



Auszug

**aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bauausschusses am 04.12.2018**

Seite 119-156

TOP 3

Bauleitplanung der Gemeinde Andechs

TOP 3.1

Bebauungsplan Nr. 57 „Wieninger Schloss“ im Bereich der Grundstücke der Gemarkung Erling-Andechs, Fl. Nrn. 213, 217, 218, 219, 219/2, 219/3, 220, 221 und 865/1, Gemeindeteil Erling

(u. a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 b BauGB, weiteres Vorgehen, Beschluss zur erneuten Auslegung)

TOP 3.1.1

Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Bauausschuss der Gemeinde Andechs hat in seiner Sitzung am 07.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 „Wieninger Schloss“ gebilligt und gleichzeitig die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Folgende Einwände, Anregungen und Stellungnahmen wurden vorgebracht:

EINWENDUNG

BEHANDLUNG DER EINWENDUNGEN

A

Öffentlichkeit

1. Herr G., Schreiben vom 30.11.2017

Anfang November haben Sie dem Bebauungsplan für das Wieninger Schloss mit 5 zu 4 Stimmen zugestimmt. Wenn ich dem Text des Zeitungsberichtes glauben kann, sind die Nein-Stimmen dem sogenannten Försterhaus zu zuordnen. Das Gesamtgelände beträgt etwa 3 ha, die sogenannte Waldfläche etwa 1 ha. Mit Sicherheit kennt niemand von Ihnen einen Waldbesitzer, der wegen 1 ha sich einen Förster leistet. Aber das sollte nicht mein Problem sein. Tatsache ist, dass es sich bei diesem Waldstück um ein echtes Juwel von einem Biotop handelt. Durch die Tatsache, dass der Vorbesitzer über Jahrzehnte eigentlich gar nichts machte, entstand hier ein Paradies für Fauna und Flora.

Der große Bestand an Totholz schafft für die Höhlenbrüter ideale Brutmöglichkeiten. Käuzchen, Grün- und Buntspecht und Kleiber sind hier immer anzutreffen. Nicht selten fliegen große nacht-aktive Vögel (Eulen oder Uhus) geräuschlos im Tiefflug über unser angrenzendes Grundstück.

Mehrmals im Jahr haben wir vom westlich gelegenen Staatsforst Rehwild in unserem Grundstück, welches dann auch durch den löcherigen Zaun zum M-P-Gelände wechselt. Auch Feldhasen waren bis vor einiger Zeit regelmäßige Besucher dieses Geländes. Botaniker kommen ins Schwärmen, wenn Sie die Pflanzen-Vielfalt dieses Areals betrachten. Nirgendwo kenne ich eine größere Anhäufung der höchst geschützten Schneerose.

Dies alles zeigt, dass es eine Todsünde wäre, hier einzugreifen.

Nun zur Bewirtschaftung des sogenannten Schutzwaldes.

Auf der Ostseite des Waldes stehen kapitale Fichten und überall große Buchen. Da der Anflug von Nachwuchs-bäumen sehr üppig ist, braucht hier nichts zu geschehen. Fatal wäre es, diese großen Bäume zu verdünnen bzw. zu entfernen. Ein enormer Sog entstünde, wenn man der Verwirbelung der Sturmwinde entgegenwirkt, indem man den Bestand verringern würde. Die restlichen Bäume würden entwurzelt, angrenzende Häuser abgedeckt werden. Wer diesem Eingriff zustimmt, betreibt Frevel an der Natur.

Und nun zum Standort dieses Försterhauses.

Er ist genau das absolute Filetstück dieses Höhenrückens. Von dort kann man den Ammersee, das Kloster Andechs und den Kern unseres Dorfes gleichzeitig betrachten. Wer in diesem Haus also mal wohnen wird, kann sich jeder selbst beantworten. Aber sicherlich nicht ein angestellter Förster (es sei denn, er heißt mit Familiennamen so). Die Arbeiten, die an den Bäumen gemacht werden müssen, können mit Sicherheit von einem Hausmeister mitgemacht werden, der jedoch seine Wohnung und seine Arbeitsräume nicht auf dem höchsten Punkt dieses Geländes haben wird.

Ich fasse zusammen:

- 1.) Es ist ein Unding, an dieser Stelle ein „Försterhaus“ zu genehmigen, zumal auch die Zufahrtswege mehr als problematisch sind.*
- 2.) Aus physikalisch / aerodynamischen Gründe ist von einer Bewirtschaftung dringend abzuraten.*
- 3.) Wer in dieses Kleinod mit der Kettensäge eingreift, handelt verantwortungslos.*

Abwägung:

Diese Einwendung ist deutlich vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergangen. Sie beruht noch auf einem ursprünglichen Planungskonzept, das so nicht mehr verfolgt wird. Das Försterhaus ist nicht mehr vorgesehen. Insoweit ist die Einwendung überholt. In der Sache wird ihr voll entsprochen.

139. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 7:0

(GR Baur Benedikt ab TOP 3.1.1/ Nr. 1, zur Abstimmung anwesend)

2. Herr Dr. M., Schreiben vom 30.10.2018

Anmerkung: Dem Begleitschreiben von Herrn Dr. M. wurden die eigentlichen Einwendungen beigefügt. Diese sind mit zahlreichen Fotos und Abbildungen versehen, weshalb die Einwendungen zur Einsichtnahme vorliegen.

2.1 Lage des Bebauungsgebiets im Ort

Das vom Bebauungsplan betroffene Gelände des ehemaligen Max-Planck-Instituts mit dem Wiesinger Schloss prägt das Ortsbild von Erling wie kein anderes Areal. So ist das Gelände aufgrund seiner exponierten Lage von weitem sichtbar und liegt erheblich höher als der Ortskern.

Besonders deutlich wird dies von Starnberg kommend (Bild 1). Hier bildet das Gelände mit dem Wiener Schloss und den Nebengebäuden den Hintergrund für den Ortskern mit der Erlinger Kirche. Trotz des derzeitigen verwilderten Zustands ist klar zu erkennen, dass diese Gebäude hoch über den übrigen Gebäuden des Orts thronen und folglich das Ortsbild erheblich beeinflussen. Selbstverständlich wäre dieser ortsprägende Einfluss bei einer massiv ausgeweiteten Bebauung in Verbindung mit der Abholzung der davor befindlichen Bäume noch erheblich stärker. Auch von vielen anderen Stellen aus, beispielsweise von Machtlfing kommend, vom Kloster Andechs aus oder vom Aussichtspunkt am Kerschlacher Weg im Bereich des Hirschgeheges ist der Bereich um das Wiener Schloss zu sehen.

Für die Erlinger Ortsdurchfahrt ist das Gelände von besonderer Bedeutung, da die Herrschinger Straße in Richtung Herrsching unmittelbar an dem Gelände eine Linkskurve macht, sodass sich eine direkte Sichtlinie entlang der Hauptstraße auf den südlichen Teil des Geländes ergibt. Derzeit ist der Bereich des Geländes entlang der Sichtlinie der Hauptstraße unbebaut (Bild 2). Trotz der stetigen Weiterentwicklung des Orts ist es bis heute erfreulich gut gelungen, den dörflich-ländlichen Charakter der Ortsdurchfahrt zu bewahren.

An dieser unbebauten Stelle des Geländes, also direkt in Verlängerung der Sichtlinie und hoch über den übrigen Häusern entlang der Herrschinger Straße soll nun ein Gehäusekomplex mit drei großen Wohnhäusern entstehen (Abschnitt 2.3).

Abwägung:

Die Analyse der Bedeutung des Areals für das Ortsbild deckt sich mit den Grundlagen der Planung. Typisch für die Bebauung des Hanges ist einerseits der Wechsel von Baukörperansichten und Durchblicken auf den dahinter liegenden Wald. Der zweite wichtige Aspekt ist die Staffelung in der Tiefe: Noch vor den Gebäuden (an der Herrschinger Straße beginnend und entlang der Von-der-Tann-Straße bis auf Höhe des Wiener Schlosses) prägt eine große Grünstruktur, bestehend aus Buschwerk und zum Teil mächtigen Einzelbäumen das Bild.

Ziel des Bebauungsplans ist eine maßvolle Verdichtung an diesem Ort. Um die beschriebene Wirkung des Ortes trotz Verdichtung nicht zu zerstören, wurden drei Bereiche ermittelt, in denen Baukörper platziert werden können: In direkter Nachbarschaft zum bestehenden Schloss, auf der Wiese oberhalb des Teichs und entlang der Von-der-Tann-Straße, nördlich der vorbeschriebenen Grünstruktur.

Die Baukörper sind so positioniert und in ihrer Höhenentwicklung so beschränkt, dass der typische Wechsel von Anblick und Durchblick gegeben ist. Die dominante Grünstruktur im „Vordergrund“ wird im Rahmen der Planung unter besonderen Schutz gestellt, damit auch die typische Staffelung langfristig gesichert ist.

140. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 6 : 2

(GR Scheitz Georg jun. ab TOP 3.1.1/Nr. 2 zur Abstimmung anwesend)

2.2 Einwendungen zu den einzelnen Bereichen des Areals

2.2.1 Das Wiener Schloss

In der Begründung des Bebauungsplans wird angegeben, dass das Wiener Schloss erhalten bleiben solle. Da kein Denkmalschutz für das Wiener Schloss erzielt werden konnte, sollte die Gemeinde zumindest die ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel für eine Bewahrung des

Schlusses nutzen. Leider sieht der Entwurf für den Bebauungsplan jedoch für das Schloss Zwerchhäuser mit einer Ansichtsfläche von bis zu 11m² und zusätzlich jeweils zwei Dachgauben (jeweils 4m² Ansichtsfläche) auf beiden Seiten des Daches vor. Allein durch diese Dachaufbauten erhöht sich die Ansichtsfläche also um fast 20m²! Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das Erscheinungsbild des Wiener Schlosses dar.

Bislang wurde die Errichtung von Dachgauben in der Gemeinde recht restriktiv gehandhabt. Es ist nicht ersichtlich, warum von dieser Praxis ausgerechnet bei einem historischen Gebäude mit derart das Ortsbild prägendem Charakter abgewichen werden sollte.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass das Wiener Schloss an der Ostseite aufgrund der Hanglage bereits drei sichtbare Etagen aufweist. Ein Zwerchhaus und zwei Dachgauben würden die Fassade noch wuchtiger erscheinen lassen und zudem die bislang prägenden Erkertürmchen an den Seiten des Schlosses in den Hintergrund drängen.

Als zusätzliche Veränderung des Schlosses sind zwei Flachbauten als Anbauten auf beiden Seiten des Schlosses vorgesehen, was die Wirkung des Schlosses ebenfalls beeinträchtigt. Aufgrund der Hanglage des Gebäudes werden auch diese Flachbauten von weitem zu sehen sein. Von diesem Entwurf abweichend sollte das Wiener Schloss tatsächlich in der bisherigen Form erhalten bleiben.

Abwägung:

Das Wiener Schloss wurde in seiner Geschichte mehrfach und zum Teil sehr stark verändert. Es steht nicht unter Denkmalschutz, es existiert kein eindeutig zu beschreibendes, schützenswertes Erscheinungsbild, welches für die Zukunft verbindlich sein müsste. Sehr wohl gibt es Kriterien, die die prägende Wirkung des Baukörpers ausmachen:

- Die Mittelsymmetrie des beiden Hauptansichten
- Die Betonung der Fassadenmitte durch große Gliederungselemente (zweigeschossiger Erker Richtung Ort, Rundbogenportal Richtung Hof)
- Die dreigeschossige Wirkung zzgl. Dach zum Tal
- Die zweigeschossige Wirkung zzgl. Dach zum Hang
- Das mächtige Walmdach

Diese Kriterien werden im Rahmen der Planung respektiert. Ziel des Bebauungsplans ist es, die hervorgehobene Stellung des Schlosses zu bewahren. Ziel des Bebauungsplans ist auch eine maßvolle Intensivierung der Nutzung des Gebäudes. Daher soll der Ausbau des Dachstuhls ermöglicht werden. Das zum Schloss parallel stehende Institutsgebäude wurde dabei als Bezugsfall verstanden (Gauben). Das Zwerchhaus trägt der notwendigen Betonung der Mitte und der hervorgehobenen Stellung des Schlosses Rechnung. Das zulässige Zwerchhaus ist direkt auf die Maße des vorhandenen zweigeschossigen Erkers bezogen. Zwerchhaus und Gauben sind zudem entsprechend den Regeln des Rahmenplans maßlich und gestalterisch beschränkt. Die Orientierung am Rahmenplan stellt die Einbindung in das typische Ortsbild sicher. Um die typische, talseitige Ansicht des Walmdaches nicht zu verunklären, sind Gauben auf den Schmalseiten des Gebäudes unzulässig.

