Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Montag, 15.07.2019	
Beginn:	18:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	22:00 Uhr	Sitzungsende: 22:15 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 03.06.2019
2. Bekanntgabe der am 03.06.2019 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Vorstellung des Vorentwurfes zum Nahversorger am Teilsrain / Kuckuckstraße und Erschließung Nahversorger, sowie Wohngebiet und zukünftiges Kinderhaus durch den Investor und Planer
4. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße"
4.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes
4.2. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
5. Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 12 "Etterschlag - Süd"
5.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes
5.2. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Stege am Wörthseeufer im Gemeindebereich Wörthsee"
6.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes
6.2. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Etterschlag Ortsmitte West"
7.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes
7.2. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
8. Bebauungsplan Nr. 66 "Bereich der Fl. Nr. 922/2 Gemarkung Etterschlag an der Wörthseestraße und Umgebung"; Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre
9. Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Maistraße - Panoramaweg - Seeblick
10. Beschlussfassung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich Maistraße - Panoramaweg - Seeblick
11. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen etc.
11.1. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Maistraße
11.2. Bauantrag: Ergänzung einer Dachgaube an der SW-Seite des Reihenendhauses; Brückenweg 1
11.3. Bauantrag: Errichtung einer Steganlage und Erweiterung einer bestehenden Steganlage am Vereinsgelände

11.4. Bauantrag: Ausbau des Dachgeschosses mit Anbau eines Zwerchgiebels, zweier Gauben und einer Außentreppe; Dorfstr. 7 a

11.5. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport in Hanglage; Wörthseestr. 34

11.6. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport; Drosselgasse

11.7. Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und einer Doppelgarage; Auinger Str. 41

11.8. Bauantrag: Neubau einer Lagerhalle (Gärtnereibetrieb) mit Büro; Inninger Str. 17

11.9. Antrag auf Vorbescheid: Teilung und Bebauung; Finkenweg 3 b

11.10. Antrag auf Vorbescheid: Nutzungsänderung eines Hotels in ein Mehrfamilienhaus; Hauptstr. 48

11.11. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung; Wörthseestr. 3 b

11.12. Tekturantrag: Anbau von Räumen an das Einfamilienhaus; Maistr. 12

11.13. Tekturantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Obere Dorfstr. 3

11.14. Freistellungsantrag: Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage; Kuckuckstraße

11.15. Freistellungsantrag: Neubau einer Doppelgarage mit Zufahrt, eines Fahrrad- / Geräte- und Müllraumes und eines Schuppens in Hanglage; Wörthseestr. 34

11.16. Freistellungsantrag: Errichtung von zwei Doppelhaushälften; Taubenweg 16, 18

12. Gemeindliche Stellungnahme zur Anhörung zur Ablehnung: Umnutzung im OG/DG in Pension/Fremdenzimmer; Inninger Str. 6

13. Antrag auf isolierte Befreiung: Erweiterung eines Carports; Ahornstr. 13

14. Antrag auf Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung: Gabionenwand; Eichenweg 10

15. Information der 1. Bürgermeisterin

16. Verschiedenes

Die 1. Bürgermeisterin eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates und begrüßt die anwesenden Mitglieder, die Vertreter der Presse und die Zuhörer. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben. Die Mehrheit der Mitglieder des Gemeinderates ist anwesend. Somit ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 03.06.2019

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 0**

2. Bekanntgabe der am 03.06.2019 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

TOP entfallen

3. Vorstellung des Vorentwurfes zum Nahversorger am Teilsrain / Kuckuckstraße und Erschließung Nahversorger, sowie Wohngebiet und zukünftiges Kinderhaus durch den Investor und Planer

Sachvortrag:

Der Planer stellt das Projekt vor. Diese Vorstellung wird positiv im Gemeinderat aufgenommen.

Folgende Punkte werden im Gemeinderat diskutiert:

- Erschließung:
  - Wegfall der vorgeschlagenen mittigen Erschließung zum „Wogeno“-Grundstück hin
  - Seitliche Wegeführung neben Kindertagesstätte mit zusätzlichen Stellplätzen
  - Abstimmung mit Wogeno

- Bauweise:
  - Holzbau mit geschlossener Nordfassade begrünt; Aufnahme des ländlichen Themas „Scheune“

- Stellplätze für Nahversorger oberirdische Stellplätze für Mitarbeiter und Bewohner in Tiefgarage unter Nahversorger.

