

ANDREAS SCHWENTER - SEEBLICKSTRASSE 41 - 82211 BREITBRUNN A. AMMERSEE

Persönlich abgegeben

Gemeindeverwaltung Herrsching
Herrn BM Christian Schiller
Bahnhofstraße 12
82211 Herrsching

Breitbrunn, 27.09.2022
vorab per Mail 27.09.2022
m.faude@herrsching.de

**Nochmalig zur erneuten
Auslegung am 29.07.2022**

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 18.11.2016 bis 21.12.2016

Aufstellung des Bebauungsplanes Klosterwiese; Grundstück Fl. Nr. 512,
Gemarkung Breitbrunn. Bebauungsplan Nr. 22a Klosterweise Süd.
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3
und 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schiller,

hiermit legen wir Widerspruch gegen den oben genannten Bebauungsplan ein. Wir wenden uns gegen die Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplan für die „Klosterwiese“.

Zum Bebauungsplan „Klosterwiese Breitbrunn“ haben wir folgende Einwendungen:

A. Auslegung in der Urlaubszeit

Grundsätzlich halten wir eine erneute Auslegung des Bebauungsplans in der Urlaubszeit für unzulässig. Der Gemeindeverwaltung ist hinreichend bekannt, welche Widerstände es zu diesem Bauprojekt gibt. Mit der Auslegung in der Urlaubszeit werden potenzielle Einsprüche der Bürger bewusst eingegrenzt. Wir fordern eine erneute Auslegung außerhalb der Urlaubszeiten. Die aktuelle Auslegung legt die Vermutung nahe, dass es sich um eine Beugung der Bürgerrechte handelt. Viele Bürger wurden erst nach ihrem Urlaub auf die erneute Auslegung aufmerksam. Auch in den öffentlichen Sitzungsprotokollen der Gemeinde konnten wir keinen Hinweis auf den Auslegungszeitraum finden. Ist der Gemeinderat über die ungünstige Auslegungszeit informiert worden?

B. Unverhältnismäßige Verbauung des Seeblicks in der Seeblickstraße

Durch die erneute Änderung des Bebauungsplans wird der Seeblick noch mehr eingeschränkt, als bei den vorangegangenen Planungen. In mehreren Sitzungen des Gemeinderats und in Bürgerversammlungen in Breitbrunn wurde den Bürgern versichert, dass der Seeblick erhalten bleibt. Gerade die obere Hausreihe in der Seeblickstraße ist direkt vor die östlichen Häuser gesetzt. Um die Wünsche der Anwohner und Bürger mehr zu berücksichtigen bedarf es einer neuen Planung.

C. Verstärkte Deformierung des Geländeprofiles

Die aktuelle Planung nimmt keine Rücksicht auf das gegebene Gelände. Extreme Deformierungen des Geländes sind die Folge. Die Möglichkeit der neuen Bauräume für die Garagen lassen einen starken Eingriff in das Gelände zu. Mit der aktuellen Planung wird der Eingriff in die natürlichen Gegebenheiten noch mehr erlaubt. Dies liegt nicht im Interesse einer naturverträglichen Bebauung.

D. Verstärkte Dominanz der Garagen

Mit der neuen Planung wird die Möglichkeit der Garagen nicht weiter auf Tiefgaragen beschränkt. Dies verstärkt das massive Bild der ohnehin schon überdimensionierten Bebauung weiter. Außerdem ist es nun erlaubt, eine „halbe Tiefgarage“ zu bauen. Wenn das Gefälle des Hanges eingerechnet wird, können die Garagen aus dem Gelände hervorragen. Es wird sich ein unmöglicher Anblick ergeben. Die gesamte Bebauung passt nun noch weniger in das Ortsbild von Breitbrunn. Insbesondere auf der Klosterwiese wird es den Eindruck eines Neubaugebietes, inmitten einer gewachsenen Baustruktur geben. Dies widerspricht dem Bebauungsgrundsatz einer ortsverträglichen Bebauung!

