



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Montag, 23.09.2019	
Beginn:	19:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	21:55 Uhr	Sitzungsende: 22:30 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 15.07.2019
2. Bekanntgabe der am 15.07.2019 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Neue Planungsvorschläge zum Kirchenwirt und ggf. Beschlussfassung
4. Antrag des Grundeigentümers auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fl. Nrn. 42 und 653 Gem. Etterschlag
5. Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Ortsmitte Auing
6. Beschlussfassung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich Ortsmitte Auing
7. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen etc.
 - 7.1. Bauantrag: Anbau einer Wohnraumerweiterung beim bestehenden Reiheneckhaus (Nr. 18); Alte Hauptstraße 3 c
 - 7.2. Bauantrag: Neubau eines Heizhauses mit Bunker an den bestehenden landw. Stadel; Meilinger Straße
 - 7.3. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Nähe Maistraße
 - 7.4. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport; Nähe Drosselgasse
 - 7.5. Bauantrag: Nutzungsänderung einer Wohnung in Arztpraxis, Wohnung 5, Dachgeschoss; Seestraße 68
 - 7.6. Bauantrag: Abbruch einer Garage, An- und Umbau einer bestehenden Doppelhaushälfte; Enzianweg 1
 - 7.7. Bauantrag: Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Errichtung einer zweiten Wohneinheit; Am Teilsrain 4
 - 7.8. Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und einer Doppelgarage; Auinger Str. 41 - geänderte Planung
 - 7.9. Bauantrag: Neubau einer Liegehalle; Schlagenhofener Straße 5
 - 7.10. Bauantrag: Anbau an ein bestehendes Wohnhaus; Alte Hauptstr. 3 c
 - 7.11. Tekturantrag: Änderung der Außenanlage; Höhenanpassung der Garagengrenzwand; Seestr. 15
 - 7.12. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 2 Doppelgaragen; Muldenstraße 8 b

- 7.13. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage als Ersatzbau; Hauptstr. 42
- 7.14. Antrag auf Vorbescheid: Neubau 2 Einfamilienhäuser; Waldstraße
- 7.15. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines eingeschossigen Neubaus als Musik- Unterrichtsraum; Am Steinberg 3
- 7.16. Antrag auf Vorbescheid: Anhebung des Daches zur Schaffung von Wohnraum und Neubau einer Doppelgarage; Hintere Seestraße 17
8. Antrag auf Befreiung von der Garagen- und Stellplatzsatzung, Errichtung eines Carports; Waldstraße 11
9. Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung zur Höhe von Einfriedungen in Ziffer 9.1 des Bebauungsplans Nr. 30 "Seeblick/Wörthseestraße/Maistraße"; Maistraße 20 b
10. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports; Dorfstraße 26
11. Antrag auf isolierte Befreiung für einen Sichtschutz (Gabionenwand); Maistraße 16 b
12. Anhörung zur Einvernehmensersatzung: Abbruch baufälliger Mauern und Neuerrichtung von Mauern, Erweiterung bestehender Zufahrt und Abbruch Garage, Neubau Garage und Ateliergebäude; Etterschlager Str. 18
13. Information der 1. Bürgermeisterin
14. Verschiedenes

Die 1. Bürgermeisterin eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates und begrüßt die anwesenden Mitglieder 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 15.07.2019

Beschluss:

TOP 11.10 der der Niederschrift:

Es wird aus dem Gemeinderat darauf hingewiesen, dass die Formulierung „2. Der Gemeinderat sieht das Erfordernis einer Grundsatzplanung mit Folgebetrachtung für den Altort Auing über ein Bebauungsverfahren.“ ersetzt werden soll durch „2. Der Gemeinderat sieht mehrheitlich das Erfordernis....“

Der Niederschrift wird sonst ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2. Bekanntgabe der am 15.07.2019 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

TOP entfallen

3. Neue Planungsvorschläge zum Kirchenwirt und ggf. Beschlussfassung

Sachvortrag:

Die Planer und der Projektsteuerer stellen den gegenwärtigen Stand der Vorentwurfsplanung vor.

