

Niederschrift
über die
Sitzung des Marktgemeinderates
Schliersee
v o m 21. Mai 2019
im Sitzungssaal des Rathauses

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Vorsitzender: Erster Bgm. Schnitzenbaumer

GRin Bommer	GR Markhauser
GR Dürr	GR Dr. Mayer-Hubner
GR Guggenbichler	GRin Pohlus
GR Höltschl E.	GR Schauer
GR Höltschl J.	GRin Dr. Seidenfus
GR Kieninger	GR Sprenger
GR Krogoll	GR Waas
GRin Leitner A.	2. Bgm. Wunderle
GR Leitner M.	GR Zeindl

Die Beschlussfähigkeit war damit hergestellt.

Entschuldigt fehlten:

GR Mödl	GR Weitzl
---------	-----------

Unentschuldigt fehlten:

-/-	-/-
-----	-----

Persönliche Beteiligung (Art. 49 GO):

Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.	Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.
GR Höltschl J.	090 – 092	GR Höltschl E.	092 teilw.

Oben genannte Gemeinderatsmitglieder haben bei der Beratung und Beschlussfassung genannter Punkte nicht teilgenommen.

Abwesenheit:

Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.	Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.
GR Zeindl	083, 084 teilw.	GR Dürr	083 teilw.
GRin Dr. Seidenfus	085 teilw.		

I. ÖFFENTLICHE SITZUNG:

Lfd. Nr. 083	anwesend: 18/19	für den Beschluss: 16	gegen den Beschluss: 2
<p>Neubau Sporthalle Neuhaus; Vorstellung aktualisierte Kostenberechnung und weiteres Vorgehen</p> <p>Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die Beauftragung der Objektplanung und der Planung der Technischen Ausrüstung mit den weiteren Leistungsphasen im Zusammenhang mit dem genehmigten Neubau der Sporthalle an der Grund- und Mittelschule Neuhaus und somit die Realisierung der 22m x 44m-Sporthalle.</p>			

Lfd. Nr. 084	anwesend: 19		ohne Beschluss
<p>Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Neuhaus durch Bauleitplanung; Informationen und Empfehlungen des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München</p>			

Lfd. Nr. 085	anwesend: 18/19		
<p>Bebauungsplan Nr. 76 „Waldschmidt-/Krettenburgstraße“; Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen der nochmaligen Bürgerbeteiligung und der nochmaligen Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange - Satzungsbeschluss</p> <p>für den Beschluss: 17 gegen den Beschluss: 1</p> <p>Der Marktgemeinderat des Marktes Schliersee nimmt zur Kenntnis, dass vorgenannte Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.</p> <p>für den Beschluss: 16 gegen den Beschluss: 2</p> <p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>für den Beschluss: 16 gegen den Beschluss: 2</p> <p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>			

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 2

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 2

Die Hinweise werden nochmals zur Kenntnis genommen. Diese sind bereits in der Planung berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 16

gegen den Beschluss: 3

Die Einschätzung ist zutreffend, die Bekanntmachung litt unter einem redaktionellen Fehler. Die Auslegung war nicht vom Marktgemeinderat der Marktgemeinde Schliersee derart beschlossen worden, dass nur zu den geänderten Inhalten Stellungnahmen abgegeben werden durften. Der Verfahrensschritt Beteiligung und Auslegung wurde deswegen wiederholt vom 25.03.2019 bis 08.04.2019. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 16

gegen den Beschluss: 3

Zutreffend ist, dass der Bauausschuss der Marktgemeinde keinen Beschluss über einen Bebauungsplan fassen kann. Die Einschätzung, dass der Marktgemeinderat den Geltungsbereich nicht gebilligt und beschlossen hat, ist hingegen nicht zutreffend. Die Erweiterung des Geltungsbereiches wurde im Marktgemeinderat mittels Planzeichnung vorgestellt, beraten und beschlossen. Dies war die Marktgemeinderatssitzung vom 20.02.2018. Die Begründung wird diesbezüglich geprüft und ggf. redaktionell angepasst. In Kenntnis der Planzeichnung und damit auch des Geltungsbereiches wurden die jeweiligen Planfassungen durch den Marktgemeinderat gebilligt und die Beteiligung bzw. Auslegung beschlossen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 16

gegen den Beschluss: 3

Die Einschätzung in ihrer Gesamtheit wird nicht geteilt. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB ist aus Sicht der Marktgemeinde zutreffend und wird weiter verfolgt. Es soll kein Baurecht für Flächen geschaffen werden, die sich im Außenbereich befinden. Dass eine Nachverdichtung stattfindet, ist unstrittig, wenn auch unterschiedliche Auffassungen zum Ausmaß der Nachverdichtung bestehen (zum Maß der baulichen Nutzung siehe weiter unten). Bei vorliegender Planung handelt es sich nach Auffassung der Marktgemeinde sehr wohl um Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Nachverdichtung. Die Marktgemeinde hat eine noch weitergehende Erhöhung der Grundflächenzahlen im 2. Entwurf veranlasst. Auch vor diesem Hintergrund greift der Vorwurf ins Leere.

Bereits zum Scopingtermin vom 11.10.2017 mit Fachbehörden aber auch in der Marktgemeinderatssitzung vom 20.02.2018 wurde das Thema der Abgrenzung Außen- und Innenbereich eingehend diskutiert. Der hier vorgelegten Argumentation kann nicht gefolgt werden. Große Teil des Flurstückes Nr. 1421/14 liegen nach einhelliger Meinung der Fachbehörden und der Marktgemeinde nicht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Auch die hier vorgestellte Abgrenzung entlang einer gedachten Linie der Hauskante von Krettenburgstr. 1 zur Waldschmidtstr. 20a (gemeint ist wohl 20b) ist nach Einschätzung der Marktgemeinde nicht haltbar, es stellt sich schon die Frage, ob nicht das Gebäude Waldschmidtstr. 20b im Außenbereich liegt. Aber selbst wenn dem so wäre, eine Einbeziehung des Grundstücks 1421/14 in den Innenbereich folgt daraus nicht, die Abgrenzung zum Außenbereich würde dann entlang der Nordfassade der Gebäude Haus Nrn. 19a bis d nach Osten verlaufen.