E. Fehlende Höhenregelung

Die Planung lässt eine genaue Höhenregelung vermissen. Nach unserer Auffassung ist eine genaue Höhenregelung für alle Bauten, auch die Garagen zwingend. Die als Tiefgaragen ausgewiesenen Garagen sind keine Tiefgaragen, da diese aus dem Boden ragen dürfen.

F. Unzureichende Vorgaben für die Begrünung der herausstehenden Wände

Durch die Möglichkeit der „halben Tiefgarage“ können die Fronten der Garagen deutlich herausstehen. Hier fehlt in der Planung ein Konzept zur Begrünung der entstehenden Flächen.

G. Einfahrt und Radian zu den Garagen

Die neu geschaffene Möglichkeit der Garagenbebauung erlaubt keine geeignete Einteilung der Stellflächen. Es ist zu belegen, ob die Kurvenradien überhaupt der bayerischen Garagenordnung entsprechen.

H. Offenlegung der Kostenbeteiligung zur Erschließung über die Straße „Klosterwiese“

In der Sitzung des Bauausschusses vom 03.06.2019 wurde protokolliert, dass Sr. Marianne Rauner (Generalökonomin des Klosters) beklagte, dass dem Kloster Gewinnmaximierung unterstellt wird. Vielmehr möchte das Kloster Wohnraum für Familien schaffen. Dieser ehrenwerte Grundsatz ist aber nicht rechtswirksam belegt.

Gerade die zurückhaltende Informationsstrategie des Klosters lassen in der Bürgerschaft Zweifel an diesem Grundsatz aufkommen. Insbesondere die Tatsache, dass das Kloster im ersten Antrag nur 1/3 der Klosterwiese bebauen wollte. Bis heute ist ungeklärt, wer und warum auf eine komplette Bebauung umgeschwenkt wurde. Ein Zeuge, welcher bei der damaligen Sitzung anwesend war, berichtete uns, dass es ein Vorschlag der Gemeinde, nicht des Klosters war.

Dem Sitzungsprotokoll zur 69. Sitzung des Bauausschusses ist zu entnehmen, dass die Gemeinde mit der St. Josefskongregation neben der Vereinbarung zur Erstattung der Planungskosten auch ankündigt, dass ein notarieller Vertrag zum Einheimischenmodell abgeschlossen werden soll.

Mittlerweile haben sich die Umstände aber sehr verändert. Mit ein Grund für die Abwendung von einer Einheimischen-Bindung ist sicher das Diskriminierungsverbot.

Die St. Josefskongregation hat ihre Absicht geäußert, eine nicht rechtsverbindliche Selbstverpflichtung vorzulegen. Darin soll offensichtlich bekundet werden, dass eine Ansiedlung von überwiegend einkommensstarken Bevölkerungsgruppen vermieden werden soll. Auch diese Aussage stelle eine offene Diskriminierung dar und ist - nach unserer Auffassung - ebenso unzulässig.

Die Einschätzung der Gemeinde, den Willensbekundungen des Kloster zu vertrauen, ist keine ausreichende Grundlage für einen positiven Gemeinderatsbeschluss. Hier wird nicht mit gleichem Maß gegenüber anderen Bürgern gemessen. Nach unserer Auffassung muss der Gemeinderatsbeschluss zum Aufstellen eines Bebauungsplans neu gefasst werden.

Tatsächlich möchten wir dem Kloster keine „Gewinnmaximierung“ unterstellen. Trotzdem stellt sich die Frage der Vertrauenswürdigkeit. Wie der Gemeinde bekannt ist, hat sich der Verein „Lebenswertes Breitbrunn“ mehrfach an das Kloster gewandt, um gemeinsam eine ortsverträgliche Lösung zu finden.

Leider besteht vom Kloster hierzu keine Bereitschaft.

Seit einigen Monaten recherchiert ein Rundfunksender zu den Finanzstrukturen der Kloster und dem Dominik Ringeisen Werk. Nach unserer Informationen, aus erster Hand, hält sich auch hier das Kloster äußerst bedeckt. Die Einschätzung der Gemeinde zum uneingeschränkten Vertrauen sollte daher geprüft werden.