Die Unterlagen hierfür werden dem Gemeinderat über Kommsafe zur Verfügung gestellt.

Ziel der Vorstellung sind Beschlussfassungen zu elementaren Entscheidungen, im Rahmen einer zeitgerechten und zielführenden Projektbearbeitung.

Im Gemeinderat wird das Erfordernis des Veranstaltungsraumes kontrovers diskutiert. Vor- und Nachteile einer Durchwegung von der Hauptstraße her werden ebenfalls erörtert. Würde die Durchwegung realisiert werden, entstünde ein ca. 20 m dunkler „Schlauch“, von der Hauptwindrichtung „Westen“ würde die Durchwegung wie ein „Windschlauch“ wirken, die Platzqualität des Innenhofes wäre reduziert. Mit Realisierung des Projektes „Kirchenwirt“ entsteht in der Ortsmitte Steinebach ein Ensemble von hoher räumlicher und baulicher Qualität. Unter Berücksichtigung der brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen können hier Wände und Decken des Holzbaus sichtbar gestaltet werden.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt, die weitere Planung und Realisierung des Veranstaltungsraumes

Abstimmungsergebnis:

Ja 8 Nein 5

2. Der Gemeinderat beschließt, keine Durchwegung zwischen Gasthaus und Veranstaltungsraum vorzusehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3. Der Gemeinderat beschließt, auf Grund der vorgestellten überarbeiteten Planung, im Obergeschoß des Hauses 2 eine Galerie- und Schlafebene vorzusehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

4. Der Gemeinderat beschließt, den zweiten Aufzug im Haus 2 entfallen zu lassen, da alle Wohnungen im Projekt barrierefrei gestaltet sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

5. Der Gemeinderat beschließt, Innenwände, wo möglich und sinnvoll, dem Charakter des Holzbaues folgend, sichtbar in Holzkonstruktion zu realisieren, ebenso wie durchgehende Holzdecken.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

4. Antrag des Grundeigentümers auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fl. Nrn. 42 und 653 Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Vom Grundeigentümer wurde erneut ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. In der beiliegenden Planskizze sind östlich des St.-Florian-Weges 5 Doppelhäuser, im Süden und Osten Garagen und eine Gewerbe-Unterstellhalle als Schallriegel eingezeichnet.

Unter TOP 1 wurde in der nichtöffentlichen Sitzung am 24.07.2019 bereits über einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes abgestimmt und eine inhaltliche Befassung mit Hinweis auf das ISEK (Planungszeitraum 2021 - 2024) zurückgestellt. Da sich seitdem keine Änderung der Sach- und Rechtslage ergeben hat, ist, nach Ansicht der Verwaltung, eine erneute Beschlussfassung auch zu einer geänderten Planung nicht erforderlich.

Das Thema Entwässerung „Etterschlag-Ost“ kann nicht mit einem Bebauungsplan verknüpft werden und wird separat behandelt.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens soll im Planungsgebiet untersucht werden. Gleichzeitig ist es als vorbereitende Maßnahme für eine weitere Bauleitplanung sinnvoll festzustellen, welche immissionsschutzrelevanten Konsequenzen der Wegfall der Biogasanlage und der Hofstelle für eine Bebauung hätte. Ebenso soll die Untersuchung die Auswirkungen von produzierenden Gewerbe in den hierfür vorgesehenen Bereichen auf eine mögliche Wohnbebauung betrachten.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vortrag der Verwaltung zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

5. Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Ortsmitte Auing

Sachvortrag:

In der Sitzung am 15.07.2019, TOP Ö 11.10, hatte der GR das Erfordernis einer Grundsatzplanung mit Folgebetrachtung für den Altort Auing über ein Bebauungsplanverfahren gesehen.

In Folge davon wird der Bebauungsplan Nr. 73 „Ortsmitte Auing“ aufgestellt. Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst die Fl. Nrn. 655 Teilfl., 655/1, 689, 888 Teilfl., 889 Teilfl., 703 Teilfl., 661 Teilfl., 662, 662/1, 665 Teilfl., 665/1, 668 Teilfl., 692/1, 890/2 Teilfl., 878 Teilfl., 672, 673, 671, 674, 677, 676 Teilfl., 678, 678/1, 690/1, 690/2 und 692/2. Der Umgriff umfasst mit Ausnahme der Fl. Nrn. 658/2, 658 und 910/15 das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Dorfgebiet (MD).