Selbst wenn man der hier vorgebrachten Einschätzung folgen wollte und das ganze oder größere Teile (als die, die mit dem gegenständlichen Bebauungsplan überplant und damit als Innenbereichslage erkannt werden) des Grundstücks 1421/14 dem unbeplanten Innenbereich zuordnen könnte, die gewichtigen Belange des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft sprechen gegen eine bauliche Nutzung der Geländemulde. Dies wurde bereits mehrfach mit dem Bauherrn in persönlichen Gesprächen, in der Beratung im MGR beraten und dargelegt. Die zuständigen Fachbehörden und die Regierung von Oberbayern folgen dieser Einschätzung oder haben sie gar vorgegeben. Die hier vorgebrachten Einwendungen können dies nicht erschüttern. An der Planung wird festgehalten. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 2

Die Einschätzung ist zutreffend, dass bei Anwendung des § 13 a BauGB keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Darauf wird bereits in der Begründung, S. 5 hingewiesen. Gleichwohl setzt der gegenständliche Bebauungsplan eben keine Kompensationsmaßnahmen oder Ausgleichsflächen fest. Es handelt sich nach PlanZVO Nr. 13.1 um „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan näher bestimmt. Die Festsetzung wird für sinnvoll erachtet, da der besondere naturschutzfachliche Wert dieser Flächen damit gewürdigt und gesichert werden kann. Dies wird in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt. Es ist mit gesetzlich geschützten Arten zu rechnen. Die besondere Bedeutung der Geländemulde für den Wasserrückhalt ist bereits mehrfach betont und dargelegt worden. Die Georisiken des angrenzenden Steilhanges sind zu beachten, eine Bebauung bis an den Hangfuß wäre nicht zu verantworten. Auch diese Wertigkeit und Bedeutung wird mit der gewählten Festsetzung unmissverständlich zum Ausdruck gebracht. Eine bloße „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ wie hier vorgeschlagen wird, wird der insbesondere auch von der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt bestätigten

Wertigkeit der Fläche nicht gerecht. Zumal das Vermeidungs- und Minimierungsgebot auch bei Anwendung des § 13 a BauGB Verfahrens zu berücksichtigen ist, wonach vermeidbare Auswirkungen möglichst zu unterbinden sind. Dies wird vorliegend mit der Sicherung der betroffenen Flächen vor jeglicher baulicher Nutzung bezweckt. Diese sind als zumutbare Gegenmaßnahmen und Maßnahmen der Vorsorge gegen potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft einzustufen. An der Einschätzung wird festgehalten. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 2

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese haben keine Auswirkung auf die Planinhalte des gegenständlichen Bebauungsplans. Die angesprochene Veränderungssperre ist eine eigenständige Satzung. Einwendungen müssen dort vorgebracht werden. Die Verwaltung prüft ggf. in diesem Zusammenhang die vorgebrachten Punkte. Für den hier gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 76 „Waldschmidt-/Krettenburgstr.“ ist hingegen keine Planänderung veranlasst.

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 2

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese lösen keine veränderte Sichtweise auf die Planungsinhalte aus. An den Planungsabsichten wird festgehalten. Selbst wenn man der Rechtsauffassung des Einwenders folgen wollte, hält die Marktgemeinde Schliersee an ihren Planungszielen fest. Dies ergibt sich aus der städtebaulichen Erwägung, dass eine intensive Bebauung insbesondere an diesem Ortsrand, dem Übergang zum weithin wirksamen Brecherspitz–Steilhang einen negativen Eingriff von erheblicher Wirkung in das Orts- und Landschaftsbild erfahren würde. Die Marktgemeinde Schliersee erachtet das Orts- und Landschaftsbild, das die Ursprünge des dörflichen, ländlich geprägten und locker bebauten Ortsteils Neuhaus widerspiegelt, als derart hochwertig und bedeutend ein, dass ein Eingriff und Bebauung erheblich negative Folgen für den Ortsteil hätte.

An dieser Einschätzung und in Kenntnis der öffentlichen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, der Wasserwirtschaft, der Georisiken des angrenzenden Steilhanges und des Waldabstandes, die alle bereits für sich genommen eine Bebauung in den betroffenen Bereichen unmöglich machen oder zumindest unverhältnismäßig erschweren, wird an der Planung festgehalten. Für den hier gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 76 „Waldschmidt- Krettenburgstr.“ ist keine Planänderung veranlasst.

für den Beschluss: 16

gegen den Beschluss: 3

Die Einschätzung, dass der Marktgemeinderat die privaten Belange nicht berücksichtigt hätte oder nicht in die Abwägung eingestellt hätte, kann mit Verweis auf vorliegende Abwägung, auf die ausführliche Beratung in den Marktgemeinderatssitzungen vom 20.02.2018 und 20.11.2018, auf den Scopingtermin, auf den schriftlichen Briefverkehr mit dem Eigentümer von FINr. 1421/14 sowie die Begründung zum Bebauungsplan als unzutreffend zurückgewiesen werden.

Die Weigerung des Eigentümers, die fachliche Bedeutung der Geländemulde nach zu vollziehen, ändert nichts an der Tatsache, dass die privaten Belange ermittelt, beraten und abgewogen wurden. Der Eigentümer hat ein wirtschaftliches Interesse an der Vermarktung größtmöglicher Teile seines Grundstückes. Er erachtet die Geländemulde als Teil des planungsrechtlichen Innenbereichs, als nicht schützens- oder erhaltenswert in ihrer jetzigen topografischen Ausprägung und Vegetationszusammensetzung, die Bedeutung für die Wasserwirtschaft wird deutlich abweichend eingeschätzt. Dies steht in direktem Konflikt zu Einschätzungen der Höheren Landesplanungsbehörde, der Unteren Naturschutzbehörden, dem Wasserwirtschaftsamt und der Einschätzung und Planungsabsichten der Marktgemeinde Schliersee.

Die Marktgemeinde ist gesetzlich zur Ermittlung und Berücksichtigung der in § 1 BauGB genannten Belange verpflichtet. Diese öffentlichen Belange sind mit den privaten Belangen gerecht abzuwägen. Daraus kann aber nicht gefolgert werden, dass die Hoffnungen eines Eigentümers auf wirtschaftlichen Ertrag nicht enttäuscht werden dürften, insbesondere dann wenn gewichtige öffentliche Belange der Vollaussnutzung eines Flurstückes entgegenstehen. Dies ist vorliegend der Fall. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens können einzelne Belange weiteres Gewicht erlangen, so dass Anpassungen der Planzeichnung erforderlich werden. Auch dies war vorliegend der Fall, nachdem das Wasserwirtschaftsamt und die Untere Naturschutzbehörde auf die tatsächliche Ausdehnung der von Bebauung freizuhaltenden Geländemulde hingewiesen hatten, war die zeichnerische Festsetzung entsprechend anzupassen. Die Anforderungen der wirtschaftlichen Nutzung sind mit den umweltschützenden Aspekten bei der Nutzung des Grundstückes in Einklang zu bringen. Eine wirtschaftliche Ausnutzung ist weiterhin möglich.

