, die öffentliche Auslegung erneut durchzuführen, kann die fehlerhafte öffentliche Bekanntmachung durch die Ergänzung der Angaben zu den verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen im nächsten Verfahrensschritt geheilt werden.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

#### **Beschluss (7.2):**

Der Verweis auf die Möglichkeit zur Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB wird aus der Begründung entfernt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

#### **Beschluss (7.3):**

Die Gemeinde folgt der Anmerkung. Die Begründung wird um eine entsprechende Formulierung zum Ausschluss bestimmter Nutzungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **Beschluss (7.4):**

Die Gemeinde greift die Anregung auf und formuliert die Festsetzungen B.2.1. und B.2.4 zur Klarstellung neu.

In Bereichen, in denen Hausgruppen („HG“) zulässig sind, (also z. B. Reihenhäuser, Kettenhäuser), sollen auch Geschosswohnungsbau oder Mehrfamilienhäuser zulässig sein; daher werden die Nutzungsschablonen ergänzt um die Bezeichnung „E“ für „Einzelhaus“ gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Festsetzung B 2. 1. wird entsprechend ergänzt. Die Formulierung „nur Hausgruppen“ entfällt daher. Es sind hinsichtlich aller Gebäudetypen nur die jeweils festgesetzten Gebäudetypen zulässig (siehe zeichnerische Festsetzungen „E“ für nur Einzelhäuser, „E/HG“ für Einzelhäuser oder Hausgruppen sowie „E/D“ für Einzelhäuser oder Doppelhäuser. Die Einzelhäuser können auch mit mehreren Wohnungen ausgeführt werden (Geschosswohnungsbau).

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (7.5):**

Die Gemeinde folgt der Anregung, auf die Angabe des Fassungsdatums der Bay-BO und der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung zu verzichten.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (7.6):**

Zur Klarstellung hinsichtlich der Anrechnung von Bäumen werden folgende Festsetzungen wie folgt geändert:

Festsetzung B.4.6.:

„Je angefangenen 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in Flächen nach B.1. ein Baum aus der Artenliste zu pflanzen. Die im Plan gem. B.4.4. auf diesen Flächen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden. Maßgeblich ist das Baugrundstück i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO.“

Festsetzung B 4. 7.:

„Auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind je angefangenen 200m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Baum und fünf Sträucher aus der Artenliste zu pflanzen. Die im Plan gem. B.4.4. auf diesen Flächen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden. Die Wiesenflächen sind mit Landschaftsrasen mit 30 % Kräuteranteil anzulegen; sie dürfen nicht gedüngt werden. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt zu entfernen.“

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (7.7):**

Die Gemeinde folgt der Anregung zur Unterscheidung des WR und des WR1 im Hinblick auf die Verortung der Garagen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen



# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **Beschluss (7.8):**

Der Anregung wird Rechnung getragen. Die Begründung wird in Kap. 1.5.1 unterhalb der Abbildung 13 vervollständigt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (7.9):**

Die Zuordnung der Ausgleichsfläche zum Eingriff wird auf der Fl. Nr. 313, Gemarkung Breitbrunn, anhand eines städtebaulichen Vertrages vorgenommen, der vor dem Satzungsbeschluss geschlossen wird.

Unter Bezugnahme auf § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird daher von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen.

Eine Herstellung der Ausgleichsfläche am Eingriffsort wird seitens der Gemeinde nicht als zweckmäßig erachtet, weil die Flächen im Plangebiet zur Landschaftsgestaltung, für das Landschaftserlebnis (Wegeverbindungen, Spielplatz) bzw. zur Bebauung verwandt werden sollen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (7.10):**

Die Gemeinde greift die Anregung auf und regelt bezüglich der Zulässigkeit von Terrassen und Balkonen anhand Festsetzung B 2. 3., dass für sie im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO eine GR zulässig ist, die 50% der zulässigen GR der jeweiligen Hauptgebäude beträgt. Die Gemeinde sieht Terrassen und Balkone als Teile baulicher Anlagen an, für die mit dieser Festsetzung das zulässige Maß der baulichen Nutzung separat geregelt wird.

Bei der Betrachtung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO werden die Grundflächen der Gebäude und die Grundflächen der Terrassen und Balkone als zusammengehörige Grundflächen berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

## 8. Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde; Stellungnahme vom 05.12.2016

Keine grundsätzlichen Bedenken, Verweis auf Stellungnahme vom 21.03.2016 hinsichtlich Stauraum vor Garagen/Tiefgaragen und Anmerkung der Radverkehrsbeauftragten

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme vom 21.03.2016 wurde bereits in der Abwägung zum vorherigen Verfahrensschritt berücksichtigt. Es wird auf die diesbezügliche Beschlusslage verwiesen. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.                    Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### 9. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz; Stellungnahme vom 14.11.2016

- |     |   |
|-----|---|
| 9.1 | Hinweis auf Ermittlung Löschwasserbedarf                      |
| 9.2 | Hinweis auf Anlage/Ausgestaltung öffentlicher Verkehrsflächen |
| 9.3 | Hinweis Rettungswege  |

#### **Beschluss (9.1):**

Mit Nachricht vom 23.11.2016 teilte die AWA-Ammersee mit, dass die Voraussetzungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich der Dimensionierung des Rohrleitungsnetzes für die Löschwasserversorgung eingehalten werden müssen; der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min.) gewährleistet.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

#### **Beschluss (9.2):**

Die erforderliche Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Zuge der Erschließungsplanung gewährleistet. Dabei erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat. Die Leistungsfähigkeit, insbesondere Kurvenradien und Breite, der Straße für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge wurde planerisch geprüft. Eine Skizze mit der Darstellung der Schleppkurven wird der Begründung beigelegt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

#### **Beschluss (9.3):**

Den brandschutzrechtlichen Belangen hinsichtlich Rettungswegen ist in der nachfolgenden Baugenehmigungsplanung Rechnung zu tragen. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### 10. Deutsche Telekom; Stellungnahme vom 24.11.2016 (i. V. m. 18.04.2016)

Hinweis auf im Planungsbereich befindliche Telekommunikationsanlagen

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; die Belange werden im Rahmen der Erschließungsplanung bei der Spartenkoordination berücksichtigt. Im Übrigen wird auf die Abwägung im vorhergehenden Verfahrensschritt verwiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### 11. Wasserwirtschaftsamt Weilheim; Stellungnahme vom 17.11.2016

Bedenken hinsichtlich Niederschlagswasserbeseitigung; Anregung, für die Sohl-lage etwaiger Sickerschächte einen Mindestabstand von 1,50m über dem Mittel-eren Höchsten Grundwasserstand festzusetzen

#### **Beschluss:**

Die Gemeinde Herrsching hat ein Planungsbüro (Büro Neudert) mit der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt, das mit Datum vom 24.09.2018 vor-liegt.

Die Begründung wird in Kap. 1.5.5. um sinngemäß folgende Formulierung ergänzt: „Mit Schreiben vom 08.10.2018 liegt ein Entwässerungskonzept des Ingenieurbü-ros Neudert GmbH, Herrsching, vom 24.09.2018 vor. Grundlage dafür bildete eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit (Durchlässigkeitsbeiwerte  $k_f$ ) der ange-troffenen Böden durch Blasy+Mader GmbH, Eching, vom 18.11.2016. Daraus geht hervor, dass die ermittelten  $k_f$ -Werte in einem Bereich zwischen  $1,16 \times 10^{-6} \text{m/s}$  und  $1,79 \times 10^{-5} \text{m/s}$  liegen. Dies bedeutet eine geringe Wasserdurchlässig-keit; an zwei Probestellen konnte keine Wasserdurchlässigkeit festgestellt werden. Das IB Neudert empfiehlt daher eine Ableitung des gesammelten Niederschlags-wassers in den Ammersee auf der Grundlage einer beschränkten wasserrechtli-chen Erlaubnis, die beim Landratsamt Starnberg zu beantragen ist.“

Aus dem Entwässerungskonzept ergibt sich kein Festsetzungsbedarf; eine Ände-rung des Planteils ist daher nicht erforderlich; gleichwohl werden die Hinweise entsprechend ergänzt.

Der Hinweis zu eventuellen Sickerschächten (ehemals C 12.7) entfällt dement-sprechend.

Ergänzend liegt mit Nachricht vom 20.03.2019 eine Einschätzung der Fachkundi-gen Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Starnberg vor, die bestätigt, dass gegen eine Einleitung in den Ammersee keine grundsätzlichen Bedenken beste-hen und ein Neubau eines größer zu dimensionierenden Niederschlagswasserka-nals zu empfehlen sei, da der vorhandene Kanal eine begrenzte hydraulische Lei-stungsfähigkeit hat.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die rechtsverbindliche Umsetzung des Niederschlagsentwässerungskonzeptes erfolgt im Erschließungsvertrag.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

## **B: Bürger**

### 12. Ingeborg und Gert Hauske, Seeblickstraße 13a; Stellungnahme vom 11.12.2016

- 12.1 warum ganze Fläche, Bedarf Kloster geringer; Reduzierung auf ur-sprünglich geplantes Maß von  $8.000 \text{m}^2$  gefordert

# Sitzungsprotokoll

## Lfd.-Nr.            **Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

- 12.2    Stau wg. Lkw (vorgeschriebene Route? Aufkommen für Schäden? Maßnahmen zur Verkehrssicherheit? Bebauung soll in zeitlich getrennten Phasen erfolgen)
- 12.3    Stromversorgung ausreichend? Aufkommen für Schäden bei Stromausfall?
- 12.4    GR zu hoch; Verringerung GFZ gefordert
- 12.5    Bleibt Seeblick erhalten? Sichtschneisen?

### **Beschluss (12.1):**

Die Gemeinde sieht einen städtebaulichen Regelungsbedarf innerhalb des gesamten Geltungsbereichs. Dazu hat die Gemeinde eine Bedarfsabschätzung vorgenommen, wie sie in Kap. 1.2 der Begründung bereits dargelegt ist.

Eine Verkleinerung des Geltungsbereichs würde dem Bedarf nicht gerecht und hätte eine bauleitplanerische Teillösung zur Folge, die zu einem späteren Zeitpunkt eine Fortführung der Bauleitplanung hervorrufen würde. Die Gemeinde will daher bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine bauleitplanerische Lösung innerhalb des Geltungsbereichs erreichen.

Eine Änderung der Planung ist daher nicht angezeigt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (12.2):**

Hinsichtlich der Verkehrssituation hat die Gemeinde zwischenzeitlich ein Gutachten zur Prüfung der Verkehrsbelastung in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten des Stadt- & Verkehrsplanungsbüro Dr. Kaulen liegt seit 04.05.2018 vor und kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließungsqualität ausreichend ist und die Qualität des Verkehrsablaufes ausreichend bleiben wird. Das Gutachten fasst zusammen, dass die angetroffenen und geplanten Straßenverkehrsanlagen den Anforderungen an verkehrliche Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit entsprechen und sich die Anforderungen, die an diese Straßenverkehrsanlagen zu stellen sind, durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ändern, soweit Bestandsstraßen betroffen sind.

Während der Bauphase kommt das Gutachten zusammengefasst zum Ergebnis, dass die Knotenpunkte auch in der Bauphase ausreichend Kapazitätsreserven der Leistungsfähigkeit aufweisen, die Baustellen- und Anliegerverkehr aufnehmen können. Bei den Straßenquerschnitten wird festgestellt, dass sie für den Begegnungsfall Lkw-Pkw nicht ausreichen. Dies schließt jedoch die Entwicklung des Gebietes nicht aus; vielmehr wird empfohlen, zur Sicherstellung der Erreichbarkeit aller Grundstücke für Anlieger als auch für Versorgung und Rettungsdienste ein Verkehrskonzept für die Bauphase zu entwickeln. Dieses kann z. B. Anfahrtsrouten und zeitliche Festlegungen für Schwerlastverkehr beinhalten. Das Verkehrskonzept ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellen und bedarf keiner genaueren Regelung im Bebauungsplan.

Eine abschnittsweise Bebauung ist nicht ausgeschlossen. Sowohl die Bebauung als auch die Erschließung sollen in einem Erschließungsvertrag geregelt werden.

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

Hergestellte Straßen sind i. d. R. für die Nutzung auch durch Schwerlastverkehr ausgelegt. Beschädigungen sind aus dieser Sicht nicht zu erwarten. Regelungen zu außerordentlichen Beschädigungen sind Gegenstand der nachfolgenden Erschließungs- und Bauplanungen. In diesem Rahmen wird dann auch eine Bestandsaufnahme erfolgen.

Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

### **Beschluss (12.3):**

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Netz sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Abwägung zu Ziffer A. 3. verwiesen. Eventuelle Schäden bei Stromausfällen sind privatrechtliche Angelegenheiten zwischen Stromkunde und Energieversorger bzw. Angelegenheit ausführender Baufirmen.

Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

### **Beschluss (12.4 und 12.5):**

Die Gemeinde hat in der Planung großzügige Grünzüge vorgesehen, die – z. B. von der Seeblickstraße aus – Sichtschneisen Richtung See darstellen. Die Gemeinde sieht in der Durchwegung der Grünzüge zudem eine Verbesserung der Eignung für Naherholungssuchende, die Aussichtsmöglichkeiten auch abseits von Verkehrswegen nutzen können.

Durch Begrenzung der Höhenentwicklung, Anordnung von Grünzonen und Geländestaffelung hat die Gemeinde ebenfalls darauf hingewirkt, eine Einbettung der Bebauung im Geltungsbereich derart zu gestalten, dass weiterhin Sichtbeziehungen zu Ammersee und Alpenkette möglich sind. Gleichwohl sind die Möglichkeiten dazu aufgrund der Situationsgebundenheit der zu entwickelnden Fläche begrenzt.

Eine Auflockerung der Bebauung an der Seeblickstraße kann dadurch erreicht werden, dass kleinere Einzelhäuser mit einer maximalen GR von 110 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Eine blickdichte Wirkung des Baugebietes soll dadurch zusätzlich vermieden werden.

Durch die nun geplante kleinteiligere Bebauung am Oberhang verbessern sich die Durchblickmöglichkeiten von der Seeblickstraße und den Oberliegern aus. Für eine realistische Beurteilung der Sichtbeziehungen wurde eine skizzenhafte Illustration gefertigt, die der Begründung beigelegt wird.

# Sitzungsprotokoll

## Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Im Übrigen soll das Maß der zulässigen baulichen Nutzung jedoch nicht weiter verringert werden, weil die festgesetzten Grünflächen einerseits als ausreichend erachtet werden und zum anderen eine weniger dichte Bebauung nicht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung entsprechen würde.

Der Gemeinderat billigt die Umplanung zur Auflockerung der Bebauung entlang der Seeblickstraße sieht jedoch von einer weiteren Verringerung des Maßes der baulichen Nutzung ab.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

### 13 Katharina und Hans Geiß, Seeblickstraße 23; Stellungnahme vom 15.12.2016

- 13.1 Fläche zu groß, kein Bedarf (Bevölkerungswachstum durch Zuzug mit Migrationshintergrund bei Prognose berücksichtigt, tatsächlich aber eher Verringerung der Bevölkerung); Bebauung zu massiv (Fremdkörper im Hinblick auf Nachbarbebauung)
- 13.2 Nachfolgekosten wg. Änderung der bestehenden Infrastruktur (Kanal etc.) zu erwarten; Kosten soll Investor übernehmen
- 13.3 Keine Alternativszenarien dargestellt
- 13.4 Abstimmungsgebot eingehalten (mit Nachbargemeinden)? Angebot zur nachhaltigen Bevölkerungsentwicklung im Bereich Ammersee ausreichend, auch ohne Bebauung Klosterwiese
- 13.5 Bezug auf § 1 Abs. 6 BauGB  
Keine Abwägung öffentlicher gegen private Belange; keine Alternativen; keine Würdigung der Wohnbedürfnisse der ansässigen Bevölkerung (Seeblick wertbildender Faktor, daher nicht unerhebliche Wertminderung = schwerwiegender Eingriff, der zu ersetzen ist); keine ausreichende frühzeitige Beteiligung der TöB; keine Offenlegung des städt. Vertrages (möglicherweise unzulässige Planbindung vorab); Nachteile auch durch höheres Verkehrsaufkommen und Lärmbelastung; Verkehrssicherheit; Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen nicht geeignet, Freizeitbedürfnisse der Anwohner (Ruhe und räumliche Trennung) zu befriedigen; nachhaltige Störung des harmonischen und natürlich gewachsenen Ortsbildes.