Die Eck- Erker waren ursprünglich ein Geschoss niedriger und hatten somit eine reduzierte Bedeutung für das Erscheinungsbild. Die durch die Aufstockung erhöhte Dominanz der Bauteile wird planungsrechtlich nicht in Frage gestellt. Sehr wohl kann im Rahmen der Baugestaltung (Stuck, Farbgebung, etc.) eine durchaus wünschenswerte Verbesserung ihres Erscheinungsbildes erreicht werden.

Die beiden Flachbauten auf Höhe des Sockelgeschosses dienen dem Ziel, lebenswerten Wohnraum auf dem Areal zu schaffen. Es bleibt unbestritten, dass die Anbauten eine Auswirkung auf das Erscheinungsbild des Gebäudes haben. Diese Wirkung wird aber nicht als schädlich erachtet. Zudem ist das Sockelgeschoss von vielen Stellen im Ort aus nicht sichtbar.

141. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 5 : 3

2.2.2 Die Bebauung um das Wiener Schloss Kavaliershäuser, Haus am Waldrand

Im Bebauungsplan sollen offenbar das Wiener Schloss an seiner Rückseite (Westseite) und die beiden Kavaliershäuser zusammen mit der Remise ein Ensemble bilden. Mit der Bildung dieses Ensembles wird auch das neue Baufenster für das „Kavaliershaus 1“ begründet.

Der Bebauungsplan sieht jedoch nicht die erforderlichen Maßnahmen vor, damit ein solches Ensemble tatsächlich entstehen kann. Stattdessen weist das Wiener Schloss an dieser Rückseite zwei Vollgeschosse auf, während für die Kavaliershäuser drei Vollgeschosse vorgesehen sind.

Um ein solches Ensemble tatsächlich entstehen zu lassen, müssen die Kavaliershäuser und die Rückseite des Schlosses dieselbe Anzahl von Stockwerken aufweisen. Zudem sollten die Etagenhöhen von Schloss und Kavaliershäusern gleich sein, damit sich ein harmonischer Gesamteindruck ergibt. Gemäß dem derzeitigen Plan kann dagegen keinesfalls der Eindruck entstehen, dass die Kavaliershäuser und das Schloss ein zusammengehöriges Ensemble bilden.

Die explizite Abweichung von den üblichen zwei Vollgeschossen wird in der Begründung des Bebauungsplans damit gerechtfertigt, dass sich dies harmonisch einfüge. Dies berücksichtigt jedoch nicht die besondere Bedeutung des Geländes für das Ortsbild (vgl. Abschnitt 1). Im Vergleich zum übrigen Gebäudebestand des Dorfes mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern bilden die geplanten Kavaliershäuser und das Haus am Waldrand vielmehr einen krassen Gegensatz.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan für das Wiener Schloss seitliche Flachbauten vor, die sich bis zu den äußeren Ecken der beiden Kavaliershäuser erstrecken. Bei einem Blick von Osten über den Ort, also wie in Bild 1, wird nicht zu erkennen sein, dass die beiden Kavaliershäuser gegenüber den tiefer liegenden Flachbauten nach hinten versetzt sind. Folglich ergibt sich dadurch der optische Eindruck eines zusätzlichen Geschosses, also von vier Vollgeschossen. Dies wird im nachstehenden Bild 3 veranschaulicht.

In Ansicht von Osten (roter Pfeil) ergibt sich durch die ein Stockwerk tiefer gelegenen Flachbauten am Schloss (rot hinterlegt) in Verbindung mit dreigeschossigen Kavaliershäusern 1 und 2 jeweils der dadurch das Ortsbild beeinträchtigen. Im Unterschied zum bisherigen Ortsbild würde der Kirchturm also nicht mehr beidseitig von Bäumen eingefasst werden.

Insgesamt würde der geplante Umbau des Schlosses mit den Dachaufbauten am Schloss, dem Flachbau und den dreigeschossigen Kavaliershäusern zu einer sehr viel wuchtigeren Bebauung im Bereich des Wiener Schlosses führen und das Ortsbild massiv beeinträchtigen. Dies sollte dringend abgemildert werden.

Auch die Ausgestaltung des Hauses am Waldrand mit drei Vollgeschossen stellt einen zu starken Eingriff ins Ortsbild dar. Die derzeit bestehenden Häuser auf dem Gelände beweisen, dass bereits Häuser mit zwei Vollgeschossen auf das Ortsbild stark prägend wirken. Warum soll ausgerechnet auf einem derart markanten Gelände um das Wiener Schloss von der üblichen Bebauung mit zwei Vollgeschossen abgewichen werden?

Anders als in der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, ist die Ausgestaltung mit drei Vollgeschossen auch im Hinblick auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums nicht angebracht (vgl. Abschnitt 2.5).

Abwägung:

Ob das Nebeneinander unterschiedlicher Geschosshöhen und Geschosshöhen die Ensemble- Wirkung von Gebäuden unmöglich macht kann an dieser Stelle nicht erörtert werden. Unter 2.2.1 hat der Einwender festgestellt, dass das Wiener Schloss (z. B. von der Von-der-Tann-Straße aus gesehen) eine dreigeschossige Wirkung hat. Diese Wirkung greifen einige der geplanten Baukörper auf, u. a. die Kavaliershäuser. Um die Dominanz des Wiener Schlosses nicht zu schmälern, sind die talseitigen Wandhöhen der Kavaliershäuser um 1 m niedriger als die des Schlosses.

Unter 2.1 wurde die besondere Stellung des Areals innerhalb des Ortsbildes betont. Relativ wenige, aber große Gebäude mit zum Teil dreigeschossiger Wirkung stehen auf einem sehr weitläufigen Grundstück. Dieses Bild ist historisch und durch die vorliegende Planung abgesichert. Es ist gerade nicht vergleichbar mit den ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausstrukturen der näheren Umgebung. Bei der Planung des Gebietsrandes entlang der Von-der-Tann-Straße wurde aber mit den Einfamilienhäusern direkt Bezug genommen auf die ein- bis zweigeschossigen Gebäude auf der anderen Straßenseite.

Die Darstellung in Bild 3 ist nicht geeignet, die perspektivische Wirkung der Gebäude zueinander wirkungsnah wiederzugeben. Der Tiefenversatz ist erheblich (mind. 12m). Nimmt man eine mittlere menschliche Augenhöhe bei 1,5m an und schaut von der Von-der-Tann-Straße über den südlichen Seitenflügel des Schlosses, auf das Kavaliershaus 1, wird dessen Erdgeschoss von dem Seitenflügel verdeckt. Das Kavaliershaus erscheint lediglich zweigeschossig. Die Tiefenstaffelung wird verstärkt durch die intensive Begrünung der Flachdächer.

Der Blick vom Friedhof am Kirchturm vorbei auf das Wiener Schloss trifft in einem Winkel von ca. 30° auf die Fassade. Durch den Versatz des Kavaliershauses 1 nach hinten, wird mehr als die Hälfte seiner Ansicht vom Schloss abgedeckt. Die Ansichtigkeit der Bäume rechts vom Kirchturm bleibt aber allein dadurch erhalten, dass die Bäume vor dem Schloss stehen (entlang der Von-der-Tann-Straße). Die Bäume (Rotbuche und Spitzahorn) werden mit der Planung zum Erhalt festgesetzt.

Die Kubatur des Gebäudes am Waldrand orientiert sich durchaus an der Kubatur des bestehenden Laborgebäudes. Zwar hat dieses nur eine Wandhöhe von ca. 7,5m, aber aufgrund des ca. 35° steilen, ausgebauten Daches liegt die Firsthöhe bei 11,50m. Es handelt sich bei dem Gebäude nach aktuellem Bauordnungsrecht um ein dreigeschossiges Gebäude.

Der geplante Baukörper verfügt über eine Wandhöhe von 9,5m. Bei einer ortstypisch flacheren Dachneigung von 15° liegt die Firsthöhe ebenfalls bei 11,50m.

Um die Wirkung des Gebäudes im Verhältnis zum Schloss, und vom Ort her gesehen etwas zurückzunehmen, ist der neue Baukörper um 90° gedreht positioniert. Er lagert künftig mit der Schmalseite (15m statt 26m) nach Osten, zum Ort. Die städtebauliche Situation und der Durchblick zum Wald sind damit verbessert.

142. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 6 : 2

2.2.3 Die Bebauung nahe der Herrschinger Straße – Apartmenthaus, Wohnhäuser 1 und 2

Die geplanten Wohnhäuser 1 und 2 sowie das Apartmenthaus befinden sich im bislang unbebauten Bereich des Geländes nahe der Herrschinger Straße. Da die Ortsdurchfahrt an dieser Stelle eine Kurve macht, liegen die Gebäude in direkter Verlängerung der Hauptstraße. Man fährt also direkt auf diese Gebäude zu.

Zudem sind die Gebäude so dicht zueinander angeordnet, dass diese einen riesigen Gebäudekomplex bilden würden, bei dem sich in Sichtverlängerung der Ortsdurchfahrt kein erkennbarer Zwischenraum zwischen den Gebäuden ergeben würde. Es entstünde also der Eindruck einer enorm breiten zusammenhängenden Gehäusefront mit einer Breite von weit mehr als 50m! Dies ist in nachstehendem Bild 5 mit einer hellblauen Umrandung der Fassaden an der Ostseite der Gebäude veranschaulicht. Kein anderes Gebäude an der Ortsdurchfahrt nimmt auch nur annähernd eine derartige Dimension ein. Zudem sieht Wohnhaus 2 entgegen der in Erling üblichen Bebauung wiederum drei Vollgeschosse vor. Die drei Stockwerke beziehen sich darüber hinaus auf die Bergseite (Westseite). An der Ostseite wäre also von der Hauptstraße aus zusätzlich zu den drei Vollgeschossen also noch der Sockel zu sehen, so dass das Gebäude noch höher wirken würde.

Als Größenvergleich kann das denkmalgeschützte Haus an der Herrschinger Straße dienen, das in den Bildern 5 und 6 zu sehen ist. Im Vergleich zum Grundriss des geplanten Gehäusekomplexes ist dieses geradezu winzig.

Bereits der Sockel von „Wohnhaus 2“ mit einer Höhe von 677,5m über Meereshöhe würde um 12m über dem Höhenniveau im Bereich des denkmalgeschützten Hauses (665,5m laut aktuellem Bebauungsplan „Pähler Hart“) liegen. Als Wandhöhe werden für Wohnhaus 2 687m angegeben. Die geplanten Wohnhäuser würden also hoch über der Ortsdurchfahrt liegen.

Es liegt auf der Hand, dass eine derartige Bebauung nicht zum übrigen Erscheinungsbild entlang der Herrschinger Straße in ihrer heutigen Form passt (vgl. Bild 2). Der Gebäudekomplex ist sowohl in seiner Breite als auch in seiner Höhe an dieser Stelle völlig überdimensioniert. Aufgrund der überaus markanten Lage an der Kurve der Herrschinger Straße würde der dörflich-ländliche Charakter der Ortsdurchfahrt unwiederbringlich zerstört werden. Ein derart gravierender Eingriff in das Ortsbild kann nicht im Sinne der Erlinger Bürger sein und geht weit über das hinaus, was neue Bebauung notwendigerweise mit sich bringt. Für den Erhalt des Ortsbildes wäre es vielmehr wünschenswert, den bislang unbebauten Bereich in direkter Sichtverlängerung der Ortsdurchfahrt unbebaut zu lassen.

Falls jedoch zumindest die geförderten Wohnungen und das Appartementhaus im Bebauungsplan erhalten werden sollen, wird vorgeschlagen, das Wohnhaus 2 wegzulassen und das Appartementhaus so weit nach Norden (im Bild 6 nach rechts) zu verschieben, dass die beiden Häuser zumindest als einzelne Häuser wahrgenommen werden.

Abwägung:

Ziel des Bebauungsplans ist eine maßvolle Verdichtung. Als geeigneter Gebäudestandort für Neubauten wurde u. a. die Wiese oberhalb des Teiches definiert. Die Hauptstraße führt achsial auf diesen Bereich zu. Unterhalb der Bebauung in Richtung Ortsmitte liegt der zum Erhalt festgesetzte Teich mit dem östlich und südlich umgebenden, ebenfalls zum Erhalt festgesetzten Grünzug. Die Bäume zwischen Wohnhaus 1 und Appartementhaus haben Kronendurchmesser von bis zu 18m und eine noch größere Höhe. Die Baumgruppe überragt den First des Wohnhauses 1 um mindestens 5m. Aus der Ortsmitte gesehen kann die Giebelwand des Wohnhauses 1 aufgrund der Bäume nicht stark in Erscheinung treten.

Das Appartementhaus wird zum Großteil von der dominanten Buschgruppe ‚in der Kurve‘ verdeckt. Die Buschgruppe steht auf einer Höhe zwischen 669m ü. NN und 671m ü. NN und ist bis zu einer Höhe von ca. 10m sehr dicht gewachsen. Die Krone des Baumes an der Grundstücksecke überragt die Buschgruppe um weitere ca. 5m. Lediglich vom nördlichen Teil des Gebäudes wird die oberste Etage des Baukörpers deutlich sichtbar sein. Relativierend muss man aber auch hier die perspektivische Wirkung beachten, schließlich stehen die Büsche ca. 25m vor dem Gebäude und erkennbar oberhalb der Straße, auf der sich der Betrachter befindet.

Die tatsächlich größere Höhe des Wohnhaus 2 wird durch die davorstehende Rotbuche relativiert. Während die Wandhöhe bei 687,0m begrenzt ist, übertrifft die Krone der Rotbuche dieses Maß um ca. 5m.

Oberhalb des gemeinsamen Sockels stehen die drei Gebäude frei. Die Gebäude halten mindestens einen Abstand von 4,5m zueinander ein. Gerade die Fuge zwischen Wohnhaus 1 und Appartementhaus ist auch von außerhalb des Planungsgebietes wahrnehmbar (sie liegt genau in der Blickachse der Straße). Ebenso wahrnehmbar ist der tiefe Versatz der Gebäude zueinander (13m). Die Trennung zwischen Appartementhaus und Wohnhaus 2 wird aus derlei Perspektiven vor allem durch den Versatz (19,5m) und die Höhenstaffelung erreicht.

Um der gemeinschaftlichen Wandbildung von Sockel und Gebäude oberhalb entgegenzuwirken, ist der Sockel (soweit sichtbar) mit Naturstein zu verkleiden, während für die Gebäude nur Putz oder Holz zulässig sind. Der Natursteinsockel soll in Farbe und Materialität eine direkte Verbindung zum umgebenden Gelände schaffen. Dass dies funktioniert sieht man an den bereits bestehenden Baustrukturen aus Naturstein (Treppen und Stützmauern).

Die drei Gebäude umstehen einen kleinen Platz auf der Höhe von 677,5m ü. NN. Diese Höhe entspricht dem natürlichen Gelände in diesem Bereich (Zugang Wohnhaus 2). Der Höhenversatz zu dem denkmalgeschützten Haus ist natürlich vorhanden. Gerade entlang der Herrschinger Straße stehen die Gebäude westlich der Einmündung der Pähler-Hart-Straße ebenfalls auf diesem Geländeneiveau und noch höher und prägen das Ortsbild seit langer Zeit.

Die vorgeschlagene Verschiebung des Appartementhauses nach Norden kann nicht empfohlen werden, da dies zu einem unverhältnismäßigen Eingriff in den geschützten Grünzug führen würde.

143. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

2.2.4 Geplante Einfamilienhäuser

Die geplanten fünf Einfamilienhäuser entlang der von-der-Tann-Straße dürften im Vergleich zu den wuchtigen Mehrfamilienhäusern nur vergleichsweise geringen Einfluss auf das Ortsbild haben und sind insofern nicht zu beanstanden.

Für das sechste Einfamilienhaus, das so genannte „Pfortnerhaus“ im Baubereich WA4, ist jedoch gemäß der Begründung des Bebauungsplans eine Rodung von etwa 550m² Waldfläche erforderlich. Dies ist für die Errichtung eines einzelnen Einfamilienhauses unverhältnismäßig.

Stattdessen sollte südlich der neuen Zufahrtsstraße keine Bebauung zugelassen sein. Dadurch könnte bereits mit der Reduzierung um eine Wohneinheit die laut Begründung des Bebauungsplans insgesamt erforderliche Baumrodung von etwa 1500m² auf etwa 1000m², also um etwa ein Drittel, verringert werden.

Es dürfte auch den Eigentümern von Grundstücken der unmittelbar angrenzenden Erdinger Höhe schwer zu vermitteln sein, warum ihre bereits bebauten Grundstücke nachträglich als Außenraum deklariert wurden, während jetzt nur wenige Meter entfernt 550m² Wald für die Errichtung eines einzigen Einfamilienhauses abgeholzt werden.

Abwägung:

Der Bereich südlich des historischen Gewächshauses war noch lange Zeit frei von hohem Bewuchs (Luftbild). Erst durch die mangelnde Pflege des Grundstücks in den letzten Jahren hat sich dort

ein junger, waldähnlicher Bewuchs etabliert (Stammdurchmesser max. 25cm). Zwar ist der Bereich nach Erreichen des Kronenschlusses rechtlich dem Wald zuzuordnen, aufgrund der besonderen waldrechtlichen Stellung ist für diese Fläche aber kein Ausgleich erforderlich. Dieser Teil ist also nicht gleichermaßen schutzwürdig wie andere Bereiche des Hanges.

Ziel der Planung ist es, den Erhalt der besonderen historischen Bausubstanz zu ermöglichen. Dazu gehört neben dem erhaltenen Gartenhaus auch die eingeebnete und gefasste Gartenanlage. Dafür wird die historische Lichtung wieder freigemacht. Nur ihr südlicher Rand (ca. 200m²) dient der künftigen Bebauung und deren Erschließung. D

Im Gegensatz zu den Anwesen an der Erdinger Höhe (die nach einer gerichtlichen Entscheidung im Außenbereich liegen) gliedert das hier vorgesehene Gebäude gemeinsam mit dem restlichen Plangebiet an eine bestehende Siedlungsstruktur an. Beim ursprünglich geplanten Försterhaus im Nordwesten des Plangebietes fehlte die Angliederung, weshalb es auch nicht weiterverfolgt wurde. Letzteres wäre mit den Anwesen an der Erdinger Höhe eher vergleichbar gewesen. Die geplanten Gebäude im WA 1-4 liegen aber auf der östlichen Hangseite, sind zum Ort orientiert und liegen daher in einem völlig anderen städtebaulichen Kontext als die Gebäude an der Erdinger Höhe.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Freimachung der Lichtung für das Wohngebäude im WA 4 nicht unverhältnismäßig, sondern stellt die Fortentwicklung historischer Bausubstanz dar.

Damit die Sicherheit von Fußgängern gewährleistet ist, soll in der "Von-der-Tann-Straße" ein 1, 50 m breiter Gehweg geplant werden. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Eigentümer Grundstücksverhandlungen zu führen.

144. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

2.2.5 Schaffung bezahlbaren Wohnraums

In der Begründung des Bebauungsplans wird an mehreren Stellen das Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums angeführt, insbesondere auch als Argument für die Abweichung von zwei Vollgeschossen hin zu drei Vollgeschossen bei einigen Gebäuden.

Auffallend ist jedoch, dass nicht das Gebäude für die geförderten Wohnungen oder das Appartementhaus mit drei Vollgeschossen ausgestattet werden sollen, sondern ausschließlich die Wohnhäuser mit den frei verkäuflichen Einheiten. Diese Einheiten werden für den größten Teil der einheimischen Bevölkerung kaum erschwinglich sein und keinen nennenswerten Beitrag für bezahlbaren Wohnraum liefern. Vielmehr ist davon auszugehen, dass gerade die Einheiten in den Kavaliershäusern und im Haus am Waldrand im hochpreisigen Premium-Segment angesiedelt sein werden.

Oder anders herum formuliert:

Wenn die Genehmigung von drei Vollgeschossen der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dienen soll, warum haben dann ausgerechnet die Gebäude, die tatsächlich bezahlbaren Wohnraum liefern (Appartementhaus und Wohnhaus 1), nur zwei Vollgeschosse, während die Gebäude für die frei verkäuflichen Wohnungen (Kavaliershäuser 1 und 2, Haus am Waldrand, Wohnhaus 2) drei Vollgeschosse aufweisen? In dieser Form kann eine Abweichung von der gängigen Praxis der zwei Vollgeschosse hin zu drei Vollgeschossen keinesfalls mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gerechtfertigt werden und ist nicht im öffentlichen Interesse.

Stattdessen sollte die Gemeinde auch in Zukunft unbedingt an der Begrenzung auf zwei Vollgeschosse festhalten. Ein gelungenes Beispiel für ein großes Wohnhaus ist das dem denkmalgeschützten Haus auf Bild 6 gegenüberliegende Mehrfamilienhaus. Mit zwei Vollgeschossen, einer länglichen Grundform und einem Satteldach ergibt sich ein optischer Eindruck, der an einen Bauernhof erinnert und sich ins ländliche Ortsbild einfügen kann. Dies ist mit höheren Bauten nicht mehr zu erzielen.

Abwägung:

Grundsätzlich sei angemerkt: Jede Erhöhung des Angebots kann einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsmarktsituation bilden.

Die Baukörper der vorliegenden Planung sind anhand von städtebaulichen Erwägungen platziert und dimensioniert. Dementsprechend ist auch die Geschossigkeit jedes Baukörpers ausschließlich städtebaulich begründet.

In Absprache mit der Gemeinde ist eine konkrete Anzahl an gebundenen Wohnungen (6+20) in der Planung berücksichtigt. Diese Anzahl lässt sich im zweigeschossigen Wohnhaus 1 und dem Appartementhaus unterbringen. Aus der Zahl der gebundenen Wohnungen heraus besteht kein Bedarf nach Unterbringung in einem dreigeschossigen Baukörper.

Auch die Gestaltungsvorschriften innerhalb des WA1 zeigen, dass der vorgebrachte Einwand nicht sachlich begründet ist. Es wird gerade nicht unterschieden in Gebäude mit und ohne soziale Bindung.

Das Wohnhaus 1 mit 6 gebundenen Wohnungen (Mehrfamilienhaus) verfügt über zwei Vollgeschosse und beruht auf einer länglichen Grundform mit Satteldach.

145. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

2.3 Zusammenfassung

Aus den obigen Gründen stellt der Entwurf des Bebauungsplans einen massiven Eingriff in das Ortsbild dar, insbesondere aufgrund der exponierten Lage des Geländes in Verbindung mit der überwiegenden Bebauung durch große Wohnhäuser. Sowohl das Ortsbild von Weitem als auch die Ortsdurchfahrt in Richtung Herrsching würden ihren schönen, dörflichen Charakter verlieren. Der Bebauungsplan „Wieninger Schloss“ sollte die besondere Bedeutung dieses Areals für das Ortsbild stärker berücksichtigen. Im Unterschied hierzu wird die Bebauung in den übrigen Bereichen, in denen in Erling derzeit neue Bebauungen vorgesehen sind, etwa auf der Stadlerwiese, deutlich weniger Einfluss auf das Ortsbild zu nehmen.

Um negative Einflüsse auf das Ortsbild zumindest abzumildern, sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

- *Erhalt des Wieninger Schlosses in seiner derzeitigen Form ohne Dachaufbauten in Form von Zwerchhäusern oder Dachgauben und ohne beidseitige Anbauten.*

- *Beschränkung der Kavaliershäuser 1 und 2 auf zwei Vollgeschosse mit einem an das Wieninger Schloss angepassten Erscheinungsbild*

Beschränkung von „Haus am Waldrand“ auf zwei Vollgeschosse

- *Überarbeitung der massiven Bebauung an der Herrschinger Straße, um den dörflich-ländlichen Charakter der Ortsdurchfahrt in Richtung Herrsching zu erhalten, etwa durch Weglassen von Wohnhaus 2 und räumliche Trennung von Wohnhaus 1 und Appartementhaus - keine über 50m breite Häuserfront ohne sichtbare Zwischenräume in direkter Sichtlinie der Ortsdurchfahrt*

(siehe Bild 5)1 Streichung des „Pfortnerhauses“, um die erforderlichen Baumrodungen zu minimieren.

Abwägung:

Aus den obigen Gründen ist die Planung für das Ortsbild verträglich. In der exponierten Lage hat sich historisch eine Bebauung aus klaren, tendenziell großen, teilweise dreigeschossigen Baukörpern etabliert. Das besondere Areal war nie von einem dörflichen Charakter geprägt. Das weitläufige Gelände hat sich gerade in der Baustruktur deutlich von der sehr kleinteiligen Umgebungsbebauung unterschieden. Der Rand des Areals wird überwiegend durch Bäume, Büsche und den Wald geprägt, lediglich auf einem Teilstück entlang der Von-der-Tann-Straße kann mittels der Einfamilienhäuser eine strukturelle Anbindung an die Umgebungsbebauung hergestellt werden. Darüber hinaus bewahrt die Planung die Alleinstellung des Areals im Kontext.

146. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 6 : 2

3. Frau V., Schreiben vom 29.10.2018

Frau V. wünscht eine maximal II-geschossige Bebauung. Es besteht die Angst, dass die neue Höhenentwicklung das Erscheinungsbild von Andechs nachhaltig verändert.