Bei der Stellungnahme wird vergessen, dass zwar der als tatsächliches Baugrundstück zu bezeichnende Anteil des Flurstückes reduziert werden musste, das Maß der baulichen Nutzung während des Planverfahrens aber angehoben wurde.

Da davon auszugehen ist, dass ohne Bebauungsplan kein Baurecht im vom Eigentümer geplanten Umfang bestünde, ist ein Vergleich zwischen vermeintlichem und im Bebauungsplan zur Festsetzung beabsichtigtem Maß der baulichen Nutzung ohnehin hinfällig.

An der Planungsabsicht und den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Planzeichnung wird festgehalten. Eine abweichende oder veränderte Einschätzung der Belange wird durch den vorgebrachten Einwand nicht ausgelöst. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 2

Die Einschätzung in ihrer Gesamtheit wird nicht geteilt. Das Protokoll des Scopingtermins veranlasst nicht zu der hier vorgebrachten Einschätzung. Die schriftlichen Stellungnahmen der Fachbehörden und Träger öffentlicher Be-

lange bestätigen sämtlich die Einschätzung der Gemeinde, dass es sich bei einem Großteil des Grundstückes nicht um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handelt.

Die inzwischen hergestellte Bebauung auf Flurstück 1419 mag Auswirkung auf das Maß der baulichen Nutzung für umgebende Bereiche haben, die entstandenen Baukubaturen und weitere Kennzeichen des Maßes der baulichen Nutzung wurden bei der Ermittlung des bestehenden Baurechts in der näheren und weiteren Umgebung berücksichtigt. Gewichtige Belange, die mehrfach aufgeführt werden, sprechen gegen eine vollständige Bebauung des Flurstücks. Nr. 1421/14. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dieses Flurstückes sind Kubaturen ähnlich des Flurstückes Nr. 1419 möglich und zulässig.

Private Eigentümer haben keinen Anspruch auf Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB), ebenso wenig spielt es eine Rolle, ob ein Bebauungsplan mit einer privaten Planung abgestimmt ist oder nicht. Die privaten Belange sind gerecht mit den öffentlichen Belangen abzuwägen. Eine Pflicht zur Befolgung privater Planungsinteressen ist aber nicht existent. Der Eigentümer hat mehrfach Planungsvarianten vorgelegt, er hat also seine privaten Belange vorgebracht. Diese wurden nach Prüfung als nicht umsetzbar und als nicht vereinbar mit den gemeindlichen Planungsabsichten bewertet. Dies wurde dem Eigentümer im persönlichen Gespräch, schriftlich und mittels Beratung im MGR mehrfach mitgeteilt.

Es ist ein städtebaulicher Grund für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einer intakten Umwelt zu sorgen, im vorliegenden Fall heißt dies auch, das Maß der baulichen Nutzung in verträgliche und angemessene Bahnen zu lenken. Dies festzusetzen kann einer Kommune nicht vorgeworfen werden, es ist ihre Pflicht. Wie bereits weiter oben ausgeführt, sind die Aufgaben der Bauleitplanung in § 1 BauGB gesetzlich verankert.

An der Planung wird festgehalten, eine Neueinschätzung der Planungsinhalte wird nicht bewogen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 2

Auf Seite 6 der Begründung wird bereits festgestellt, dass die Marktgemeinde die im Bebauungsplan einbezogenen und als Baugrundstück zeichnerisch festgesetzten Flächen des Grundstückes FINr. 1421/14, als dem Innenbereich zugehörig bewertet. Woher die Einschätzung des Stellungnehmenden stammt, kann so nicht nachvollzogen werden. Die Einschätzung, dass das gesamte Grundstück im Innenbereich liegt, wird nicht geteilt.

Eine Neubewertung der Sachlage wird jedenfalls nicht ausgelöst, die Sichtweisen auf die planungsrechtliche Einschätzung wurden mehrfach beraten. Nach Auffassung des MGR greift der Bebauungsplan nicht in Außenbereichsflächen mit der Ausweisung von Baugrundstücken ein.

Der Einschätzung, dass der Einzelfall zu betrachten ist, bei der Bestimmung des Innen- und Außenbereichs wird zugestimmt. Demnach sind auch die rechnerischen Ermittlungen zutreffend nur hilfsweise heran zu ziehen. Zutreffend ist auch, dass der Ortsteil Neuhaus in seiner Gesamtheit von großzügigen Grundstücken, die noch überwiegend von Großbäumen bestanden sind, geprägt ist.

Der Folgerung, dass dies unmittelbar eine Auswirkung auf die Einschätzung des Flurstück Nr. 1421/14 hat, inwieweit dies im Innen- oder Außenbereich liegt, wird entgegnet, dass der Übergang zur freien Landschaft hier ganz besonders stark über die Topografie und unterstützend auch durch den bisher vorhandenen Bewuchs (der nur zum Zwecke einer baulichen Vollaussnutzung entfernt wurde) mit Großbäumen gekennzeichnet wurde und wird. Auch jetzt, nach Rodung des Baumbestandes, bestätigt eine Einsichtnahme vor Ort als auch die in der Begründung beinhalteten Luftbilder und topografischen Visualisierungen die Zäsurwirkung der Geländemulde, wenn nicht des ganzen Flurstücks Nr. 1421/14. Von einer Baulücke kann nicht die Rede sein.