### **Beschluss (13.1):**

Die Darlegungen in Kap. 1.2 der Begründung basieren auf Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik; unter dem Begriff der Wanderungsbewegungen sind Bevölkerungsänderungen sowohl von Menschen mit als auch ohne Migrationshintergrund zu verstehen. Die Daten repräsentieren daher statistische Werte, die auf

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

der Grundlage der Beobachtungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik Prognosen ermöglichen können. Hinsichtlich unterschiedlicher möglicher Entwicklungen wurden unterschiedliche Trends aufgezeigt. Die tatsächliche Entwicklung kann sich von den statistischen Trends unterscheiden. Gleichwohl sieht die Gemeinde den dargelegten Trend als geeignet für eine Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung an. In diesem Sinne geht die Gemeinde von einer Bevölkerungszunahme von 136 bis 214 Personen bis ca. 2027 aus.

Die mit dem neuen Planungskonzept realisierbare Wohnfläche beläuft sich auf rd. 9.000m<sup>2</sup>. Bei einer durchschnittlichen genutzten Wohnfläche von 51,8m<sup>2</sup> je Einwohner (Statistik kommunal, Bayerisches Landesamt für Statistik) berechnet sich so ein Wohnflächenangebot für ca. 174 Personen. Dies entspricht dem Mittelwert zwischen den prognostizierbaren Szenarien „konstante Trends“ und „erhöhter Zuzug“.

Nimmt man die Variante „erhöhter Zuzug“ an, verbliebe sogar ein weiterer Bedarf an Wohnraum, den das vorliegende Planungsvorhaben nicht anbieten kann.

Ohne neue Einwohner muss die Gemeinde mit einem Bevölkerungsrückgang und einem zunehmenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung rechnen (s. Ziffer 1.2 der Begründung). Dem wird durch zusätzliche Wohnbauflächen entgegenwirkt.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass der ermittelte Bedarf angemessen ist. Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auch auf die Abwägung zu Ziffer B.12.1. verwiesen.

Zur Beurteilung der tatsächlichen baulichen Dichte führen Kap. 1.4. und 1.5.2. der Begründung bereits aus. Demnach ist festzustellen, dass die bauliche Dichte bei der ganz überwiegenden Mehrzahl der vorgeschlagenen Baugrundstücke im Bereich oder unter den errechneten Vergleichswerten der Bestandsbebauung auf Nachbargrundstücken liegt. Die Begründung wird diesbezüglich um weitere Ausführungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

### **Beschluss (13.2):**

Es ist vorgesehen, dass die Kosten beim Erschließungsträger liegen und keine Kosten auf die Gemeinde und die Anlieger zukommen. Diesbezügliche Regelungen werden im Erschließungsvertrag getroffen.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **Beschluss (13.3):**

Die Prüfung von alternativen Planungsmöglichkeiten erfolgt i. S. d. Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (München, 2007) i. d. R. im Umweltbericht.

Die Fläche des Geltungsbereiches eignet sich besonders aufgrund der Innerortslage für die Entwicklung. Außerdem besteht die Bereitschaft des Grundstückseigentümers, die Flächen zu erschließen und dem Grundstücksmarkt zur Verfügung zu stellen. Der Nachfrage nach Wohnflächenbedarf kann so an zentraler Stelle nachgekommen werden. Eine Entwicklung an anderer Stelle bedeutet meist eine Ausdehnung von Siedlungsflächen in die umgebende Landschaft und Ausweitung /Ausuferung des Siedlungskörpers.

Eventuell vorhandene entwicklungsfähige Leerstände sind der Gemeinde häufig nicht bekannt oder in ihrer Entwicklungsfähigkeit aufgrund anderer Umstände gehemmt oder unsicher.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

### **Beschluss (13.4):**

Kap. 1.2 der Begründung leitet den Bedarf aus der speziellen Prognose für den Ortsteil Breitbrunn ab.

Das Abstimmungsgebot wurde insoweit berücksichtigt, als die Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt wurden. Abzuwägende Stellungnahmen der Nachbargemeinden sind jedoch in den entsprechenden Verfahrensschritten nicht eingegangen.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

### **Beschluss (13.5):**

Die Gemeinde führt das Bauleitplanverfahren nach den Maßgaben des BauGB durch. Darüber hinausgehend informiert die Gemeinde durch Bürgerversammlungen und Präsenzveranstaltungen. Ein planungsunübliches Verfahren kann nicht erkannt werden.

Eine Abwägung der in den Verfahrensschritten vorgetragenen Belange nimmt der Bauausschuss vor. Die im vorliegenden Verfahrensschritt vorgetragenen Belange sind bislang nicht abgewogen, sondern werden vorliegend in die Abwägung eingestellt.



# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

Im städtebaulichen Vertrag vom 19.11.2014/3.12.2014 haben die St. Josefskongregation und die Gemeinde neben der Vereinbarung zur Erstattung der Planungskosten unter Ziffer 4. auch angekündigt, dass ein notarieller Vertrag zum Einheimischenmodell abgeschlossen werden soll. Mittlerweile ist es zu erheblichen Veränderungen der Umstände gekommen, weil die Bodenpreise exorbitant gestiegen sind und weil es neuere Entwicklungen in Bezug auf die europarechtliche Zulässigkeit von Einheimischenmodellen gibt. Die Gemeinde und die St. Josefskongregation möchten deshalb von einem notariellen Vertrag zur Absicherung der Einheimischenbindung absehen. Stattdessen wird die St. Josefskongregation ihre Absichten der Veräußerung durch Vorlage einer rechtlich nicht verbindlichen, aber mit den Aufsichtsbehörden der Kirche abgestimmten Selbstverpflichtung konkretisieren, die dem Gemeinderat vorgelegt wird. Gemeinsames Ziel bleibt es, einseitige Bevölkerungsstrukturen durch überwiegende Ansiedlung besonders einkommensstarker und vermögender Bevölkerungsgruppen zu vermeiden.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass auf diese Weise die Umsetzung gemeindlicher Interessen z. B. hinsichtlich der Vergabe von Baugrundstücken nicht mit rechtlicher Verbindlichkeit gesichert ist, sieht jedoch in der Eigenschaft des Eigentümers als Repräsentant der Kirche, seiner Stellung als Körperschaft des öffentlichen Rechts und wegen der Gemeinnützigkeitsbindung der Kongregation (§§ 4, 3 Satzung St. Josefskongregation i.V.m. §§ 52 – 54 AO, § 4 Nr. 18 UStG) hinreichend Anlass, auf eine Einhaltung der bisherigen in Vertragsform angestrebten Regelungsinhalte aufgrund ähnlich gelagerter Interessen auch außervertraglich vertrauen zu können. In Übereinstimmung mit der gesetzlichen Regelung des § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wurde im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass der Grundstückseigentümer die Kosten für externe Planungsleistungen zu tragen hat. Von einer unzulässigen Bindung vorab kann jedoch nicht ausgegangen werden. Vielmehr behält sich die Gemeinde vor, das Bauleitplanverfahren einzustellen, wenn ihr dies aufgrund vorgebrachter Einwendungen erforderlich erscheint. In diesem Fall kommt es zu keiner Rückerstattung von Planungskosten an den Grundstückseigentümer.

Der freie Blick auf den Ammersee stellt ein abwägungserhebliches privates Interesse dar. Die Gemeinde erachtet jedoch die Deckung des Wohnbedarfs als vorrangig an. Durch großzügige Eingrünung wird zudem eine Integration des neuen Baugebiets in das Landschaftsbild erreicht. Ferner wurde die Planung nochmals zur Verbesserung der Blickbeziehungen auf den See überarbeitet. Im Übrigen wird auf die Abwägung zu Ziffer B.12.5 verwiesen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Situation hat die Gemeinde ein Gutachten zur Prüfung der Verkehrsbelastung in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten des Stadt- & Verkehrsplanungsbüro Dr. Kaulen liegt seit dem 04.05.2018 vor und kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließungsqualität ausreichend ist und die Qualität des Verkehrsablaufes erhalten bleiben wird. Das Gutachten fasst zusammen, dass die angetroffenen Straßenverkehrsanlagen den Anforderungen an die verkehrliche Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit entsprechen und sich die Anforderun-

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

gen, die an diese Straßenverkehrsanlagen zu stellen sind, durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ändern. Das neue Baugebiet beeinflusse die Straßenraumgestaltung und daran zu stellende Anforderungen im Bestand nicht entscheidend. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs beschreibt das o. g. Gutachten, dass bei StVO-konformem Parkverhalten die Sicherheit und Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet ist. Das Gutachten kommt bezüglich des Fußgängerverkehrs zu dem Ergebnis, dass die Anbindung über die öffentlichen Straßen und Wege sichergestellt ist, und dass aufgrund der niedrigen Kfz-Mengen, der reinen Erschließungsfunktion und der begrenzten Platzverhältnisse eine Führung von Fußgängern im Mischverkehr möglich ist.

Hinsichtlich der verkehrlichen Situation während der Bauphase kommt das Gutachten zusammengefasst zum Ergebnis, dass die Knotenpunkte auch in der Bauphase ausreichend Kapazitätsreserven der Leistungsfähigkeit aufweisen, die Baustellen- und Anliegerverkehr aufnehmen können. Bei den Straßenquerschnitten wird festgestellt, dass sie für den Begegnungsfall Lkw-Pkw nicht ausreichen. Dies schließt jedoch die Entwicklung des Gebietes nicht aus; vielmehr wird empfohlen, zur Sicherstellung der Erreichbarkeit aller Grundstücke für Anlieger als auch für

Versorgung und Rettungsdienste ein Verkehrskonzept für die Bauphase zu entwickeln. Dies erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.  
Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

14 RA Glock, Liphart, Probst für Eva Eckert; Stellungnahme vom 20.12.2016

14.I.:

14.I.1. – 3. Allgemeine Hinweise zur Grundstückssituation

14.I.4. Wert des Grundstücks besteht ausschließlich aufgrund der Blickbeziehung zum Ammersee (kaum Bebauungsmöglichkeit wg. eingetragener Bebauungsbeschränkung)

14.II.:

14.II.1. Blickbeziehung durch Anordnung der Bauräume nicht möglich, daher Empfehlung Bauräume entsprechend zu verschieben

14.II.2. Ebenso Beeinträchtigung der Sichtbeziehung wg. festgesetztem Baum

14.II.3. Einschränkung Seeblick wg. zu erwartender Höhe der Bebauung; Anregung: Höhenentwicklung reduzieren

14.II.4. Verbreiterung des südlichen Grünzuges; GR zu hoch

14.II.5. Verschärfung der überdimensionierten Bebauung durch Zulässigkeit von Garagen außerhalb der Bauräume (Riegelwirkung)

14.II.6. Optische Verschlechterung wg. aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

- 14.II.7. Verkehrssituation nicht hinreichend gelöst (Rückstau, ruhender Verkehr); Seeblickstraße dafür nicht ausgelegt
- 14.II.8. noch stärkere Belastung der Seegrundstücke und Badeplätze; Spannungen durch zusätzliche Wohneinheiten vorprogrammiert
- 14.II.9. durch erhebliche Nachverdichtung Beeinträchtigung der hohen Qualität der bestehenden Wohnbebauung

### **Beschluss (14.I.4., 14.II.1-6. und 9.):**

Zusammenfassend wird eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen vom Grundstück der Vorsprecherin zum Ammersee hin eingewendet.

Durch Begrenzung der Höhenentwicklung, Anordnung von Grünzonen und Geländestaffelung hat die Gemeinde darauf hingewirkt, eine Einbettung der Bebauung in den Landschaftsraum derart zu gestalten, dass weiterhin Sichtbeziehungen zu Ammersee und Alpenkette möglich sind. Gleichwohl sind die Möglichkeiten begrenzt und etwaige Beeinträchtigungen privater Interessen wegen der Situationsgebundenheit des Grundstückseigentums hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B.12.4 und B.12.5 verwiesen.

Durch die geplante Auflockerung der Bebauung mit kleineren Baufenstern an der Seeblickstraße ergibt sich gegenüber der bisherigen Anordnung eine weitere Öffnung der Baugrenzen dergestalt, dass eine Sichtverbindung zum Ammersee hin möglich bleibt. Durch Festsetzung von Flächen zur Anordnung von Garagen ist sichergestellt, dass die „Lücken“ zwischen den Baufenstern nicht durch diese Kleingebäude geschlossen werden. Auch insoweit wird die optische „Durchlässigkeit“ des Baugebiets verbessert.

Der festgesetzte Baum ist grünordnerisch zur Gliederung der Seeblickstraße festgesetzt. Im Hinblick auf das vorgenannte Konzept mit kleineren Gebäuden kann dessen Standort unter Wahrung der Anfahrtsmöglichkeit zur Garage künftig entsprechend den neuen zeichnerischen Festsetzungen verschoben werden.