Der Investor stellt das Investorenunternehmen vor. Ebenso wie den realisierten Nahversorger in Weyarn, welcher gestalterisch ansprechend in Holzbauweise errichtet wurde.

Über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan findet die Realisierung des Vorhabens „Nahversorger“ in Zusammenarbeit mit der Wogeno seinen Fortgang. Ein Vorhaben– und Erschließungsplan ist in Ergänzung hierzu abzuschließen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einverständnis zur Durchführung der Nahversorgerrealisierung mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Zusammenarbeit mit der Wogeno.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 0**

4. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße"

Sachvortrag:

Der Städteplaner stellt den Planentwurf vom 15.07.2019 vor.

Folgende redaktionelle Änderungswünsche des Gemeinderates (Sitzung 28.01.2019) wurden eingearbeitet in Bezug auf

- Doppelhäuser
- Bäume: sind erhaltenswerte Bäume im Baufenster, muss ein Baumschutzgutachten vorgelegt werden und bei Fällung der Bäume müssen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.
- Swimmingpools sind bis zu einer Größe von 30 m² erlaubt.
- Gartenhäuser dürfen nicht im hinteren Grundstücksbereich errichtet werden (Landschaftsschutzgebiet) sondern nur in den dafür vorgesehenen Bereich.

4.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den vorgestellten Planentwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Waldstraße“ in der Fassung vom 15.07.2019. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0

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

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt mit dem Entwurf in der Fassung vom 15.07.2019 das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0

5. Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 12 "Etterschlag - Süd"

Sachvortrag:

Folgende Änderungswünsche des Gemeinderates (Sitzung 03.06.2019) wurden eingearbeitet:

- Berücksichtigung von Doppel- und Einzelhausbebauung möglich.
- Stellplätze sind nebeneinander anzuordnen
- Der Planer stellt eine Variante mit veränderter Wegeführung vor, um die Verkehrsfläche und Versiegelungen zu verringern. Der Gemeinderat begrüßt diese Variante.

Anregungen aus dem Gemeinderat:

- Kurvenradien müssen eingehalten werden, der Planer überprüft diese.
- Der Stauraum vor Garagen entspricht den Festsetzungen der Garagensatzung; bei Carports ist eine Verringerung des Stauraumes möglich (Einarbeitung in den Textteil).
- Ein Schallschutzgutachten ist nur bei Neubauvorhaben entlang der Etterschlager Straße erforderlich (Einarbeitung in den Textteil).

5.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den vorgestellten Planentwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Etterschlag - Süd“ in der Fassung vom 15.07.2019. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 0**

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

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt mit dem Entwurf in der Fassung vom 15.07.2019 das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 0**

6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Stege am Wörthseeufer im Gemeindebereich Wörthsee"

Sachvortrag:

Folgende Kernpunkte der Planung:

- Bestehende Stege haben Bestandschutz.
- Es gibt Ausnahmetatbestände für Vorhaben mit öffentlicher Relevanz; neue Stege sollen nicht errichtet werden.
- Es werden Landteile als Flächen zur Begrünung festgelegt.
- Der Bebauungsplan umfasst 5 Teilbereiche, so dass eine Teilsatzung möglich wäre.

Der Gemeinderat hat folgende Einarbeitungswünsche:

- Die neue Ortsgestaltungssatzung soll für Einfriedungen eingearbeitet werden.
- Anpflanzungen im Uferbereich sind zu regeln.
- Eine Stichtagfestlegung zur Bestimmung der Genehmigung wäre wünschenswert.

Der Gemeinderat diskutiert, ob der Ansatz in Ordnung ist, ob nur Stege mit Genehmigung Bestandsschutz haben.

6.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes

Beschluss:

Der Umgriff des Bebauungsplanes wird geändert. Der Gemeinderat billigt den vorgestellten Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 „Stege am Wörthseeufer im Gemeindebereich Wörthsee“ in der Fassung vom 15.07.2019.