Auch im Ortsteil Neuhaus liegen kleine Grundstücke vor. Im Rahmen der zunehmenden Innenentwicklung nimmt die Grundstücksaufteilung rasant zu, die großzügigen Grundstücke sind nach Lage der Dinge ein Anachronismus und könnten als „noch nicht aufgeteiltes Baugrundstückspotenzial“ bewertet werden. Die Erforderlichkeit zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes mittels der Bauleitplanung steuernd einzugreifen, ist damit von höchster Dringlichkeit. Nicht zuletzt die planerischen Vorstellungen des Eigentümers von FINr. 1421/14 unterstreichen diese sich beschleunigende Entwicklung in besonders anschaulicher Weise. An der Planung wird festgehalten, eine Neueinschätzung der Planungsinhalte wird nicht bewogen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 2

Die topografische Gegebenheit des Hangfußes allein führt nicht zu der angesprochenen planerischen Einschätzung und Abgrenzung. Zunächst wurde von der anderen Seite, von dem bebauten Bereich ausgegangen und zum Übergang in die freie Landschaft abgegrenzt. Der Hangfuß bildet eine deutliche wahrnehmbare Grenze, gleichwohl sind dem Hang Flächen vorgelagert die den Übergang manifestieren. Dies äußert sich z. B. im dichten Bewuchs mit Großbäumen und dem nachlassenden Charakter einer kultivierten Gartennutzung. Zu berücksichtigen war auch die nachrichtlich übernommenen Flächen mit besonderen Georisiken (Hangrutschungen, Blockschlag). Daraus erklärt sich auch die unterschiedliche Ausdehnung in den Grundstücken. Die Grundstücksgrenze spielt bei dieser Einschätzung nur eine untergeordnete Rolle.

Der Teil des Grundstücks FINr. 1421/14, der nicht Teil des gegenständlichen Bebauungsplanes ist, ist eindeutig als Außenbereich einzustufen. Da vom Eigentümer selbst, nachträglich zur faktischen Rodung eine Rodungsgenehmigung beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) eingeholt wurde, kann vermutlich unterstellt werden, dass Einverständ-

nis herrscht über die Einschätzung, dass es sich um Waldflächen nach dem Waldgesetz handelt. Anderweitige Einschätzungen seitens des Eigentümers können weiterhin vorgebracht werden. Wie dem auch sei, trifft der gegenständliche Bebauungsplan keine Aussage über diese Flächen. Ein Konflikt, der nicht in Eigenverantwortung des Eigentümers zu bewältigen wäre, kann nicht festgestellt werden. Eine Sicherung der Befahrbarkeit dieses Teils des Grundstücks ist für einen Eigentümer umsetzbar und zumutbar, zumal bei den derzeit bekannten Planungsabsichten eine private Erschließung der rückwärtigen Bebauung erforderlich wäre. Die Herstellung einer Durchfahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil ist damit möglich und zumutbar.

Die Art der Baumpflanzung ist im Bebauungsplan nicht festsetzbar, im Sinne einer Förderung der Resilienz gegenüber Erscheinungen des Klimawandels ist eine Artendiversifizierung zu begrüßen.

Es wird nach wie vor kein Planungserfordernis für den rückwärtigen Teil des Grundstücks 1421/14 erkannt. Der Argumentation zur Einbeziehung in den Geltungsbereich wird nicht gefolgt. Der Flächennutzungsplan ist nicht mehr in allen Siedlungsbereichen zutreffend. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schliersee wurde mit Beschluss vom 27.9.1977 und 30.05.1978 aufgestellt und mit Bescheid vom 03.03. und 23.11.1978 von der Regierung von Oberbayern genehmigt. Die Konkretisierung mittels Bebauungsplanung ist zulässig und erforderlich.

An der Planung wird festgehalten, eine Neueinschätzung der Planungsinhalte wird nicht ausgelöst. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 2

Über eine „laufende Rechtsprechung“ zur Krettenburgstr. ist der Marktgemeinde nichts bekannt. An der Einschätzung der trennenden Wirkung wird festgehalten. Eine überspringende Wirkung der östlichen Bebauung wird nicht erkannt. Die trennende Wirkung manifestiert sich auch in der topografischen Stufenform der Straße. Darüber hinaus ist die östliche Bebauung dem Siedlungszusammenhang zuzurechnen, der noch dazu einem erkennbar eigenen Zusammenhang untereinander steht. Wohin gegen die westliche Bebauung der Krettenburgstraße stets eher einer vereinzelt stehenden Bebauung gleicht, jeweils umgeben von stark prägendem Bewuchs. Dies ist ein prägendes Element des Orts- und Landschaftsbildes im Ortsteil Neuhaus. Dessen Bedeutung wird bereits in der Begründung entsprechend ausführlich dargelegt. An der Planung wird festgehalten, eine Neueinschätzung der Planungsinhalte wird nicht ausgelöst. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 16

gegen den Beschluss: 3

Der Einschätzung kann nicht in Gänze gefolgt werden. Zutreffend ist, dass das Niederschlagswasser zunächst auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist. Zudem sind ein Verschlechterungsverbot und ein Verbesserungsgebot bei der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Wasserhaushaltsgesetz durch jeden Grundstückseigentümer zu beachten. Für benachbarte Grundstücke darf sich die Situation demnach nicht verschlechtern.

In vorliegendem Fall ist davon auszugehen, dass bei einer ordnungsgemäßen Bebauung auf dem FINr. 1421/14 sowie bei einer ordnungsgemäßen Sammlung, Rückhaltung und Beseitigung von bisher vermutlich zum Teil wild abfließendem Niederschlag auf benachbarten Grundstücken (dazu zählt auch die in Bearbeitung befindliche Ingenieurplanung zur Straßentwässerung in der Krettenburg- und Waldschmidstr.), die Einstauhöhe in der Geländemulde zu Spitzenzeiten reduziert. Dies kann zu einer Verbesserung führen. Dennoch ist dauerhaft mit einer Zuführung von wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem angrenzenden Steilhang zu rechnen. Bei der Tatsache, dass sich mittels natürlicher Abflussdynamik in der Geländemulde Feuchtigkeit staut und Oberflächenwasser staut, ist Teil der besonderen Bedeutung dieses Bereichs und ist zu erhalten.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Bebauung der Gebäude / Häuserzeile 19a bis d sich in eine vorher größer ausgeprägte Geländemulde geschoben haben und somit zu einem höheren Einstau beiträgt. Allerdings sind die historischen Karten in der Lagegenauigkeit nicht mit den aktuellen Flurkarten zu vergleichen. Eine Überlagerung von Flurkarte und historischer Karte täuscht eine Lagegenauigkeit vor, die nicht existiert. Ferner liegt diese Gebäudezeile außerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes ist somit zunächst nicht Regelungsinhalt. Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen auf Fl. Nr. 1421/14 wird ebenfalls ein Heranrücken an die Geländemulde von Norden kommend ermöglicht und ausgelöst.