Die Gemeinde sieht aber darüber hinaus keinen Anlass, die Siedlungsentwicklung zugunsten einzelner Anwohner aufgrund derzeit vorhandener Sichtbeziehungen von Einzelgrundstücken aus zurückzustellen. Einer weiteren Reduzierung der Bauflächen oder des Maßes der baulichen Nutzung sowie einer Vergrößerung der Grünflächen wird nicht zugestimmt, weil damit der Wohnbedarf nicht in ausreichendem Maß gedeckt würde. Der vorliegende Entwurf ermöglicht ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnbauflächen, Erholungs- und Grünflächen und Erhaltung von attraktiven Sichtbeziehungen.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

### **Beschluss (14.II.7. und 14.II.8.):**

Zur Verkehrsbelastung wird auf die Abwägung zu Ziffer B.13.5 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

15 Alev und Wolfgang Danninger, Klosterwiese 6; Stellungnahme vom 19.12.2016

- 15.1 Bedarf: Begründung voller Widersprüche (Bedarf und Nachverdichtung, einerseits Erhalt des dörflichen Charakters, andererseits städtebauliche Entwicklung gefordert); Bedarf an Wohnraum soll überdacht werden
- 15.2. Kosten für Anwohner: Kosten für Straßenausbau, Kanal etc. sollen mitgeteilt werden, Straßenausbauplan und Zeitplan soll vorgelegt werden
- 15.3. Verkehr: enge und unübersichtliche Straßen, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärmbelästigung
- 15.4. Verkehrssicherheit: u. a. Akkumulation mit Badegästen steigert die Gefahrenlage, spitze Winkel bei neuen Einmündungen; Verkehrskonzept für gesamten Bereich soll erarbeitet werden (Parkverbot in Steilkurven, 30-Zone)
- 15.5. Lärmentwicklung
- 15.6. Haftung für Folgeschäden (Verschiebung Grundwasserverhältnisse, ggf. Keller u. TG von Hangschichtwasser betroffen, Versickerung; derzeit keine Probleme mit Wassereintritt)
- 15.7. Bebauungsplan: keine Gleichbehandlung mit angrenzendem Bebauungsplan Klosterwiese (Höhe der Gebäude, GFZ etc.)
- 15.8. Infrastruktur: Konzept für Infrastruktur soll vorgelegt werden (derzeit kein Lebensmittelvollsortimenter, öffentliche Verkehrsanbindung, Radweg...)
- 15.9. Artenschutz: Ringelnatter nicht in saP berücksichtigt

### **Beschluss (15.1):**

Kap. 1.2 der Begründung entwickelt verschiedene Varianten einer möglichen Bevölkerungsentwicklung. Obwohl diese jedoch mit prognostischen Unsicherheiten verbunden sind, wird mit dem Bebauungsplan jedenfalls ein Teil des Bedarfs gedeckt und einem Rückgang der Bevölkerung bzw. einseitigen Altersstrukturen vorgebeugt. Das Ziel der Versorgung des Wohnflächenbedarfs wird durch die vorgesehene städtebauliche Dichte erreicht; eine geringere Dichte würde zu einer geringeren Deckung des Wohnbedarfs führen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Abwägungen zu Ziffern B.12.1., B.13.1 und B.13.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **Beschluss (15.2):**

Hinsichtlich der Erschließungskosten wird auf die Abwägung zu Ziffer B 13.2 verwiesen. Derzeit ist keine erstmalige Herstellung der bestehenden Straße „Klosterwiese“ beabsichtigt. Die Erschließung des Plangebietes soll in städtebaulichen Verträgen so geregelt werden, dass der Gemeinde für die Erstellung der Straße und der leitungsgebundenen Einrichtungen keine Kosten entstehen. Ein Ausbauplan kann insofern nicht vorgelegt werden.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

### **Beschluss (15.3 u. 15.4):**

In den bisherigen Verfahrensschritten wurde seitens der Unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt Starnberg sowie von der Polizeiinspektion Herrsching sowie von der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Starnberg kein Bedarf für eingehendere Untersuchungen zum Verkehrsaufkommen oder zu Schallemissionen vorgebracht. Bei den Straßen handelt es sich um Ortsstraßen, die der Planung der Gemeinde Herrsching unterliegen. Aufgrund der Grundstückssituation im Bereich der bestehenden Straßen ist eine Verbreiterung der zu- und abführenden Straßen nur schwerlich möglich. Die Grundstücksbreiten von Seestraße, Klosterwiese und Seeblickstraße genügen den Anforderungen der RASSt und gehen teilweise über deren Regelwerte hinaus. In jedem Fall genügen sie auch den Anforderungen für Begegnungsverkehr von Pkw. Neben der an einer Stelle schmalen Seestraße (Grundstücksbreite 5,3m) stehen darüber hinaus die Klosterwiese und die Seeblickstraße mit Grundstücksbreiten von bis zu 8,5 m bzw. rd. 9 m zur Verfügung. Die Verkehrsführung innerhalb des Geltungsbereichs wurde so gewählt, dass für anfallenden Verkehr schwerpunktmäßig die Nutzung von Klosterwiese und Seeblickstraße gefördert wird und damit eine Verteilung des Verkehrs. Das von der Gemeinde eingeholte Verkehrsgutachten belegt, dass die vorhandenen und geplanten Straßen für die Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs ausreichen.

Mit einer Siedlungsentwicklung sind Baumaßnahmen verbunden, die zu Baustellenverkehr führen. Es ist mit dem für die Errichtung eines Wohngebietes typischen Bauverkehrslärm zu rechnen, der hinzunehmen sein wird.

Bezüglich der Verkehrssituation während der Bauzeit erwähnt das von der Gemeinde eingeholte Verkehrsgutachten mögliche Maßnahmen für den Zeitraum der Bauphase. Diesbezüglich wird auch die Erstellung eines Verkehrskonzeptes für den Bauverkehr vorgeschlagen, das z. B. Anfahrtsrouten und zeitliche Festlegungen für Schwerverkehr beinhalten kann. Das Konzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet.

Hergestellte Straßen sind i. d. R. für die Nutzung auch durch Schwerlastverkehr ausgelegt. Beschädigungen sind aus dieser Sicht nicht zu erwarten. Regelungen

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

zu Beschädigungen sind Gegenstand der nachfolgenden Erschließungs- und Bauplanung. In diesem Rahmen wird dann auch eine Bestandsaufnahme erfolgen.

Die Seeblickstraße ist beidseitig mit Gehwegen ausgestattet; der westliche Gehweg weist mit mind. 1,85 m eine überdurchschnittliche Breite auf. Bei einer Herstellung der Klosterwiese ist es möglich, eine vergleichbare Ausstattung herzustellen. Auch ortstypische „Gangerl“ wie z. B. zwischen Seeblick- und Hauptstraße tragen dazu bei, dass Fußgänger und Schulkinder nicht die Hauptverkehrsstraßen nutzen müssen. Ein zusätzliches Gefährdungspotential für Fußgänger kann daher nicht erkannt werden.

Im Übrigen wird hierzu auf die Abwägung zu Ziffer B.13.5 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

### **Beschluss (15.5):**

Mit Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 16.04.2019 liegt zwischenzeitlich eine immissionsschutzfachliche Beurteilung des durch das Baugebiet zusätzlich entstehenden Verkehrslärms vor.

Die Beurteilung kommt zum Ergebnis, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die gemäß IMS vom 10.06.1996 als gewichtiges Indiz dafür gelten, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu rechnen ist, um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden.

Hinsichtlich Lärmauswirkungen durch Bauverkehr wird auf die vorstehende Abwägung zu Ziffer B.15.3 und B.15.4. verwiesen. Es ist mit dem für die Errichtung eines Wohngebietes typischen Bauverkehrslärm zu rechnen, der hinzunehmen sein wird.

Die Begründung wird um die Ausführungen der immissionsschutzfachlichen Beurteilung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

### **Beschluss (15.6):**

Zur Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die Abwägung zu Ziffer A. 11 verwiesen.

Sollte ein Anfangsverdacht bestehen, dass Grundwasserströme betroffen sein könnten, wird sich die Gemeinde mit der Erstellung eines hydrologischen Gutachtens befassen. Eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim hierzu wurde bereits angefordert.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **Beschluss (15.7):**

Bauleitplanungsrechtliche Regelungen können sich zwischen benachbarten Bebauungsplänen unterscheiden. Eine schematische Gleichbehandlung ist rechtlich nicht zwingend vorgegeben.

Bei der vorliegenden Planung sieht die Gemeinde die Dichte als angemessen zur Wohnflächenversorgung an; daher erscheint die festgesetzte Dichte vertretbar.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B.13.1 verwiesen.

Zur Grundfläche wird auch auf die Abwägung zu B.12.4. verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

### **Beschluss (15.8):**

Die Gemeinde hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die An- oder Absiedlung der genannten Einzelhandelsbetriebe. Die Nachfrage am Ort steuert deren An- oder Absiedlung mit. Die in der näheren Umgebung vorhandenen Einzelhandelsbetriebe werden als ausreichend erachtet.

Hinsichtlich der Anbindung an den ÖPNV trifft Kap. 1.5.4. der Begründung Aussagen. Eine überwiegend stündliche Anbindung mit rund 18-maliger Anfahrt pro Tag wird als gute Anbindungsversorgung angesehen. Diese Einschätzung wird durch das zwischenzeitliche Gutachten bestätigt. Ferner sind weder eine Überlastung des Verkehrsnetzes noch eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern infolge des durch das Baugebiet erzeugten Mehrverkehrs zu befürchten, wenn das vorgeschlagene Bauverkehrskonzept aufgestellt wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Abwägung zu Ziffer B.13.5. verwiesen.

Die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Radwegen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Das Netzabdeckungsangebot von Mobilfunkbetreibern ist Gegenstand privatrechtlicher und gewerblicher Vorgänge. Eine ausreichende Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen ist anderweitig sichergestellt und zu erwarten.

Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen.

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

### **Beschluss (15.9):**

Die Ringelnatter wurde in der saP nicht abgehandelt, weil sie nicht zum prüfrelevanten Artenspektrum gehört (kein FFH-Anhang IV-Art).

Als Schwimmnatter ist die Ringelnatter auf das Vorhandensein von Gewässern mit guten Amphibienvorkommen angewiesen. So hat die Art eine Präferenz für Gewässernähe in offenen bis halboffenen Lebensräumen. Es werden sowohl Fließgewässer (Flüsse, Bäche, Grabensysteme) innerhalb von Feuchtbiotopen als auch

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

stehende Gewässer wie Teichanlagen oder Tümpel in Kiesgruben und Steinbrüchen besiedelt. Teilweise sind die Tiere jedoch auch weit entfernt von jeglichen Gewässern in ihrem Landlebensraum (feuchte Wiesen, Wälder und Waldränder) anzutreffen. Optimale Lebensräume sollten reich strukturierte Feuchtgebiete zahlreiche Sonnenplätze (Schilfhaufen/Totholz), Versteckmöglichkeiten, Jagdreviere (fischfreie Gewässer) sowie trockene, frostfreie Winterquartiere beinhalten.

Intensiv genutzte Ackerflächen sind hingegen kein geeigneter Lebensraum für diese Art. Bei der gesichteten Ringelnatter kann es sich nur um ein Einzelvorkommen handeln. Sollte das Exemplar bei Baubeginn noch vor Ort sein, so ist eine Umsiedlung in Richtung Seenähe in Erwägung zu ziehen. Eine Änderung der Planung ist derzeit nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen.

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

### 16 Andreas Heene, Seestraße 28; Stellungnahme vom 05.12.2016

1. Struktur: kein Bezug der Baukörper zur gewachsenen baulichen Struktur im Ort; mangelnde Analyse der Ortsstruktur; Alternativplanung vorgelegt – versetzte Hauptgebäude und oberirdische Garagen (keine TG)
2. Tiefgaragen: technische Erschließung nicht überlegt; TG zu nah an Straße, Rampenausbildung technisch nicht möglich, außerdem zu kleiner Bauraum; 3 m Wandhöhe (Schluchtwirkung); ansteigende Kriminalität bei offener TG; Tiefgaragen kontraproduktiv zum Ziel günstiger Wohnraum, da kostensteigernd
3. Störung Baugrund: TG/Unterbauung wesentliche Störung des gewachsenen, eiszeitlichen Untergrundes (viele Quellen vorhanden)
4. Durchgrünung: bestehende Ortsstruktur durch Gartenstadtcharakter geprägt mit Einzelbebauung auf größeren Grundstücken; flächige und gleichmäßige Durchgrünung; BPlan hingegen kleine Grundstücke, große Erschließungsflächenanteile und konzentrierte Grüninseln; Fremdkörper in Ortsstruktur
5. Seeblick: keine Rücksichtnahme hinsichtlich Seeblick der Häuser östl. d. Seeblickstraße; nicht über Planung nachgedacht, kein Wille; Änderung der Baukörperanordnung angeregt

### **Beschluss (16.1):**

Zur Wahl der städtebaulichen Anordnung trifft Kap. 1.5.1 der Begründung Aussagen.

Die vom Vorsprecher vorgeschlagene Siedlungsstruktur basiert auf einer verkehrlichen Erschließungsweise, die etliche Gebäude oder Gebäudegruppen über in Falllinie des Hanges orientierte Stichstraßen erreicht. Die vorgeschlagenen Erschließungswege müssten Höhenunterschiede von bis zu 6 m überwinden und sind mit Gefällen bis zu 13 % verbunden.



# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

Gerade diese Art der verkehrlichen Erschließung ist im übrigen Ortsteil nicht anzutreffen und stellt Anwohner und Versorger vor Probleme hinsichtlich der Erreichbarkeit, der Müllentsorgung und der Straßenpflege (z. B. Winterdienst).

Des Weiteren ist eine hofartige Gruppierung von Gebäuden um eine gemeinsame Stickerschließung ebenfalls im Ortsteil nicht verbreitet.

Die Gemeinde kann in der vorgeschlagenen Alternative keine Weiterentwicklung vorhandener Siedlungsstrukturen erkennen.

Demgegenüber verfolgt das gemeindliche verkehrliche Erschließungskonzept die Vorgehensweise, Straßen möglichst entlang der vorhandenen Höhenlinien vorzusehen. Die Anordnung von in den Hang integrierten Tiefgaragen und Bebauungen ist im übrigen Ortsteil verbreitet.

Die Gemeinde will mit dem Konzept die Entwicklung so steuern, dass Tiefgaragen nicht bei jedem Einzelbauvorhaben in unterschiedlicher Art und Weise angeordnet werden, was einer städtebaulichen Strukturierung zuwiderlaufen würde.

Durch die Unterbringung der Fahrzeuge in Tiefgaragen tritt das Landschaftsbild besser zum Vorschein, das Baugebiet vermittelt einen ruhigeren Eindruck, die Gebäude können besser in das Landschaftsbild integriert werden.

Die Gemeinde will daher an ihrem Siedlungskonzept festhalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen / 5 Nein-Stimmen

***Beschlussvorschlag damit abgelehnt!***

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

Aufgrund der vorstehenden Ablehnung fasst der Bauausschuss **folgenden neuen Beschluss:**

Der Entwurfsverfasser wird beauftragt, alle im Plangebiet zusammenhängenden Tiefgaragenbauräume im Hinblick auf eine mögliche Auflockerung zu überprüfen. Die Festsetzung soll nach Möglichkeit so gestaltet werden, dass es offen bleibt, ob die Garagen gemeinsam oder einzeln errichtet werden.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen / 1 Nein-Stimme

**GR Schneider war bei der Beratung und Abstimmung zu dieser Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.**

### **Beschluss (16.2):**

Die vorgeschlagenen Tiefgaragen können auch überwiegend ohne ausgeprägte Rampenausbildung erreicht werden. Durch eine gemeinsame Nutzung durch mehrere Parteien kann der Bau zahlreicher Einzelgaragen verringert werden. Flächen auf den Garagen stehen als Gartenflächen zur Verfügung, so dass das am Hang gelegene Siedlungsgebiet nutzbare Gartenflächen erhält.

Die Befürchtung steigender Kriminalität wird nicht geteilt, zumal es sich um Privatflächen handelt und das soziale Kontrollnetz der Anlieger aktiv bleibt.

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

Vielmehr begünstigen u. a. die Möglichkeiten zu Zusammenschlüssen in Form von Bauherrengemeinschaften sowie der Nachbarschaftsgeist der Anlieger die Entwicklung eines familiären örtlichen Miteinanders mit präventiver Wirkung.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (16.3):**

Durch eine Hangbebauung ist mit Veränderungen der angetroffenen Geländestructur zu rechnen, wie es auch in den benachbarten Siedlungsbereichen der Fall ist. Bezüglich der Frage der Entwässerung wird auf die Abwägung zu Ziffer A.11 verwiesen.

Bezüglich des Einwands einer Bodendestabilisierung oder Umleitung von Grundwasserströmungen wird eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes und ggf. ein geologisches Fachgutachten eingeholt.

Kap. 1.5.5. der Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (16.4):**

Die Gemeinde will mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen eine Durchmischung im Angebot erzielen, um Baugrund für unterschiedliche Zielgruppen entwickeln zu können. Aus der vorhandenen Bebauung ist nicht zwingend auch die Bebaubarkeit eines neuen Siedlungsbereiches abzuleiten. Ferner wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B.15.7. verwiesen.

Die öffentlichen Grünzüge dienen der allgemeinen Nutzung durch die Bevölkerung. Es sollen Spielflächen und Flächen zur Erholung angeboten werden. Zudem sollen der Gehölzbestand und die begrünten Freiflächen das lokale Kleinklima verbessern. Dies lässt sich mit größeren zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen besser erreichen als mit einer Vielzahl von kleinen privaten Gärten.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (16.5):**

Die Gemeinde hat mit der Anordnung großzügiger Grünzonen dafür gesorgt, dass Sichtbeziehungen erhalten bleiben. Des Weiteren werden durch die Durchwegung der Grünzonen zusätzliche Aussichtsmöglichkeiten auch abseits von Verkehrswegen geschaffen, die bislang nicht erreichbar waren.

Zu einer realistischen Beurteilung der Sichtbeziehungen wurde zudem eine skizzenhafte Illustration angefertigt, die mit entsprechenden Ausführungen in die Begründung eingearbeitet wird.

Darüber hinaus wird auf die Abwägung zu Ziffer B.12.5 sowie B.14.II.1.-6 und 9. verwiesen. Die nach nochmaliger Überarbeitung des Bebauungsplanes verbleibenden Beeinträchtigungen des Seeblicks sind hinzunehmen, weil die Gemeinde der Deckung des Wohnbedarfs höheres Gewicht beimisst.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

17 Carolyn und Heiko Herling, Klosterwiese 17; Stellungnahme vom 20.12.2016

- 17.1. Dimensionierung übersteigt vorhandene Bebauung; nachteilige Auswirkung auf städtebauliche Ordnung und Entwicklung; Anregung, Planung im Hinblick auf verträgliche Wohnbebauung zu überdenken  
17.2. keine deutliche Bevölkerungszunahme für Breitbrunn ersichtlich; liebenswerter Dorfcharakter soll erhalten bleiben (Variante „keine Bebauung“ prüfen)
- 17.3. hochverdichteter Wohnungsraum (überdimensioniertes Mehrparteienhaus); Vergleich mit angrenzendem BPlan Klosterwiese (höhere GFZ, höhere WH)
- 17.4. Gebäude für Mitarbeiter und behinderte Menschen fügt sich nach Art und Maß (Umfang und Zweckbestimmung) nicht in durch Villenbebauung geprägte Umgebung ein; weitere deutliche Erhöhung des Lärm- und Verkehrsaufkommens; überdenken, ob Wohnheim nicht an anderer Stelle besser aufgehoben; Gebot der Rücksichtnahme  
17.5. massiver zusätzlicher Quell- und Zielverkehr durch gepl. Bebauung; keine Untersuchung über immissionsschutztechnische Auswirkungen; Zunahme der Beeinträchtigung durch Abgase, Feinstaub und sonstige Luftschadstoffe
- 17.6. Anregung, Seestraße auszubauen
- 17.7. Terrassierung mit Stützmauern fügt sich nicht in das Landschaftsbild und zerstört Charakter des Ortes; keine Gleichbehandlung mit BPlan Klosterwiese hinsichtlich Abgrabungen/Aufschüttungen
- 17.8. breiterer Grünstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze (Gebot der Rücksichtnahme, dadurch Entschärfung der Situation mit Asylantenheim und zusätzlichem Wohnheim)

### **Beschluss (17.1):**

Die Gemeinde hat sich ausweislich der Begründung hinsichtlich der baulichen Dichte an der Umgebung orientiert (Ziffer 1.4 der Begründung). Zudem wird die vorgesehene bauliche Dichte als angemessen erachtet, um den Wohnbedarf zu decken und das Gebiet landschaftlich einzubinden.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B.12.4. und B.13.1. verwiesen.

Die Begründung wird noch zur kleinteiligeren Bebauung entlang der Seeblickstraße ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen.

### **Beschluss (17.2):**

Zur Bedarfsanalyse wird auf die ausführlichen Abwägungen unter Ziffer B.12.1, und B.13.1. verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **Beschluss (17.3. u. 17.4.):**

Zur Baudichte bzw. Vergleich mit angrenzendem Bebauungsplan wird auf die Abwägung zu Ziffer B.15.7. verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (17.5. und 17.6.):**

Zum Lärm- und Verkehrsaufkommen wird auf die Abwägungen zu Ziffer B.12.2, B.13.5 und B.15.5 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (17.7):**

Die Gemeinde hat die angetroffene Situation in Breitbrunn und weiteren Ortschaften betrachtet und sich vergewissert, wie Gebäude in Hanglage errichtet wurden. Dies ist mit Geländemodellierungen, Stützmauern oder steilen Böschungen verbunden. Die Gemeinde möchte diese Entwicklungsmöglichkeiten in der Art steuern, dass eine ablesbare städtebauliche Struktur entsteht, ohne dass sich die Art der Ausführung ausschließlich erst in der nachfolgenden Bauplanung ergibt. Hierzu wird auch auf die neue Beschlussfassung zu Ziffer B.16.1 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (17.8):**

Der Grünzug westlich der Erschließungsstraße ist mit 14 m im Osten und 9 m im Westen ausreichend bemessen, um eine Zäsur zu dem neuen Baugebiet herzustellen.

Auf der Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses wurde der Grünstreifen bereits verbreitert. Zur Ermöglichung der festgesetzten Bebauung ist eine weitere Verbreiterung nicht erforderlich. Eine Verminderung der Baulandflächen soll nicht erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

## 18 Eva Kunigk, Seeblickstraße 48; Stellungnahme vom 21.12.2016

- 18.1. Vorschlag: abschnittsweise Bebauung (dadurch Reduzierung Lärm- und Baustellenverkehrsbelästigung)
- 18.2. Bitte, dass vor Baubeginn Konzept für Schulwegsicherheit während Bauzeit erstellt wird (Seeblickstraße schon jetzt unübersichtlich)
- 18.3. Bitte, dass vor Baubeginn Verkehrskonzept erstellt und Anwohnern vorgestellt wird; es wird sich gegen Zwangsenteignung und Öffnung der Seeblickstraße gewehrt (bewusst Grundstück an Sackgasse gekauft, damit Kinder auf der Straße spielen können)

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **Beschluss (18.1):**

Eine abschnittsweise Realisierung der Bebauung ist nicht ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang wird auf die Abwägung zu Ziffer B.12.2 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (18.2):**

Zur Schulwegsicherheit wird auf die Abwägung zu Ziffer B.13.5. und B.15.3/ B.15.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss: (18.3):**

Auf den südlichen Teil der Seeblickstraße, die als Sackgasse endet (Hausnummer 48 bis 73), kann die Gemeinde keinen Einfluss der vorgesehenen Bebauung durch Verkehrsaufkommen erkennen.

Im Übrigen wird auf die Abwägung zu Ziffer B.15.3/ B.15.4. verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

## 19 RA Löffler u. Partner; Stellungnahme vom 21.12.2016

19.1. Siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung fehlt, BPlan daher nicht hinreichend begründet; zu befürchten, dass durch Versiegelung der Flächen die natürliche Sickerfläche zu großem Maße verringert wird; es liegt kein Gutachten vor

19.2. BPlan berücksichtigt Verkehrssituation nicht in ausreichendem Maße (schon jetzt – ohne zusätzliche Bebauung - extrem angespannt; wird durch geplante Bebauung verstärkt, negative Auswirkungen auf Seestraße u. Seeblickstr., Auswirkungen für Anwohner nicht ausreichend bedacht); Projekt insgesamt überdimensioniert

19.3. Bebauung fügt sich nicht in Umgebung ein (geplant DH, Dreispänner, MFH – passt nicht in Ortsteil, der durch kleine EFH geprägt ist); BPlan entspricht nicht Agenda der Gemeinde; Eindruck, dass Vertrag zw. Kloster u. Gemeinde zu Lasten der Bürger rein finanzielle Vorteile für Kloster u. Gemeinde berücksichtigt wurden

### **Beschluss (19.1):**

Zum Niederschlagswasser wird auf die Abwägung zu Ziffer A.11. verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss: (19.2):**

Zur Verkehrssituation wird auf die Abwägung zu Ziffer B.12.2, B.13.5 und B.15.3/B.15.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

### **Beschluss (19.3):**

Zum Einfügungsgebot wird auf die Abwägung zur Ziffer B.12.4 und B.17.1. verwiesen;

Zu vertraglichen Regelungen wird auf die Abwägung zu Ziffer B.13.5 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### 20 RA Heuking, Kühn, Lür, Wojtek für Iris u. Michael Nabholz, Seeblickstraße 31; Stellungnahme vom 21.12.2016

20.1. Sachverhaltsdarstellung

20.2. rechtliche Ausführungen: BPlan leidet an erheblichen Mängeln

20.2.1. zahlreiche Festsetzungen unwirksam:

20.2.1.1. keine Rechtsgrundlage für Sammeltiefgaragen (Stellplatzkonzept daher nicht umsetzbar), rechtliche Zuordnung der STG zu Bauräumen fehlt, Planungskonzept kann durch alternative Schaffung von Stellplätzen umgangen werden)

20.2.1.2. Überschreitungsregelung für GR durch Terrassen/Balkone: keine Rechtsgrundlage ersichtlich (GRZ sprengt durch Überschreitungsmöglichkeit das aus der Umgebung ableitbare Maß)

20.2.1.3. GR-Festsetzung: Bezug unklar, Festsetzung daher unbestimmt

20.2.1.4. Geltungsbereich Nutzungsschablonen unklar

20.2.1.5. Festsetzung offene Bauweise unklar, Begrenzung wie vorliegend mangels Rechtsgrundlage nicht rechtmäßig

20.2.2. Abwägungsfehler:

20.2.2.1. sachgerechte Abwägung muss vorliegen; BPlan genügt Anforderungen nicht

20.2.2.2. Blickbeziehung nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt (tatsächliche Beeinträchtigung nicht ermittelt)

20.2.2.3. Bewältigung des zusätzlichen Verkehrs erscheint problematisch (Nadelöhr Kreuzung Seestraße/Seeuferweg); bisher kein Verkehrsgutachten – maßgeblicher Abwägungsfehler

20.2.2.4. Bedarf für Wohnbebauung nicht überzeugend nachgewiesen (CIMA-Studie)

20.2.2.5. Niederschlagswasserbeseitigung bislang ungelöst

20.2.2.6. Bezugnahme auf Abwägungsmängel unter 20.2.1.

### **Beschluss (20.2.1.1):**

Der Einwand wird aufgegriffen. Der Bebauungsplan wird insofern geändert, dass Garagen (mit Ausnahme WR1) den Bauräumen zugeordnet werden. Außerhalb festgesetzter Flächen sind Garagen nicht zulässig. Eine Anordnung von Garagen innerhalb der Bauräume ist hingegen möglich, womit z.B. eine Integration von Flächen des ruhenden Verkehrs in einen Gebäudegrundriss möglich wird. Sammeltiefgaragen werden als Gemeinschaftsanlagen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zur Unterbringung z. B. des ruhenden Verkehrs angesehen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **Beschluss (20.2.1.2):**

Die Handhabung, eine Überschreitungsmöglichkeit der GR durch Balkone und Terrassen festzusetzen, beruht auf § 16 Abs. 5 BauNVO.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen hat sich die Gemeinde nicht zwingend an der vorgefundenen umgebenden Bebauung zu orientieren. Dennoch hat sich der Bauausschuss für eine Analyse der Umgebung ausgesprochen, um einen Orientierungsrahmen aufzuzeigen. Die Begründung enthält hierzu bereits unter Kap. 1.4 und 1.5.2 entsprechende Ausführungen. Darüber hinaus wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B. 13.1 verwiesen.

Bei der Betrachtung nach Kap. 1.4. der Begründung wurde auch in der Umgebungsbebauung lediglich die Grundfläche der Hauptanlage ohne Balkone und Terrassen zugrunde gelegt. Das errechnete GRZ-Äquivalent der Bestandsgrundstücke stellt sich teilweise höher dar, wenn auch die Grundflächen dieser, der Hauptanlage zuzurechnenden Bauteile der Bestandsgebäude, mitgerechnet würden. Eine Ermittlung ist hier jedoch nicht möglich, da entsprechende amtliche Katastergrundlagen nicht verfügbar sind. Als städtebaulicher, rechtlich nicht bindender Orientierungsrahmen sieht es die Gemeinde im vorliegenden Fall als ausreichend an, diesen Orientierungswert im Sinne eines städtebaulichen Dichteäquivalentes anhand der räumlich in Erscheinung tretenden Bestandsbaukörper zu ermitteln.

In der Umgebungsbebauung sind auch Grundstücke mit höherem Dichteäquivalent anzutreffen. Die Gemeinde sieht das städtebauliche Dichteäquivalent des Planungsgebietes daher als angemessen an.

Die Erläuterungen in Kap. 1.4 und 1.5.2 der Begründung werden zur Klarstellung um weitere Ausführungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (20.2.1.3):**

Die Festsetzungen zur Grundfläche werden nochmals überarbeitet.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (20.2.1.4):**

Die Nutzungsschablonen beziehen sich auf die umgrenzenden Bereiche. Diese Bereiche grenzen sich planungsrechtlich durch folgende Festsetzungen gegeneinander ab:

- Planzeichen 15.14 PlanzV zur [...] Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes („Knödellinie“)
- Planzeichen 6.3 PlanzV, Straßenbegrenzungslinie
- Planzeichen 15.13 PlanzV, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung wurde vollständig vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (20.2.1.5):**

Die Festsetzungen zur Bauweise werden nochmals überarbeitet.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **Beschluss (20.2.2.1):**

Zum Verfahren und dem Abwägungsvorgang wird auf die Beschlussfassung zu Ziffer B. 13.5 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (20.2.2.2):**

Zur Blickbeziehung wird auf die Abwägungen zu Ziffer B.12.5. sowie B.14.II.1-6. und 9. verwiesen.

Für eine realistische Beurteilung der Sichtbeziehungen wurde eine skizzenhafte Illustration angefertigt, die der Begründung beigelegt wird.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (20.2.2.3):**

Zur Verkehrssituation wird auf die Abwägungen zu Ziffer B.12.5, B.13.5 und B.15.3/B.15.4. verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (20.2.2.4):**

Nimmt man die erwähnten Zahlen als Grundlage, ist mit einem Bevölkerungswachstum von ca. 607 Personen im Gemeindegebiet auszugehen. Für den Ortsteil Breitbrunn (durchschnittlich 15 % der Einwohnerzahl der Gemeinde) bedeutet dies ein Bevölkerungswachstum von ca. 91 Personen. Aus der Auswertung gem. Kap. 1.2 der Begründung geht hervor, dass die statistischen Daten diese Zahl nur in dem Fall unterstützen, wenn von einem verminderten Zuzug ausgegangen wird (vgl. Abbildung 8 der Begründung). Die Gemeinde legt jedoch die Varianten „konstante Trends“ bzw. „erhöhter Zuzug“ zugrunde, der im Sinne des Landesamtes für Statistik als worst-case-Szenario angesehen wird. In diesem Sinne geht die Gemeinde von einer Bevölkerungszunahme von 136 bis 214 Personen bis ca. 2027 aus.

Die tatsächlich realisierbare Wohnfläche beläuft sich auf rd. 9.000 m<sup>2</sup>. Bei einer durchschnittlichen genutzten Wohnfläche von 51,8 m<sup>2</sup> je Einwohner (Statistik kommunal, Bayerisches Landesamt für Statistik) berechnet sich so ein Wohnflächenangebot für ca. 174 Personen. Dies entspricht dem Mittelwert zwischen den prognostizierbaren Szenarien „konstante Trends“ und „erhöhter Zuzug“.