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Erhalt der ortsbildprägenden Kubaturen
- Benennung von räumlichen, strukturellen und baulichen Entwicklungspotentialen
- Klärung der strukturellen Entwicklung im Altort Auing
- geordnete städtebauliche Entwicklung
- Festsetzung von Art und des Maß der baulichen Nutzung
- Berücksichtigung der Aussagen der neuen Ortsgestaltungssatzung
- Erhalt der Mischnutzung von Wohnen, Gaststätte, Beherbergungsbetrieb und Landwirtschaft.

Die Mehrheit im Gemeinderat befürwortet die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit großem Umgriff als proaktive Chance für die zukünftige Gestaltung der Ortsmitte Auings.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für den Bereich Ortsmitte Auing, Fl. Nrn. 655 Teilfl., 655/1, 689, 888 Teilfl., 889 Teilfl., 703 Teilfl., 661 Teilfl., 662, 662/1, 665 Teilfl., 665/1, 668 Teilfl., 692/1, 890/2 Teilfl., 878 Teilfl., 672, 673, 671, 674, 677, 676 Teilfl., 678, 678/1, 690/1, 690/2 und 692/2, alle Gemarkung Steinebach zur Umsetzung der o.g. Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BPlan Nr.73 „Ortsmitte Auing“).

Abstimmungsergebnis:

Ja 9 Nein 4

6. Beschlussfassung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich Ortsmitte Auing

Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat beschlossen, für den Bereich Ortsmitte Auing, Fl. Nrn. 655 Teilfl., 655/1, 689, 888 Teilfl., 889 Teilfl., 703 Teilfl., 661 Teilfl., 662, 662/1, 665 Teilfl., 665/1, 668 Teilfl., 692/1, 890/2 Teilfl., 878 Teilfl., 672, 673, 671, 674, 677, 676 Teilfl., 678, 678/1, 690/1, 690/2 und 692/2 einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Erhalt der ortsbildprägenden Kubaturen
- Benennung von räumlichen, strukturellen und baulichen Entwicklungspotentialen
- Klärung der strukturellen Entwicklung im Altort Auing
- geordnete städtebauliche Entwicklung
- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Berücksichtigung der Aussagen der neuen Ortsgestaltungssatzung
- Erhalt der Mischnutzung von Wohnen, Gaststätte, Beherbergungsbetrieb und Landwirtschaft.

Da bereits zwei Anträge auf Vorbescheid eingereicht wurden, ist es zur Sicherung der Ziele erforderlich, für den gesamten Umgriff eine Veränderungssperre zu erlassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 73 „Ortsmitte Auing“ eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 9 Nein 4

7. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen etc.

7.1. Bauantrag: Anbau einer Wohnraumerweiterung beim bestehenden Reiheneckhaus (Nr. 18); Alte Hauptstraße 3 c

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt in der Wohnanlage der Alten Hauptstraße 3c in Walchstadt. Städtebaulich prägnant ist die Situierung der Gebäudekörper zum Innenhof hin. Dabei sind die Gebäude 3b und 3c jeweils durch einen Gebäudevorsprung gekennzeichnet.

Das beantragte Vorhaben weicht von dieser Typisierung ab, indem der Anbau den gleichmäßigen Gebäudekantenverlauf unterbricht. Es entstehen städtebauliche Spannungen.

Durch den Vorbau wird der Freisitz des Nachbargrundstückes auf Flurnummer 837/6 verschattet. Die Nachbarbeteiligung dieses betroffenen Nachbarn wurde nicht nachgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

7.2. Bauantrag: Neubau eines Heizhauses mit Bunker an den bestehenden landw. Stadel; Meilinger Straße

Zurückstellung

7.3. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Nähe Maistraße

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die vorhandene Wandhöhe beträgt 7.05 m; die maximal gestattete Wandhöhe des genehmigten und verlängerten Vorbescheids vom 04.10.2018 des Nachbargebäudes (Bezugsfall) Panoramaweg 3 beträgt 6,20 m.