Dennoch ist die Schlussfolgerung der Stellungnahme sicherlich nicht von der Hand zu weisen, dass der Bau der vorgenannten Häuserzeile und auch der Bau der Waldschmidstr. wenn nicht einer Verkleinerung so doch mindestens einer „Eindeichung“ des Morsak-Weiher gleichkommen könnte. Allerdings sind diese Bauwerke ebenfalls in den historischen Karten bereits für eine lange zurückreichende Zeit nachweisbar. So ist die Krettenburgstr. zumindest schon in Karten von 1888 an erkennbar, eine vermutliche landwirtschaftliche Nutzung im Bereich der Häuserzeile 19 a bis d auf Karten ab 1947 zu vermuten. Ab Kartenmaterial von 1960 sind auch bauliche Anlagen, auf jeden Fall aber die Herstellung einer plateauartigen, ebenen Aufschüttung zu erkennen. Es ist festzuhalten, dass die als „Störer“ bezeichneten baulichen Anlagen bereits sehr lange im Bestand vorhanden sind. Inwieweit diese nach heutigen gesetzlichen Regelungen zu genehmigen wären, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes oder der Bewertung.

Von einer Bewertung der Qualität der baulichen Maßnahmen der Häuserzeile 19 a bis d kann abgesehen werden, da diese bereits verjährt wären. Gegen die Theorie der Versickerung am Baugrubenrand der Häuserzeile spricht nach wie vor, dass immer noch regelmäßig ein Einstau in der Geländemulde festzustellen ist. Es mag sein, dass mit dem Bau der Häuserzeile die Biotopeigenschaft der Geländemulde qualitativ verschlechtert wurde. Davon ist sogar auszugehen, dennoch liegt auch jetzt noch eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit vor, wie mit jeder Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt wird und auf die ausführlich eingegangen wurde. Die bisherigen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Rodung des Baumbestands haben sicherlich zu einer Verschlechterung auf dem Fl. Nr. 1421/14 geführt.

Somit liegt es umso mehr auf der Hand, die Zone zwischen der zukünftig zulässigen Bebauung auf Fl. Nr. 1421/14 und der Häuserzeile 19 a bis d auch für die Wasserwirtschaft frei zu halten. Die Ermittlung der hinzuzufließenden Wassermenge aus dem angrenzenden Steilhang würde nur unter hohem Aufwand ein dennoch nicht abschließendes Ergebnis liefern können. Eine technische Lösung z.B. mittels Auffangbecken ist schon allein aus naturschutzfachlichen Gründen abzulehnen. Die Festsetzung einer genauen Flächengröße wie z.B. von 200 qm entbehrt der fachlichen Grundlage und ist unter Berücksichtigung der weiteren überlagernden Belange nicht zielführend. Vermutungen anzustellen, welche Mengen an Oberflächenwasser über vorhandene Plateaus am Steilhang abgeleitet werden ist nicht zielführend. Zumal nicht von der Hand zu weisen ist, dass sich in der Geländemulde regelmäßig Wasser einstaut.

Ob die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Geländemulde zulässig ist, muss der Bauherr auf Antrag mit dem Wasserwirtschaftsamt und in Folge auch der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen und klären. Der Bebauungsplan steht dem nicht grundsätzlich entgegen. Es handelt sich um eine naturschutzfachlich wertvolle Fläche. Es gelten die Vorgaben des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft. Eine generelle Zulässigkeit zur Einleitung von auf Dachflächen gesammeltem Niederschlagswasser wird nicht festgesetzt.

Von geringen Wassermengen zu sprechen, ist nicht nachvollziehbar, angesichts der schon bei geringen Niederschlagsmengen auftretenden hohen Bodenfeuchte und Pfützen (siehe auch die bekannten Zeigerpflanzen für Feuchtstandorte) und der regelmäßig auftretenden flächendeckenden Einstauungen die durch lokale Gebietskenner für lange zurückliegende Zeiten bestätigt wurden.

Tatsächlich kann die in letzter Zeit vermeintlich wahrgenommene „trockenere Phase“ damit zusammenhängen, dass bis zur Umsetzung der Rückbauverfügung im vorderen Teil der Geländemulde ein breites Betonrohr eingebaut war, welches einem Durchstoß abdichtender Bodenschichten bis in tiefere Erdschichten gleichkam und damit sicherlich auch die Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichte.

Der Rückbau bzw. die Verfüllung wurde mit wasserdurchlässigem Kies ausgeführt, es ist anzunehmen, dass weiterhin eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist.

Die Ausführungen und Vermutungen der Stellungnahme führen nicht zu einer Neubewertung der Nutzbarkeit der Geländemulde. Der MGR erachtet die Überlagerung mehrerer Belange wie den Naturschutz, die Wasserwirtschaft, das Ortsbild, die planungsrechtliche Einschätzung, die Gefährdung durch Georisiken als derart gewichtig, dass die vorgeschlagene Lösung nicht überzeugt. Eine derart technische Lösung wäre an dieser sensiblen Stelle des Siedlungs- und Landschaftsgefüge schon aus gestalterischen Gründen nicht vertretbar.

Die Maßnahmenfläche B ermöglicht in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Maßnahmen der Wasserwirtschaft. Insofern ist eine Konfliktlösung in nachfolgenden Planungsebenen grundsätzlich möglich.

Geprüft werden kann im Rahmen der Ingenieurtechnischen Entwässerungsplanung der Krettenburgstr. auch die Möglichkeit der Einrichtung eines Überlaufbauwerkes, dass die angrenzende Bebauung vor Hochwasserschäden absichert.

An der Planung wird festgehalten, eine Neueinschätzung der Planungsinhalte wird nicht ausgelöst. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 16

gegen den Beschluss: 3

Der Einschätzung kann nicht in Gänze gefolgt werden. Es wird kein Pflanzenstandort festgesetzt. Es werden Flächen festgesetzt die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen. Die zulässigen und erforderlichen Maßnahmen werden genauer spezifiziert. Zulässige Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Es liegen naturschutzfachliche, wasserwirtschaftliche und städtebauliche Gründe (z. B. Gestaltung des Übergangs Siedlungsbereich zur freien Landschaft, Sicherung einer lockeren Bebauung) vor, die in der Begründung dargelegt werden. Wie ebenfalls weiter oben bereits erwähnt, wird in der Begründung bereits dargelegt, dass keine Ausgleichsflächen erforderlich sind.