Abstimmungsergebnis: **Ja 9 Nein 2**

6.2. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt mit dem Entwurf in der Fassung vom 15.07.2019 das Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 9 Nein 2**

7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Etterschlag Ortsmitte West"

TOP entfallen

7.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes

TOP entfallen

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

TOP entfallen

8. Bebauungsplan Nr. 66 "Bereich der Fl. Nr. 922/2 Gemarkung Etterschlag an der Wörthseestraße und Umgebung"; Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre

Sachvortrag:

Die Veränderungssperre läuft am 10.08.2019 ab. Da das Verfahren noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, wird zur Sicherung der Planung vorgeschlagen, die Frist um ein Jahr zu verlängern (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 1. Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 66 „Bereich der Fl. Nr. 922/2 Gemarkung Etterschlag an der Wörthseestraße und Umgebung“ als Satzung.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 0**

9. Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Maistraße - Panoramaweg - Seeblick

TOP entfallen

10. Beschlussfassung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich Maistraße - Panoramaweg - Seeblick

TOP entfallen

11. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen etc.

11.1. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Maistraße

TOP entfallen

11.2. Bauantrag: Ergänzung einer Dachgaube an der SW-Seite des Reihenendhauses; Brückenweg 1

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben „Ergänzung einer Dachgaube“ nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Somit war zu prüfen, ob sich die beantragte Dachgaube nach den Vorgaben dieses § einfügt.

Da bereits genehmigte Gauben an der Nordseite des Doppelhauses vorhanden sind, spricht aus planungsrechtlicher Sicht nichts gegen eine Anordnung einer Gaube an der Südseite. Eine gestalterische Beurteilung des nun nicht mehr einheitlichen Erscheinungsbildes des Doppelhauses in der Südwestansicht ist im § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich nicht Gegenstand der Zulässigkeit eines Vorhabens.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 0**

11.3. Bauantrag: Errichtung einer Steganlage und Erweiterung einer bestehenden Steganlage am Vereinsgelände

TOP entfallen

11.4. Bauantrag: Ausbau des Dachgeschosses mit Anbau eines Zwerchgiebels, zweier Gauben und einer Außentreppe; Dorfstr. 7 a

Sachvortrag:

Zur Zeit wird das Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Die beantragten Gauben und der Zwerchgiebel würden sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Bezugsfälle für die Antragsgegenstände sind im unmittelbarem Umgriff vorhanden. Die Verwaltung weist darauf hin, dass zur Zeit die Ortsgestaltungssatzung OGS-Altort kurz vor dem Inkrafttreten steht.

Würde sie geltende Beurteilungsgrundlage sein, würde das Vorhaben bis auf Punkt 9.2 der Vorgabe entsprechen, wonach das Erscheinungsbild eines Zwerchgiebels sich harmonisch mit dem Gesamtgebäude verbinden muss und die Fassadengliederung der darunter liegende Geschosse aufnehmen muss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 0**

11.5. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport in Hanglage; Wörthseestr. 34

Sachvortrag:

Der Antrag wird wiederholt behandelt. Die in der letzten Gemeinderatssitzung monierten Punkte; welche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vordere Seestraße-Wörthseestraße-Alpenblick“ entsprachen, wurden so überarbeitet, dass sie jetzt mit dem Bebauungsplan konform sind:

- Firsthöhe: wurde reduziert
- Terrasse: Belag wurde wasserdurchlässig gestaltet, wird somit nicht der Grundfläche GRZ zugeordnet
- Treppenanlage: Belag wurde wasserdurchlässig gestaltet, wird somit nicht der Grundfläche GRZ zugeordnet

Eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht: bedingt durch einen traufseitigen Dachüberstand von ca. 1 m kommt es zu einer Überschreitung der Baugrenzen: am nördlichen Giebel um 3,97 m² ansonsten marginal um 15 und 5 cm. Für diese Abweichungen liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Baugrenzen vor.