Das geplante Gebäude befindet sich an einer exponierten Stelle, die 2 geschossige Bauweise mit einem Flachdach ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden, maximal E + ausgebautem Dach.

Die Verwaltung empfiehlt die Errichtung eines Phantomgerüsts und eine Ortsbegehung, um zu klären, ob sich der Flachdachbau hinsichtlich des Maßes der Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Beschluss:

Der Gemeinderat folgt der Empfehlung der Verwaltung zur Errichtung eines Phantomgerüsts und einer Ortsbegehung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

7.4. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport; Nähe Drosselgasse

TOP entfallen

7.5. Bauantrag: Nutzungsänderung einer Wohnung in Arztpraxis, Wohnung 5, Dachgeschoss; Seestraße 68

Sachvortrag:

Im Dachgeschoß eines bestehenden Wohnhauses soll eine Wohnung in eine Arztpraxis umgenutzt werden.

Planungsrechtlich liegt das Vorhaben in einem WA-Gebiet gemäß BauNVO. (§4 Abs. 3 Satz 3)
Danach können nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die Beurteilung des störungsfreien Gewerbes erscheint es der Verwaltung wichtig, eine reibungslose Stellplatzbelegung nachzuweisen, da sich in dem Wohnhaus eine weitere Arztpraxis befindet.

Ein Stellplatznachweis liegt vor, die Anfahrbarekeit der Stellplätze und deren reibungslose Verwendung bei parallel verlaufendem Praxisbetrieb ist im weiteren Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

In der Planvorlage ist der Gegenstand des Nutzungsänderungsantrages nicht eindeutig bezeichnet, es besteht zwar eine farbliche Unterlegung des beantragten Bereiches, nicht jedoch eine eindeutige Kennzeichnung als Praxis. In den Plänen ist immer noch die Wohnnutzung dargestellt.

Eine klare Abgrenzung des ausschließlich beantragten Bereichs zum EG und OG ist nicht dargestellt. Alle nicht beantragten Gebäudebereiche hätten gestrichen werden müssen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

7.6. Bauantrag: Abbruch einer Garage, An- und Umbau einer bestehenden Doppelhaushälfte; Enzianweg 1

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Antragsgegenstand sind Abbruch einer bestehenden Garage, Neuerrichtung der Garage mit Unterkellerung und Überbauung mit einem Kinderzimmer, Ausdehnung der Wohnzimmerfläche um die Abmessungen des Balkons im EG, Änderung der Fassade im EG.

Hinsichtlich des Maßes und der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Gebäude ein. Die auf der Garage errichtete Wohnflächenerweiterung zur Doppelhaushälfte könnte auch als selbstständig nutzbare Wohneinheit realisiert werden. Das würde den Nachweis eines weiteren Stellplatzes auf dem Grundstück bedingen.

Antragsgegenstand ist jedoch die in den Planvorlagen belegte die Wohnflächenerweiterung einer Wohneinheit.

Die Versickerung muss auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die Zufahrt zur Garage ist wasserdurchlässig zu gestalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 1

7.7. Bauantrag: Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Errichtung einer zweiten Wohneinheit; Am Teilsrain 4

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Hinblick auf eine mehrgeschossige Wohnbebauung im Projekt „Teilsrain“ fügt sich der beantragte Anbau und die Errichtung einer zweiten Wohneinheit nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein.

Abstandsflächen werden von der Gemeinde nicht geprüft, dennoch liegt bereits eine Übernahmerechtsklärung des Grundstückseigentümers von Fl.Nr. 540 vor.

Die im Grundbuch gesicherte Übernahme der Abstandsfläche wird im weiteren Bauantragsverlauf dem Landratsamt überreicht.

Die zusätzlichen 2 erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde sind nachgewiesen.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen und die Stellplätze selber sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszustatten.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 0

7.8. Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und einer Doppelgarage; Auinger Str. 41 - geänderte Planung

Sachvortrag:

Das Vorhaben wurde in der GR-sitzung am 24.07.2019 behandelt.