Tatsächlich sind rund 10 Jahr seit dem ersten Gemeinderatsbeschluss vergangen. Der damalige Beschluss wurde unter völlig anderen Voraussetzungen getroffen. Aus der Ankündigung einer klaren rechtlichen Regelung, über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Kloster, wurde eine freiwillige Selbstverpflichtung. Die angekündigte Selbstverpflichtung ist weder konkret gefasst noch veröffentlicht. Diese unklare Lage stellt das gesamte Verfahren in Frage. Die Gemeinde kann das Bauleitplanverfahren einstellen. Wir regen an, dies zu tun.

I. Unzureichende Zufahrt für die Feuerwehr und Rettungsdienste. Verkehrsfluss

Mit Erstaunen stellen wir fest, dass das Verkehrsgutachten keine Einschränkungen für die Zufahren für Rettungsdienst und Feuerwehr darstellt. Dies widerspricht den Aussagen von Mitgliedern der Feuerwehr Breitbrunn. Bereits heute gibt es erhebliche Zufahrtsprobleme, da die Schleppkurven zu gering bemessen sind. Zusätzlich sind die Straßen rund um die Klosterwiese zu eng.

Eine zusätzliche Bebauung verschärft das Problem noch. Offensichtlich hat sich das Gutachten nur mit theoretischen Annahmen befasst. Gerade die Situation an schönen Sommertagen und an den Wochenenden sollten berücksichtigt werden. Die Badegäste parken bis weit in die Seeblickstraße hinein und lassen einen geregelten Verkehrsabfluss oft nicht zu. Wurden diese Gegebenheiten ausreichend im Gutachten erfasst?

J. Beschluss (7.1.) Sitzungsprotokoll Bauausschuss vom 03.06.2019

Dem Protokoll ist zu entnehmen, dass die Gemeinde zum Ergebnis kommt, dass die öffentliche Bekanntmachung nicht der aktuellen Rechtssprechung entspricht. Eine erneute Auslegung ist nicht erfolgt, da dieser Fehler bei der geplanten neuen Auslegung geheilt werden kann.

Da seit der ersten Auslegung erheblich Zeit verstrichen ist, ist dieses Vorgehen anzuzweifeln. Eine rechtliche Bewertung nach aktueller Gesetzeslage ist hier erforderlich.

K. Ausgleichsfläche

Die Gemeinde hält eine Ausgleichsfläche am Eingriffsort für nicht zweckmäßig, weil im Plangebiet diese zur Landschaftsgestaltung verwandt werden soll. Diese Begründung ist unzureichend und willkürlich. Hier muss eine fundierte Begründung erfolgen. Ein grundsätzlicher Ausschluss der Ausgleichsfläche vor Ort ist nach unserer Auffassung unbegründet.

Eine Reduzierung der Bebauung auf maximal 50 % der Fläche gibt 50% der Fläche frei um eine gleichwertige Ausgleichsfläche zu schaffen. Diese Option muss geprüft

werden. Zusätzlich würde ein solches Vorgehen die Bürger in Breitbrunn deutlich befrieden.

Wurde die vorgesehene Ausgleichsfläche bereits dem Okoflächenkataster gemeldet? Dort könnte eine Prüfung des Verschlechterungsverbots erfolgen.

L. Konzept Niederschlagswasser

Das Gutachten zur Versickerungsfähigkeit vom 18.11.2016 bestätigt an zwei Probestellen, dass keine Wasserdurchlässigkeit vorhanden ist. Es wird daher empfohlen, dass das gesammelte Niederschlagswasser in den Ammersee eingeleitet werden soll. Die Grundlage hierfür wäre eine beschränkte wasserreichliche Erlaubnis. Ist diese Erlaubnis bereits erfolgt? Sollte dies nicht der Fall sein, so fehlt sie bei der aktuellen Auslegung des Bebauungsplans. Die Aussage des Landratsamtes Starnberg, dass es keine grundsätzlichen Bedenken für die Einleitung gibt, ist keine formelle Genehmigung. Diese ist nach unserer Auffassung aber Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, da die Ableitung eine Voraussetzung für die Bebauung ist.