Eine Verringerung des Dachüberstandes würde eine Bebauungsplankonformität bewirken.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen vorbehaltlich einer Planungsüberarbeitung, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Abstimmungsergebnis: **Ja 11 Nein 4**

11.6. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport; Drosselgasse

Sachvortrag:

Gegenstand des Antrages ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport. Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 125/16 erfolgt von der Drosselgasse her über Fl.Nr. 125/17.

Auch wenn der Antragsteller Eigentümer dieser Flurnummer ist, muss eine Grunddienstbarkeit für dieses Grundstück vorgelegt werden, welche ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht sichert.

Be- und Entwässerungspläne liegen nicht vor; die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht nachgewiesen.

Dem Antrag geht ein genehmigter Vorbescheid vom 28.10.2018 voraus.

Der Antrag weicht in der

- Wandhöhe genehmigt 5,90 m / vorhanden 6,45 m

vom Vorbescheid ab.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht, vorbehaltlich der Korrektur in der Planung.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 0**

11.7. Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und einer Doppelgarage; Auinger Str. 41

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben „Errichtung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und einer Doppelgarage“ nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben ein, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht, da die überbaute Grundstücksfläche größer ist als in der unmittelbaren Umgebung.

Im Geländeverlauf von Südosten nach Nordosten besteht ein Höhenunterschied von 4,52 m. Um die Wohnung des Kellergeschosses zu belichten, sind Abgrabungen und Abfangungen erforderlich. Ebenso für die Außentreppen und die Stellplätze 3 und 4. Angesichts der realen Möglichkeit von Starkregenereignissen ist eine Überflutung des Kellergeschosses vorprogrammiert.

Es liegen keine Unterlagen vor, die eine gesicherte Niederschlagswasserbeseitigung belegen. Nach einer Grundstücksteilung liegen die Stellplätze 7 und 8 auf der Fl.Nr. 701. Hierfür wäre die Eintragung einer Grunddienstbarkeit nötig, ebenso wie für die Anfahrbarkeit der Stellplätze 5 und 6.

Die Verwaltung empfiehlt eine Überarbeitung des Entwurfes.

Der Gemeinderat diskutiert die Zulässigkeit des Vorhabens kontrovers.

Beschluss:

Der Antrag wird vertagt auf den 24.07.2019.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 0**

11.8. Bauantrag: Neubau einer Lagerhalle (Gärtnereibetrieb) mit Büro; Inninger Str. 17

Sachvortrag:

Planungsrechtlich richtet sich das Vorhaben „Neubau einer Lagerhalle (Gärtnereibetrieb) mit Büro“ nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Etterschlag“.
Das Baugrundstück liegt im Bereich der südlichen Sonderbaufläche. Die Nutzung als Lagerhalle für einen Gärtnereibetrieb entspricht den zulässigen Nutzungsarten. Hinsichtlich GRZ, GFZ und Wandhöhe werden die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten, nicht so bei der Dachneigung. Hier sind 15-35° möglich, die Planung sieht 6° vor; es hätte ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt werden müssen, dieser liegt nicht vor. Es fehlen Angaben zum Bodenbelag von Stellplätzen und Verkehrsflächen. Der Bodenbelag soll unversiegelt ausgeführt werden. Ebenso fehlen Angaben zur Art der gewählten Baumpflanzungen. Aus den Planvorlagen (Südansicht) sind Höhenunterschiede ersichtlich. Es liegen Gebäudeabschnitte unterhalb OK Inninger Straße. Eine gesicherte Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht nachgewiesen.

Die Verwaltung empfiehlt eine Überarbeitung des Antrages.

Das Vorhaben wird im Gemeinderat diskutiert und grundsätzlich positiv gesehen. Ein Einvernehmen kann in Aussicht gestellt werden unter Berücksichtigung der im Sachvortrag angeführten Aspekte.

Beschluss:

Der Antrag wird vertagt auf den 24.07.2019.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 0**

11.9. Antrag auf Vorbescheid: Teilung und Bebauung; Finkenweg 3 b

Sachvortrag:

Das Grundstück Fl.Nr. 106/3 soll so geteilt werden, dass ein Neubau eines Einfamilienhauses möglich wäre. Hierzu liegt ein Vorbescheidsantrag vor, mit folgender Fragestellung:

- Ist die Teilung und Bebauung des Flurstücks 106/3, Gemarkung Etterschlag, mit einem Wohnhaus (=Art der Nutzung) mit einer 2-geschossigen Wirkung (E+1 = Maß der Nutzung) planungsrechtlich zulässig?