Nimmt man die Variante „erhöhter Zuzug“ an, verbliebe ein weiterer Bedarf an Wohnraum, den das vorliegende Planungsvorhaben nicht anbieten kann. Eine Abdeckung ist über freiwerdenden Wohnraum denkbar. Für die Annahme eines erhöhten Zuzugs spricht insbesondere die sehr attraktive Wohnlage im Ortsteil Breitbrunn mit unmittelbarer Nähe zum Ammersee.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass der ermittelte Bedarf angemessen ist. Die zitierte CIMA-Studie kann vorliegend nicht als geeignete Datengrundlage angesehen werden, da die darin dargestellten Werte verallgemeinernd für das Gemeindegebiet gelten und die Darstellung unzureichend verkürzt. Dies liegt bereits



# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

in der Natur der Studie begründet, die auf deutlich großräumigere Entwicklungsprognosen abzielt, als vorliegender Bebauungsplan. Kap. 1.2 der Begründung entwickelt insoweit Ableitungen für auf den Ortsteil Breitbrunn als anwendungsg geeignet zu sehende Prognosen.

Darüber hinaus erscheint die CIMA-Studie auch als Wirtschaftsstandort- und Vermarktungskonzept nur nachrangig geeignet, eine Qualifizierung der landschafts- und ortsbildbezogenen Aspekte vorzunehmen; die darin enthaltenen Formulierungen sind eher als für den Wirtschaftsstandort rahmende Ziele / Merkmale zu verstehen, deren Verfolgung einem Wirtschafts-/Vermarktungskonzept zuträglich sein kann. Sie sind nicht geeignet die städtebauliche Prognose zu erschüttern.

Im Übrigen wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B.12.1, B.13.1. verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (20.2.2.5):**

Zur Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die Abwägung zu Ziffer A.11 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (20.2.2.6):**

Hinsichtlich der gerügten Abwägungsmängel wird auf die vorstehende Abwägung zu Ziffer B.20.2.1.1 bis B.20.2.1.5 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

## 21 RA Gast u. Kollegen für Susann Ott u. Axel Stäbler, Seeblickstraße 39; Stellungnahme vom 16.12.2016

### 21.1 Allgemeines

21.2.a) Grundsätzliche Bedenken gegen beabsichtigte Überbauung (entspricht nicht dem Gebot, mit Grund u. Boden sparsam umzugehen; Verstoß gegen Vorgabe, Flächen nur in unbedingt notwendigem Umfang in Anspruch zu nehmen; statt dessen Flächenfraß; Widerspruch zu „Aktion Fläche“ und Agenda 21); kürzlich BPlan-Verfahren mit ähnlichem Umfang für Wohnungen abgeschlossen; Kloster Eigentümerin d. ehemaligen Schwesternheims; nach Beendigung der Nutzung als Asylunterkunft steht dies wieder dem Kloster zur Verfügung; keine konkrete Nachfrage nach Bauplätzen ersichtlich

21.2.b) Bedarfsanalyse / CIMA-Studie

21.3.a) Umweltbericht erfüllt nicht Anforderungen

21.3.b) anderweitige Planungsmöglichkeiten sind zu berücksichtigen

21.3.c) negative Auswirkungen werden nicht thematisiert

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.                    Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

- 21.3.d) Umweltbericht setzt sich nicht mit den Folgen der Planrealisierung auseinander
- 21.4.a) Grünordnerische Untersuchung zu Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen ungenügend
- 21.4.b) Gerechte Regelung zu Baumpflanzungen wünschenswert
- 21.4.c) Verfassungsrechtliche Vorgabe, dass Gde den Boden als natürliche Lebensgrundlage schützen und kennzeichnende Orts- und Landschaftsbilder erhalten müssen, wird von Planung missachtet; Belange des Bodenschutzes nicht oder nicht ausreichend in Abwägung einbezogen; Baugebiet liegt bisher im Außenbereich; Lage zudem exponiert in hochwertiger landschaftlicher Umgebung; keine Dringlichkeit für Wohnbedarf der Bevölkerung erkennbar, die es rechtfertigt, das Gewicht der Belange des Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BV im Weg planerischer Abwägung zu überwinden (Willkürverbot)
- 21.5.) Erforderlichkeitsgrundsatz überschritten (kein Bedarf für überdimensioniertes Baurecht)
- 21.6.a) Planung stellt Verstoß gegen Rücksichtnahmegebot dar (Nachbarschaft aus aufgelockerter Bebauung, im Vergleich dazu jetzt deutlich massivere Bebauung, erdrückende Wirkung); keine alternativen Baukonzepte; mögliche Überlegungen: einstöckige Baukörper für Senioren od. Familien mit behinderten Familienmitgliedern, gestalterisch in Moränenrücken integrieren, Panoramablick weitgehend erhalten, ggf. nur einen Teil der Klosterwiese bebauen, kein neuer Straßenbau auf der Klosterwiese, keine Terrassierung
- 21.6.b) Abwägungsfehler durch vorherige vertragliche Bindungen; Offenheit des Abwägungsvorgangs beeinträchtigt
- 21.6.c) Klosterwiese ist Naturjuwel, das mit Bebauung zerstört wird; Ausblick über Ammersee und Berge; Naturerlebnis; außergewöhnlicher Fernblick – dadurch maßgebliche Wertbestimmung der Grundstücke; Flächenfraß, Widerspruch zu „Aktion Fläche“ und Agenda 21; Ausblick künftig stark beeinträchtigt
- 21.6.d) Kein Einverständnis mit Terrassierung und neuen Bodenlinien; kein Einverständnis mit Situierung Baukörper unmittelbar vor Fl. Nr. 500/2; kein Einverständnis mit Dimension und Situierung des Baukörpers vor Fl. Nr. 500/3; Schnittdarstellung soll vorgelegt werden; in Sichtachsen Richtung See und Gebirge sollen keine Bäume gepflanzt werden; Wertminderung im Falle der unveränderten Umsetzung des BPlanes durch Gemeinde (Verletzung Eigentumsrechte)
- 21.6.e) Fehlerhafte Bewertung der Belange des Landschaftsbildes; Eigentümer haben schutzwürdiges Interesse daran, dass Aufschüttungen keine Bodenerosionen und Sand-/Staubeinwirkungen zu Lasten ihres Grundstücks auslösen (dies stellt BPlan nicht ausreichend sicher)
- 21.6.f) GRZ soll auf 0,25, wie umliegend, festgesetzt werden; Dimensionierung der EFH orientiert sich nicht an Umgebung (damit rücksichtslos)
- 21.6.g) Verweis auf Einwand Landesamt f. Denkmalpflege zum Bodendenkmal in unmittelbarer Nähe zur Ausgleichsfläche

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

- 6.h)      Konzept Niederschlagswasserbeseitigung fehlt (durch Terrassierung empfindliche Störungen im Untergrund)
- 21.6.i) Keine Prüfung alternativer Standorte für Planung, „Nullvariante“ wurde nicht untersucht; Kloster auch Eigentümerin des nicht genutzten Gebäudes Fl. Nr. 532; Mitarbeiterwohnungen etc. auch hier ohne Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen möglich; Einheimischenmodell auch auf ehemaligen Gymnasiumsflächen in Herrsching möglich
- 21.6.j) Abwägungsfehler, da Belang „planbedingter Verkehrslärm“ nicht berücksichtigt

### **Beschluss (21.2.a):**

Zur Entwicklung der Klosterwiese wird auf die Abwägung zu Ziffer B.13.3 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (21.2.b):**

Hinsichtlich der Bedarfsanalyse und der CIMA-Studie wird auf die Abwägungen zu Ziffer B.12.1, B.13.3, B.13.4 und B.20.2.2.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (21.3.a):**

Es wurde eine gründliche Bestandserhebung durchgeführt. Der Bestandsplan ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die einzelnen Schutzgüter werden im Bestand beschrieben, bewertet und die Auswirkungen der Planung werden prognostiziert.

Bei dem Abschnitt Prognose der jeweiligen Schutzgüter wird „Prognose der Umweltauswirkungen“ ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (21.3.b):**

Im Vorfeld zu der Bebauungsplanung wurden vom Büro zahlreiche Planungsvarianten untersucht. Es wird in der Begründung auf die Planvarianten verwiesen. Darüber hinaus wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B.13.3 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (21.3.c):**

Unter dem Schutzgut Klima und Lufthygiene werden die Auswirkungen auf das Klima behandelt. Die Auswirkung der Bebauung auf Flächen, die durch die Versiegelung nicht mehr „klimaaktiv“ sind, wird durch die Pflanzung von Gehölzen innerhalb des Wohngebiets minimiert. Die Versiegelung wird durch die Ausweitung von Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Die Auswirkungen auf das Klima sind ausreichend abgehandelt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **Beschluss (21.3.d):**

Zu jedem Schutzgut werden die Auswirkungen der Planung unter dem Punkt Prognose untersucht. Zudem werden die Auswirkungen unter dem Punkt Zusammenfassung allgemein verständlich beschrieben.

Die Auswirkungen der Planrealisierung sind ausreichend beschrieben.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (21.4.a):**

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde nach den Grundzügen des Leitfadens durchgeführt, der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen empfohlen wird. Die Ausgleichsberechnung entspricht den Anforderungen des Leitfadens. Die Gemeinde erachtet den im Umweltbericht vorgeschlagenen Ausgleich als ausreichend.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (21.4.b):**

Die Klosterwiese ist vom See nicht einsehbar, da sie noch nicht bebaut ist. Die Bäume sollen dazu beitragen, die neue, geplante Bebauung in das Ortsbild einzufügen. Die umliegenden, bereits bebauten Grundstücke sind überwiegend sehr gut eingegrünt.

Die geplanten Bäume sollen weiterhin dazu beitragen, vom Ammersee aus das Bild einer intakten, eingegrüntem Uferlandschaft beizubehalten.

Aus Gründen des Klimaschutzes stellen die Baumpflanzungen eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar, um der Versiegelung durch die geplante Bebauung entgegenzuwirken.

Die Lage der Bäume wird im Bebauungsplan nur festgesetzt, wenn der Baum aufgrund seiner Lage eine städtebauliche Prägung entfalten soll, zum Beispiel als Eingrünung des Straßenraumes.

Die restlichen Bäume sollen innerhalb des Grundstückes nach den Vorstellungen der Grundstückseigentümer verteilt werden können.

Einer Begrenzung der Baumpflanzungen und einem Ausschluss von Baumarten kann nicht zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 1 Nein-Stimme

### **Beschluss (21.4.c):**

Der Begründung und dem Umweltbericht ist keine Formulierung zu entnehmen, die einen vorhandenen Siedlungsansatz im Plangebiet beschreibt. Er ist tatsächlich auch nicht vorhanden. Die vorgebrachte Einwendung scheint sich daher auf ein anderes Vorhaben zu beziehen und wird daher als vorliegend nicht gegenseitlich angesehen.

Bei der Klosterweise handelt es sich um eine derzeit als Ackerfläche bewirtschaftete Fläche. Sie ist allseitig von Bestandsbebauung umgeben. Trotz der bauplanungsrechtlichen Zuordnung zum sog. „innenliegenden Außenbereich“ wird gerade durch die Entwicklung dieser innenliegenden Fläche dem bodenschutzrechtli-

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

chen Grundsatz des Vorranges der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nachgekommen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (21.5):**

Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt wird. Bereits die Begründung zum Flächennutzungsplan beschreibt einen Wohnflächenbedarf und weist auf den Nachverdichtungsansatz hin. Hierzu wird auch auf die Abwägungen zu Ziffer B.12.1, B.13.1 und B.20.2.24 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (21.6.a):**

Zur Baudichte wird auf die Abwägung zu Ziffer B.12.4, B.13.1, B.17.1 und B.20.2.1.2 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (21.6.b):**

Zu vertraglichen Regelungen wird auf die Abwägung zu Ziffer B.13.5 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (21.6.c und 21.6.d):**

Für eine realistische Beurteilung der Sichtbeziehungen wurde eine skizzenhafte Illustration gefertigt, welche der Begründung beigelegt wird. Darüber hinaus wird zur Baudichte, zu Sichtschneisen und zu Grünflächen auf die Abwägung zu Ziffer B.12.4, B.12.5, B.14.II.1-6 u. 9 sowie B.16.5 verwiesen. Die geplanten Bäume sollen weiterhin dazu beitragen, vom Ammersee aus das Bild einer intakten, eingegrünten Uferlandschaft beizubehalten. Aus Gründen des Klimaschutzes stellen die Baumpflanzungen eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar, um der Versiegelung durch die geplante Bebauung entgegenzuwirken. Auf Baumpflanzungen kann nicht verzichtet werden. Die Festsetzungen zur Veränderung der Geländehöhen dienen der Herstellung einer terrassenförmigen Gebietsstruktur (siehe Begründung Ziffer 1.5.1), die die Einbindung in das Landschaftsbild ermöglicht. Dadurch wird auch die Konzeption integrierter Gemeinschaftstiefgaragen möglich. Die Sichtverhältnisse auf den See werden zwar spürbar beeinträchtigt. Nach rechtlicher Überprüfung ist jedoch davon auszugehen, dass eine mögliche Wertminderung von Grundstücken aufgrund der Situationsgebundenheit des Grundstückseigentums sowie zur Deckung des Wohnbedarfs hinzunehmen ist. Zu den Erschließungskosten wird auf die Abwägung zu Ziffer B.13.2 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **Beschluss (21.6.e):**

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist vertretbar, da die Höhenbeschränkung für die Gebäude und die ausgiebige Durchgrünung zu einer Abmilderung der Eingriffsintensität führen. Ferner trägt auch die bereits vorhandene Bebauung dazu bei, dass der Eingriff in das Landschaftsbild wegen der integrierten Lage verträglich bleibt, zumal das Landschaftsbild ohnehin bereits vorbelastet ist.

Zu den Sichtbeziehungen der Umgebungsgrundstücke wird auf die Abwägung zu B.14.II.1-6. und 9 verwiesen. Ferner wird auf die vorstehende Abwägung zu B.21.4a verwiesen.

Die Bebauung in Hanglage ist üblicherweise mit Geländemodellierungen verbunden. Im Zusammenhang mit der Terrassierung ist keine Aufschüttung mit Sand vorgesehen. Entsprechende Belastungen durch Staubentwicklung sind insofern nicht zu erwarten.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (21.6.f):**

Die erwähnten GRZ1 bzw. GFZ legt der Bebauungsplan nicht fest. Sie dienen in der Begründung lediglich als Dichteäquivalente als städtebauliche Bezugs-/Orientierungswerte.

Hierzu wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B.12.4, B.17.1 und B.20.2.1.2 verwiesen.

Die Ausführungen in der Begründung werden diesbezüglich weitergehend, auch anhand einer tabellarischen Darstellung, erläutert.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (21.6.g):**

Das Bodendenkmal wird durch die Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche als extensive Mähwiese nicht gefährdet.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (21.6.h):**

Bezüglich des Entwässerungskonzepts wird auf die Abwägung zu Ziffer A.11. verwiesen.

Bezüglich des Einwands einer Bodendestabilisierung/Umleitung von Grundwasserströmen wird eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes und ggf. ein geologisches Fachgutachten eingeholt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (21.6.i):**

Der Umweltbericht formuliert unter Punkt 2.2.10: Bei Nichtdurchführung des Projektes würde keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden und das Landschaftsbild bliebe unverändert erhalten.

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

Der Text im Umweltbericht wird mit einer Stellungnahme zu den restlichen Schutzgütern (Klima und Lufthygiene, Wasser, Arten- Lebensräume, Mensch) ergänzt.

Im Übrigen wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B.13.3 verwiesen.

Zur Inanspruchnahme anderer Gebäude oder Grundstücke wird darauf hingewiesen, dass das Anwesen Seestraße 20 der Kongregation auf Jahre an den Landkreis Starnberg zur Unterbringung von Flüchtlingen vermietet ist und insofern nicht für andere Zwecke zur Verfügung steht. Das südlich hiervon bestehende Gebäude hingegen ist baufällig und für eine Wohnnutzung derzeit nicht geeignet. Selbst wenn dieses Gebäude abgebrochen und das Grundstück mit einem größeren Gebäude bebaut werden würde, wäre der Bedarf des Klosters hierdurch nicht abzudecken.

Die Grundstücke, die die Gemeinde Herrsching für die Errichtung eines Gymnasiums nördlich der Goethestraße und westlich der Seefelder Straße erworben hat, bilden zum einen keine zusammenhängende Fläche in mit der Klosterwiese vergleichbarer Größe. Zum anderen wurde auf einem Teil dieser Fläche eine Containeranlage des Landkreises zur Unterbringung von Asylbewerbern errichtet. Dieser Bereich ist an den Landkreis verpachtet und steht insofern ebenfalls nicht zur Verfügung.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (21.6.):**

In der Methodik der Analytik des Umweltberichtes wird prinzipiell zwischen möglichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. In diesem Zusammenhang wird auf die Abwägung zu Ziffer B.15.5 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

22 Reinhard Schandel, Seeblickstraße 55; Stellungnahme vom 19.12.2016  
Keine Angaben, ob die äußeren Erschließungsstraßen den zusätzlichen Verkehr verkraften; ggf. Verbreiterung der Seestraße, um insbes. für Fußgänger ausreichend Platz zu schaffen

### **Beschluss (22):**

Die Seeblickstraße ist nicht Teil des Geltungsbereiches. Der Bebauungsplan trifft in dieser Hinsicht keine Festsetzungen mit Wirkung für die Seeblickstraße. Gemäß Verkehrsgutachten reichen die Straßenbreiten der Umgebungsstraßen für die Verkehrsabwicklung aus.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Abwägungen zu Ziffer B.13.5 und B.15.3/B.15.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.                    Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

23 Andreas Schwenter, Seeblickstraße 41; Stellungnahme vom 18.12.2016

23.A. Naturschutz – unzureichende Prüfung und Stellungnahme zu:

23.A.1.a-j) Fledermäuse

23.A.2.)            Goldammer

23.A.3:a-b)        Wildgänse/Graugänse

                  Weitere Untersuchungen beantragt

23.B. Denkmalschutz

23.B.a.)keine Untersuchung auf Bodendenkmäler erfolgt; in unmittelbarer Nähe Scherbenfunde aus der Römerzeit bekannt; keine Würdigung der einzigartigen landschaftlichen Eigenart der Klosterwiese

23.B.b) Spazierweg an der Seeblickstraße kann als Naturdenkmal angesehen werden; keine Untersuchung

23.C. Unzureichende Alternativprüfungen – Umweltschutz - Einheimischenmodell

23.C.a) aus Planungsunterlagen und Umweltbericht geht keine Alternativprüfung hervor, welche Auswirkungen keine Bebauung hat

23.C.b) Städtebaulicher Vertrag wurde nicht veröffentlicht; Einheimischenmodelle nicht EU-konform und diskriminierend

23.D. Erschließungskosten

23.D.1. Seeblickstraße: seinerzeit Protest der Bürger, da Kloster nicht an Kosten für Seeblickstraße beteiligt (weil Klosterwiese kein Baugrund ist); Beteiligung der Anwohner an zus. Erschließungskosten schon in der Planung ausschließen

23.D.2 Klosterwiese: Öffentlichkeitsbeteiligung zu künftigen Erschließungskosten Klosterwiese gewünscht; keine Musterrechnung in Unterlagen, daher ausgelegte Unterlagen unzureichend

23.E. falsche Planunterlagen: Planteil enthält teilweise vorhandene Gebäude nicht; Richtigkeit der Auslegung daher zweifelhaft

23.F. Bäume: zahlreiche Straßenbäume bei Ausbauplanung Seeblickstraße vorgesehen, aber nicht umgesetzt; Begründung dafür: Charakter der Seeblickstraße würde sich wesentlich verändern, auch Seeblick stark eingeschränkt; jetzt in BPlan Klosterwiese große Anzahl von Bäumen geplant; zu Positionierung genaue Regelungen erforderlich, Antrag: Anzahl und Wuchshöhe begrenzen

23.G. Verstoß gegen: schonender Umgang mit Grund u. Boden, Erhalt von Landschaftsbildern, Agenda 21

23.H. Gesundheitsgefährdung durch langjährige Bauphase und Verkehrslärm: keine Untersuchung zum Umfang der Bauarbeiten; unzumutbare und unverhältnismäßige Belastung; Problematische Entwässerung; Auslegung ohne Konzept zur Lärmreduzierung unzureichend; Erhebliche Minderung der Arbeits- und Lebensqualität wird befürchtet; ohne Konzept zum Gesundheitsschutz ist das Recht auf ein Höchstmaß an körperlicher und geistiger Gesundheit nicht berücksichtigt; Konzept muss angemessene Ruhezeiten etc. beinhalten



# Sitzungsprotokoll

## Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

- 23.I. Beschädigung der bestehenden Straßen durch Baufahrzeuge; Haftung für Schäden? Zufahrtssituation kann Schwerlastverkehr nicht bewältigen; Konzept zum Baustellenverkehr und gutachterliche Bestandsaufnahme wird gefordert
- 23.J. Zweifelhafter Bedarf und Siedlungsdruck (nicht fundiert und falsch); großflächige Bebauung der Klosterwiese nicht nötig
- 23.K. Widerspruch zu CIMA-Studie; Bebauung wird „Ghetto-Charakter“ haben; ältere und behinderte Menschen können Straße als Spazierweg nutzen; mit Bebauung nimmt Gde diesen Menschen die Möglichkeit, Panoramablick zu genießen (diskriminierend); Schutzgut Mensch nicht ausreichend abgewogen
- 23.L. Bebauung vorab vertraglich festgelegt – Verstoß gegen Abwägungsvorgabe; Offenlegung Vertrag gefordert
- 23.M. unzureichende Sorgfaltspflicht der Gemeinde: keine ausreichende Prüfung von Alternativen; zahlreiche Flächen in Breitbrunn vorhanden, welche Anwohner weniger belasten (z. B. angrenzend an Dominikus-Ringeisen-Werk, derzeitiges Asylheim); Gesamte Bebauung unverständlich, insbesondere da das Kloster das gar nicht wollte; daher soll sich GR nochmals damit befassen und beschließen, dass geringere Bebauung auf max. 8.000m<sup>2</sup> erfolgt
- 23.N. Unzureichende Zufahrt in das Gebiet (scharfe Kurve, steiler Berg...); Parken für Gäste während der Bauphase
- 23.O. Wertminderung Grundstück; mit derartiger Bebauung konnte bei Grundstückskauf nicht gerechnet werden; Minderung muss entschädigt werden; Bepflanzung schränkt Blick erheblich ein
- 23.P. Niederschlagswasserbeseitigungskonzept fehlt; Auslegung daher unzureichend und nicht rechtens

### **Beschluss (23.A):**

Die Belange des Artenschutzes wurden u. a. durch die Anfertigung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung befinden sich im Anhang der Begründung bzw. des Umweltberichts.

Die Anfertigung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird als geeignete Methode angesehen, die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Sich aus der Prüfung ergebende Maßnahmen mit Belang für den Artenschutz werden ergänzend in den Hinweisen des Bebauungsplanes unter C.13 aufgenommen.

Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (23.A1 a-j):**

Es bestehen keine Zweifel, dass mehrere Fledermausarten auf Offenlandflächen wie die Klosterwiese als Jagdhabitat nutzen (s. saP S. 8).

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

Fledermäuse sind Arten des Anhangs IV der FFH-RL und lt. Bundesartenschutzverordnung streng geschützt. Sie gehören zum prüfrelevanten Artenspektrum der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. der Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und wurden in der saP berücksichtigt.

Als Fortpflanzungsstätte geschützt sind alle Orte im Gesamtlebensraum eines Tieres, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden.

Ruhestätten umfassen alle Orte, die ein Tier regelmäßig zum Ruhen oder Schlafen aufsucht oder an die es sich zu Zeiten längerer Inaktivität zurückzieht.

Durch die Bebauung der Klosterwiese werden keine der potenziell in bestehenden Gebäuden vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschädigt. Des Weiteren erfolgen keine Baumrodungen, so dass auch Baumquartiere bestehen bleiben (s. saP S. 5-6).

Das Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG wird nicht erfüllt. Vielmehr könnten bauliche Veränderungen an den Häusern der Anwohner mit Fledermausquartieren eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten hervorrufen.

Eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen in Zusammenhang mit einer Schädigung von Lebensstätten kann ausgeschlossen werden. Vorhabensbedingt werden weder Bäume gerodet noch bestehende Gebäude mit Fledermausquartieren abgebrochen.

Bauarbeiten im Siedlungsbereich finden tagsüber/außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse statt, so dass ein signifikant erhöhtes Risiko für Kollisionen mit Baufahrzeugen ausgeschlossen werden kann. Auch betriebsbedingt ist nicht mit hohen Fahrtgeschwindigkeiten von Kfz während der Aktivitätszeiten von Fledermäusen zu rechnen, so dass ein Ausweichen der Tiere möglich ist.

Der Verbotstatbestand der Tötung und Verletzung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 u. 5 BNatSchG wird nicht erfüllt.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche hat keine oder gar essentielle Bedeutung als Nahrungshabitat. Ausgehend vom Aktionsraum potenziell betroffener Arten ist ein Ausweichen in Nahrungshabitate vergleichbarer Größe und Qualität möglich.

Bereits jetzt herrscht auf der Klosterwiese keine absolute Dunkelheit, hervorgerufen durch die Straßenbeleuchtung der Seestraße und der Seeblickstraße sowie der Hausbeleuchtung der bestehenden Gebäude.

Die in den uns bekannten Studien aus England untersuchten Fledermausarten, wie z. B. die Kleine Hufeisennase (*Rhinolophus hipposideros*) kommen im Landkreis Starnberg nicht vor.

Es gibt weltweit nur wenige Greifvögel und Falken, die tatsächlich in der Dämmerung oder nachts aktiv sind im Gegensatz zu Eulen, die ebenfalls Fledermäuse erlegen können. Im Geltungsbereich können potenziell Schleiereule (*Tyto alba*), Waldkauz (*Strix aluco*) und Waldohreule (*Asio otus*) auftreten. Die beiden Eulenarten fressen jedoch hauptsächlich Mäuse, der Waldkauz ist Nahrungsopportunist und ist nicht auf Kleinsäuger und Vögel angewiesen, sondern verzehrt u. a. auch

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

Regenwürmer, Echsen, Lurche und Insekten, wodurch er in den unterschiedlichsten Habitaten zurechtkommt. Es gibt fachlich keinen nachvollziehbaren Grund, warum sich durch die Beleuchtung der Prädationsdruck auf Fledermäuse durch nachtaktive Vogelarten erhöhen sollte.

Die Einwendungen über die Rolle des Lichts in Zusammenhang mit biologischen Rhythmen bei Fledermäusen sind fragmentarisch und überwiegend auf Arten außerhalb Europas zu beziehen.

Die beschriebenen Auswirkungen wurden bei direkter Beleuchtung von Ausflugsöffnungen an Fledermausreproduktionsquartieren durch Scheinwerfer festgestellt. Eine derartige Beleuchtung bestehender Gebäude ist ohnehin nicht geplant.

Auf der Klosterwiese befinden sich keine Gehölze/Bäume, die als Flugkorridor/Leitlinie genutzt werden könnten, so dass sich durch die Beleuchtung auch keine Beeinträchtigung für strukturgebunden jagende Fledermausarten ergeben kann.

Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung von Flächen wie der Klosterwiese hat einen reduzierten Artenreichtum zur Folge und stellt mit Sicherheit keine insektenreiche Fläche dar.

Ein ausreichendes Insektenangebot ist eher im strukturreichen Umfeld wie den Gärten mit altem Baumbestand vorhanden, die Klosterwiese wird lediglich mit genutzt.

Durch die mit der Bebauung der Klosterwiese in Zusammenhang stehende geplante Eingrünung erfährt das Jagdhabitat vielmehr eine Aufwertung.

In der Umgebung um Breitbrunn befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, die von Fledermäusen zur Jagd aufgesucht werden. Auch die geplante Ausgleichsfläche kann zur Nahrungssuche genutzt werden.

Die Klosterwiese ist mit Sicherheit kein essenzielles Nahrungshabitat.

Die Bebauung und Beleuchtung wird nicht zum Aussterben letzter Fledermausbestände führen. Keine der potenziell betroffenen Arten hat einen Status 1 (=vom Aussterben bedroht) in der Roten Liste Deutschland oder Bayern.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist entsprechend der Begründung zu BNatSchG-Novelle 2007 insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen oder die Fortpflanzungsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss.

Die Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung konkretisiert diese Definition im Hinblick auf die Störung nach BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 2 wie folgt: "Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist immer dann anzunehmen, wenn sich als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert."

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.                    Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

Relevante Kriterien für die Bewertung des Erhaltungszustandes sind der Zustand der Population (Größe des Bestandes, Populationsstruktur), die Habitatqualität, d. h. Ausprägung der artspezifischen Lebensräume (quantitativ und qualitativ), die aktuell wirksamen Beeinträchtigungen.

Aus fachgutachterlicher Sicht gibt es keinen Grund zu der Annahme, dass sich vorhabenbedingt eines der o. a. Kriterien ändern sollte.

Der Verbotstatbestand der Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG wird vorhabenbedingt nicht erfüllt.

Es besteht kein Anlass für eine Forderung nach weiteren praktischen Gutachten oder Studien, da sich daraus kein Erkenntnisgewinn ergibt und demnach der Aufwand nicht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entspricht.

Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (23.A2):**

Die Goldammer gehört zu den europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und somit zum prüfrelevanten Artenspektrum der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Auf der Klosterwiese befinden sich keine Gehölzstrukturen für die Anlage eines Nestes. Des Weiteren weist die Fläche aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keinen hohen Samenreichtum auf und wird dem hohen Deckungsbedürfnis der Art nicht gerecht, so dass keine Lebensraumeignung besteht. Daher wurde die Goldammer in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auch nicht abgehandelt. Ein Auftreten der Goldammer im Geltungsbereich ist auf Bruten in den Nachbargärten zurückzuführen oder auf Gruppen, die sich im Herbst/Winter bilden und stark vagabundierend geeignete Nahrungsflächen absuchen.

Die Brutzeit der Goldammer umfasst 2-3 Jahresbruten, dauert von Mitte April bis Juli/August und ist im Vergleich zu anderen Singvögeln relativ lang. Daher erstreckt sich auch der Zeitraum für die Revierabgrenzung länger bis in den Hochsommer hinein. Diese Gesangsaktivität ist artspezifisch und nicht von der Bebauung der Klosterwiese abhängig, da diese ohnehin keine Brutmöglichkeiten bietet.

Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (23.A.3.a):**

Die Graugans war in historischer Zeit in Bayern niemals Brutvogel. Der bayerische Brutbestand geht v. a. auf eine frei fliegende Gänseherde aus Seewiesen bei Starnberg ab Mitte der 1950er Jahre zurück. Weitere Ansiedlungen einzelner Paare stammen von frei fliegenden Vögeln und Ansiedlungsaktionen von Tiergärten, Parkverwaltungen und Jagdkreisen. Der Bestand in Bayern hat extrem zugenommen.

Da die Graugans als Bodenbrüterin ihr Nest an schwer zugänglichen Stellen in Wassernähe, oft etwas erhöht anlegt und als Weideflächen Wiesen, Weiden und

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

Getreideäcker in der Umgebung der Brutgewässer wichtig sind, wurde dem Geltungsbereich keine Lebensraumeignung zugewiesen.  
Eine temporäre Nutzung der Offenlandfläche durch Graugänse ist grundlegend möglich, dabei wird es sich jedoch um halbzahme Parkvögel/Teile der Brutpopulation handeln. Vom Menschen angesiedelte Graugänse verhalten sich im Vergleich zu ihren „wilden“ Artgenossen gegenüber Menschen deutlich weniger scheu. Mittlerweile werden Standvögel aufgrund der Verkotung von landwirtschaftlichen, aber auch Naherholungsflächen (z. B. auch in Strand- und Uferbereiche mit Bade-tourismus am Ammersee) und Fraßschäden an landwirtschaftlichen Kulturen als Plage angesehen und Vergrämungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Bestandsreduktion (Erhöhung des Jagddrucks) in Erwägung gezogen.  
Wild lebende Gänse werden durch die Bebauung der Klosterwiese nicht gefährdet, da diese nicht im europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) liegt.  
Der Erhalt und ggf. die Wiederherstellung ausreichend großer und ausreichend ungestörter Teile des Ammersees einschließlich der Uferzonen als Nahrungs- und Ruhegebiete sommerrastender, durchziehender und überwinternder Wasser- und Greifvögel ist in den Erhaltungszielen des SPA-Gebietes 7932\_471.02 festgelegt. Landwirtschaftliche Flächen, die als Nahrungshabitat genutzt werden, stehen in ausreichendem Umfang im Umfeld zur Verfügung.  
Wenn sie aufgrund von Störungen nachtaktiv werden, hat das keinen Einfluss auf den Erhaltungszustand der lokalen Population.  
Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (23.A.3.b):**

Eine Potenzialabschätzung aufgrund der vor Ort festgestellten Habitatausstattung wird für die Prognose von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG als ausreichend erachtet.  
Nicht alle auf der Klosterwiese vorkommenden Tiere sind prüfrelevant. Der naturschutzfachliche Wert intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen ist maximal gering.  
Ein erhöhter Untersuchungsaufwand ist nicht erforderlich, da unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit kein Erkenntniszugewinn zu erwarten ist.  
Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss: (23.B.a):**

Die Belange des Denkmalschutzes werden entsprechend der Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 18.03.2016 und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Starnberg vom 12.04.2016 und 21.12.2016 durch Ergänzung der Hinweise berücksichtigt.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Bodendenkmal dokumentiert. Im Bereich der Ausgleichsfläche wurden durch geeignete Wahl von Ausgleichsmaßnahmen Vorkehrungen getroffen, dass keine Eingriffe in das Bodengefüge erforderlich sind.

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

Den Belangen des Denkmalschutzes wird durch die genannte Umsetzung ausreichend Rechnung getragen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (23.B.b):**

Ein Naturdenkmal wird nicht nach dem Denkmalschutzgesetz, sondern nach dem Bundesnaturschutzgesetz beurteilt.

Der Spazierweg sowie die (Kloster-)Wiese entsprechen nicht den Kriterien nach § 28 BNatSchG und können daher nicht als Naturdenkmal eingestuft werden.

Eine Überprüfung ist daher entbehrlich. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (23.C.a.):**

Der Umweltbericht formuliert unter Kap. 2.2.10: Bei Nichtdurchführung des Projektes würde keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden und das Landschaftsbild bliebe unverändert erhalten.

Der Text im Umweltbericht wird mit einer Stellungnahme zu den restlichen Schutzgütern (Klima und Lufthygiene, Wasser, Arten- Lebensräume, Mensch) ergänzt.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B.13.3 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschlussvorschlag (23.C.b):**

Um der ortsansässigen Bevölkerung Siedlungsmöglichkeiten anzubieten, hatte der Grundstückseigentümer gemeinsam mit der Gemeinde eine Regelung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages angedacht. Hierzu wird auf die Abwägung zu Ziffer B.13.5 verwiesen. Die Gemeinde wird im städtebaulichen Vertrag nicht zum Erlass eines Bebauungsplanes verpflichtet.

Von einer wegen vertraglicher Bindungen möglicherweise entstehenden benachteiligenden Wirkung ist daher nicht auszugehen.

Unabhängig davon stünde es mit der Einigung zwischen Bundesbauministerium/Freistaat Bayern und der EU-Kommission auf eine europarechtlich konforme Anwendung des „Einheimischenmodells“ im März 2017 Gemeinden gleichwohl ebenfalls wieder rechtssicher offen, z. B. der ortsansässigen Bevölkerung den Erwerb verbilligten Baulandes zu ermöglichen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (23.D):**

Zu Erschließungskosten wird auf die Abwägung zu Ziffer B.13.2 verwiesen. Außerhalb des Plangebietes anfallende Erschließungskosten sind nicht Gegenstand des gegenwärtigen Verfahrens.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **Beschluss (23.E):**

Die Plandarstellungen basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen des Vermessungsamtes, wie sie am 15.12.2015 digital verfügbar waren. Mit den zuvor verfügbaren amtlichen Unterlagen wurde ein gewissenhafter Abgleich vorgenommen.

Für den Bebauungsplan relevant sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs. Da innerhalb des Geltungsbereichs keine Gebäude vorhanden sind, ist von einer vollständigen und nach wie vor aktuellen Darstellung auszugehen. Sollten seit dem o. g. Zeitpunkt Änderungen im Gebäudebestand außerhalb des Geltungsbereichs digital verfügbar sein, werden die Daten in den nachfolgenden Verfahrensschritten aktualisiert.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (23.F):**

Die Klosterwiese ist vom See nicht einsehbar, da sie noch nicht bebaut ist. Die Bäume sollen dazu beitragen, die neue, geplante Bebauung in das Ortsbild einzufügen. Die umliegenden, bereits bebauten Grundstücke sind überwiegend sehr gut eingegrünt.

Die geplanten Bäume sollen weiterhin dazu beitragen, vom Ammersee aus das Bild einer intakten, eingegrünten Uferlandschaft beizubehalten. Aus Gründen des Klimaschutzes stellen die Baumpflanzungen eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar, um der Versiegelung durch die geplante Bebauung entgegenzuwirken.

Die Lage der Bäume wird im Bebauungsplan nur festgesetzt, wenn der Baum aufgrund seiner Lage eine städtebauliche Prägung entfalten soll, z. B. als Eingrünung des Straßenraumes.

Die restlichen Bäume sollen innerhalb des Grundstückes nach den Vorstellungen der Grundstückseigentümer verteilt werden können.

Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist notwendig, um eine wirksame Eingrünung für das Ortsbild zu erreichen.

Die Artenliste bietet eine ausreichende Auswahl an Bäumen der ersten und zweiten Wuchsklasse. Als Bäume unter 10 m Wuchshöhe können z. B. Obstbäume und Sorbus-Arten gepflanzt werden. Dies soll den jeweiligen Bauherren überlassen werden.

Der Begrenzung der Anzahl auf max. 30 Stück Bäume, die gepflanzt werden sollen, wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen / 1 Nein-Stimme

### **Beschluss (23.G):**

Bei der Klosterwiese handelt es sich um eine derzeit als Ackerfläche bewirtschaftete Fläche. Sie ist allseitig von Bestandsbebauung umgeben. Trotz der bauplanungsrechtlichen Zuordnung zum sog. „innenliegenden Außenbereich“ wird gerade durch die Entwicklung dieser innenliegenden Fläche dem bodenschutzrechtlichen Grundsatz des Vorranges der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nachgekommen.

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

Die Planung sieht zudem ausreichende Grünflächen und Baumpflanzungen vor. Ein Verstoß gegen den Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden kann daher nicht erkannt werden.

Weitere Ausführungen hierzu werden im Umweltbericht behandelt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (23.H):**

In den bisherigen Verfahrensschritten wurde seitens der Unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt Starnberg sowie von der Polizeiinspektion Herrsching sowie von der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Starnberg kein Bedarf für eingehendere Untersuchungen zum Verkehrsaufkommen oder zu baubedingten Schallemissionen vorgebracht. Bei den Straßen handelt es sich um Ortsstraßen, die der Planung der Gemeinde Herrsching unterliegen. Aufgrund der Grundstückssituation ist eine Verbreiterung der zu- und abführenden Straßen schwerlich möglich. Die Grundstücksbreiten von Seestraße, Klosterwiese und Seeblickstraße genügen den Anforderungen der RAST und gehen teilweise über deren Regelwerte hinaus. In jedem Fall genügen sie auch den Anforderungen für Begegnungsverkehr von Pkw. Neben der an einer Stelle schmalen Seestraße (Grundstücksbreite 5,3 m) stehen darüber hinaus die Klosterwiese und die Seeblickstraße mit Grundstücksbreiten von bis zu 8,5 m bzw. rd. 9m zur Verfügung. Die Verkehrsführung innerhalb des Geltungsbereichs wurde so gewählt, dass für anfallenden Verkehr schwerpunktmäßig die Nutzung von Klosterwiese und Seeblickstraße gefördert wird und damit eine Verteilung des Verkehrs. Die vorhandenen und geplanten Straßen reichen für die Verkehrsabwicklung laut Verkehrsgutachten aus.

Mit einer Siedlungsentwicklung sind Baumaßnahmen verbunden, die zu Baustellenverkehr führen. Der Umweltbericht schlägt als Minimierungsmaßnahme die Einführung von Bauzeitenbeschränkungen vor. Ohnehin haben sich Baumaßnahmen an den gesetzlichen Vorgaben zu orientieren; dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachgeordneten Bauplanung. Die genannte Minimierungsmaßnahme wird als geeignete Maßnahme zur Berücksichtigung des Schutzgutes Mensch angesehen.

Bezüglich der Verkehrssituation während der Bauzeit erwähnt das von der Gemeinde zwischenzeitlich eingeholte Verkehrsgutachten mögliche Maßnahmen für den Zeitraum der Bauphase. Diesbezüglich wird auch die Erstellung eines Verkehrskonzeptes vorgeschlagen, das z. B. Anfahrtsrouten und zeitliche Festlegungen für Schwerverkehr beinhalten kann. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen. Die Aufstellung des Verkehrskonzeptes erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Im Übrigen wird auf die Abwägung zu Ziffer B.15.5 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (23.I):**

Hergestellte Straßen sind i. d. R. für die Nutzung auch durch Schwerlastverkehr ausgelegt. Beschädigungen sind aus dieser Sicht nicht zu erwarten. Regelungen



# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

zu Beschädigungen sind Gegenstand der nachfolgenden Erschließungs- und Bauplanung. Hierzu wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B.12.2 verwiesen. Die Seeblickstraße ist beidseitig mit Gehwegen ausgestattet; der westliche Gehweg weist mit mind. 1,85 m eine überdurchschnittliche Breite auf. Bei einer Herstellung der Klosterwiese ist es nicht ausgeschlossen, eine vergleichbare Ausstattung herzustellen. Auch ortstypische „Gangerl“ wie z. B. zwischen Seeblick- und Hauptstraße tragen dazu bei, dass Fußgänger und Schulkinder nicht die Verkehrsstraßen nutzen müssen.

Ein zusätzliches Gefährdungspotential für Fußgänger kann daher nicht erkannt werden. Das Verkehrsgutachten erachtet die vorhandenen und geplanten Straßen zur verkehrssicheren Abwicklung des Verkehrs für ausreichend.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B.13.5 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (23.J):**

Die Gemeinde orientiert sich nicht primär an einem möglichen Siedlungsdruck aus München, sondern an der Auswertung statistischer Daten, wie sie in der Begründung in Kap. 1.2 dargelegt ist.

Die Gemeinde hat hinsichtlich der Aufstellung von Bebauungsplänen Planungshoheit; zu einer Aufstellung auf Antrag ist sie gerade nicht verpflichtet. Die Aufstellung von Bebauungsplänen richtet sich u. a. danach, ob die Gemeinde einen städtebaulichen Regelungsbedarf sieht, was vorliegend der Fall ist. In diesem Zusammenhang (Wohnbedarf und Siedlungsdruck) wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B. 12.1 und B.13.1 verwiesen. Zur CIMA-Studie wird auf die Abwägung zu Ziffer B.20.2.2.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (23.K):**

Die CIMA-Studie erscheint als Wirtschaftsstandort- und Vermarktungskonzept nur nachrangig geeignet, eine Qualifizierung der landschafts- und ortsbildbezogenen Aspekte vorzunehmen; die darin enthaltenen Formulierungen sind eher als für den Wirtschaftsstandort rahmengebende Ziele/Merkmale zu verstehen, deren Verfolgung einem Wirtschafts-/Vermarktungskonzept zuträglich sein kann. Bezüglich der im Bauleitplanverfahren zu integrierenden Aspekte dient der Umweltbericht als Instrument der Bewertung und Qualifizierung.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B.20.2.2.4 verwiesen.

Bezüglich der Einschätzung als Naturdenkmal wird auf die Aussagen zu Ziffer B.23.B.b verwiesen.

Ein etwaig vorhandener Panoramablick wird durch die Planung nicht verhindert; die hangabwärts angeordneten Grünflächen mit Durchwegung ermöglichen viel-

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

mehr einen Aufenthalt auch abseits von Verkehrswegen und bieten darüber hinaus die Möglichkeit zur Anordnung von Sitzgelegenheiten. Die Gemeinde sieht in der Schaffung zusätzlicher Durchwegungen eine Verbesserung der angetroffenen Situation, in der Bewegungsmöglichkeiten für Fußgänger nur entlang der Verkehrswege möglich sind. Hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch-Erholung“ ist daher nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Auch nach Durchführung der geplanten Bebauung bleibt über die Grünzüge und Teile der Grundstücke der Blick in die Berge möglich. In den Grünzügen wird es ausreichend Bänke geben, um den Blick genießen zu können. Das Schutzgut „Mensch“ wurde ausreichend behandelt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (23.L):**

Zu vertraglichen Regelungen wird auf die Abwägung zu Ziffer B.13.5 und B.23.C.b verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (23.M):**

Zur Nutzbarkeit der derzeitigen Flüchtlingsunterkunft wird auf die Abwägung zu Ziffer B. 21.6.i verwiesen.

Zur Baulandausweisung wird auf die Abwägung zu Ziffer B.12.1 und B.13.3 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (23.N):**

Zur Verkehrssituation wird auf die Abwägung zu Ziffer B.13.5 und B.23.H verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (23.O):**

Der Blick nach Süden wird durch die vorliegende Bebauungsplanung aus Sicht der Hausnummer Seeblickstraße 41 tatsächlich nicht tangiert  
In diesem Zusammenhang wird auf die Abwägung zu Ziffer B.12.4 und B.12.5 verwiesen. Zur realistischen Beurteilung der Sichtbeziehungen wurde eine Schnittdarstellung gefertigt, welche der Begründung beigefügt wird. Die Bebauung wird die Sicht auf den See zum Teil beeinträchtigen. Nach rechtlicher Beurteilung ist jedoch davon auszugehen, dass eine mögliche Wertminderung von Grundstücken aufgrund der Situationsgebundenheit des Grundstückseigentums hinzunehmen ist.

Im Übrigen wird auf die Abwägung zu Ziffer 14.II.1-6. und 9 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **Beschluss (23.P):**

Zur Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die Abwägung zu Ziffer A.11 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

## 24 Wolfgang Sorg, Seeblickstraße 14; Stellungnahme vom 12.12.2016

24.1. allgemeines

24.2. Hochverdichteter Wohnungsbau beeinträchtigt Orts- und Landschaftsbild; Sichtbeziehung zum See beeinträchtigt; Planung führt zu einer faktischen Herabsetzung des Grundstückswertes

24.3. Massiver Quell- und Zielverkehr wird durch Planung hervorgerufen; keinerlei Gutachten oder Untersuchungen, wie sich Verkehrszunahme immissionschutztechnisch auswirkt; unzumutbare Lärmbeeinträchtigung und Beeinträchtigung durch Abgase, Feinstaub und sonstige Luftschadstoffe befürchtet

24.4. Dimensionierung der Bauten übersteigt vorhandene Bebauung deutlich, daher Anregung Planung zu überdenken (verträgliche Wohnbebauung)

### **Beschluss (24.2):**

Zur Beurteilung der Sichtbeziehungen wurde eine Schnittdarstellung gefertigt, welche der Begründung beigelegt wird. Die Bebauung wird die Sicht auf den See für die Bestandsbebauung zum Teil beeinträchtigen. Nach rechtlicher Beurteilung ist jedoch davon auszugehen, dass eine mögliche Wertminderung von Grundstücken aufgrund der Situationsgebundenheit des Grundstückseigentums hinzunehmen ist.