Es liegt nunmehr eine überarbeitete Antragsfassung vor:

- Um einer starken Versiegelung des Grundstückes entgegen zu wirken, wurden die Stellplatzflächen selber und auch die Zufahrt selber wasserdurchlässig gestaltet.
- Der Nachweis der Versickerung auf dem Grundstück liegt mit Bestätigungsschreiben des Landratsamtes vom 02.09.2019 vor.
- Einer Überflutung des Kellergeschosses ist mit genau bezeichneten und beschriebenen konstruktiven Maßnahmen entgegengewirkt worden.

Die Wohnraumnutzung im Keller sieht die Verwaltung nach wie vor kritisch, auch wenn Fenstervergrößerungen vorgenommen worden sind: die Zulässigkeit der Anordnung von Fenstern unterhalb einer Terrasse ist vom Landratsamt zu prüfen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sicherzustellen.

Aus der Mitte des Gemeinderates erfolgt der Hinweis, dass der Antragsteller bzw. Planer für evtl. Wasserschäden selbst verantwortlich ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

7.9. Bauantrag: Neubau einer Liegehalle; Schlagenhofener Straße 5

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Begründung für das Erfordernis des Liegehallenneubaus ist den Dokumenten zu entnehmen.

Es liegt eine landwirtschaftliche Privilegierung vor. Es handelt sich um eine aus dem landwirtschaftlichen Betrieb resultierende nachvollziehbare Erweiterung. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist beteiligt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

7.10. Bauantrag: Anbau an ein bestehendes Wohnhaus; Alte Hauptstr. 3 c

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach fügt sich der Anbau hinsichtlich des Maßes und der Art der baulichen Nutzung ein. Im Gegensatz zur unter TOP Ö7.1. beantragten Wohnraumerweiterung liegt mit dem hier zu bescheidenden Antrag eine völlig andere städtebauliche Situation vor, da der geplante Anbau nicht zum Innenhof ausgerichtet ist, nachbarliche Belange werden mit dem Anbau nicht berührt.

Abstandsflächen werden von der Gemeinde nicht geprüft. Eine Übernahme der auf den Erschließungsweg fallenden Abstandsfläche ist möglich und muss im weiteren Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

Die Außentreppe zur Dachterrasse kann nicht als Erschließung für eine separate Wohneinheit im OG genutzt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

7.11. Tekturantrag: Änderung der Außenanlage; Höhenanpassung der Garagengrenzwand; Seestr. 15

Sachvortrag:

Bei dem vorliegenden Antrag handelt es sich um einen Tekturantrag zur Baugenehmigung 40-B-2017-598-5.

Der Gegenstand des Antrages ist der Bau- und Vorhabensbeschreibung zu entnehmen.

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit der beantragten Höhenänderung der Garage an der Grenze liegt im Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes, da hier Abstandsflächen geprüft werden.

Die Asphaltierung im Stauraumbereich vor der Garage widerspricht den Festsetzungen der Garagensatzung der Gemeinde Wörthsee, wonach dieser Bereich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen ist.

Zitierte Bezugsfälle der Umgebung rechtfertigen keine Abweichung von den Festsetzungen dieser Satzung.

Die Verwaltung sieht die Verbreiterung der Abgrabung kritisch hinsichtlich des sensiblen Bereiches zum Nachbargrundstück Fl.Nr.421/4.

Die in den genannten Bezugsfällen zitierten Abgrabungen sind ohne Mauern oder Abfangungen gestaltet, sie fügen sich harmonisch in die Gartengestaltung ein (Seestraße 39). Eine 4-Geschossigkeit des Bezugsfalles Seestraße 11 liegt nicht vor.

Der Gemeinderat sieht die Versiegelung des Garagenvorbereiches sehr kritisch und bemängelt fehlende Angaben bzw. Maßnahmen zur schadensfreien Niederschlagswasserbeseitigung in zur Garage hin abfallenden Vorbereich.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 0

7.12. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 2 Doppelgaragen; Muldenstraße 8 b

Sachvortrag:

Der Antrag wurde mit einem nicht eindeutig benannt: zum einen als Vorbescheid zum anderen als Bauantrag.