Eine Darstellung mit einem Phantomgerüst oder über eine 3 D Zeichnung wäre wünschenswert.

Abwägung:

Ziel des Bebauungsplans ist eine maßvolle Verdichtung am Ort zu ermöglichen. Das Areal nimmt historisch eine Sonderrolle in der Ortsentwicklung ein. Im Bestand besteht die Bebauung aus tendenziell wenigen, aber großen Baukörpern. Die beiden größten Bestands- Baukörper sind dabei prägend für die Ansicht des Areals von Osten. Sie stellen nach aktuellem Bauordnungsrecht dreigeschossige Bebauung dar.

Ähnlich dem Bestand, sind die entstehenden Gebäudegruppen durch Drehung, Anordnung und Staffelung so in den Kontext eingefügt, dass sich das Erscheinungsbild durch die Bebauung in verträglicher Weise verändert.

Von der Planung existiert ein Modell (Maßstab 1:500), welches im Bauamt der Gemeinde Andechs eingesehen werden kann. Das Modell wird derzeit auf den aktuellen Planungsstand angepasst (Dachaufbauten, Erker etc./Wieninger Schloss).

Auf Wunsch des Bauausschusses soll im Rahmen des Auslegungsverfahrens auch eine digitale 3 D-Darstellung der geplanten Bebauung vorgelegt werden, insbesondere vom Wieninger Schloss und den Kavaliershäusern, sowie die Blickbeziehung von Hotel Post in Richtung Herrsching mit dem geplanten Appartementhaus, Wohnhaus 1 und Pfortnerhaus.

147. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

B

Behörden & Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Starnberg

1.1 Landratsamt Starnberg Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 24.10.2018

1.1.1

Für alle Einmündungen (Erschließungsstraße, Waldweg) in die Staatsstraße St 2067 (Herrschinger Straße) sind die gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) erforderlichen Sichtflächen dauerhaft von Bewuchs und Bebauung freizuhalten. Die Sichtflächen sollten in der Planzeichnung nochmals korrigiert werden (vom Anhaltepunkt 3 m in die Straße hinein und von dort senkrecht nach rechts und links dem Fahrbahnverlauf folgend, Schenkellänge entsprechend der zulässigen Höchstgeschwindigkeit).

Abwägung:

Die Sichtflächen wurden entsprechend der Vorgabe überprüft und nochmals geringfügig in der Planzeichnung angepasst.

148. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.1.2

Sollte beabsichtigt sein, die Erschließungsstraße als Ortsstraße zu widmen, weisen wir an dieser Stelle auf die Bestimmungen des Art. 6 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) zum Widmungsverfahren hin. Träger der Straßenbaulast (Herstellung und Unterhalt) wäre gern. Art. 47 BayStrWG die Gemeinde Andechs.

Darüber hinaus sollen dem bisherigen Wegeverlauf für diese künftige Erschließung noch Teilflächen der angrenzenden und im Privateigentum befindlichen Flächen zugeschlagen werden, um einen breiteren Wegeverlauf und eine Wendemöglichkeit am Ende des Weges zu erhalten. Bei Widmung ist dies vollständig und ausreichend bestimmt und nachvollziehbar im Bestandsverzeichnis zu dokumentieren. Ggf. kann es sinnvoll sein, die Flächen hierfür neu einzumessen. Verbleiben die Teilflächen im Privateigentum, ist im Rahmen des Widmungsverfahrens die schriftliche Zustimmung des Eigentümers einzuholen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straße wird wie im Bebauungsplan dargestellt errichtet und an die Gemeinde nach Herstellung übertragen. Entsprechende Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag oder einen gesonderten Erschließungsvertrag aufgenommen.

149. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.1.3

Gemäß den Ausführungen der Planbegründung unter Ziff. 12 Verkehr/ Stellplätze soll der Waldweg am westlichen Rand des Plangebietes ausgebaut werden und zum Einen der Bewirtschaftung der Waldgrundstücke und der Erreichbarkeit der Waldhütte dienen, zum Anderen aber auch dem öffentlichen Fuß- und Radverkehr zur Verfügung stehen. Es wird empfohlen, rechtzeitig die geplante rechtliche Qualität dieses Weges festzuschreiben. Bei Widmung zu einem öffentlichen Weg ist für die Einordnung in die richtige Straßenklasse die überwiegende Verkehrsbedeutung des Weges ausschlaggebend. Bei Feld- und Waldwegen ist weiterhin zu klären, ob dieser die Qualität „ausgebaut“ oder „nicht ausgebaut“ erhalten soll, da sich hiernach auch die Straßenbaulastträgerschaft richtet.

Abschließend fiel auf, dass die Zufahrtsrampe für die gemeinsame Tiefgarage von WA 1 und WA 2 noch nicht im Plan verzeichnet ist. Wir bitten, dies noch entsprechend zu ergänzen.

Über die oben gemachten Anregungen und Hinweise hinaus bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Planungen der Gemeinde Andechs.

Abwägung:

Der Bebauungsplan sieht eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Feld- und Waldweg) vor. Der Weg soll nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entsprechend ausgebaut und gewidmet werden.

Eine Gemeinschaftstiefgarage von WA 1 und WA 2 ist nicht vorgesehen. Es handelt sich um zwei getrennte Tiefgaragen, die jeweils über getrennte Zufahrten verfügen. Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage für das WA2 befindet sich im östlichen Teil des Kavaliershaus 1 und ist somit vom vorgeschlagenen Baukörper überlagert.

150. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.2. Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 11.10.2018/31.10.2018

1.2.1

Zu Festsetzung 11.4:

Die vorhandene Formulierung „geeignete Schutzmaßnahmen“ ist unbestimmt. Mit dem nachfolgenden Formulierungsvorschlag kann der Baumschutz konkreter sichergestellt werden.

Formulierungsvorschlag:

- 1. Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft -während der Bauzeit zu erhalten.*
- 2. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind- im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.*
- 3. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.*

Abwägung:

Die Festsetzung wird entsprechend konkretisiert und der Formulierungsvorschlag übernommen.

151. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.2.2 Zu Festsetzung 11.4.2:

Hier ist in der Legende keine Symbolik eingezeichnet bzw. ein schwarzer inhaltsloser Kasten dargestellt, so dass unklar ist, wo diese Festsetzung gelten soll. Gleiches gilt für die Festsetzung 12.

Abwägung:

In den hier vorliegenden Unterlagen sind die Planzeichen korrekt dargestellt. Festsetzung 11.4.2 beinhaltet eine nach innen versetzte Punktlinie und gilt im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches, Festsetzung 12 ist mit roten Punkten hinterlegt und bezieht sich auf die Feuerwehrezufahrt westlich und nördlich des Schlosses. Offensichtlich handelt es sich um einen technischen Darstellungsfehler aufgrund unterschiedlicher Programmversionen. Sofern dies auch zukünftig auftritt, können die Pläne auch in Papierform zur Verfügung gestellt werden.

152. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.2.3 Zu Festsetzung 11,5.4:

Die Festsetzung, dass Gehölzpflanzungen in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Vegetationsperiode durch zu führen sind, ist nicht bei allen Pflanzungen sinnvoll. Dies gilt zum Beispiel für die zu pflanzenden Ahorne im Straßenbereich und für die Fläche zur Entwicklung einer Waldfläche (11.9), weil diese Flächen bzw. Pflanzungen nicht eindeutig einem Gebäude und damit auch keiner Bezugsfertigkeit zugeordnet werden können. Daher muss hier ein anderer Pflanzzeitpunkt ergänzt werden.

Abwägung:

Satz 2 der Festsetzung 11.5.4 wird wie folgt geändert:

Die den Baugrundstücken zugeordneten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Die Straßenbäume innerhalb der südlichen Verkehrsfläche sind in der auf die Herstellung der Straße folgende Vegetationsperiode, die Fläche zur Entwicklung eines Waldmantels gemäß Planzeichen 11.9 in der auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes „Haus am Waldrand“ im WA 2 folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen.

153. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.2.4 Zu Festsetzung 7.2:

Die Formulierung „erforderliche Höhe“ ist unbestimmt und lässt im Grunde alle Höhen zu. Hier sollte noch eine maximale Höhe ergänzt werden.

Abwägung:

Die Festsetzung erhält folgenden Wortlaut:

Stützmauern sind nur bis zur für die Abstützung des festgesetzten Geländes (Festsetzung 3.5) erforderlichen Höhe + 20 cm zulässig.

154. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.2.5 Zu Festsetzung 7.4:

Als Einfriedungen sollten bei den übrigen Einfriedungen nur Maschendrahtzäune zugelassen werden, da Doppelstabgitterzäune optisch eine sehr massive abwehrende Wirkung entfalten. Wir bitten diese daher zu streichen.

Abwägung:

Die Einwendung betrifft allein gestalterische Aspekte, die offenbar keinen naturschutzrechtlichen Bezug haben. Die Gestaltung der Einfriedungen entspricht den örtlichen Vorgaben. Eine weitergehende Einschränkung in die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer ist städtebaulich nicht gerechtfertigt, zumal derartige Einfriedungen im Gemeindegebiet bereits existieren. Der Einwendung wird daher nicht entsprochen.

Um jedoch die Durchgängigkeit des Gebietes für Kleinsäuger zu gewährleisten wird bei Einfriedungen mit Ausnahme der Einfriedungen zu den Straßenverkehrsflächen eine Bodenfreiheit von 10 cm festgesetzt.

155. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.2.6 Zu Tiefgaragen:

Auf den Tiefgaragen sind auch Gehölzpflanzungen vorgesehen. Damit diese auch gelingen und nachhaltig eine Überlebenschance haben, sollte die Substratdicke noch ergänzt werden.

Formulierungsvorschlag

Die nicht überbauten Tiefgaragendecken sind mit mindestens 0,80 m durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. Sind Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen vorgesehen, ist eine Überdeckung von mind. 1,20 m notwendig.

Abwägung:

Dem Ansinnen kann in weiten Teilen gefolgt werden. Lediglich in Gebäudenähe (innerhalb eines Abstands von 3 m, gemessen von der Außenwand) wird die Substratstärke auf 50 cm herabgesetzt um ebenengleiche Übergänge von Terrassen zu Rasenflächen zu ermöglichen. Diese Substratstärke entspricht auch dem üblichen. In Teilbereichen ist auch eine Modellierung möglich, so dass eine größere Substratstärke möglich ist. Daher wird eine Festsetzung aufgenommen, in der diese Mindestabdeckung vorgeschrieben wird. Die höhere Überdeckung bei Baumpflanzungen muss durch Pflanzbeete hergestellt werden. Nach fachlicher Einschätzung ist jedoch eine Substratstärke von 1 m ausreichend und üblich. Auch dies wird entsprechend festgesetzt.

156. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.2.7

Allgemein zum Artenschutz:

Auf Seite 36 in der Begründung wird ausgeführt, dass eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattfand. Es ist richtig, dass das Artenspektrum mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde jedoch nicht signalisiert, dass der Artenschutz erst zum Zeitpunkt des Bauantrages abgearbeitet sein muss. Wir bitten diese Formulierung zu ändern.

Allgemein bleibt folgendes auszuführen: Der Artenschutz unterliegt nicht der Abwägung und ist stets zu beachten, also auch noch zum Zeitpunkt des konkreten Bauvorhabens.

Im Rahmen der Bauleitplanung muss aber mit hinreichender Genauigkeit eine Ermittlung der relevanten Arten erfolgt sein. Das bedeutet nicht, dass ungefiltert ins Blaue hinein ermittelt werden muss, sondern dass an Hand der Habitatausstattung des Planungsbereichs relevante Arten festgelegt und untersucht werden müssen.

Bei den ermittelten Arten muss feststehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entweder ausgeschlossen oder aber durch entsprechende CEF-Maßnahmen vermieden werden können. Erforderliche CEF-Maßnahmen müssen auf der Ebene des Bebauungsplans schon festgelegt bzw. bestimmt werden (entweder durch Festsetzung oder durch städtebaulichen Vertrag). Zeichnet sich auf der Ebene der Bauleitplanung ab, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht vermieden werden können, so ist die „Ausnahmelage“ mit der Regierung von Oberbayern abzuklären. Bebauungspläne, die einen Verbotstatbestand berühren, der nicht überwunden werden kann, sind nicht erforderlich und damit unwirksam.

Die Festlegungen auf Bebauungsplanebene müssen auch berücksichtigen, dass es ggf. Freistellungsverfahren geben kann. Bei diesen Verfahren entfallen die Prüfung und damit auch Auflagemöglichkeiten durch die Untere Naturschutzbehörde. Daher muss der Bebauungsplan hier schon konkrete Festlegungen vorsehen. Der nachfolgende artenschutzrechtliche Hinweise kann schon einen Teil des Handlungsspektrums abdecken. Soweit wie möglich müssen aber noch konkrete Festlegungen (Festsetzung oder städtebaulicher Vertrag) ergänzt werden.