Wie bereits erwähnt sind wasserwirtschaftliche Maßnahmen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt grundsätzlich möglich, der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Wenn keine Bebauung vorgesehen ist, stellt sich die Frage, wie die bisherigen Einwendungen zu bewerten sind, sowie die eingereichten Planungen zu verstehen sind. Die Reduktion auf ein Minimalmaß, das auch nicht auf einer fachlich abgesicherten Berechnungsmethode basiert, kann nicht nachvollzogen werden.

Es ist zutreffend, dass es sich nicht um ein kartiertes Biotop handelt. Der Begriff „Biotop“ bezeichnet zunächst einen Lebensraum oder auch Landschaftsbestandteil. Dies trifft vorliegend zu. Die Bayerische Artenschutzkartierung weist für den Ortsteil Neuhaus eine Vielzahl seltener und geschützter floristischer und faunistischer Arten auf. Schon aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Feuchtfläche, evtl. trifft die Einstufung als Feuchtwiese zu, von Bebauung freizuhalten, ansonsten wäre eine artenschutzrechtliche Prüfung, oder auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist bekannt, diese beschränkt sich nicht auf die „Wasserfläche“ des Morsak Weihers sondern betrifft mindestens den mit der Maßnahmenfläche „B“ bezeichneten Raum. Die angesprochene Artenliste ist ein Indiz für die floristische Wertigkeit. Die Einstufungen des Gefährdungsgrades nach Roter Liste sind allgemein bekannt oder können ohne Aufwand von jedermann in Erfahrung gebracht werden. Vorliegend steht nicht der Gefährdungsgrad nach Roter Liste im Vordergrund sondern die Tatsache, dass die genannten Arten auftreten. Die Kartierung ist von der Unteren Naturschutzbehörde als zutreffend anerkannt. Sie weist nach, dass Seggenarten (*Carex*) und Binsen (*Juncus*) auftreten. Es ist nicht auszuschließen, dass es sich um geschützte Flächen handelt, in Form einer seggen- und binsenreichen Feuchtwiese. Da die Informationsdichte und –lage schon jetzt aus naturschutzfachlicher Sicht ausreicht, um die Fläche nicht einer Bebauung zuzuführen, kann auf eine weitergehende Kartierung verzichtet werden. Die übrigen vorgenannten Belange stützen die Notwendigkeit, die Fläche nicht zu überbauen.

Auch in den übrigen Grundstücken des Geltungsbereiches ist eine hohe Wertigkeit zu erwarten, dies sind die unbebauten Grundstücksteile im Übergang zur freien Landschaft. Die Aufzählung von Wetterereignissen der letzten Jahre ändert nicht die naturschutzfachliche Einschätzung, die stets von der Unteren Naturschutzbehörde hervor gestellt wurde. Die bereits mehrfach genannten Belange des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, des Waldabstandes, der planungsrechtlichen Einordnung und des Orts- und Landschaftsbildes wiegen im Übrigen ausreichend schwer um die gesamte Geländemulde und den Übergang in den Steilhang auf den übrigen Grundstücken von den Baugrundstücksflächen abzutrennen und von Bebauung freizuhalten. An der Planung wird festgehalten, eine Neubewertung der Planungsinhalte wird nicht ausgelöst. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 2

Der Einschätzung wird nicht gefolgt. Die private Grünfläche dient zur Abgrenzung zwischen baulicher Nutzung und Schutzfläche. Sie erfüllt damit eine wichtige Funktion der Trennung und Absicherung gegenüber einer schleichenden Inanspruchnahme der Geländemulde. Gegenüber der Maßnahmenfläche A tritt in Maßnahmenfläche B noch die wasserwirtschaftliche Bedeutung hinzu. Eine bauliche Nutzung bis zum Rand-

bereich solcher Flächen führt in aller Regel zur Minderung der Leistungsfähigkeit z.B. im Rahmen von ungewolltem, ungerichteten Einfluss von Niederschlagswasser oder in der unklaren Abtrennung der Gebiete die zu einer Nutzungsausdehnung in den geschützten Bereich begünstigt.

Das zitierte „Schikaneverbot“ dürfte im vorliegenden Fall nicht einschlägig sein, da es sich auf zivilrechtliche Belange beschränkt. In Bebauungsplänen und Bauleitplanverfahren wird das öffentliche Baurecht geregelt. Dies soll in Anwendung der verfahrensrechtlichen Vorschriften des BauGB zu Stande kommen.

Durch die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ist eine unverhältnismäßige und unbegründete Benachteiligung der privaten Belange nicht zu erkennen. Private Grünflächen können selbstverständlich zur Gartengestaltung, zur Erholung und freien Nutzung herangezogen werden.

Von einer übermäßigen Benachteiligung kann nicht die Rede sein. Die Gegebenheiten des Grundstückes an einem Hangfuß mit der einhergehenden Verschattung durch den Steilhang können nicht durch die MG beseitigt werden und mussten dem Eigentümer vorab bekannt gewesen sein. Ähnliches gilt für die Einstufung als Wald- oder Nichtwaldfläche der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücksteile. Diese muss vorher bekannt gewesen sein und obliegt im Übrigen nicht dem gegenständlichen Bebauungsplan. Eindeutig erscheint die Lage dieses Grundstücksteils im planungsrechtlichen Außenbereich.

An der Planung wird festgehalten, eine Neubewertung der Planungsinhalte wird nicht ausgelöst. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 2

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Schaffung von Tiefgaragen führt regelmäßig zur Inanspruchnahme von großen Flächen für die Tiefgaragenrampen und den damit einhergehenden technischen Geländeabstützungen. Dies ist an den Ortsrändern von Neuhaus regelmäßig nicht mit dem städtebaulichen Konzept der MG in Einklang zu bringen.

An der Planung wird festgehalten, eine Neubewertung der Planungsinhalte wird nicht ausgelöst. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 2

Der Bebauungsplan weist lediglich darauf hin, dass bei einer Vollaussnutzung des Baurechts mit einem Abbruch zu rechnen ist. Dies ergibt sich auch aus allen bisher vorgelegten Planungen des Eigentümers. Damit ist aber keine Verpflichtung zum Abriss verbunden. Es steht dem Bauherren frei, das Gebäude zu erhalten und in seine Planungen zu integrieren. Der Bebauungsplan ist in dieser Hinsicht flexibel. Der MGR begrüßt die Absicht das Bestandsgebäude zu erhalten und in das Konzept einzubinden.