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag zur eindeutigen Verfahrensbestimmung zurückzugeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat folgt der Empfehlung der Verwaltung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

7.13. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage als Ersatzbau; Hauptstr. 42

Sachvortrag:

Bedingt durch den Erlass der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB (TOP Ö 6) ist eine planungsrechtliche Behandlung des Vorhabens nicht möglich.

Mit Einbindung der Antragstellerin im Bauleitplanverfahren könnte zu einem späteren Zeitpunkt in diesem Verfahren eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens gemäß § 33 BauGB vorliegen.

Beschluss:

Mit Bezug auf den Sachvortrag ist zur Zeit kein Beschluss erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 2

7.14. Antrag auf Vorbescheid: Neubau 2 Einfamilienhäuser; Waldstraße

Sachvortrag:

Das beantragte Vorhaben liegt im zum jetzigen Zeitpunkt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich richtet sich nach den im § 35 aufgeführten Voraussetzungen.

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Eine Zulässigkeit nach § 35 Abs.2 „sonstige Vorhaben“ kann nicht in Aussicht gestellt werden, da das Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt. Auch in der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Waldstraße“ ist das beantragte Vorhaben im Außenbereich gelegen. Dieser ist von Bebauung freizuhalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

7.15. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines eingeschossigen Neubaus als Musik- Unterrichtsraum; Am Steinberg 3

Sachvortrag:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die topografische Situation des Vorhabens ist geprägt durch eine steile Hanglage mit starkem hochstämmigem Baumbewuchs.

In der Vorgeschichte hatte sich der Gemeinderat beim Vorhaben „Am Steinberg 1“ und in der Festlegung des nördlichsten Bauraumes im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 61 „Kirchenwirt“ mit der Frage beschäftigt, wo der Verlauf für eine Baulinie liegt, in Abgrenzung zum Außenbereich.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Vorgaben des Flächennutzungsplanes zur Art der Nutzung mit „WA“ nicht konform mit der tatsächlichen topografischen Situation sind. Aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan kann die Festlegung der Außenbereichslage nicht rechtsverbindlich abgeleitet werden.

Die Verwaltung empfiehlt vor einer weiteren Behandlung im Gemeinderat zunächst mittels einer Ortsbesichtigung und eines Phantomgerüsts die grundsätzliche Klärung, ob und wo eine Bebauung auf dem Grundstück möglich wäre.

Die weit in den Hang reichende Bebauung „Am Steinberg“ ist als Ausreißer aus einer Zeit zu sehen, in der Genehmigungen ohne die Sensibilität und Achtsamkeit für die tatsächliche topografische Situation erteilt wurden.

Die Fragestellungen zum Vorbescheid sind dem pdf.- Dokument des Planers zu entnehmen.

Der Gemeinderat äußert sich ablehnend gegen eine tiefer in den Hang reichende Bebauung mit Hinweis auf die Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan Nr. 61 „Kirchenwirt“.

Eine Ortsbesichtigung wird nicht für nötig gehalten. Die Gemeinde behält ihre Haltung zur Festlegung der äußersten Bebauungsmöglichkeit aus dem vorangegangenen Vorhaben (Am Steinberg 1) und dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 61 „Kirchenwirt“ bei.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt keine Ortsbesichtigung. Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 0

7.16. Antrag auf Vorbescheid: Anhebung des Daches zur Schaffung von Wohnraum und Neubau einer Doppelgarage; Hintere Seestraße 17

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen: „Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich“.

Dem Vorhaben liegt eine Baugenehmigung für einen Landhausneubau vom 03.10.1952 zu Grunde.

Die Voraussetzungen zur Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß § 35 Abs. 4 Satz 5 BauGB, Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu 2 Wohneinheiten, sind gegeben:

- a) Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
- b) Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen; die Wohnfläche im Altbau beträgt 127,47 m²; im Neubau 163,15 m², was einer Mehrung der Wohnfläche von 28 % entspricht.