M. Abwägung des tatsächlichen Bedarfs für den Ort Breitbrunn

Selbst die Gemeinde stellt fest, dass die exorbitant gestiegenen Grundstückspreise eine günstige Bebauung und somit der Schaffung von billigem Wohnraum für Familien widerspricht. Festzustellen ist, dass es vielleicht den Bedarf für günstigen Wohnraum gibt. Es gibt aber keinen Bedarf für Luxusbauten. Die Abwägung zum tatsächlichen Bedarf an dieser Stelle (Klosterwiese) widerspricht somit dem Willen der Gemeinde Herrsching. Vielmehr sollten weniger attraktive Flächen zur Wohnbebauung ausgewiesen werden. Die Abwägung der Gemeinde ist nach unserer Auffassung überholt. Die aktuellen Grundstückspreise und Baukosten schaffen auf der Klosterwiese keinen günstigen Braugrund.

N. Verkehrsführung

Eine konkrete Regelung zur Verkehrsführung für die Bauphase liegt nicht vor. Es gibt unzureichende Verkehrsflächen für den Begegnungsfall. Wir meinen, dass diese konkreten Regelungen bereits in die Auslegung des Bebauungsplans gehören.

Auch eine konkrete Regelung zur abschnittswisen Bebauung sollte bereits in einer Auslegung vorhanden sein.

Die Einschätzung, dass es keine Beschädigungen durch den Schwerlastverkehr gibt, ist falsch. Gerade die aktuellen Bautätigkeiten im Umfeld der Klosterwiese, Seestraße und Seeblickstraße, zeigen deutliche Straßenschäden. Erhebliche Beschädigungen entstanden an den Gehsteigen und den Gehsteig-Kanten. Diese sind durch den Schwerlastverkehr erheblich beschädigt worden. Diese Schäden können bei einer Begehung besichtigt werden.

O. Sichtschneisen Richtung See - Seeblick

Die Einschätzung der Gemeinde, dass durch die großzügigen Grünzüge Sichtschneisen Richtung See bleiben, können wir nicht teilen. Die Studie von Frau K. Heene, ETH Zürich, zeigt deutlich, wie die Sichtschneisen in der aktuellen Planvorlage verloren gehen.

Auch die Einschätzung, dass eine Verbesserung der Eignung für Naherholungssuchende geschaffen wird widerspricht der Realität. Der Gemeinderat und der Bauausschuss wird hier falsch informiert. Gerade die freie Fläche Klosterwiese gilt in Breitbrunn und darüber hinaus als innerörtlicher Spazierweg und bietet auch mit den zwei Bänken einen willkommenen Treffpunkt für Jung und Alt mit durchgängigem Seeblick. Insbesondere behinderte Menschen und ältere Mitbürger aus dem Altersheim nutzten die Seeblickstraße regelmäßig zur Naherholung. Eine Bebauung der gesamten Klosterwiese wird diesen Seeblick-Spazierweg für immer zerstören.

P. Beurteilung der Gemeinde zum Wohnbedarf

Die Gemeinde geht davon aus, dass ohne neue Einwohner die Gemeinde mit einem Bevölkerungsrückgang rechnet. Die zusätzliche Wohnfläche tritt dem entgegen. Tatsache ist aber, dass günstiger Wohnraum für Familien gefragt ist. Die Klosterwiese gilt als hoch attraktiv. Es gibt keine konkreten Aussagen zur Vereinbarung mit dem Kloster. Zu welchen Preisen verkauft das Kloster die Grundstücke. Das geplante „Eigenheimmodell“ ist nach unseren Informationen nicht möglich. Gibt es nun einen städtebaulichen Vertrag oder nicht? Da ein zu günstiger Verkauf steuerrechtlich nicht möglich ist, bleiben die Grundstücke auf der Klosterwiese weiterhin sehr teuer und unerschwinglich für junge Familien.