Formulierungsvorschlag artenschutzrechtlicher Hinweis:

Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbau-begleitung).

Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom. 1.10 bis zum 28.2. durch-geführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durch-geführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fleder- mausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Ab- bruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

Abwägung:

Zur unmissverständlichen Klarstellung wird die Passage wie folgt geändert: „Das Artenspektrum der Kartierungen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.“ Da die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Bebauungsplan Wiener Schloss – Gemeinde Erling der Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH vom 21.11.2018) mittlerweile vorliegen, werden die übrigen Passagen der Begründung entsprechend aktualisiert. Daraus ergibt sich auch die Notwendigkeit, Regelungen zum Artenschutz gemäß in der saP festgelegten Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Da die Maßnahmen sehr umfänglich sind und teils auch erheblichen Spielraum für die Umsetzung lassen, ist eine hinreichend bestimmte Festsetzung nicht möglich. Daher erfolgt die konkrete Regelung im städtebaulichen Vertrag. Die Regelungen werden vor Abschluss des Ver- trages und vor Satzungsbeschluss mit der UNB abgestimmt. Der wesentliche Inhalt der Regelun- gen ist in den Hinweisen aufgenommen worden. Die Unterlagen zur speziellen artenschutzrecht- lichen Prüfung werden der Begründung als Anlage beigefügt.

Auch auf die Erforderlichkeit einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung für das Schä- digungsverbot bzgl. der Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus wird in der saP eingegangen. Eine Ausnahmegenehmigung wird seitens der Fachplaner in Bezug auf das Schädigungsverbot für erforderlich gehalten, die Voraussetzungen aber als gegeben angesehen. Die entsprechende Aus- nahmegenehmigung wird beantragt.

157. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

(GR Albrecht Johann war bei der Abstimmung nicht anwesend)

1.2.8

Zu Begründung 16.2.3:

In diesem Punkt wird ausgeführt, mit welchen Arten grundsätzlich zu rechnen ist. Diese Ausfüh- rungen machen eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die nach dem vorhandenen Wis- sensstand auch in Auftrag gegeben wurde. Der Inhalt dieses Punktes muss durch die konkreten Ergebnisse der saP ausgetauscht werden. Die Bestandsbeschreibung sollte sich auf das beziehen, was ermittelt wurde.

Abwägung:

Die Passagen der Begründung werden entsprechend aktualisiert (s. Abwägung zum vorangegan- genen Punkt)

158. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

(GR Albrecht Johann war bei der Abstimmung nicht anwesend)

1.2.9 Zu Begründung 16.2.3:

Auch hier wären die Beschreibungen durch die konkreten Ergebnisse der saP zu ersetzen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der saP wären hier auch konkrete Ausführungen zu ggf. erforderlichen CEF-Maßnahmen zu machen.

Abwägung

Die Passagen der Begründung und ggf. Festsetzungen und Hinweise werden entsprechend aktualisiert (s. Abwägung zum vorangegangenen Punkt)

159. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

(GR Albrecht Johann war bei der Abstimmung nicht anwesend)

1.2.10

Allgemein zur Begründung:

In der Begründung wird mehrfach ausgeführt, dass Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen werden. Für rechtliche Regelungen ist der städtebauliche Vertrag geeignet. Werden jedoch fachliche Regelungen auf den städtebaulichen Vertrag verlagert, so ist er der Überprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde und die Naturschutzverbände entzogen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Inhalt der vertraglichen Regelungen bzw. der zu regelnden Sachverhalte wird in der Begründung beschrieben und in Stichpunkten auch in die Hinweise aufgenommen. Die Naturschutzbehörde und die Verbände haben daher Gelegenheit zu den Sachverhalten im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Stellung zu nehmen. In diesem Verfahren liegt auch die saP aus. Der konkrete Inhalt des Städtebaulichen Vertrages zu diesen Regelungspunkten wird mit der UNB vor Abschluss des Vertrages und vor Satzungsbeschluss abgestimmt.

160. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

(GR Albrecht Johann war bei der Abstimmung nicht anwesend)

1.2.11

Zu Begründung 16.4.2:

Hier wird ausgeführt, dass ein Hinweis auf einen Freiflächengestaltungsplan erstellt wird. In den Hinweisen ist dazu aber kein Text enthalten. Dieser sollte ergänzt werden. Zudem sollte auch das Freistellungsverfahren mit geregelt werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

Eine Regelung zum Freistellungsverfahren ist nicht möglich, zumal die Hinweise ohnehin nur Hinweisfunktion haben. Zudem fehlt der Gemeinde die Regelungskompetenz zur Änderung oder Konkretisierung der BayBO.

161. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

(GR Albrecht Johann war bei der Abstimmung nicht anwesend)

1.2.12 Ergänzung Artenschutz

Angesichts der relativ neuen wissenschaftlichen Erkenntnis eines massiven Insektenschwundes sollten alle Möglichkeiten ergriffen werden, die schädlichen Einflüsse des Lichtes auf die Insektenwelt zu minimieren. Nicht nur Insekten werden durch Licht negativ beeinflusst. Die Beleuchtung kann zudem auch Auswirkungen auf die Flugrouten von Fledermäusen haben. Da das Umfeld eine hohe Habitateignung für Insekten und Fledermäuse besitzt, bitten wir die nachfolgende Vermeidungsmaßnahme als Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufzunehmen

Vermeidungsmaßnahme Insekten und Fledermäuse

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:

- 1. Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampf lampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.*
- 2. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.*
- 3. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).*
- 4. Lampen sollen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.*
- 5. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auswählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.*
- 6. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig*

Abwägung:

Wie oben dargestellt erfolgt die Regelung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag. Der Inhalt ist in den Hinweisen wiedergeben und wird in der Begründung dargelegt.

162. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

(GR Albrecht Johann war bei der Abstimmung nicht anwesend)

1.2.13 Gemeinsame Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und des Kreisfachberaters für Gartenkultur und Landespflege:

Grundsätzliche Bedenken:

Die bewaldete Hangkante im Bereich um das Wieninger Schloss ist für das Ortsbild von Erling von herausragender Bedeutung. Sie bildet den weithin sichtbaren „grünen“ Abschluss des Altortes nach Westen. Die geplanten baulichen Erweiterungen werden zu sichtbaren Veränderungen in diesen Hangwald führen. Sowohl für das Pförtnerhaus, wie auch für das Kavalierrhaus 1, aber auch für die Erweiterung der Erschließungsstraße wird in den Hang eingegriffen (Auswirkungen von Kavalierrhaus 2 sind unklar). Hier werden nicht nur für den direkten Eingriff Bäume (Waldrand) entfernt, sondern es muss aus Gründen der Verkehrssicherheit (Windwurfgefahr), aber auch wegen der zu erwartenden Verschattungsaspekte auf die Wohnräume mit weiteren Baumentnah-

men gerechnet werden. Dies ist aus forstwirtschaftlicher Sicht sicher ausgleichbar (wie im Bebauungsplan auch vorgesehen), die Veränderungen für das Ortsbild sind aber erheblich.

In der Begründung werden diese Aspekte zum Landschaftsbild außer Acht gelassen.

Es wird empfohlen auf einen Eingriff in die bestehende Hangkante und damit in den Hangwald zu verzichten und sich mit der baulichen Erweiterung auf die bestehenden, ebenen Flächen zu beschränken.

Ebenso gestalterisch bedeutsam ist die Gehölzkulisse um den im Bebauungsplanbereich südöstlich gelegenen Weiher/Teich. Die vorhandenen Sträucher und Bäume wirken als Einheit und bereichern das Ortsbild in der Herrschinger Straße. Um die in diesem Bereich entstehenden Gebäude in das Ortsbild besser einzubinden, wird empfohlen die Gehölzgruppe als Einheit zur Erhaltung festzusetzen („Zu erhaltende Gehölzgruppe“). Hier wären Einzelstammentnahmen und Pflegemaßnahmen grundsätzlich ohne Befreiung möglich, jedoch wäre die Grünstruktur als Ganzes gesichert.

Abwägung:

In der Tat ist die Beschreibung und Bewertung der landschaftlichen Auswirkungen in der Begründung kurz ausgefallen und wird im Rahmen der Überarbeitung unter Berücksichtigung der angeführten Argumente ergänzt. Dem Landschaftsbild wird aber bereits in der Begründung grundsätzlich die gebotene Bedeutung beigemessen (mittel bis hoch, S. 29 der Begründung). Es wird durch die geplante bauliche Entwicklung und damit verbundene Rodung von Waldflächen und Gehölzen eine deutliche Veränderung geben, worauf in der Begründung näher einzugehen ist.

Die Zufahrtsstraße ist zur Erschließung des WA 2 erforderlich, sie verläuft jedoch auf der Trasse der vorhandenen Zufahrt, so dass der Eingriff als relativ gering eingestuft werden kann. Eine Reduzierung der geplanten Gebäude würde eine deutliche Reduzierung des Wohnraumes bedeuten und damit ein wesentliches Planungsziel beeinträchtigen. Die Lage der Zufahrtsstraße, des Pfortnerhauses und des Kavaliershauses 1 ist durch eine Einbettung in den Hang und umgebenden Waldbestand gekennzeichnet. Der Wald wird zum weit überwiegenden Teil unverändert belassen. Hier wird auf die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen und die zahlreichen zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume verwiesen. Der Eingriff beschränkt sich auf eine kleine Fläche nördlich des Wiener Schlosses sowie die bereits terrassierte Fläche der Orangerie für das so genannte Gärtnerhaus. Dabei werden keine der besonders großen uns wertgebenden Bäume gefällt (vgl. zwischenzeitlich vorliegende naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung). Die Weiternutzung der bisherigen Bebauung könnte ggf. einen relativ großen, als erheblich einzustufenden Eingriff in den Hangwald nach sich ziehen, da ggf. Bäume aus Gründen der Windwurfgefahr entfernt werden müssten. Die neue Bebauung hingegen wird derart errichtet, dass sie einem Windwurf ohne Gefahr für Leib und Leben standhält. Das bedeutet, dass Totholz nur so weit entfernt werden muss, als dass es auf Aufenthaltsflächen fallen könnte, die Bäume ansonsten aber ohne Eingriff erhalten bleiben.

Auch das Gehölz um den Teich herum wird im Wesentlichen erhalten. Dies betrifft insbesondere dessen West-Süd- und Südostseite zur Straße hin, so dass hier das Ortsbild nur geringfügig durch die dahinter platzierten Häuser verändert wird. Dies ist womöglich im Rahmen der beanstandeten Planzeichen s. Einwendung 1.2.2 nicht erkannt worden

Der Bereich der Gehölzkulisse südöstlich des Weihers ist bereits, wie angeregt, als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Eine Ausweitung auf den westlichen Bereich bis zur Zufahrtsstraße ist nicht möglich, da die Sichtverhältnisse einen Geländeabtrag mit Reduzierung des Gehölzbestandes erforderlich machen. Zudem soll eine ausreichende Besonnung der Gebäude, die auch der Energieeinsparung dient, gewährleistet werden.

Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

163. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

(GR Albrecht Johann bei der Abstimmung wieder zugegen)

1.3 Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 31.10.2018

1.3.1

Zum 01.01.18 ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung vom Juli 2016 (DIN 4109-1:2016-07) in Kraft getreten. Die Anforderungen an die Außenbauteile sind deshalb nicht mehr nach der Fassung vom November 1989 zu bestimmen. Die vorgelegte schalltechnische Untersuchung vom 03.05.18 ist diesbezüglich zu aktualisieren, die Festsetzungen 10.1 und 10.2 sind ggf. anzupassen.

Abwägung:

Das Schallschutzgutachten wird entsprechend überarbeitet.

164. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.3.2

Festsetzung 10.3: „WA 5“ ist im Plan mit „WA 4“ bezeichnet. Bitte um Prüfung.

Abwägung:

Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler, weil es das WA 5 nicht gibt. Die Festsetzung wird entsprechend korrigiert.

165. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.3.3

Die gemeinsame TG-Rampe von WA1 und WA2 an der Südfassade des Wohnhauses 1 weist in Richtung des Grundstücks Fl.Nr. 1198/1, in dem im östlichen Bereich ein Bauraum festgesetzt ist (1. Änderung des BP Nr. 1 „Pähler Hart“ i.d.F. vom 14.09.04). Nachts kann es durch ausfahrende Pkws u.U. zu Blendwirkungen an der künftigen Wohnnutzung auf 1198/1 kommen. Es wird angefragt, dies zu prüfen und die TG-Ausfahrt so zu orientieren, dass die Ausfahrt möglichst parallel zur Pähler-Hart-Straße verläuft.