Auf eine Bauleitplanung besteht kein Anspruch, ebenso wenig muss die MG darauf warten, dass ein Bauherr seine Planung mit ihr abstimmt. Abgesehen davon wurden mehrere Arten der Abstimmung mündlich wie schriftlich zwischen dem Eigentümer und der MG bemüht. Dass die MG nicht in allen Punkten den Vorstellungen des Eigentümers folgen kann, liegt in der Natur der Sache. An der Planung wird festgehalten, eine Neubewertung der Planungsinhalte wird nicht ausgelöst. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 16

gegen den Beschluss: 3

Die architektonische Bewertung der Häuserzeile 19 a bis d wird zur Kenntnis genommen. Auch eine Bebauung von Flur Nr. 1421/14 bis an den Mindestabstand von 3 m zu einer Grundstücksgrenze würde im Übrigen nicht den Blick auf die mindestens 12,5 m von der eigenen Grundstücksgrenze entfernten Gebäude Haus Nr. 19 a bis d verstellen. Somit greift dieser Vorschlag ins Leere, zumal dem weiter unten beigefügten Planungsvorschlag entnommen werden kann, dass an der Waldschmidtstr. im Bereich „Morsak Weiher“ (im kleinen Umfang, der vom Stellungnehmenden vorgeschlagen wird), gar keine Bebauung, also auch keine Verdeckung der Häuserzeile 19 a bis d vorgenommen werden sollte.

An der Planung wird festgehalten, eine Neubewertung der Planungsinhalte, insbesondere der bereits mehrfach aufgeführten gewichtigen Belange die zur Freihaltung der Geländemulde führen, wird nicht ausgelöst. Ein Bedarf die angesprochenen Kapitel in der Begründung anzupassen wird nicht erkannt. Die Beschreibung wird als zutreffend bewertet. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 16

gegen den Beschluss: 3

Die vorgenommene Bewertung des bisherigen Verfahrens wird zur Kenntnis genommen. Zutreffend ist, dass die gerechte, ergebnisoffene Abwägung privater und öffentlicher Belange gewährleistet sein muss. Im Marktgemeinderat besteht der Eindruck, dass man sich seitens der Verwaltung mehrfach um eine konstruktive Abstimmung bemüht hat, die vorgebrachten Belange jedoch nie auf Verständnis gestoßen sind. Inwiefern die Klage gegen die Marktgemeinde auf Rückbau des Pumphauses an der Waldschmidtstraße in die vorgenommene Einschätzung passt, dass die Konfrontation von der Marktgemeinde ausging, ist nicht nachvollziehbar.

Von einer Suche des Eigentümers nach einer Verhandlung über das städtebaulich vertretbare Maß kann nicht die Rede sein im bisherigen Verfahren. Der Vorwurf der Verhinderungsplanung kann eindeutig mit Verweis auf die Begründung zum Bebauungsplan zurückgewiesen werden. Der Umfang der eingegangenen Stellungnahmen von Seiten der Fachbehörden aber auch aus der Öffentlichkeit unterstreichen das Erfordernis, die unterschiedlichen und teils gegenläufigen Belange in Einklang zu bringen und einen Ausgleich untereinander zu suchen. Der Entwicklungsdruck auf den Ortsteil Neuhaus nimmt rasant zu, mittels Ortseinsichtnahme kann dies jeder nachvollziehen.

Die Marktgemeinde sieht ein dringendes Erfordernis die Entwicklung städtebaulich zu ordnen und zu leiten, so auch im vorliegenden Geltungsbereich, der noch dazu am sensiblen Übergang zur freien Landschaft liegt. Diese Darlegung findet sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan wieder.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Bestandsgebäude entlang der Krettenburgstraße im nördlichen Teil planungsrechtlich zu sichern. Eine moderate, dem Ortsrand verträgliche Nachverdichtung soll zugelassen werden. Die Mehrung an Wohnbaufläche soll überwiegend durch die Höhenentwicklung ermöglicht werden. Im südlichen Plangebiet wird der auslaufende Ortsrand arrondiert. Die südlich angrenzende, von West nach Ost verlaufende Geländemulde wird für die Belange der Wasserwirtschaft, des Natur- und Artenschutzes gesichert.

Die Waldflächen westlich des Geltungsbereichs werden bei der Planentwicklung berücksichtigt. Gebäude sind im Nahbereich zum Waldrand konstruktiv gegen umstürzende Bäume zu sichern. Ähnliches gilt bei der Berücksichtigung der Georisiken (Stein-/Blockschlag, Hangrutschungen) aus dem benachbarten Steilhang.

Es ist nicht die Aufgabe einer Kommune jeden Bauleitplan „konsensual“ mit den Privateigentümern aufzustellen. Es findet sich keinerlei Gesetzesgrundlage die fordert, dass bei allen Beteiligten eine Zustimmung und Übereinstimmung mit der Planung bestehen muss, so erstrebenswert dies auch erscheinen mag. Es besteht im Übrigen kein Anspruch auf Bauleitplanung, vgl. hierzu § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Der vorgeschlagene Plan des Eigentümers lässt einen sachgerechten Umgang mit den bekannten und gewichtigen Belangen des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft und den weiteren Belangen vermissen. Die direkte und ununterbrochene Verbindung der tiefsten Stelle der Geländemulde mit den Falllinien des angrenzenden Steilhanges wird auf Grundlage aller bisherigen Einschätzungen und Erkenntnisse die seitens der Fachbehörden und eigener Ermittlung zusammen getragen wurden, als erforderlich erachtet. Eine rein technische Lösung, wie die vorgelegte Planung, wird den Anforderungen und auch den gewissen Unsicherheiten über die Herkunft und v.a. der Menge des Wassers nicht gerecht. Selbst wenn eine solche Erfassung durchgeführt werden würde und eine technische Lösung gefunden würde, scheitert diese an der naturschutzfachlichen Wertigkeit der Fläche. Der notwendige Eingriff steht nicht im Verhältnis dazu.