Die Bedarfsbegründung der Gemeinde basiert auf Zahlen des Bayerischen Landesamts für Statistik. Diese Prognosen wurden für das komplette Gemeindegebiet Herrsching angekommen. Breitbrunn ist kein Ortsteil von Herrsching, sondern ein eigenes Dorf! Dies wird auch von den Bürgern so gesehen. Mit der massiven Bebauung der Klosterwiese wird Wohnraum für ca. 174 Personen geschaffen. Die Gemeinde würde hier in kurzer Zeit um über 10 % wachsen.

Q. Falsche Ausweisung von Gehwegen Seeblickstraße (Sitzungsprotokoll 15.3 und 15.04.)

Hier wird falsch behauptet, dass die Seeblickstraße beidseitig mit Gehwegen ausgestattet ist. Die entspricht nicht den Gegebenheiten.

Eine zusätzliche Verkehrsgefährdung ist zu erwarten. Gerade für ältere Menschen mit Rollator und Rollstuhlfahrer sind durch eine verstärkte Befahrung gefährdet. Das ortstypische „Gangerl“ ist für gehbehinderte Menschen nicht zu nutzen.

R. Unzureichende und überholte Beurteilung der Fledermaus Population in Breitbrunn

Im Protokoll der Bauausschusssitzung vom 03.06.2019 ist bereits auf unsere Einwände zum Artenschutz eingegangen worden. Es wurde bestätigt, dass die Klosterwiese mehreren Fledermausarten als Jagdhabitat dient. Trotzdem sieht die fachkundige Beurteilung keine Einschränkung des Lebensraums oder eine Gefährdung für die ansässige Fledermauspopulation. Es werden hier nicht die neuesten Erkenntnisse herangezogen. Zwischenzeitlich gibt es Untersuchungen, welche bestätigen, dass bereits kleine Veränderungen der Lichtverhältnisse große Auswirkungen auf alle europäischen Fledermausarten haben. Alle Fledermäuse reagieren äußerst sensibel auf künstliches Licht. Hier können die Erkenntnisse von Dr. Christian Voigt von der Leibniz-IZW herangezogen werden.

Die Gemeinde hält ein weiteres, umfassendes Gutachten für nicht zielführend.

Gerade in den letzten Jahren wurde in zahlreichen Veröffentlichungen auf die schädlichen Einwirkungen der Lichtverschmutzung hingewiesen. Dr. Christian Voigt merkt auch an, dass alle Fledermausarten negativ von zusätzlichen künstlichen Lichtquellen beeinflusst werden. Er empfiehlt sogar Dunkelkorridore, welche konsequent dunkel bleiben und die Schaffung von neuen Dunkelinseln.

Im Sommer können wir fast täglich beobachten, dass die Fledermäuse bewusst helle Lufträume meiden. Sie jagen nicht in unmittelbarer Nähe von Straßenlaternen oder beleuchteten Häusern. Die Klosterwiese ist offensichtlich für die ansässigen Fledermausarten ein willkommenes dunkles Jagdgebiet.

Die massive Bebauung der Klosterwiese zerstört die bestehende Dunkelinsel und damit den Lebensraum der Fledermäuse. Die vorliegende Bewertung halten wir daher für unzureichend und überholt. Nach wie vor gibt es kein fundiertes Gutachten, welches sich speziell mit den Gegebenheiten an der Klosterwiese beschäftigt.

Hinzu kommt noch, dass inzwischen bekannt ist, dass künstliche Lichtquellen auch ansässige Vogelarten negativ beeinflussen. Singvögel verändern durch zusätzliche nächtliche Dauerbeleuchtung ihr Sing- und Fortpflanzungsverhalten. Neueste Erkenntnisse der Max-Planck-Gesellschaft weisen darauf hin.

Unabhängig von den generellen negativen Auswirkungen der zusätzlichen Lichtquellen durch eine Bebauung der Klosterwiese, gibt es keine Regelung zu den erlaubten Lichtquellen im Bebauungsplan. Besonders Lichtquellen mit hohem UV-Anteil sollen vermieden werden.