Abwägung:

Eine gemeinsame Tiefgarage für WA 1 und WA 2 ist nicht vorgesehen. Eine andere Lage der Tiefgaragenrampe des WA 1 ist aufgrund der Topographie und der Lage der Tiefgarage nicht möglich. Blendwirkungen lassen sich daher nicht gänzlich vermeiden. Eine Überprüfung hat ergeben, dass auf dem Grundstück FlstNr. 1198/1 die mögliche Wohnnutzung durch einen bestehenden Baum geschützt wird, der als solcher auch festgesetzt ist. Zudem ist nur die schmale Wandseite des dort festgesetzten Gebäudes in Richtung Nord-Osten betroffen, wobei das Licht nur im spitzen Winkel auf das Gebäude treffen wird. Mögliche Blendwirkungen sind daher erheblich reduziert. Es ist zu berücksichtigen, dass sich Nutzer von Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten mit einfachen Mitteln gegen entsprechende Blendwirkungen schützen können, indem sie beispielsweise Vorhänge oder Rollläden schließen. Ohnehin ist es üblich, dass sich Anwohner vor

Lichtimmissionen des allgemeinen Straßenverkehrs oder auch der Straßenbeleuchtung entsprechend schützen. Daher wird auch diese hier entstehende Beeinträchtigung als zumutbar angesehen.

Die Ausrichtung der Tiefgarageneinfahrt wird daher beibehalten.

166. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.3.4

Zudem wird empfohlen, die schalltechnischen Auswirkungen der TG-Nutzung untersuchen zu lassen.

Abwägung:

Die zusätzlichen Verkehrsauswirkungen werden untersucht. Dabei wird auch untersucht werden, ob eine weitergehende Optimierung der TG-Rampe erforderlich oder sinnvoll ist.

167. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4

Kreisbauamt, Schreiben vom 31.10.2018

1.4.1.

Wir regen an, in der Planzeichnung die bereits vorhandenen Gebäude erkennbar darzustellen.

Abwägung:

Der Anregung wird aus Gründen der Lesbarkeit der Planurkunde nicht entsprochen. Die Darstellung der vorhandenen Gebäude würde dazu führen, dass der Plan durch – rechtlich nicht relevante – Darstellungen überfrachtet wird und dadurch seine Übersichtlichkeit verliert. Ein Übersichtsplan wird in die Begründung aufgenommen.

168. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.2.

In der Planzeichnung ist beim Pförtnerhaus eine TH anstatt eine WH eingetragen; wir bitten dies zu korrigieren.

Abwägung:

Hierbei handelt es sich um einen Zeichenfehler, und wird entsprechend korrigiert.

169. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.3.

Die GF scheint das städtebauliche Regulator darzustellen, da sie deutlich geringer als die GR ausfällt. Da eine Überschreitungsmöglichkeit nicht extra festgesetzt wurde, gehen wir davon aus, dass die gesetzlich verankerte 50%ige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gemeint ist.

Wir empfehlen dringend, einerseits die Überschreitungsmöglichkeit explizit zu regeln und andererseits ein Berechnungsbeispiel zur Anwendung der GR und GF in die Begründung aufzunehmen. Ohne diese Ergänzungen gehen wir davon aus, dass der Bebauungsplan einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhält.

Wurde für die Remise keine Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt oder ist die entsprechende Angabe durch das Planzeichen der Nebenanlagenfläche überlagert? Bedarf es überhaupt einer Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse (WH, GF und GR sind ohnehin festgesetzt)?

Abwägung:

Dass die GF im WA 3 und WA 4 deutlich geringer als die GR ist, ist dem Umstand geschuldet, dass hier Terrassen zulässig sein sollen, die nach der Rechtsprechung als Teil der Hauptanlage gelten und daher auch nicht der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO unterfallen. Da nur die Geschossfläche in den Vollgeschossen angerechnet wird und aufgrund der Hanglage nur ein Vollgeschoss entsteht, ergibt sich die deutliche Differenz zwischen GR und GF. Die Berechnung von GR und GF erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften. Ein Gebäude beispielsweise im WA 3 hat eine Ausdehnung des Hauptbaukörpers von 10 x 14 m (140 m²). Da das Gebäude nur ein Vollgeschoss haben darf (zuzüglich Keller- und Dachgeschoss als Nichtvollgeschosse) beträgt die GF 140 m². Die GR für das Hauptgebäude umfasst aber weitere Flächen, die auch nicht unter § 19 Abs. 4 BauNVO fallen. Soweit das Gebäude also eine Terrasse von beispielsweise 60 m², Lichtschächte mit insgesamt 10 m², einem Vordach von weiteren 10 m² und Dachüberstände von 35 m² aufweist, kommen weitere 115 m² GR hinzu. Die GR für dieses Gebäude beträgt also 255 m². Da ggfls. weitere Teilanlagen hinzukommen, wurde für die GR ein „Puffer“ zugelassen, der aber nicht zwingend ausgenutzt werden muss und zudem den Beschränkungen des Baufensters unterliegt. Hinzu kommen weitere Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, die unter § 19 Abs. 4 BauNVO fallen. Für diese besteht die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO, welche nicht vollständig ausgenutzt wird. Die Stellplätze und die Zufahrten betragen hier voraussichtlich 50 m². Hinzu kommen Flächen für Nebenanlagen wie Gartenhäuschen etc.

Die Remise ist mit einer Wandhöhe von 4,5 m über dem talseitig festgesetzten Geländeniveau nur eingeschossig ausführbar. Es handelt sich um eine Nebenanlage, was sich auch dadurch zeigt, dass kein Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt wurde. Die Festsetzung einer Geschoszahl für diese Nebenanlage wurde daher für überflüssig empfunden.

Die Zahl der Vollgeschosse hat im Rahmen der Vorgespräche und auch dieser frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eine große Rolle gespielt. Zwar ist zutreffend dass durch die Höhenfestsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Geländeniveau, sowie den baufenstern und GR/GF die städtebauliche Figur der Baukörper auch ohne die Geschoszahl hinlänglich beschrieben ist. Die Höhenfestsetzungen sind aber nur mit intensivem Studium des Plans nachvollziehbar, so dass nicht leicht erkennbar ist, wie groß die Gebäudekörper sein dürfen. Die Zahl der Geschosse soll daher plastisch verdeutlichen, wie viele Geschosse hier zulässig sind und soll zugleich verhindern, dass in der hier gegebenen Hanglage im Einzelfall etwa durch Geländemodellierungen doch größere Baukörper entstehen als gewünscht.

170. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.4.

Bei Festsetzung B. 3.7 fehlt das entsprechende Planzeichen. Dasselbe gilt für B. 11.4.2. ebenso B 12. So ist auch die Abgrenzung der Baugrundstücke nicht eindeutig, was insbesondere deshalb rechtlich unzulässig ist, weil mehrere Baufenster auf einem einheitlichen Buchgrundstück vorhanden sind.

Abwägung:

In diesem Fall gibt es höchstwahrscheinlich technische Probleme, die möglicherweise durch das Öffnen in unterschiedlichen Programmen zustande kommen. In der Bildschirmversion, sowie in

der gedruckten Version des Planverfassers sind alle drei angesprochenen Planzeichen korrekt abgebildet, und im Plan sowie in den Festsetzungen zu sehen. Für das folgende Verfahren wird sichergestellt, dass die Planzeichen korrekt abgebildet werden.

171. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.5.

Festsetzung B. 4.1: Es sollte noch ein Satz dazu ergänzt werden, inwiefern Geländeänderungen im Übrigen zulässig sind.

Abwägung:

Das Geländeniveau wird durch die textlichen Festsetzungen in Verbindung mit dem Plan recht präzise beschrieben, so dass hier ohnehin nicht viel Spielraum für weitere Geländemodellierungen verbleibt. Gleichwohl wird die Anregung aufgenommen und durch folgenden Satz ergänzt: „Im Übrigen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einem Meter sind zulässig.“

172. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.6.

Festsetzung B. 7.1: Anstatt „können... zugelassen werden“ regen wir die Formulierung „sind...zulässig“ an.

Gilt die Beschränkung von 25 m² auch in den gesondert geregelten Fällen der Sätze 2 und 3?

Abwägung:

Rechtlich ist eine allgemeine Zulassung dieser Nebenanlagen (außerhalb der Baufenster bzw. der Flächen für Nebenanlagen) nicht möglich (vgl. Blechschmidt, in E/Z/B/K § 23 BauNVO, Rn. 51, mit Verweis auf VGH Mannheim, Urt. v. 28.05.1974 – III 1125/73). Die Anlagen sollen im Regelfall zulässig sein, bzw. nur dann von der Bauaufsichtsbehörde nicht zugelassen werden wenn städtebauliche Gründe entgegenstehen.

Die Flächenbeschränkung gilt nur für Satz 1. So ist beispielsweise die im WA 2 zugelassene Remise deutlich größer als 25 m², was auch allgemein zulässig sein soll.

173. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.7.

Wie schon im Vorgespräch betont, birgt die enorme Dichte an gestalterischen Regelungen zwei Probleme: Zum einen muss jede Einschränkung der Baufreiheit begründet werden können; zum anderen ist bei einigen Festsetzungen zumindest fraglich, ob sie bestimmt genug formuliert sind, um im Zweifel einem konkreten Bauantrag entgegengehalten zu werden. Von dieser Thematik sind insbesondere folgende Regelungen betroffen.-

Festsetzung B. 7.2: Die „optische Wirkung“ ist stark vom Betrachter abhängig, die „erforderliche Höhe“ wird im Vollzug zu Auslegungsdiskussionen führen, ebenso die „Erscheinung“ bei den Festsetzungen B. 7.3 und B. 10.3.

Festsetzung B. 9.8: Wann ist noch von „untergeordneten Bereichen“ auszugehen?

Festsetzung B. 9.10: Auch die Forderung, der Sockel müsse sich „gestalterisch abheben“, kann zu sehr unterschiedlichen Auslegungen führen.

Festsetzung B. 11.4: Die „geeigneten Schutzmaßnahmen“ sollten zumindest in der Begründung präzisiert werden.

Insgesamt ist die vorliegende Regelungsdichte für einen Angebotsbebauungsplan sehr ungewohnt; wir bitten zu prüfen, ob auf einzelne Regelungen verzichtet werden kann, ohne auf einen dem Standort entsprechenden hohen gestalterischen Anspruch zu verzichten.

Abwägung:

Die Punkte 7.2; 7.3; 9.8; 9.10; 10.3 und 11.4 wurden präzisiert und damit dem Einwand entsprochen.

174. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.8.

Festsetzung B. 7.4: Weil sich ansonsten Widersprüche zum dritten Absatz ergeben, sollte der erste Satz umformuliert werden: „Einfriedungen sind zwischen Gebäuden bis zu einer Höhe.

Abwägung:

Der Festsetzungsvorschlag ist seinerseits unklar, weil nicht eindeutig ist, was mit Einfriedungen zwischen Gebäuden gemeint ist. Dem Vorschlag wird daher in dieser Form nicht entsprochen. Klarstellend wird die Festsetzung aber dahingehend geändert, dass Einfriedungen nur „entlang der Grundstücksgrenzen“ zulässig sind.

175. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.9.

Wir empfehlen, bei Festsetzung B. 8.1 vor „Verkehrsfläche“ noch „öffentliche“ zu ergänzen.

Abwägung:

Der Empfehlung wird entsprochen. Die Festsetzung wird entsprechende ergänzt.

176. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.10.

Festsetzung B. 8.4: Den letzten Satz sehen wir kritisch, da aus dem Bebauungsplan selbst ersichtlich sein muss, was zulässig ist und was nicht.

Abwägung:

Der Einwendung wird entsprochen. Der Satz wird aus den Festsetzungen gestrichen.

177. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.11.

Festsetzung B, 9.3: Was ist unter „mittelsymmetrisch im Verhältnis zur Firstlinie zu verstehen“? Was ist tatsächlich mit dem Wort „ausschließlich“ gemeint. Sollen im Übrigen auf keinen der anderen Gebäuden Dacheinschnitte und Dachaufbauten (außer die in Abs. 3 und 4 geregelten) zulässig sein. Wenn dem so ist, sollte das in einem zusätzlichen Satz verdeutlicht werden. Im Absatz 2 empfehlen wir, „Dachgauben“ allgemeiner durch „Dachaufbauten“ zu ersetzen.

Abwägung:

Die Festsetzung wurde geändert und präzisiert.

Die Festsetzung wurde so umgeschrieben, dass mit ausschließlich nur die Westseite des Schlosses gemeint ist, und sich diese Festsetzung nicht auf das ganze Plangebiet bezieht.

Dieser Empfehlung kann nicht entsprochen werden. Dachaufbauten sind in der Festsetzung unter Punkt 9.9 gesondert geregelt. Die gestalterische Festsetzung hier bezieht sich ausschließlich auf Dachgauben.

178. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.12.

Festsetzungen B. 9.5 und B. 9.6: Zur Klarstellung der Anforderungen an Dachgauben/Dachflächenfenster, die im Bereich derselben Dachfläche liegen, empfehlen wir die Formulierung „In einer Dachfläche liegende ...“

Abwägung:

Der Einwendung wird teilweise entsprochen. Da jedoch eine einheitliche Gestaltung für die betreffenden Häuser und nicht nur der einzelnen Dachflächen gewollt ist, wird zur Klarstellung aufgenommen, dass die Vorgaben „je Haus“ gelten.

179. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.13

Festsetzung B. 9.11: Wieso wird hier auf die Vollgeschoss-Eigenschaft abgestellt?

Abwägung:

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass bei Dachausbauten, die nicht einem Vollgeschoss entsprechen, ein Balkon möglich ist.

180. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.14.

Festsetzung B. 9.13: Hier stellt sich die Vollzugsfrage - wer soll in der Praxis die Größe der Einzelbuchstaben auf einer Werbeanlage nachprüfen?

Abwägung:

Dies ist nach den gesetzlichen Regelungen – wie bei sämtlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen – Aufgabe der Bauaufsicht. Es steht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, ob sie im Einzelfall bei Verstößen gegen die Festsetzung tätig werden will oder ein Einschreiten nicht für erforderlich hält.

181. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.15.

Festsetzung B. 11.5.4: Wir regen an, auf den Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme anstatt den der Bezugsfertigkeit abzustellen.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Nutzungsaufnahme kann im Einzelfall auch deutlich nach Bezugsfertigkeit liegen, wobei in der Regel die Zeiträume nicht weit auseinander fallen. Da ohnehin auf die darauf folgende Pflanzperiode abgestellt wird, dürfte die Anpassung in der Regel keinen Unterschied ergeben. Sollte jedoch im Einzelfall die Nutzungsaufnahme deutlich nach Fertigstellung der Gebäude liegen, soll vermieden werden, dass die Bepflanzungen über ggfls. Jahre nicht vorgenommen werden.

182. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.16

Festsetzung B. 11.6: Der vorletzte Satz hat keinen zusätzlichen Regelungsinhalt und kann daher entfallen.

Abwägung:

Der Anregung wird entsprochen. Der Satz wird aus der Festsetzung gestrichen.

183. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.17.

Begründung, S. 11: Die Rechtsgrundlage § 19 Abs. 4 BauNVO sollte noch weiter konkretisiert werden; wir gehen davon aus, dass Satz 2 (50%-Beschränkung und Kappungsgrenze von 0,8) gemeint ist.

Abwägung:

Die Begründung wird entsprechend um die genaue Gesetzesangabe ergänzt.

184. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.18.

Wir empfehlen in B 3.6 nach den Worten „Tiefgaragen durch“ die Worte „um ihre eigene Höhe gegenüber der Außenwand zurückversetzte“ zu ergänzen.

Abwägung:

Der Empfehlung wird nicht entsprochen. Die Festsetzung verfolgt das Ziel, am Rand der beschriebenen Bereiche Absturzsicherungen zuzulassen. Diese sollten nicht um ihre Höhe zurückversetzt werden, da dies zum einen zu einer unnötigen Verkleinerung der nutzbaren Aufenthaltsflächen führt. Soweit sich dadurch Abstandsflächenverstöße ergeben, sind sie aufgrund der geringen Auswirkungen der Umwehungen hinnehmbar.

185. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.19.

Festsetzung 9.1: Die Dachneigung bezieht sich ausschließlich auf Gebäude „innerhalb des Bau-felds“. Was ist mit Bau-feld gemeint und was soll außerhalb des Bau-felds gelten?

Abwägung:

Der Begriff Baufeld beschreibt die jeweiligen Baufenster (Hauptanlagen) bzw. Flächen für Nebenanlagen, insbesondere bei der Remise. Außerhalb dieser Baufelder sind keine Vorgaben zur Dachneigung etwa für Gartenhäuschen vorgesehen. Die Festsetzung wird entsprechend präzisiert.

186. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.20

Festsetzung 9.11: Ist hier gemeint nur zulässig. Dann muss das Wort „nur“ ergänzt werden.

Abwägung:

Der Einwendung wird entsprochen. Die Festsetzung wird korrigiert.

187. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.21

Die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten ist nicht eindeutig. Die in den Schablonen hinterlegte arabische Zahl ist nur sinngemäß mit B 2.2 in Zusammenhang zu bringen.

Abwägung:

Die Festsetzung wird zur besseren Lesbarkeit des Plans angepasst und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dieser enthält folgende Formulierung:

2.2. In den jeweiligen Gebäuden sind maximal folgende Anzahl an Wohnungen zulässig:

WA 1:

Wohnhaus 1 max. 6 Wohnungen

Wohnhaus 2 max.9 Wohnungen

Appartementhaus max. 20 Wohnungen

WA 2

Kavaliershaus 1 max. 7 Wohnungen

Kavaliershaus 2 max. 8 Wohnungen, Wienering Schloss max. 6 Wohnungen

WA 3 und 4

Je Gebäude max. eine Wohnung

188. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.4.22

Was ist mit der Bezeichnung „Hütte“ am Ende des Waldweges festgesetzt?

Abwägung:

Die Bezeichnung Hütte wird aus der Planzeichnung gestrichen. Der Begriff sollte lediglich die bestehende Hütte beschreiben.

189. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

1.5

Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Wir empfehlen aufgrund der Vielzahl der abzuwägenden Punkte, die Planung dementsprechend zu überarbeiten und diese erneute vom Ausschuss billigen zu lassen. Somit kann der aufwendige Abwägungsprozess dem Gremium erspart bleiben. Gerne stehen wir für evtl. aufgeworfene Fragen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Abwägung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

190. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Gesundheitsamt

1.6

In der Begründung für den Erlass des Bebauungsplanes wird die bisherige Nutzung des ehemaligen Sondergebiets Max-Planck-Institut, nun zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durchgeführt. Bezugnehmend auf den Regionalplan München, ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerbliche Sonderbauflächen) gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet tangiert keine uns bekannten Trinkwasserbrunnen bzw. Trinkwasserschutzgebiete.

In den Hinweisen des Bebauungsplanes ist unter anderem folgendes geregelt:

- > Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.*
- > Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasser-Beseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes AWA Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU vor Bezug anzuschließen.*
- > Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern.*

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden ergänzt.

191. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

2. Polizeiinspektion Herrsching am Ammersee, Schreiben vom 24.10.2018

2.1

Es bestehen aus polizeilicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken zu vorliegendem Bebauungsplan.

Abwägung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

192. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

2.2.

Es wird jedoch in Bezug auf die Festsetzung 8.1 (Verkehrsfläche: Ortsstraße) die Bemessung der öffentlich gewidmeten Zufahrtsstraße im Plan bemängelt - gelb markierte Fläche. In der Begründung unter 12. wird die Straßenbreite mit i.d.R. 3,5 m angegeben und Ausweichstellen mit 6,5 m.

Hier ist auch der geplante Wendehammer aufgeführt. Die Bemaßung im Plan läßt jedoch keine genaue Feststellung zu.

Abwägung:

Eine Darstellung der exakten Bemaßung ist in übersichtlicher Weise nicht möglich. Maßgeblich ist die im Plan festgesetzte Fläche.

193. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

2.3.

Am Ende der öffentlichen Zufahrtsstraße ist ein Wendehammer (links gekröpft) geplant. Die Bemaßung hierzu läßt die Größe nur erahnen, ist jedoch mit einem äußeren Wendekreisradius von mind. 8 Metern zu planen, wenn Schwerverkehr (mehr als zwei Achsen) ausgenommen ist. Die Fläche im Plan scheint ein geringeres Maß zu haben. Es sollte hier auf jeden Fall eine Wendemöglichkeit für Liefer- und Versorgungsverkehr vorhanden sein.

Abwägung:

Hier wurde ein Wendehammer für Fahrzeuge bis 9m (zweiachsiges Müllfahrzeug) eingeplant. Anlieferverkehr von Fahrzeugen mit mehr als zwei Achsen ist bei der hier geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten. Für die seltenen Fälle (etwa bei Umzügen) bei denen ev. größere Fahrzeuge in das Plangebiet fahren, ist es zumutbar, dass die Fahrzeuge rangieren. Eine zusätzliche Versiegelung wäre städtebaulich und mit Blick auf den Naturschutz nicht gerechtfertigt.

194. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

2.4

Der am Anfang der Grundstückszufahrt geplante Sammelplatz für Müllentsorgung sollte bei der Abholung nicht zu einer Störung des Durchgangsverkehrs auf der Herrschinger Straße führen - Flächen für Abfallentsorgung. Die Größe der Fläche am Anfang der Grundstückseinfahrt ist nicht bemaßt. Es sollte nicht dazu führen, daß das Entsorgungsfahrzeug rückwärts auf die Herrsching Straße einfahren muß oder dort den Durchgangsverkehr länger behindert.

Abwägung:

Die Position des Müllsammelplatzes an der Einfahrt des Grundstücks ist mit der AWISTA abgestimmt und führt nach Meinung der AWISTA zu keinen Problemen.

195. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

2.5

Die Einfahrt liegt an Kurve (und Steigung), was zu einer eingeschränkten Sicht führt. Die Einhaltung von Größe und Abmaßung, i.S. der Empfehlungen für Anlagen von Erschließungsstraßen, bei Sichtdreiecken und Stellplätzen wird vorausgesetzt.

Die Aufstellflächen vor der) integrierten Garagen in WA 3 (Einfamilienhäuser/Von-der Tann-Straße) sollten 5 Meter bis zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Abwägung:

Die Lage der Sichtdreiecke wurde geprüft und korrigiert, soweit notwendig.

196. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3.**Regierung von Oberbayern****3.1****Regierung von Oberbayern Stellungnahme zur Raumordnung vom 29.10.2018**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab:

Vorhaben

Das ca. 3 ha große Planungsgebiet umfasst den Bereich um das Wienerer Schloss am westlichen Ortsrand des Hauptortes. Es ist teilweise bebaut und wird durch die Schlossanlagen, die bislang durch die Max-Planck-Gesellschaft genutzt wurden, geprägt. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vor, um dem Wohnraumbedarf in der Gemeinde zu begegnen. Dabei sollen die bislang bebauten Bereiche nachgenutzt, die noch unbebauten Bereiche im Osten maßvoll nachverdichtet und der Wald im westlichen Teil erhalten und öffentlich zugänglich gemacht werden. Es wird angestrebt, den besonderen Charakter des Planungsgebietes zu bewahren.

Bewertung

Die Planung trägt den Belangen der Siedlungsentwicklung gem. LEP Rechnung, da Potenziale der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung vorhandener Bausubstanz, Nachverdichtung) genutzt werden, um Wohnraum zu schaffen. U.a. auch durch die Festsetzung von Mehrfamilienhäusern kann die Planung - unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheit - zum Flächensparen beitragen (vgl. LEP 3.1 G, LEP 3.2 Z).

Gesamtergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

197. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3.2**Regierung von Oberbayern Stellungnahme Brandschutz, Schreiben vom 15.10.2018****3.2.1**

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz - Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes - grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

3.2.2

Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

3.2.3.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3.2.4.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

3.2.5.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

3.2.6.

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2016/2017, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 37 -Brandschutz-,

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Abwägung:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planung ist mit der Feuerwehr vor Ort, und einem Brandschutzsachverständigen abgestimmt.

198. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

4.

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 02.08.2018

4.1

Das Areal des Wiener Schlosses, bis ins Jahr 2014 durch die Max-Planck- Gesellschaft als Dependence des Instituts für Ornithologie in Seewiesen genutzt und im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Max-Planck-Institut“, Mischbaufläche und Wohnbaufläche dargestellt, soll wieder

einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Um die Entwicklung eines Wohnquartiers in Erding mit unterschiedlichen Sozialstrukturen sicherzustellen, sollen verschiedene Wohnstrukturen angesiedelt werden, u. a. auch für Mitarbeiter der Max-Planck-Gesellschaft sollen Mitarbeiterunterkünfte geschaffen werden. Daneben soll in geringem Umfang die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des Plangebiets „Stadlerwiese“ an. Hierzu hatten wir bereits im Januar 2018 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans folgende Äußerung, die die angrenzende Situation und Problematik beschreibt, vorgebracht, und wie folgt zitiert wird: „...Angesichts der auf ein Gewerbegebiet beschränkten Kapazitäten ist es hierbei von besonderer Bedeutung, die Misch- und Dorfgebietsflächen im Gemeindegebiet besonders als Standorte für nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zu sichern und weiterzuentwickeln.“

Durch vorausschauende Planung ist auch auf längere Sicht die Verfügbarkeit von handwerksgerechten Flächen auch in innerörtlichen Lagen zu sichern, Brachflächen zu revitalisieren und diese auch gegenüber Konkurrenzen durch Wohn-, Einzelhandels-, und Dienstleistungsnutzungen zu schützen. [...] Genauso aber muss sichergestellt werden, dass bestehende bestandskräftig genehmigte Betriebe durch heranrückende Bebauung, Umwidmung etc. in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden.