Die Beurteilung dieser Fragestellung richtet sich nach § 34 BauGB. Das Grundstück liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, die Nutzungsart Wohnen ist bereits im Bestand vorhanden, die Bauweise und die Grundstücksfläche die überbaut werden soll fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt da die Abstandsflächen eingehalten werden und auf dem Grundstück liegen. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

Die Frage wird mit „ja“ beantwortet, der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 0**

11.10. Antrag auf Vorbescheid: Nutzungsänderung eines Hotels in ein Mehrfamilienhaus; Hauptstr. 48

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Umgriff der neuen Ortsgestaltungssatzung für die Altorte. Diese befindet sich zur Zeit zur Prüfung im Landratsamt.

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet des Vorhabens als MD aus. Die Gewährung der Nutzungsänderung würde ein MI bedingen und damit eine Änderung des Flächennutzungsplanes nach sich ziehen.

Die beantragte Wohnnutzung könnte mit den Lärmemissionen der Gaststätte in Konflikt kommen. Für die bestehende Pensionsnutzung wurde extra ein Fußweg zur S-Bahn angelegt, damit für Pensionsgäste eine fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel angeboten werden kann.

Auf dem Bestand sind bereits Gauben vorhanden. Die Neuerrichtung von Gauben wird sich nach den Vorgaben der neuen Ortsgestaltungssatzung richten. Ein Zugeständnis der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Gauben ist zum jetzigen Zeitpunkt ist kontraproduktiv zur neuen Ortsgestaltungssatzung.

1. Der vorgelegte Vorbescheidsantrag wird wegen fehlender und unzureichender Informationen abgelehnt.
2. Der Gemeinderat sieht das Erfordernis einer Grundsatzplanung mit Folgebetrachtung für den Altort Auing über ein Bebauungsplanverfahren.
3. Ist das Errichten von Gauben vgl. Fl.Nr. 672; Hauptstraße 47 bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschluss:

Zu Frage 1: Nein. Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Zu Frage 2: Keine Fragestellung, kann nicht beantwortet werden.

Zu Frage 3: Nein. Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 2**

11.11. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung; Wörthseestr. 3 b

Sachvortrag:

Zur Vorgeschichte:

Die Topographie auf der Fl.Nr. 890/3 ist durch eine sehr steile Hanglage gekennzeichnet, im Augenschein und öffentlicher Sitzung im Klageverfahren am 15.11.2018, Verfahrensnummer M11K17.1746 und M11K18.2232 von der 11. Kammer des Verwaltungsgerichtes festgestellt. Eine rückwärtige Bebauung sei nur unter Wahrung der topografischen Verhältnisse und bauordnungsrechtlicher Vorgaben möglich.

Die nun vorliegende Bebauung greift wieder stark in den Hang ein. Die dargestellte Abgrenzung zum Außenbereich entspricht nicht den örtlichen topografischen Verhältnissen (siehe Fotos „Hinter Haus 1“, „Verbauung“, „Bewegung Hang“; Grundstück Fl.Nr. 890 Salzerhof).

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es fügt sich in die Eigenart der Umgebung nicht ein. Es entstehen städtebauliche Spannungen, insbesondere zum denkmalgeschützten Gebäude auf Fl.Nr. 891/4.

Der Eingriff der jetzigen bestehenden Bebauung der Wörthseestraße 3 bewirkt jetzt schon Hangbewegungen auf der Fl.Nr. 891/4. Eine weitere zusätzliche Bebauung würde diese verstärken; es könnte zum Abrutschen des Hanges kommen.

Die Verwaltung belegt mittels Fotos einer Ortsbesichtigung den Hangverlauf.

Der Gemeinderat sieht eine Gefährdung der denkmalgeschützten Bebauung auf Fl.Nr. 891/4; Wörthseestraße 5 durch eine rückwärtige Bebauung, wie im vorliegenden Vorbescheidsantrag vorgesehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis: **Ja 11 Nein 3**

11.12. Tekturantrag: Anbau von Räumen an das Einfamilienhaus; Maistr. 12

Sachvortrag:

Mit Beschlussfassung in der Gemeinderatssitzung am 25.09.2017, TOP Ö 6, wurde bei Vorlage eines zustimmungsfähigen Tekturantrages die Schließung eines Vergleichs im noch laufenden Klageverfahren in Aussicht gestellt.

Anstelle eines Flachdaches liegt nunmehr ein Satteldach vor. Die Abstandsflächen werden jetzt gem. Art. 6 BayBO eingehalten, dieser Punkt wurde im o.g. Beschluss als problematisch eingestuft.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 1**

11.13. Tekturantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Obere Dorfstr. 3

Sachvortrag:

Gegenstand des Tekturantrages ist die Vergrößerung der Terrasse von 37,88 m² (Genehmigung B-2017-198-5) auf 49,80 m². Die Terrassenvergrößerung fügt sich nach § 34 BauGB ein.

Die Verwaltung weist darauf hin, den Tekturgegenstand in den Planvorlagen von der bisher genehmigten Planung abzugrenzen.

Hinweis aus dem Gemeinderat, dass Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke entwässern darf. Es wird empfohlen, einen versickerungsfähigen Plattenbelag für die Terrasseneindeckung vorzusehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Verwendung eines sickerfähigen Plattenbelages und einer Niederschlagswasserbeseitigung, die eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ausschließt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 0**

11.14. Freistellungsantrag: Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage; Kuckuckstraße

Sachvortrag:

Die Verwaltung empfiehlt, kein Bauantragsverfahren durchzuführen.

Ein Gemeinderatsmitglied bittet um Fassadenüberarbeitung.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung zur Empfehlung der Verwaltung.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 1**

11.15. Freistellungsantrag: Neubau einer Doppelgarage mit Zufahrt, eines Fahrrad- / Geräte- und Müllraumes und eines Schuppens in Hanglage; Wörthseestr. 34

Sachvortrag:

Die Verwaltung empfiehlt, kein Bauantragsverfahren durchzuführen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung zur Empfehlung der Verwaltung.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 0**

11.16. Freistellungsantrag: Errichtung von zwei Doppelhaushälften; Taubenweg 16, 18

Sachvortrag:

Die Verwaltung empfiehlt, kein Bauantragsverfahren durchzuführen.

Hinweis aus dem Gemeinderat: Auch bei Baubetrieb soll die Straße so breit bleiben, dass Müllfahrzeuge u.ä. passieren können.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung zur Empfehlung der Verwaltung.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 0**

12. Gemeindliche Stellungnahme zur Anhörung zur Ablehnung: Umnutzung im OG/DG in Pension/Fremdenzimmer; Inninger Str. 6

Sachvortrag:

Es wird im Gemeinderat klargestellt, dass die Beantwortung der Fragestellungen aus der Bearbeitung des Vorbescheidsantrages vom 08.07.2016 her resultiert. Eine Vermengung mit dem aktuellen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 64 „Etterschlag-Ortsmitte-West“ sollte nicht erfolgen.

Im Verfahren zur Anhörung zur Ablehnung bittet die Gemeinde das Landratsamt um Fristverlängerung zur Abgabe der geforderten Stellungnahme aus der Zuschrift vom 03.06.2019.

Beschluss:

Nichtbehandlung

13. Antrag auf isolierte Befreiung: Erweiterung eines Carports; Ahornstr. 13

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberfeld-Steinebach“. Die Vorgaben des Art. 6 Abs. 9 BayBO werden eingehalten.

Mit der Carporterweiterung wird ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück geschaffen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 0**

14. Antrag auf Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung: Gabionenwand; Eichenweg 10

Sachvortrag:

„Ex iniuria ius non oritur.“
Aus Unrecht entsteht kein Recht.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 0**

15. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

16. Verschiedenes

TOP entfallen

Ende der Sitzung: 22:15 Uhr

1. Bürgermeisterin Schriftführung