Hinzu kommt, dass die Klosterwiese derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Diese Nutzung sorgt für ausreichend Insekten und somit Nahrung, nicht nur für die Fledermäuse.

Eine massive Bebauung der Klosterwiese wird die letzten Bestände an Fledermäusen weiter reduzieren und dadurch zum Aussterben beitragen. Der Bebauungsplan verstößt somit gegen dem Artenschutz.

S. Erschließungsvertrag - Erschließungskosten

Es soll ein Erschließungsvertrag mit dem Antragsteller (Kloster) geschlossen werden. Gibt es diesen schon? Ist dort geregelt, wer die Erschließung der bestehenden Straße „Klosterwiese“ bezahlt? Die Anwohner befürchten, dass sie diese selbst bezahlen müssen, obwohl sie durch den Ausbau der Straße zur Erschließung des Baugebiets Klosterwiese überwiegend Nachteile haben.

Der Erschließungsvertrag mit dem Kloster sollte mit der Auslegung zum Bauantrag erfolgen. Die aktuelle Situation verschleiert die Wahrnehmung vieler Bürger. Wenn es keine klare Regelung zur Erschließung gibt, können auch keine Einwände vorgebracht werden. Eine objektive Bewertung der aktuellen Auslegung ist daher unmöglich.

T. Zweifelhafter Bedarf und Siedlungsdruck

Die Gemeinde führt immer wieder den Siedlungsdruck aus München als Grund für eine nötige Bebauung der Klosterwiese an. In der letzten Stellungnahme der Gemeinde wurde die CIMA-Studie als nicht maßgebend beurteilt. Wir fragen uns, warum die Gemeinde eine Studie als ungeeignet einstuft, obwohl sie diese selbst beauftragt hat.

Die Grundaussage, dass die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung in Herrsching in den letzten fünf Jahren sogar unter der von Oberbayern liegt, ist Tatsache. Die Erkenntnisse der individuellen Studie für Herrsching sind höher zu bewerten als die statistisch ermittelten Zahlen. Die CIMA Studie geht von einer Zunahme der Einwohnerzahlen von 1,5 % aus.

Die Gemeinde spricht weiter von Siedlungsdruck, tatsächlich ist dieser aber nicht gegeben. Wir glauben, dass sich die Gemeinde nicht einfach die geeigneten Zahlen aussuchen kann.

Um den tatsächliche Bedarf an günstigen Wohnraum feststellen zu können, bedarf es einer neuen Studie. Mit den aktuellen Ausführungen im Bauantrag ist der Bedarf nicht ausreichende begründet.

Hierbei muss auch berücksichtigt werden, ob auf der Klosterweise nachweislich günstiger Wohnraum entsteht.

U. Empfehlungen der „CIMA Studie“ - Charakter beibehalten

Mit der aktuellen Auslegung des Bauantrags werden weiterhin die Erkenntnisse der CIMA Studie nicht berücksichtigt. Mit einer Bebauung der Klosterwiese geht der einzigartige Charakter an dieser Stelle verloren. Die aktuelle Bewertung zum Eingriff in die gewachsenen Strukturen halten wir weiterhin für falsch. Es gibt genügend freie Flächen, die das Bild im Wohngebiet bestimmen. Dieser Charakter ist beizubehalten. Eine Bebauung der Klosterwiese verändert dies eklatant.

Abschließend möchten wir anregen, den Beschluss zur Bebauung der Klosterweise zu überprüfen. Die Gemeinde hat auch in einem laufenden Verfahren die Möglichkeit, dies zu tun. In Hinblick auf die unsichere Lage der Grundstückspreise, Baupreise und rechtlich nicht geregelten Grundlagen mit dem Kloster sollte hier eingelenkt werden.

Der Vorschlag einer moderaten Bebauung (siehe 1. Antrag des Klosters für 1/3 der Fläche) würde sicher alle Einwände und potenziellen Klagen vermeiden. Mit der aktuellen Auslegung sind zahlreiche Rechtsverfahren und Streit vorprogrammiert.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Schwenter

Birgit Schwenter