Vor diesem Hintergrund ist besonders die mit der Änderungsfläche „Stadlerwiese“ beabsichtigte Umwandlung von Misch- zu Wohngebietsfläche in Erding kritisch zu überprüfen: An diesem zentrumsnahen Standort prägen nicht nur Wohngebäude, sondern auch zahlreiche Handwerksbetriebe, die z.T. seit Jahrzehnten ansässig sind, das Bild als dorftypische Nutzungen, um deren Erhaltung die Gemeinde in ihren Zielsetzungen bestrebt ist

Nur die Beibehaltung der Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO anstelle einer Wohnbaufläche ließe genau für diese, die Umgebung auch prägenden mischbaulichen Nutzungen weiterhin Raum und ist für die vorliegende Fläche aufgrund der o. g. Situation aus unserer Sicht zielführender und dringend anzuregen: Gerade jene Flächen in Mischgebieten stellen für kleine und mittlere, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe wichtige Standorte dar - und damit auch Möglichkeiten, durch kleinteilige Nutzungsmischungen lebendige Wohnquartiere mitzugestalten.

Sollte an den Planungen für eine „reine“ Wohnbaufläche dennoch weiter festgehalten werden, so ist vor diesem Hintergrund an diesem Standort zu berücksichtigen, dass durch diese Maßnahme keine Überformung des Gebiets eintritt, welche wesentliche Einschränkungen der vorhandenen Handwerksbetriebe in der baulichen Umgebung nach sich ziehen würde. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung dieser z.T. langjährig ansässigen Handwerksunternehmen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betriebsnr. ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Den bestehenden, bestandskräftig genehmigten Nutzungen dürfen auch hier keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Auflagen gemacht werden.“

Die angestrebte Nutzung (u.a. die beabsichtigte Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben und die Ausführungen unter Punkt 14 der Begründung gehen darauf teilweise ein und nehmen wir zur Kenntnis. Dennoch haben die oben zitierten Ausführungen grundsätzlich analog für das vorliegende Verfahren zu gelten, das die neu geplante Wohnbebauung zu Lasten der bestehenden mischbaulichen Nutzung nun zusätzlich durch Abrundung ausdehnt. Die in der Stellungnahme von

Januar dieses Jahres vorgebrachten Aspekte sind daher auch für das vorliegende Planvorhaben als angeführt und ebenso gültig zu betrachten.

Abwägung:

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung ist mit der Situation an der Stadlerwiese nicht gleichzusetzen. Die Einwendung soll dementsprechend auch nur entsprechend gelten. Die Planung in Bezug auf das Wiener Schloss verfolgt das Ziel, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Eine Ausweisung als Misch-, oder Dorfgebiet kam demgegenüber nicht in Frage. Da bei einem Mischgebiet nach den gesetzlichen Anforderungen eine qualitative und quantitative Durchmischung erforderlich ist, müsste bis zu 40 % gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Dies widerspricht dem Planungsziel. Für ein Dorfgebiet müssten zudem auch landwirtschaftliche Nutzungen zugelassen werden, was in der gegebenen Situation weder gewollt noch städtebaulich sinnvoll ist. Im Rahmen des nach § 4 BauNVO i. V. m. mit den Festsetzungen Zulässigen können ggfls. hier auch nicht störende Handwerksbetriebe untergebracht werden.

Im Rahmen der Planungen wurde auch untersucht, ob bestehende Gewerbebetriebe durch die neue Wohnbebauung gestört werden. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn von den bestehenden Betrieben Immissionen ausgehen, die der Wohnnutzung entgegenstehen. Dies ist jedoch nicht der Fall. Eine Verdrängung oder Eingrenzung bestehender Betriebe ist daher durch die Planung nicht zu befürchten.

199. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

5. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben vom 30.10.2018

5.1 Löschwasserversorgung

Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln.

Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008)

Abwägung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Planung ist mit der Feuerwehr vor Ort, und einem Brandschutzsachverständigen abgestimmt.

200. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

5.2 Erschließung

Feuerwehruzufahrt:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt der Abstand zwischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und Verkehrsflächen, die für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbar sind, mehr als 50m. Gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 4 und Art. 5 Abs. 2 der BayBO empfehlen wir hier die Anordnung von Zufahrten / Durchfahrten und Bewegungsflächen. Die technische Ausführung und Beschilderung muss gemäß DIN 14090 erfolgen. Des Weiteren empfehlen wir die Aufnahme der Feuerwehruzufahrt in den Bebauungsplan zur rechtlichen Absicherung.

Abwägung:

Die Planung wurde dahingehend angepasst und die Feuerwehrezufahrt zum abgelegensten Gebäude dargestellt.

201. Beschluss**Abstimmungsergebnis: 8 : 0****5.3 Zweiter Flucht- und Rettungsweg**

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

6. Bayernwerk Neu GmbH, Schreiben vom 29.10.2018

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2.5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die II in weise im 'Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen', herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVG W-Richtlinie GW 125.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die mit Erdarbeiten beauftragten Finnen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Netzcenter in Penzberg zu erkundigen. Die Adresse lautet: 82377 Penzberg Oskar-von-Miller-Str 9. Tel. (08856) 9275-338.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Die in den Plänen verzeichnete Versorgungsleitung wurde zwischenzeitlich stillgelegt. Es werden im Zuge der Bauausführung neue Versorgungsleitungen verlegt. Dies erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern. Weitere Regelungen im Bebauungsplan hierzu sind nicht erforderlich.

202. Beschluss**Abstimmungsergebnis: 8 : 0****7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 30.10.2018**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.09.2018.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Abwägung:

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Auf die konkrete Planung geht der Träger öffentlicher Belange nicht ein. Aus der Stellungnahme erfolgt daher kein Erfordernis, die Planung anzupassen.

203. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 23.01.2018/25.10.2018

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 23.01.2018 und bitten um pflichtgemäße Beachtung nach §9.6 BauGB.

Der vorgenommene Hinweis auf die Meldepflicht nach Art.8.1-2 DSchG ist im vorliegenden Fall in keinster Weise ausreichend und durch den Hinweis auf den bestehenden Erlaubnisvorbehalt nach Ar.7.1 DSchG zu ersetzen.

Abwägung:

Ein Hinweis auf das bestehende Bodendenkmal und den Erlaubnisvorbehalt ist bereits enthalten, wird aber nochmals um die Vorschrift ergänzt. Zudem erfolgt ein zusätzlicher Hinweis auf den generellen Erlaubnisvorbehalt in Art. 7 DSchG. Der Anregung wird entsprochen. Der Hinweis wird korrigiert.

204. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

9. AWISTA Starnberg, Schreiben vom 15.10.2018

Am 18.09.2018 haben Sie uns oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 57 mit der Bitte um eine Stellungnahme übersandt.

Für die Wohngebäude (alle Objekte der Wohnanlagen WA 1, WA 2 und WA 4) die über die Zufahrt der Herrschinger Straße erschlossen werden, heißt es in der Begründung unter Ziffer 17.4:

„Der Abfall in den IVA 1 und I/VA 2 wird in geeigneten Räumen an den Tiefgaragen gesammelt. Für die Abholung ist eine Aufstellfläche an der Einfahrt geplant. Im IVA 3 erfolgt Sammlung und Abfuhr gebäudebezogen, wobei die Sammlung nur in geeigneten Räumen innerhalb des Baufeldes zulässig ist. Die gilt auch im IVA 4 wobei die Abholung hier über entsprechende Aufstellflächen an der Herrschinger Straße erfolgt.“

Die Belange (für die Wohnanlagen WA 1, WA 2 und WA 4) des AWISTA sind mit den Planzeichen für die Abfallentsorgung an der Zufahrt der Herrschinger, die in Ziffer 7.5 der textlichen Festsetzungen eingezeichnet sind, i.V.m. der Begründung unter Ziffer 17.4 ausreichend berücksichtigt.

Für die Bereitstellung der Behälter im nordöstlichen Bereich des Areals, d.h. an der Von-der-Tann-Straße (WA 3), weisen wir darauf hin, dass die Behälter für eine ordnungsgemäße und dau-

erhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung) bereitgestellt werden müssen.

Abwägung:

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Ein Planungsänderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.

205. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

10. Gemeinde Herrsching Ammersee, Schreiben vom 18.09.2018

Seitens der Gemeinde Herrsching werden zur Planung keine Einwendungen, Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

206. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

11. Gemeinde Pöcking, Schreiben vom 21.09.2018

Bezugnehmend auf Ihr o.g. Anhörungsschreiben möchten wir Ihnen mitteilen, dass aus Sicht der Gemeinde Pöcking keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Bauleitplanung bestehen. Die durch die Gemeinde Pöcking wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden nicht tangiert.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

207. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

12. Gemeinde Seefeld, Schreiben vom 10.10.2018

*Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Gemeinderates Seefeld am 09.10.2018 behandelt. Der Gemeinderat hat dabei folgenden Beschluss gefasst:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 für den Bereich „Wieninger Schloss“ wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken vorgebracht.*

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

208. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

13. Wasserwirtschaft Weilheim, Schreiben vom 09.10.2018

Zu o.g. Bebauungsplan haben wir mit Schreiben vom 22.01.2018 bereits Stellung genommen. Zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurde seitdem ein Konzept aufgestellt. Dieses scheint schlüssig und nachhaltig. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen die Bauleitplanung in der aktuell vorliegenden Version.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

209. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 07.11.2018

Aus landwirtschaftlicher Sicht:

Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

210. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Aus forstwirtschaftlicher Sicht:

Der gesamte Westteil des Plangebiets wird von einer Waldfläche im Sinn des Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) eingenommen. Der Wald besteht überwiegend aus alten Laubbäumen (v.a. Buchen) und hat nach der Waldfunktionskartierung eine besondere Bedeutung für die Erholung.

Die Geplante bauliche Nutzung beansprucht im Bereich WA2 und WA4 Waldflächen in einem Umfang von 1525 m², was den Sachverhalt der Rodung nach Art. 9 BayWaldG erfüllt.

Nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG kann eine Satzung wie im vorliegenden Fall der Bebauungsplan, eine formale Rodungsgenehmigung ersetzen, wenn die Vorgaben nach Art 9 Abs. 4 bis 7 sinngemäß beachtet werden.

Nach Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 BayWaldG soll die Rodung versagt werden, wenn diese dem Waldfunktionsplan widerspricht oder dessen Ziele gefährdet, was hier der Fall ist.

Der Rodung kann nur zugestimmt werden, wenn durch eine Ersatzaufforstung in räumlicher Nähe zur Rodungsfläche der Verlust der besonderen Waldfunktion kompensiert werden kann (waldrechtlicher Ausgleich). Da die erforderlichen Ersatzpflanzungen im Plangebiet selbst erfolgen soll und als solche festgesetzt wird, wird der Rodung zugestimmt.

Die deutliche Unterschreitung des üblicherweise geforderten Sicherheitsabstandes der Baukörper vom Waldrand von min. 15 m wurde mit dem AELF Weilheim (Herr Dr. Gampe) im Vorfeld abgestimmt. Maßnahmen zur Reduzierung der vom Wald ausgehenden Gefahren werden mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Insofern bestehen auch dagegen keine Einwände mehr.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

211. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 3.1.2**Beschluss zur erneuten Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB**

212. Beschluss

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Der Bauausschuss Andechs hat die im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 b BauGB vorgebrachten Einwendungen und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung behandelt und diese mit den definierten Zielen der gegenständlichen Bauleitplanung abgewogen.

Die Untersuchung über die artenschutzrechtlich relevanten Wirkprozesse des Vorhabens, sowie die relevanten Auswirkungen des Vorhabens bezüglich der Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegen jetzt vor (saP). Die Öffentlichkeit sowie Behörden und die Träger öffentlicher Belange werden zu dem, aufgrund der Abwägung geänderten Satzungsentwurf, sowie zu der artenschutzrechtlichen Untersuchung in der Fassung vom 19.11.2018 (saP) erneut beteiligt.

Der geänderte Satzungsentwurf einschließlich Begründung erhält das Datum vom 04.12.2018.

Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere das Auslegungsverfahren für die geänderten Teile zu wiederholen.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.

Sämtliche 9 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Hiervon waren 8 Mitglieder (einschließlich Vertreter) anwesend; die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Andechs, 07.12.2018

GEMEINDE ANDECHS

i.A.



Brigitte Veit