Im Übrigen wird auf die Abwägung zu Ziffer B. 14.II.1.-6. und 9. verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (24.3):**

Zur Verkehrssituation wird auf die Abwägung zu Ziffer B.13.5, B.15.5 und B.23.H verwiesen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur als reines Wohngebiet ist nicht mit unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Dies bestätigt auch die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde.

Da es keine Anhaltspunkte für eine gesteigerte Luftimmissionsbelastung in der Bestandsbebauung gibt, kann nicht davon ausgegangen werden, dass der normale Verkehr aus einem weiteren Wohngebiet zu unzumutbaren Luftimmissionen führen wird.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (24.4):**

Zur Baudichte wird auf die Abwägung zu Ziffer B.13.1 und B.17.1 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

25 Uwe Spindelmann, Seeblickstraße 43; Stellungnahme vom 17.12.2016

Sicht auf Ammersee schon jetzt eingeschränkt; Bitte, von Vorhaben Abstand zu nehmen, da Blick dann ganz verloren

### **Beschluss (25):**

Die Gemeinde will durch eine Auflockerung der Bebauung entlang der Seestraße darauf hinwirken, die optische Durchlässigkeit des Gebietes zu verbessern. Verbleibende Sichtbeeinträchtigungen sind hinzunehmen, weil der Deckung des Wohnbedarfs höheres Gewicht beigemessen wird. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B.14.II.1.-6. und 9 verwiesen.  
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

26 St. Josefskongregation Ursberg; Stellungnahme vom 19.12.2016

- 26.1. Träger der Einrichtung in Breitbrunn, derzeit ca. 80 Menschen mit Behinderung
- 26.2. Klosterwiese bis in 90er Jahre als Bauland ausgewiesen, erst 1995 als Fläche mit Planungsbedarf
- 26.3. Absicht, Wohnraum für Familien zu schaffen, insbesondere mit Familienmitgliedern mit Behinderung; Anregung, Möglichkeit einer Sammeltiefgarage für die beiden Bauräume der Kongregation zur Selbstnutzung zu schaffen; in diesem Fall auch größere Fläche; Südlich (Stiftungsgrundstück) sollen ebenfalls Menschen mit Behinderung untergebracht werden, außerdem Mitarbeiterwohnungen (in Wohngemeinschaften)
- 26.4. Großes Anliegen, Wohnraum für Familien mit Kindern zu schaffen; Kongregation verpflichtet sich vertraglich hierzu; Abzug vom Verkehrswert soll über Einheimischenmodell hinaus erhöht werden, um erschwingliche Preise zu erzielen
- 26.5. Ziel, Wohnraum für Einheimische zu schaffen, soll auch im übrigen Bereich verfolgt werden; in diesem Zusammenhang auch Anregung, die Parzellen in der oberste Bauzeile zu teilen und die GR hier anzupassen (keine Villenbebauung)

### **Beschluss (26.3.):**

Die Anordnung einer gemeinsamen Tiefgarage für die mit gelbem Kreis markierten Flächen erscheint möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans können entsprechend an anderer Stelle geübter Praxis ergänzt werden.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **Beschluss (26.4):**

Die Grundstücksvergabe soll in einer rechtlich nicht verbindlichen „Selbstverpflichtung“ geregelt werden. Darüber hinaus wird auf die Abwägung zu Ziffer B.13.5 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (26.5):**

Die Gemeinde möchte mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen für das Planungsgebiet gezielt eine Durchmischung im Angebot erzielen, auch, um eine soziale Durchmischung innerhalb des Siedlungsgebietes anzustreben. Hierzu wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B.16.4 verwiesen.

Prinzipiell möchte die Gemeinde am Vorschlag unterschiedlicher Grundstücksgrößen festhalten. Gleichwohl greift die Gemeinde die Anregung auf, zumal sie geprüft hat, ob mit durch eine Anordnung kleinerer Einheiten weiteren Einwendungen entsprochen werden kann. Entlang der Seeblickstraße werden entsprechend der künftigen Planung kleinere Baufenster vorgesehen. Hierzu wird auch auf die Abwägung zu Ziffer B.12.4 verwiesen.

Die dargestellten Grundstücksgrenzen sind vorschlagsartig und werden im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Es besteht daher die Möglichkeit, andere Grundstücksabgrenzungen zu wählen. Da die gesetzlichen Abstandsflächen jedoch nicht gelten, ist im Rahmen der Parzellierung darauf zu achten, dass die Abstände der Gebäude untereinander gleichmäßig auf die Grundstücke verteilt werden. Eine Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

## 27-1    Alfred Weber, Seeblickstraße 10; Stellungnahme vom 10.06.2013

Sinnvolle und ortsverträgliche Grundsätze des angrenzenden BPlanes (keine Aufschüttungen/Abgrabungen, GFZ/GRZ etc...) werden durch neue Planung über Bord geworfen; durch Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser entsteht Dreiklassengesellschaft; durch Verlängerung der Sackgasse sind Grundstücke an der Seeblickstraße 4-14 an zwei Seiten von Durchgangsstraßen umgeben; keine Möglichkeit, Schlafräume auf eine ruhige Seite zu verlegen; bedeutet Verminderung der Lebensqualität; Sackgasse soll als Wendekreis am Grünzug enden, damit die neuen Bewohner den von ihnen verursachten Verkehr selbst tragen; Verwunderung, weshalb Kloster den angeblichen Bedarf nicht in den eigenen beiden Immobilien verwirklicht

### **Beschluss (27):**

Die Festsetzung unterschiedlicher Haustypen zielt, wie die unterschiedlichen Grundstücksgrößen, auf die Herstellung einer sozialen Durchmischung, um Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen.

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.                    Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

Die bauleitplanungsrechtliche Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche bedeutet nicht, dass diese Fläche in voller Breite als Fahrbahn auszubauen ist, wie Abb. 15 der Begründung beispielhaft skizziert. Die Art des Ausbaus ist Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung; eine Unterteilung der Fahrbahnflächen erfolgt in diesem Rahmen.

Für eine Erschließung der Hanglage ist die Fortführung der Klosterwiese Richtung Süden eine flächenbewusste Lösung, die darüber hinaus vorhandene Infrastruktur nutzt. Die Gemeinde sieht in der Fortführung eine geeignete Lösung, die topografischen Gegebenheiten zu nutzen, indem die Fortführung in weiten Teilen parallel zu den Höhenlinien erfolgt.

Hinsichtlich der Bewertung von Schallimmissionen wird auf die Abwägung zu Ziffer B.15.5 verwiesen.

Zum Vergleich mit dem angrenzenden Bebauungsplan wird auf die Abwägung zu Ziffer B.15.7 verwiesen.

Zur Nutzung eigener Gebäude des Klosters wird auf die Abwägung zu Ziffer B.21.6.i verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

27-2    RA Hoffmann u. Greß für Alfred Weber, Seeblickstraße 10; Stellungnahme vom 15.12.2016

- 27-2.1.            Allgemeines
- 27-2.2.            kein Einverständnis mit Planung
- 27-2.2.1            Erforderlichkeitsgrundsatz; behauptete Bedarf wird in Frage gestellt
- 27-2.2.2            Entwicklungsgebot verletzt; zweifelhaft, ob Anpassung FNP tatsächlich umgesetzt wird, derzeit noch „Nichtausweisung“
- 27-2.2.3            Abwägungsgebot nicht beachtet, im Einzelnen:
- 27-2.2.3.1            Erschließungs- und Verkehrsplanung berücksichtigt nicht die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse;
- 27-2.2.3.1.1            erhebliche Erschließungskosten ohne eigenen Vorteil;
- 27-2.2.3.1.2            Konfliktsituation im Hinblick auf Verkehrslärm nicht ausreichend ermittelt; zusätzliche Erschließung über Klosterwiese nicht erforderlich; Verlängerung der Sackgasse widerspricht Ziel der Begründung, dass vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und das Erfordernis zusätzlich herzustellender Erschließungsstrukturen minimiert werden soll; erhebliche Verkehrszunahme; Verkehrsverlagerung in die Klosterwiese nicht festgestellt und nicht ausreichend ermittelt; Anstieg von Lärm und Abgasen durch Parksuchverkehr; Vollständige Überarbeitung des Erschließungs- und Verkehrskonzeptes gefordert;
- 27-2.2.3.1.3            Fußgängerverkehr nicht ausreichend berücksichtigt;
- 27-2.2.3.2            Niederschlagswasserbeseitigung noch nicht ausreichend gewürdigt

# Sitzungsprotokoll

<b>Lfd.-Nr.</b>	<b>Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss</b>
27-2.2.4	Nicht ersichtlich, ob und inwieweit Überlegungen zu Folgekosten angestellt wurden
27-2.3.	Verfahrensfehler wg. Bekanntmachung (nicht ausreichend auf umweltbezogene Informationen hingewiesen)

## **Beschluss (27-2.2.1):**

Zur Erforderlichkeit wird auf die Abwägungen zu Ziffer B.12.1, B.13.1, B.15.1, B.20.2.2.4, B.21.5 und B.23.J verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

## **Beschluss (27-2.2.2):**

Das Gebiet ist im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Bereich mit Planungsbedarf dargestellt; der Begriff „Nichtausweisung“ trifft nicht zu. Im Übrigen wird auf die Abwägung zu Ziffer B.21.5 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

## **Beschluss (27-2.2.3):**

Zum Abwägungsgebot wird auf die Abwägung zu Ziffer B.13.5 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

## **Beschluss (27-2.2.3.1):**

Zu den Erschließungskosten wird auf die Abwägung zu B.13.2 verwiesen.  
Zur Erschließungsplanung wird auf die Abwägung zu Ziffer B.23.H und B.23.I verwiesen.  
Zur Frage schädlicher Luftimmissionen wird auf die Abwägung zu Ziffer B.24.3 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

## **Beschluss (27-2.2.3.2):**

Zur Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die Abwägung zu Ziffer A. 11 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

## **Beschluss (27-2.2.4):**

Die Erschließung des Plangebietes soll in städtebaulichen Verträgen so geregelt werden, dass der Gemeinde für die Erstellung der Straße und leitungsgebundenen Einrichtungen keine Kosten entstehen. Außerhalb des Plangebietes anfallende Erschließungskosten sind hingegen nicht Gegenstand des gegenwärtigen Verfahrens. Der vom Plangebiet ausgehende Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Kindertagesstätten wird seitens der Gemeinde bei der diesbezüglichen Bedarfsplanung berücksichtigt. Es ist nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen,

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

die Kosten hierfür auf die Eigentümerin der Fläche im Plangebiet durch städtebaulichen Vertrag umzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (27-2.3):**

Zur Bekanntmachung wird auf die Abwägung zu Ziffer A.7 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

## 28.    Andreas Müller, Seeblickstraße 8b; Stellungnahme vom 12.12.2016

28.1 Einzigartige Panoramasicht wird vernichtet; Seeblickstraße wird als Spazierweg benutzt – kein vergleichbarer Fußweg; Klosterwiese ist größte regelmäßig bewirtschaftete Fläche und daher maßgeblich für ländlichen Eindruck Breitbrunn; Wesentliche Verdichtung lässt negative Wertentwicklung befürchten; auch Lärm, Schwerlastverkehr und Staub; Bitte, die Bebauung umfassend zu überprüfen; Anregung: die offensichtlich besser geeigneten Flächen heranzuziehen, Grundstücke deutlich vergrößern und Grundfläche verringern (gleichwertige und optisch ähnliche Verhältnisse schaffen); östliche Hälfte der Klosterwiese von Bebauung frei halten und weiterhin landwirtschaftlich nutzen

28.2 Elektrizitätsversorgung ausreichend?

28.3 kein zentrales Energiekonzept; warum kein Blockheizkraftwerk mit Anschlusszwang?

28.4 Verkehrliche Erschließung derzeit massiv unterdimensioniert und birgt erhebliche Sicherheitsrisiken für Fußgänger und Kinder; Anregung/Bitte um Prüfung: gemeinsame Nutzung der Fahrbahn für alle Verkehrsteilnehmer zulässig/zumutbar? Planungsversagen, wenn es künftig zu Unfällen kommt? Vor Baubeginn zwingender Abschluss eines sicheren Ausbaus der Seestraße? Klosterwiese vom derzeit unbefestigten Zustand in klar getrennte Verkehrswege samt Anschluss an die Seeblickstraße? – zusammenfassend fehlt Verkehrskonzept

### **Beschluss (28.1):**

Zur Frage Panoramablick und Sichtbeziehungen wird auf die Abwägung zu Ziffer B.12.4 u. 5., B.13.5 und B.16.5 verwiesen.

Zum Thema Schallimmissionen wird auf die Abwägung zu Ziffer 15.5 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (28.2):**

Zur Elektrizitätsversorgung wird auf die Abwägung zu Ziffer A.3 und B.12.3 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen



# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **Beschluss (28.3):**

Kap. 1.5.6 sowie der Anhang zur Begründung legt ausführlich dar, in welcher Weise eine ökologisch orientierte bzw. effiziente Energieversorgung im Planungsgebiet möglich wäre. Die Gemeinde hat bauleitplanungsrechtlich geprüft, inwieweit im Bebauungsplan Festsetzungen möglich sind, die Bauwerber zur gefundenen zu empfehlenden Lösung zu verpflichten; dies ist leider rechtlich nicht möglich. Insoweit kann die in Auftrag gegebene und der Begründung angefügte Studie zu möglichen Varianten der Wärmeversorgung nur als Anregung an Bauwerber gesehen werden, die Bemühungen der Gemeinde um eine effiziente Energienutzung in privatrechtlichen Vereinbarungen bzw. Zusammenschlüssen anzuwenden. Darüber lassen Regelungen zur Nutzung von Sonnenenergie erkennen, dass die Gemeinde an deren Einsatz unter Abstimmung mit städtebaulichen Interessen interessiert ist.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

### **Beschluss (28.4):**

Zur Erschließung wird auf die Abwägung zu Ziffer B.13.5, B.23.H, und B.23.I verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen

## 29.     Dr. Max Reicherzer, E-Mail vom 15.05.2019

Nach der juristischen Prüfung der Planunterlagen sind noch einige redaktionelle Änderungen an den Festsetzungen erforderlich.

### **Beschluss (29):**

Die redaktionellen Änderungen von Herrn Dr. Max Reicherzer lt. E-Mail vom 15.05.2019 sind vor der nächsten Auslegung noch in die Planung einzuarbeiten.

# Sitzungsprotokoll

## **Lfd.-Nr.            Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**

### **C: weiteres Vorgehen:**

#### **Beschluss:**

Der Entwurfsverfasser wird gebeten, die Planung unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Beschlüsse zu ändern.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der geänderten Planung eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, schließt 1. Bürgermeister Ch. Schiller um 20:30 Uhr die öffentliche Sitzung.

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Der Niederschriftenführer

Ch. Schiller  
1. Bürgermeister

Melanie Faude  
Verwaltungsfachwirtin