Bei einer Grundfläche (vermutlich für die Hauptgebäudenutzung) von 650 qm kann von einer Reduktion des vermeintlichen Baurechts nach § 34 BauGB keine Rede sein. Hier wird auf die Abwägung zum Entwurf in der Fassung vom 20.02.2018 verwiesen, in der bereits ausführlich das Maß der baulichen Nutzung der näheren und weiteren Umgebung analysiert wurde. Die dort verwendete Berechnungsmethode orientiert sich an den Maßgaben der BauNVO, nicht wie hier vorliegend am gesamten grundbuchlichen Grundstück.

Diese Methode der „Preisbildung“ spielt bei der Ermittlung vom Maß der baulichen Nutzung keine Rolle. Im Übrigen musste bereits nach dem Scopingtermin an dem der Flächeneigentümer mit Rechtsbeistand teilgenommen hat, klar sein, dass nicht alle Grundstücksflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Der Eigentümer hat aus freien Stücken an einer Fortführung seiner geplanten Vollaussnutzung des gesamten Flurstückes - entgegen der Beratung- festgehalten.

Die hier vorgelegte Planung bietet zwar aus Sicht einer möglichst großflächigen baulichen und wirtschaftlichen Verwertung nachvollziehbare Planungen. Dies entspricht aber nicht den Planungsabsichten der Gemeinde die zwar eine Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum befürworten und befördert, dies aber nicht in Missachtung sämtlicher Belange umsetzen kann oder will.

Im Gegenzug für die Schaffung von Baurecht auf dem eigenen Grundstück die Fläche des Pumphauses der Gemeinde überlassen zu wollen, verstößt eindeutig gegen das Koppelungsverbot. Vertragliche Bindungen der Kommune mit Eigentümern zum Zweck einen bestimmten Bebauungsplan aufzustellen oder in bestimmter Weise zu fördern, sind unwirksam (§1 Abs. 3 BauGB). Eine hoheitliche Entscheidung darf nicht von einer wirtschaftlichen Gegenleistung abhängig sein.

Die Marktgemeinde hat sich eingehend und detailliert mit dem bestehenden Baurecht in der näheren und weiteren Umgebung auseinandergesetzt, dies ist in der Abwägung zum Entwurf in der Fassung vom 20.02.2018 und der Begründung ausgiebig dokumentiert. Die vorgelegten Berechnungen veranlassen keine Neubewertung, die Marktgemeinde ist weiterhin der Auffassung dass unter Berücksichtigung aller Belange, das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan angemessen und gerecht ist.

Die städtebaulichen und grünordnerischen Belange der Marktgemeinde werden weiter verfolgt und sind entsprechend gewichtig, selbst wenn eine entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung erfolgen würde. Die Privatnützigkeit des Eigentums ist anhand der getroffenen Festsetzungen gegeben und angesichts der Abwägung und in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentierten Ausführungen auch gerechtfertigt. Der Marktgemeinde Schliersee sind die besondere Bedeutung des Eigentumsschutzes und das besondere Gewicht desselben im Rahmen der Abwägung aufgrund der grundgesetzlichen Absicherung bekannt und bewusst. Die Marktgemeinde geht von einer sehr hohen Gewichtung der Eigentümerbelange aus, kommt indes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu dem Ergebnis, dass die für die Planung des gegenständlichen Bebauungsplanes sprechenden Gesichtspunkte gleichwohl diese Eigentümerbelange überwiegen. Der vorgelegte Planvorschlag erschüttert oder ändert nicht diese Einschätzung.

An der Planung wird festgehalten, eine Neubewertung der Planungsinhalte, insbesondere der bereits mehrfach aufgeführten gewichtigen Belange die zur Freihaltung der Geländemulde führen, wird nicht ausgelöst. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 2

Das Flurstück liegt in privatem Eigentum. Eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 18

gegen den Beschluss: 1

Der redaktionelle Fehler wird berichtigt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 18

gegen den Beschluss: 1

Der redaktionelle Fehler wird berichtigt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 18

gegen den Beschluss: 1

Der redaktionelle Fehler wird berichtigt. Der Gefahrenbereich muss im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet werden. Es handelt sich nicht um eine nachrichtliche Übernahme. Die redaktionelle Korrektur ist keine materiell – rechtliche Änderung des Bebauungsplanes. Die Marktgemeinde hat sich bereits mit dem Inhalt der Kennzeichnung auseinandergesetzt und ist ihrer Kennzeichnungspflicht bereits zur letzten Auslegung und Beteiligung inhaltlich nachgekommen. Eine neue Sachlage, die zu einer Änderung oder Neubewertung der Planinhalte führt, liegt nicht vor. Zur redaktionellen Klarstellung wird der Gefahrenhinweisbereich als Kennzeichnung überschrieben und markiert. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 2

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird in dem genannten Kapitel der Begründung weder behauptet, dass kein Oberflächenwasser noch das Wasser in das Grundstück FINr. 1421/14 laufen kann. Dennoch wird der Einlassung des Einwenders widersprochen, dass ein erheblicher Teil in das Grundstück Waldschmidtstraße 19 eingeleitet wird, da ein Asphaltwulst an der Grundstücksgrenze zur Straße dies weitgehend verhindert. Der Marktgemeinde ist bekannt, dass eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Straßenentwässerung erforderlich ist, die weitere Vorgehensweise entscheidet sich mit Vorlage der beauftragten Ingenieurplanung. Eine Ergänzung der Begründung wird abgelehnt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

für den Beschluss: 16

gegen den Beschluss: 3

Der Marktgemeinderat Schliersee nimmt vom Verfahren nach § 4a BauGB, erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung, Kenntnis.

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt den Bebauungsplan Nr. 76 „Waldschmidt-/Krettenburgstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 21.05.2019 einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen redaktionellen Änderungen/Ergänzungen als Satzung.

Der Marktgemeinderat Schliersee beauftragt die Verwaltung den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 76 „Waldschmidt-/Krettenburgstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 21.05.2019 ortsüblich bekannt zu machen.

Lfd. Nr. 086	anwesend: 19	für den Beschluss: 19	gegen den Beschluss: 0
--------------	--------------	-----------------------	------------------------

Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 09.04.2019

Der Marktgemeinderat Schliersee genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 09.04.2019.

ENDE DER ÖFFENTLICHEN SITZUNG

Schliersee, den 11.06.2019

Vorsitzender:

Schriftführer:

Schnitzenbaumer
Erster Bürgermeister

Alkofer