- c) Bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen die Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Fragestellung:

„Ist das Vorhaben „Anhebung des Daches um 1,70 m zur Schaffung von Wohnraum für die Familie und Neubau einer Doppelgarage“ planungsrechtlich zulässig?“

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur Fragestellung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

8. Antrag auf Befreiung von der Garagen- und Stellplatzsatzung, Errichtung eines Carports; Waldstraße 11

Sachvortrag:

Der Antragsteller beantragt für die Errichtung eines Carports eine Befreiung von Art. 3 „Stauraum vor Garagen“ der Garagen – und Stellplatzverordnung der Gemeinde Wörthsee.

Das Vorhaben ist in der Waldstraße gelegen.

Die Errichtung des Carports erfolgt nach Abriss eines baufälligen Carports an gleicher Stelle, mit identischen Abmessungen und damit in gleicher Größe.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

9. Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung zur Höhe von Einfriedungen in Ziffer 9.1 des Bebauungsplans Nr. 30 "Seeblick/Wörthseestraße/Maistraße"; Maistraße 20 b

Sachvortrag:

Für die Maistrasse 20b wird eine isolierte Befreiung von der Festsetzung Nr. 9.1 des Bebauungsplanes Nr. 30 „Seeblick-Wörthseestraße-Maistraße“ beantragt.

Die Festsetzung 9.1 besagt, dass als Einfriedungen, sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m, mit Hinterpflanzung aus der Artenliste unter 8.6 in einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig sind.

Die beantragte Abweichung einer Trennwand an der Grundstücksgrenze soll 2,85 m lang und 2,00 m hoch sein.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

**10. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports;
Dorfstraße 26**

Sachvortrag:

Für das Urban-Dettmar-Haus wird für die Errichtung eines Carports eine isolierte Befreiung von der Festsetzung 6.2 des Bebauungsplanes Nr. 42 „Birkenweg/Seepromenade/Meisenweg/Dorfstraße“ beantragt.

Unter dieser Festsetzung ist die Größe von Nebenanlagen mit maximal 20 m² geregelt. Der geplante Carport hat eine Größe von 25 m².

Ein Stellplatz müsste gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) mindestens 2,30 Breite und 5,00 Länge haben. Es sollen zwei Stellplätze für den Carport berücksichtigt werden; somit würde die kleinste Grundfläche bereits 23 m² betragen. Werden die Abmessungen der Holzkonstruktion mitberücksichtigt, vergrößert sich die Grundfläche.

Es soll untersucht werden, ob auch mit Gewährung der Befreiung der Bebauungsplan weiterhin Bestand hat. Die Verwaltung klärt dieses mit dem Rechtsbeistand der Gemeinde, erst dann kann ein Beschluss gefasst werden.

**11. Antrag auf isolierte Befreiung für einen Sichtschutz (Gabionenwand);
Maistraße 16 b**

Zurückstellung

**12. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Abbruch baufälliger Mauern
und Neuerrichtung von Mauern, Erweiterung bestehender Zufahrt und
Abbruch Garage, Neubau Garage und Ateliergebäude; Etterschlager Str.
18**

Sachvortrag:

Die Gemeinde wird vom Landratsamt aufgefordert, Stellungnahme im Rahmen einer Einvernehmensersetzung zu beziehen.

In der GR-Sitzung am 24.07.2019, TOP Ö 6.4, hatte der Gemeinderat sein Einvernehmen für den Bau eines Kamins in der Außenmauer des unterirdischen Ateliergebäudes nicht erteilt.

Die Verwaltung ist nach wie vor der Ansicht, dass in der Gemeinde Wörthsee Kamine unzulässig sind in Außenmauern, die als Einfriedungen bzw. Geländeabfangungen im straßennahen Bereich dienen.

Die gültige Rechtsgrundlage der Ortsgestaltungssatzung mit ihren Vorgaben für Einfriedungen sieht Kamine in Einfriedungen und Abfangungen nicht vor.

Durch den Betrieb des Kamines würden Nachbarn belästigt und somit nachbarliche und schützende Belange berührt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 10 Nein 3

13. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

14. Verschiedenes

TOP entfallen

Ende der Sitzung: 22:30 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung