



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Montag, 18.11.2019	
Beginn:	19:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	22:30 Uhr	Sitzungsende: 22:45 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21.10.2019
2. Bekanntgabe der am 21.10.2019 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
- 3.1. Vorstellung des Freiflächenkonzeptes auf dem Kirchenwirt Areal und gegebenenfalls Beschlussfassung
4. Bebauungsplan Nr. 70 "Etterschlager Straße - Fl. Nr. 513 und 508/2"
- 4.1. Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen
- 4.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a BauGB i. v. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
5. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Rehsteig - Nordseite" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB
- 5.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes
- 5.2. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
6. Bebauungsplan Nr. 60 "Wörthseestraße-Alpenblick", Fl.Nr. 903/18, 903/19 und 903/48
7. Bebauungsplan Nr. 71 "Fl. Nr. 1372, Kirchweg Walchstadt"
- 7.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes
- 7.2. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
8. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Genossenschaftlicher Wohnungsbau am Teilsrain" Umgriff und Verfahrensfestlegung
9. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Kuckuckstraße - Nordseite" für die Kuckuckstr. 57;
10. Anhörung zur Einvernehmensersetzung; Neubau einer Dunglagerhalle; Schmidfeld, Fl.Nr. 610/1
11. Antrag auf Erteilung einer Abgrabungsgenehmigung und der Wiederverfüllung einer Kiesgrube der Gemeinde Wörthsee, Fl.Nrn. 288, 301, 299
12. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen etc.
- 12.1. Bauantrag: Errichtung eines Doppelhauses mit drei Garagen und einem Stellplatz; Obere

Dorfstraße - wiederholte Behandlung

- 12.2. Bauantrag: Neubau Carport; Muldenstr. 1 d
- 12.3. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen- und Carportgebäude sowie Gärtnerhaus; Vordere Seestraße 15
- 12.4. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses; Muldenstraße 10
- 12.5. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses; Muldenstraße 10
- 12.6. Bauantrag: Sanierung des wurmstichigen Dachstuhles auf dem bestehenden Wohnhaus, Erneuerung der baufälligen Dachkonstruktion auf dem alten Stallgebäude, Sanierung des alten Sallgebäudes zur Schaffung privater Abstellräume; Alte Hauptstraße 10
- 12.7. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Objektes mit 2 WE; Dorfstraße 35
- 12.8. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 2 Doppelgaragen; Muldenstraße 8 b
13. Bericht zum Stand der Planung "Seniorenwohnen"; Kenntnisnahme und ggf Beschlussfassung
14. Information der 1. Bürgermeisterin
15. Verschiedenes

Die 1. Bürgermeisterin eröffnet um 19:00 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 21.10.2019

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2. Bekanntgabe der am 21.10.2019 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

TOP entfallen

3. Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten

3.1. Vorstellung des Freiflächenkonzeptes auf dem Kirchenwirt Areal und gegebenenfalls Beschlussfassung

Sachvortrag:

Der Planer stellt das Freiraumkonzept vor.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, auf dieser Basis weiterzuplanen. Der vorgestellte Entwurf ist Grundlage für eine nun folgende Kostenschätzung durch das Architekturbüro.

4. Bebauungsplan Nr. 70 "Etterschlager Straße - Fl. Nr. 513 und 508/2"

4.1. Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen

Sachvortrag:

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat vorab im KommSafe zur Verfügung gestellt.

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt den Stadtplaner.

Der Planer gibt einen zusammenfassenden Überblick zu den eingegangenen Bedenken und Anregungen welche in die Festsetzungen eingearbeitet wurden.

Immissionsschutz:

- das schalltechnische Gutachten ergab, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte um nur max. 1 – 2 dB zu verzeichnen ist (Lärmpegelbereich der DIN 4109), d.h. übliche Außenwandkonstruktionen, ohne Anforderungen an Grundrissorientierungen sind möglich.

- Schutz der Nachbarn (WR) gegen Lärm durch Zufahrten oder Parkplatz gegeben, da Ausbildung der Oberflächenbelege, Rinnen und Tore in den Festsetzungen übernommen wurde.
- Ein- und Ausfahrten werden auf 5 m statt vorher 4,50 m verbreitert und mit geräuscharmen Belag befestigt (Gegenverkehr möglich, sichere Ein- und Ausfahrt auf die Etterschlager Straße)

Unter Naturschutzbehörde:

Die Übernahme der Punkte aus den Stellungnahmen ist erfolgt, vorbehaltlich der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung. Erste Ergebnisse von Terrabiota zeigen z.B. Höhenbäume. Auch Angaben des Insekten- und Fledermausschutzes bezgl. Beleuchtung sind nach Abklärung mit dem Juristen eingearbeitet.

Kreisbauamt:

Es wurden vor allem redaktionelle und festsetzungssystematische Anmerkungen eingearbeitet:

- Streichung des „Vollgeschoss-Ausschlusses“
- Höhenbezug „über Normal Null“ entfällt, ebenso wie der hieraus entwickelte Schemaschnitt
- Abstandsflächen sind nach wie vor gemäß BayBO ohne Zusatz festgesetzt
- Verzicht auf Festsetzung einer maximalen GF, da die Baukörper durch Grundfläche (GR), Wand- und Firsthöhe abschließend definiert sind

Bund:

- mit dem Nachweis der Grundflächen umliegender Baukörper kann belegt werden, dass die festgesetzte GR nicht zu groß ist
- es besteht ein Zielkonflikt zwischen dem Schutz der Bäume in Verlängerung des Waldes auf der Ostseite und einem Abrücken von der Etterschlager Straße
- die Lage der Baufenster wurde um 1 m – 1,50 m zur Etterschlager Straße hin verschoben
- der städtebaulich geforderte Grünstreifen entlang der Etterschlager Straße bleibt so erhalten, ebenso wie es keine höheren Immissionsschutzrelevanten Anforderungen gibt
- die neuen Baukörper liegen im Bereich des Bestandsbaukörpers, das Baufenster wurde geringfügig verkleinert und nach Westen geschoben. Ein Schutz der Bestandsbäume ist so bei den Baumaßnahmen möglich

Einwender 1:

Es wurde dem Wunsch nach einem 2-seitigen Zurückweichen des Dachgeschosses statt einem 3-seitigen gefolgt. Aus Konsequenz hieraus ist ein Zurückweichen um 3,50 m an der Giebelseite möglich.

Einwender 2:

Mit Festsetzung des gleichen Baurechtes auf Fl.Nr. 508/2 wie auf Fl.Nr. 513 wurde der Forderung des Einwenders nachgekommen.

Stellplätze:

Bisher offene Stellplätze werden als geschlossene festgesetzt. Um ein Stellplatzangebot weg von der Etterschlager Straße zu ermöglichen, soll der Stellplatzschlüssel der Gemeinde so modifiziert werden, dass eine erhöhte Anzahl von Stellplätzen in der Tiefgarage untergebracht werden kann.

A. Anregungen von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange

1. Landratsamt Starnberg – Gesundheitsamt vom 09.08.2019

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Anschluss an die zentrale Trink- und Abwasserversorgung wird im Zuge der Umsetzung der Planung Rechnung getragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2. Kreisbrandinspektion Starnberg vom 29.08.2019

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um einen Bereich mit bereits bestehender Bebauung handelt, bei welchem die Löschwasserversorgung bereits gesichert sein muss und das Baurecht nicht wesentlich erhöht wird, d.h. keine weitere Verdichtung, als Beurteilung gem. § 34 BauGB zulässig wäre, sowie keine zusätzlichen, besonderen Brandlasten/-gefahren durch die Planung zu erwarten sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3. Landratsamt Starnberg – Technischer Umweltschutz und Abfallwirtschaft vom 11.09.2019

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mittlerweile liegt ein Immissionsgutachten vor. Die Untersuchung zu den einwirkenden Immissionen aus der Etterschlagener Straße kommt zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nahezu durchgängig eingehalten werden kann. An den straßenzugewandten Westfassade wird der ORW am Tag um max. 1 dB(A) und in der Nacht um bis zu 2 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird Tag und Nacht eingehalten, so dass alleine mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile auf die Überschreitung reagiert werden kann. Das Vorhaben liegt im Lärmpegelbereich II der DIN 4109.

Des Weiteren kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass durch den üblichen Parkplatzverkehr in der Nachbarschaft mit keinen Überschreitungen des IRW der TA Lärm zu rechnen ist. Das Gutachten spricht lediglich die Empfehlung aus, die oberirdischen Stellplätze als Carport mit geschlossenen Seitenwänden und Dach auszuführen. Diese Möglichkeit wird im Bebauungsplan durch Anpassung der Festsetzung für Stellplätze ermöglicht. Weiterhin werden zum Schutz der Nachbarbebauung im Reinen Wohngebiet WR Maßnahmen zur schallhemmenden Ausbildung der TG Abfahrt durch homogene Beläge und lärmarme Abdeckungen der Regenrinnen festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

4. Staatliches Bauamt Weilheim vom 11.07.2019

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zur Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrten wird gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Weilheim werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Verwendung bituminöser Beläge wird jedoch nicht vorgeschrieben.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

5. Landratsamt Starnberg – Untere Naturschutzbehörde vom 29.08.2019

1. Zu Festsetzung 7d:

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu erhaltende Großbäume befinden sich östlich der Baufenster und sind als solche im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Bestandsbäume im westlichen Grundstücksteil (flächige Grünschräffur) sind nicht erhaltenswert, hier soll ein Ersatz durch die festgesetzte Streuobstwiese erfolgen. Dies begründet sich aus der historischen Nutzung der Freiflächen im ländlichen Raum als Kulturlandschaft. Im Bebauungsplan wird gemäß der Stellungnahme eine Festsetzung zur Anzahl von zu pflanzenden Streuobstbäumen ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 9 Nein 4

2. Zu Festsetzung 7d:

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Formular 41-0007 wird der Begründung beigelegt und in der Festsetzung bzgl. Datum ergänzt. Die Erweiterung auf Obstsortenlisten der Landkreise Weilheim-Schongau, bzw. Garmisch-Partenkirchen sollte die Auswahl an Obstsorten erhöhen. In der zitierten Unterlage von 1956 sind vor allem historische Obstsorten aufgeführt. Um den Vollzug des Bebauungsplanes jedoch zu erleichtern wird die zusätzliche Auswahl gestrichen und auf die Liste des Landkreises Starnberg reduziert.

Abstimmungsergebnis:**Ja 11 Nein 2****3. Zu Festsetzung 7d:****Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Festsetzung 7d) wird bzgl. der Terrassierung auf Pkt. 4g) verwiesen, in welchem die zulässigen Geländeänderungen mit max. +/- 1,25 m konkret definiert war. Dies sollte jedoch die Bebauungsmöglichkeit des steilen Hangs verbessern und richtete sich nach dem abzubrechenden Altbestand. Der Stellungnahme folgend wird eine maximale Terrassierung der Freiflächen außerhalb von Bauräumen mit max. +/- 0,5 m in Pkt. 7d) und zusätzlich das Verbot von Abgrabungen oder Auffüllungen im Wurzelbereich zu erhaltenden Bäumen ergänzt. (siehe auch Stellungnahme Kreisbauamt zu Geländeänderungen)

Abstimmungsergebnis:**Ja 13 Nein 0****4. Zu Festsetzung 7e:****Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Formulierungen werden im Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:**Ja 11 Nein 2****5. Zu Festsetzung 7h:****Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemeint sind Bäume, die nicht als zu erhalten festgesetzt wurden, da sie beispielsweise in einem Baufenster liegen, aber evtl. in Abhängigkeit der Umsetzung der Planung erhalten werden können. Die Formulierung wird im Bebauungsplan präzisiert und in den Punkt 7g) verschoben, da sie inhaltlich das zusätzliche Pflanzgebot je qm Grundstück präzisiert.

Abstimmungsergebnis:**Ja 13 Nein 0****6. Zu Festsetzung 7j:****Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Pflanzzeitpunkt für Nachpflanzungen wird im Bebauungsplan analog dem für Neupflanzungen mit aufgenommen

Abstimmungsergebnis:**Ja 13 Nein 0****7. Zu B 2d:**

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend wird die Durchführung einer artenschutzfachlichen Relevanzprüfung beauftragt, um potentiell gefährdete Arten anhand der Habitatsausstattung zu identifizieren. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden im Bebauungsplan aufgenommen. Im Weiteren wird der Formulierungsvorschlag im Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:**Ja 9 Nein 4**

8: Eingriffsregelung:

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die in der Stellungnahme bezeichneten Maßnahmen zur Vermeidung (Baumerhalt) und Minimierung (Freiflächenbegrünung) bereits berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:**Ja 13 Nein 0**

9. Freiflächengestaltungsplan

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Formulierungsvorschlag wird im Bebauungsplan mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:**Ja 13 Nein 0**

10. Beleuchtung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Formulierung zur Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen von schädlichen Einflüssen von Licht auf die Insektenwelt wird im Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis:**Ja 13 Nein 0****6. Landratsamt Starnberg – Kreisbauamt vom 29.08.2019**

Generelle Anmerkung; Aufgrund des unterschiedlichen Verbindlichkeitsgrads empfehlen wir, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise stets voneinander zu trennen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung „nachrichtliche Übernahmen“ wird gestrichen.

Abstimmungsergebnis:**Ja 13 Nein 0**

Festsetzung A) 3.a):

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst und ein „Dachgeschoss“ oder „Terrassengeschoss“ ohne Verweis auf die Vollgeschossdefinition der BayBO zugelassen.

Abstimmungsergebnis:**Ja 13 Nein 0**

Festsetzung A) 3.b):

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Alle Bauräume erhalten dasselbe zulässige Maß der Nutzung, eine Abgrenzung durch Perlschnurlinien kann daher entfallen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Festsetzung A) 3.f):

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Um Missverständnisse zu vermeiden entfällt der Schemaschnitt im Bebauungsplan. Ergänzend wird der bisher festgesetzte Höhenbezug der Wand- und Firsthöhen auf Grundlage des mittleren natürlichen Geländes durch einen Höhenbezugspunkt über Normalnull jeweils ca. in Bauraummitte ersetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Festsetzung A) 4.a):

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung einer Anzahl an Hauptbaukörpern entfällt. Durch die Beschränkung der Bauräume und die Abstandsflächenregelung der BayBO ist eine Situierung von zwei Baukörpern in einem Bauraum nicht zu befürchten.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Festsetzung A) 4.c):

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Stellplätze sollen nur innerhalb der Umgrenzung möglich sein. Ein entsprechender Passus wird im Bebauungsplan übernommen. Die Begründung der Reduzierung der Stellplätze leitet sich daher ab, dass nur je Grundstück eine Zufahrt zugelassen wird, um den ansonsten durchgängigen Grünzug so wenig wie möglich zu stören und Zufahrtsflächen innerhalb der Baugrenzen auf ein Minimum reduziert werden sollen, um die Versiegelung von Flächen zu minimieren. Die festgesetzte Position für Stellplätze berücksichtigt weiterhin die vorhandene Topographie des steilen Hangs mit ihrer Verflachung im bestehenden Zufahrtsbereich. Die Festsetzung wird entsprechend präzisiert und Stellplätze außerhalb dieser Flächen ausgeschlossen. Ergänzend wird hier auch die Anlage von Carports erlaubt.

Um ein Stellplatzangebot weg von der Etterschlager Straße zu ermöglichen, soll der Stellplatzschlüssel der Gemeinde so modifiziert werden, dass eine erhöhte Anzahl von Stellplätzen in der Tiefgarage untergebracht werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Festsetzung A) 4.f):

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine zusätzliche GR soll hier nicht zugelassen werden, lediglich eine Überschreitung der Baugrenzen/Umgrenzungen für Nebenanlagen. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend präzisiert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Festsetzung A) 4.g):

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch den steilen Hang sind Geländeänderungen im max. festgesetzten Bereich für die Errichtung eines Wohngebäudes erforderlich. Das Gelände ist derzeit auch bereits durch den vorhandenen Altbestand in ähnlicher Weise verändert. Im Bebauungsplan wird übernommen, dass Geländeänderungen in diesem Umfang jedoch nur innerhalb der Bauräume zugelassen werden. Terrassierungen außerhalb der Bauräume werden auf +/- 0,5m reduziert. (siehe auch Stellungnahme der UNB).

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Festsetzung A) 4.h):

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Verweis auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörthsee entfällt, die Satzung ist ohnehin einzuhalten.

Bisher offene Stellplätze werden als geschlossene festgesetzt.

Um ein Stellplatzangebot weg von der Etterschlager Straße zu ermöglichen, soll der Stellplatzschlüssel der Gemeinde so modifiziert werden, dass eine erhöhte Anzahl von Stellplätzen in der Tiefgarage untergebracht werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Festsetzung A) 7.e):

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Fassungsdatum der DIN wird ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Festsetzung B) 2.b):

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Festsetzung A 3f

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Höhenbezugs der Wand- und Firsthöhen auf absolute Maße über NN ist auch die Split Level-Bauweise erfasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Festsetzung A) 3a):

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Symbole werden im Textteil erläutert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Festsetzung A) 3a):

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurden keine verbindlichen Dachneigungen festgesetzt, um hier einen größeren Spielraum bei der Umsetzung der Planung zu erhalten, jedoch dem Leitbild der Ortsentwicklung entsprechend keine Pult-, Flach-, oder Tonnendächer zuzulassen. Um jedoch Diskussionen über die Abgrenzung zwischen Flachdächern und Satteldächer zu vermeiden, wird im Bebauungsplan eine Mindestdachneigung von 15° festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 1

Festsetzung A 3 g ist unzulässig.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung des Geländebezugs im Bebauungsplan wird ersatzlos gestrichen und allein auf die Definition der BayBO verwiesen. Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die bereits geäußerten Aspekte hinausgehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Festsetzung A) 3b):

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Perlschnurlinien werden im Bebauungsplan ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

7. BUND Naturschutz in Bayern e.V. vom 16.09.2019

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das im Bebauungsplan festgesetzte Baurecht wurde in Abstimmung mit dem Gemeinderatsbeschluss und abgeleitet aus der umliegenden Bebauung entwickelt. So besitzt beispielsweise das Bestandsgebäude auf Fl. Nr. 508/2 mit 192 m² zzgl. 39 m² im Sockelgeschoss eine Grundfläche von insgesamt 231m². Das Nachbargebäude auf Fl. Nr. 516/5 besitzt eine Grundfläche von 201m². Die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung mit einem Sockelgeschoss (kein Vollgeschoss aufgrund der Hanglage), 2 Vollgeschossen und einem nutzbaren Dachgeschoss entspricht ebenso durchaus der Eigenart der umgebenden Bebauung. Die Positionierung der Baufenster hangaufwärts resultiert aus der abzubrechenden Bestandsbebauung, durch die während ihrer Errichtung und durch den erforderlichen Abbruch bereits umfangreiche Eingriffe in das Gelände erforderlich waren, bzw. sein werden. Auch sollte eine neue Bebauung Abstand von der Etterschlager Straße halten und den ortsprägenden Grünstreifen vom Wald bis zur Einmündung am Buchteil fortsetzen. Außerdem ist durch den Immissionsschutz der Wohnbebauung ein deutliches Abrücken von der Etterschlager Straße gefordert.

Die Qualität der rückwärtigen Bäume in Verlängerung der auch im FNP festgesetzten Waldfläche wird durch die Festsetzung zu erhaltender Bäume gewürdigt.

Der Intension der Stellungnahme folgend wird, um den Schutz dieser Bestandsbäume in der Umsetzung der Planung auch gewährleisten zu können, werden die Baufenster etwas verkürzt und geringfügig Richtung Etterschlager Straße geschoben, sowie die Umgrenzung für Tiefgaragen verkleinert. Damit und mit den Festsetzungen zum Baumschutz sind gute Voraussetzungen gegeben, erhaltenswerte Bestandsbäume in Verlängerung der Waldflächen zu sichern, den ortsbildprägenden, breiten Grünstreifen entlang der Etterschlager Straße festsetzen zu können und gleichzeitig eine sinnvolle Bebaubarkeit der Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Zur Prüfung des Eingriffs wird eine artenschutzfachliche Relevanzprüfung durchgeführt. (siehe auch Stellungnahme Landratsamt Starnberg – Untere Naturschutzbehörde)

Die Ausführungen zu 4.3 der Begründung werden überarbeitet.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

8. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 29.08.2019

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abwasserbeseitigung und die Niederschlagswasserbeseitigung sind im Zuge der Umsetzung der Planung durch erforderliche Entwässerungsgesuche durch die Bauherren nachzuweisen. Der durch das WWA im Zuge der Bauleitplanung erwünschte Sickertest kann auf den in Privatbesitz befindlichen Grundstücken nicht ohne Zustimmung durchgeführt werden. Da sich die Baugrundstücke im bebauten Innenbereich befinden und der Zulässigkeitsmaßstab des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB nicht übersteigt und beide Grundstücke bereits bebaut sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Versickerung des Niederschlagswassers auch möglich ist. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird seitens der Gemeinde geprüft.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

B. Einwendungen aus der Öffentlichkeit:

1. Einwender 1, Fl. Nr. 513 (Stellungnahme vom 23.08.2019)

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach gestalterischen Untersuchungen möglicher Baukörperdimensionen wird dem Wunsch nachgekommen und ein nur mehr zweiseitiges Zurückweichen des Terrassengeschosses, jeweils 1 x trauf- und 1 x giebelseitig festgesetzt. Dabei wird der giebelseitige Rücksprung mit mind. 3,5 m und der traufseitige Rücksprung mit mind. 2 m festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Schnelle Realisierbarkeit des Bauvorhabens auf Fl.Nr.513

Die Grundstückseigentümerin ist sehr daran interessiert, ihr Bauvorhaben möglichst bald realisieren zu können. Sollten daher Einwendungen der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 508/2 vorliegen, die zu einer Verzögerung des Inkrafttretens des Bebauungsplans führen könnten (z.B. durch nochmalige Auslegung), werden wir eine Entkoppelung der Baurechte beantragen, eventuell im Wege der vorzeitigen Planreife nach § 33 BauGB.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2. Einwender 2 (Stellungnahme vom 16.08.2019)

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Abstand zwischen Bestandsbebauung auf Flur. Nr. 513 und der Villa auf Flur Nr. 508/2 beträgt ca. 50 m. Daher ist davon auszugehen, dass diese Fläche als Baulücke einzustufen ist und grundsätzlich gem. § 34 bebaubar wäre. Bei der Bestandsvilla auf Flur Nr. 508/2 handelt es sich weiterhin nicht um ein Baudenkmal, auch hieraus lässt sich städtebaulich kein Grund für eine Freihaltung der Grünfläche ableiten. Dem Antrag der Grundeigentümerin nach einer Gleichbehandlung mit dem Nachbarflurstück 513 wird daher wie folgt entsprochen:

Es werden zwei rechteckige Bauräume auf dem Grundstück Flur Nr. 508/2 festgesetzt, deren Größe denen auf Flur Nr. 513 entsprechen. Zusätzlich wird eine Fläche für die Unterbauung durch eine Tiefgarage zwischen den Bauräumen festgesetzt.

Alle vier Bauräume innerhalb des Geltungsbereichs werden hinsichtlich Art und Maß der Nutzung gleich behandelt, d.h. hinsichtlich der Zahl an Wohneinheiten, Dachform, Geschossigkeit, Grundfläche, Geschossfläche, Wandhöhe und Firsthöhe werden dieselben Festsetzungen getroffen.

Textlich wird die Überschreitungsmöglichkeit für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein mit 120% zugelassen und hierbei Tiefgaragenabfahrten explizit eingeschlossen. Diese Überschreitung lässt in Summe eine zusätzliche Grundfläche von $120\% \times 250\text{m}^2 = 300\text{m}^2$ je Bauraum zu. Insgesamt können im Geltungsbereich damit 1.200m^2 zusätzliche Grundfläche für Nebenanlagen (v.a. Stellplätze und Tiefgaragen) realisiert werden. In der Fassung der 1. Auslegung waren $700\text{m}^2 + 300\text{m}^2 = 1.000\text{m}^2$ möglich.

Anstelle des bisher dargestellten Schemaschnittes und dem Bezug zur natürlichen Geländeoberkante wird eine konkrete Festsetzung des Höhenbezugs auf ü.NN – Koten eingeführt, die sich auf die Position der Bauräume im Hang bezieht und daher für jeden Bauraum einen anderen Höhenbezug ausgehend vom Bestandsgelände in Bauraummitte festsetzt.

Die bisher mit max. 4,5 m festgesetzte Zufahrt je Baugrundstück wird auf 5,0 m vergrößert, dies erleichtert das Ein- und Ausfahren auf die Etterschlager Straße.

Die Erschließung des Grundstücks 508/2 über das Grundstück Fl. Nr. 507/8 wird durch Aufnahme des Flurstücks 507/8 als private Erschließungsfläche in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Analog zum Grundstück Fl. Nr. 513 wird eine Umgrenzung für die Anlage von Stellplätzen, erweitert durch die Möglichkeit der Anordnung von Carports auf Grundstück Fl. Nr. 508/2 ergänzt. Eine Festsetzung einer max. Anzahl an Stellplätzen entfällt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

4.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a BauGB i. v. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf zu billigen und das weitere Verfahren zu beschließen.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den aufgrund der vorstehenden Beschlüsse noch zu ergänzenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 „Etterschlager Straße, Fl. Nr. 513 und 508/2“ einschließlich Begründung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 „Etterschlager Straße, Fl. Nr. 513 und 508/2“ einschließlich Begründung die Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

5. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Rehsteig - Nordseite" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB

Sachvortrag:

Unter TOP 7 vom 30.07.2018 wurde beschlossen den Bebauungsplan für das Areal Kath. Kirchenstiftung zwischen Rehsteig und Etterschlager Straße in zwei Verfahren zu teilen.

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Rehsteig – Nordseite“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Maßvolle Bebauung des weit einsichtigen, ortsbildprägenden Hangbereiches auf Fl. Nr. 503/3 (derzeit im FNPI als Grünfläche mit Baumbestand ausgewiesen) mit Neupflanzung von Laubbäumen im rückwärtigen Grundstücksbereich an der Hangkante.
- Schaffung einer Wegebeziehung zwischen Rehsteig und Etterschlager Straße und Erhalt der Sichtachse zur Kirche mit maßvoller Nachpflanzung.
- Die Festlegung des Bebauungsplangebietes soll als WR erfolgen. Der Umgriff des Bebauungsplanes wird verändert.

- Das vorhandene Plateau des Platzes wird insgesamt einbezogen.
- Es werden Satteldächer mit einer minimalen Dachneigung von 15° festgesetzt.
- Es wird ein Stellplatz innerhalb des Baufensters und ein Stellplatz außerhalb angeordnet.
- Der „Pfarrer-Schnitzler-Weg“ wird bei Behandlung des Gesamtareals Rehsteig und Kirchenstiftung miteinbezogen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für die Grundstücke Fl. Nr. 503/ 3 und 503 Teilfl. beide Gemarkung Steinebach die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Rehsteig – Nordseite“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB mit folgenden Zielen:

- Maßvolle Bebauung des weit einsichtigen, ortsbildprägenden Hangbereiches auf Fl. Nr. 503/3 (derzeit im FNPI als Grünfläche mit Baumbestand ausgewiesen) mit Neupflanzung von Laubbäumen im rückwärtigen Grundstücksbereich an der Hangkante.
- Schaffung einer Wegebeziehung zwischen Rehsteig und Etterschlager Straße und Erhalt der Sichtachse zur Kirche mit maßvoller Nachpflanzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 9 Nein 4

5.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes

Sachvortrag:

Die Planerin stellt den Entwurf vom 18.11.2019 vor.

Im Gemeinderat wird die Festlegung des Umgriffes diskutiert.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den vorgestellten Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 72 „Rehsteig – Nordseite“ mit einer Umgriffsänderung, die sicherstellt, dass der Weg vom Rehsteig das Kirchenplateau erreicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Der Umgriffsverlauf soll bis zur Flurgrenze zu Fl.Nr. 503/3 erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 4 Nein 9

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 18.11.2019 das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 1

6. Bebauungsplan Nr. 60 "Wörthseestraße-Alpenblick", Fl.Nr. 903/18, 903/19 und 903/48

Sachvortrag:

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Vordere Seestraße – Wörthseestraße – Alpenblick“ ist im Dezember 2018 nach intensiven Beratungen in Kraft getreten. Mittlerweile liegen die ersten Bauanträge / Anträge auf Vorbescheid einschließlich Anträgen auf Befreiungen vor. Die Städteplanerin erläutert nochmal die Hintergründe der Planung und beantwortet die Fragen der Gemeinderäte.

7. Bebauungsplan Nr. 71 "Fl. Nr. 1372, Kirchweg Walchstadt"

7.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes

Sachvortrag:

Die Planerin stellt den Entwurf vom 18.11.2019 vor.

Es wird aus dem Gemeinderat darauf hingewiesen, dass die Erschließung der Schule berücksichtigt werden soll.

Eine Anhebung des Stellplatzschlüssels wird als ungerechtfertigt eingestuft.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den vorgestellten Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 „Fl. Nr.1372, Kirchweg Walchstadt“ in der Fassung vom 18.11.2019.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 0

7.2. 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 18.11.2019 das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 0

8. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Genossenschaftlicher Wohnungsbau am Teilsrain" Umgriff und Verfahrensfestlegung

Sachvortrag:

Unter TOP 8 wurde in der Sitzung am 30.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Teilsrain – genossenschaftlicher Wohnbau“ beschlossen. Dabei wurde der Umgriff auf eine rund 8000 qm große Teilfläche der Fl. Nrn. 540, 539 und 507/4 festgelegt.

Vom Städteplaner wurde nunmehr ein kleinerer Umgriff für das genossenschaftliche Wohnen festgelegt. Der Umgriff umfasst nunmehr Teilflächen der Fl. Nrn. 540, 543/1, 539, 507/4 und 521, alle Gem. Steinebach.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB erfolgen

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Teilsrain – genossenschaftlicher Wohnungsbau“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB aufzustellen. Der Umgriff umfasst Teilflächen der Fl. Nrn. 540, 543/1, 539, 507/4 und 521, alle Gem. Steinebach. Erforderliche Tauschflächen sind noch mit genauer Quadratmeterangabe zu versehen.

Ein Gemeinderat fordert die gleiche Behandlungsgeschwindigkeit des Vorhabens „Nahversorger“ wie beim „Genossenschaftlichen Wohnungsbau am Teilsrain“. Die 1. Bürgermeisterin stellt klar, dass diese Forderung gegenstandslos ist, da der gegenwärtige Status des Projektes „Nahversorger“ weiter fortgeschritten ist als beim genossenschaftlichen Wohnen. .

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Teilsrain – genossenschaftlicher Wohnungsbau“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB aufzustellen. Der Umgriff umfasst Teilflächen der Fl. Nrn. 540, 543/1, 539, 507/4 und 521, alle Gem. Steinebach.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

9. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Kuckuckstraße - Nordseite" für die Kuckuckstr. 57;

Sachvortrag:

Mit Schreiben vom 31.10.2019 wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kuckuckstraße – Nordseite“ beantragt.

Der Bebauungsplan soll für das Grundstück Fl. Nr. 654/3 Gem. Steinebach wie folgt geändert werden:

- Zurücknahme der privaten Verkehrsfläche im südlichen Grundstücksbereich und Verlagerung in den nördlichen Bereich nordwestlich des Wohngebäudes;
- Verlagerung der Flächen für Garagen von der Südseite des Wohngebäudes auf die Nordseite des Wohngebäudes.

Die Verwaltung trägt die Historie des Freistellungsantrages vom 08.11.2019 vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Kuckuckstraße – Nordseite“ zu. Die Änderung betrifft die folgenden Punkte:

- Zurücknahme der privaten Verkehrsfläche im südlichen Grundstücksbereich und Verlagerung in den nördlichen Bereich nordwestlich des Wohngebäudes;
- Verlagerung der Flächen für Garagen von der Südseite des Wohngebäudes auf die Nordseite des Wohngebäudes.

Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag für die Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

Mit der Änderung ist anschließend ein Städteplaner zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

10. Anhörung zur Einvernehmensersetzung; Neubau einer Dunglagerhalle; Schmidfeld, Fl.Nr. 610/1

Sachvortrag:

Der Rechtsbeistand der Gemeinde erläutert das Ergebnis seiner Recherchen nach erneuter Akteneinsicht.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht. Die Verwaltung erarbeitet mit dem Antragsteller eine einvernehmliche Lösung.

Abstimmungsergebnis:**Ja 10 Nein 3**

11. Antrag auf Erteilung einer Abgrabungsgenehmigung und der Wiederverfüllung einer Kiesgrube der Gemeinde Wörthsee, Fl.Nrn. 288, 301, 299

Sachvortrag:

Nachdem die Genehmigung für den Abbau in der Kiesgrube abgelaufen ist, soll ein erneuter Antrag auf Trockenabbau und Wiederverfüllung gestellt werden.

Das Abbauvolumen wurde im Jahre 2007 bis 2017 auf 80.000 m³ geschätzt, die Verfüllung wurde auf ca. 210.000 m³ bis im Jahr 2022 angegeben. Für das Abbauen und Wiederverfüllen wurde bis im Jahre 2019 nicht mal die Hälfte der angegebenen Menge erreicht.

An das Verfüllmaterial werden hohe Anforderungen gestellt (Klasse ZO). Seitens der Gemeinde wird kein kommerzialisierter Betrieb beabsichtigt. Die festgesetzten Biotope sind zu schützen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:**Ja 13 Nein 0**

12. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen etc.

12.1. Bauantrag: Errichtung eines Doppelhauses mit drei Garagen und einem Stellplatz; Obere Dorfstraße - wiederholte Behandlung

Sachvortrag:

Das Vorhaben wurde in der Gemeinderatssitzung am 08.05.2019 behandelt, BV/050/2019 Das Einvernehmen wurde nicht erteilt.

Die Gemeinde ist nunmehr aufgrund neuer Erkenntnisse und Änderungen aufgefordert, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Nachweise der gesicherten Erschließung liegen vor, die Stellplatzsituation wurde gelöst.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:**Ja 12 Nein 0**

12.2. Bauantrag: Neubau Carport; Muldenstr. 1 d

Sachvortrag:

Das Landratsamt Starnberg hat mit Bescheid vom 30.06.2016 (AZ: 40-B-2015-479-5) den Neubau von zwei Doppelhäusern und zwei Doppelparkern genehmigt.

In den vorgelegten Tekturplänen (TOP 2.4 – 2.7) sollen anstelle der bisher geplanten Stellplätze in zwei Doppelparkern zwei Garagen, ein Doppelcarport und ein Carport errichtet werden.

Mit Beschluss vom 31.07.2017 wurde das Einvernehmen zur gesamten Planung nicht erteilt.

Mit Schreiben vom 10.04.2018 teilt das Landratsamt Starnberg mit, dass das Einvernehmen zu Unrecht verweigert wurde, da sich die Garagen und der Carport nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Der Antrag ist ein Tekturantrag zu dieser Baugenehmigung. Aufgrund der angespannten Parkierungssituation in der Muldenstraße ist die Errichtung des Carports nach Einschätzung der Verwaltung positiv zu sehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

12.3. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen- und Carportgebäude sowie Gärtnerhaus; Vordere Seestraße 15

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Walchstadt-Süd“. In seiner Kubatur und Formsprache entspricht es den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Entwurfsthema Pavillon in Seenähe ist landschaftsbezogen gelöst, die Architektursprache zurückhaltend und dem genius loci entsprechend.

Ein Befreiungsantrag gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Höhenfestsetzung 1 e) des Bebauungsplanes zur Traufhöhe liegt vor. Der Bebauungsplan trat 1970 in Kraft. Gegenwärtig waren unter Anwendung des § 248 BauGB Höhenabweichungen möglich. Die Überschreitung von 35 cm liegt in diesem Rahmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

12.4. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses; Muldenstraße 10

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es liegt in der Muldenstraße im Bereich mit einer steilen Hanglage. In der Historie hatte der Gemeinderat bei einem Vorhaben in der Muldenstraße 1, Neubau zweier Doppelhäuser, sein Einvernehmen nicht erteilt. Begründung hierfür war die ungeklärte Stellplatzsituation. Mit Einvernehmensersetzung erteilte das Landratsamt die Baugenehmigung für dieses Vorhaben.

In der Tat stellt sich die Parkierungs- und Stellplatzsituation zur Zeit mit dem Bau der Häuser genauso dar, wie von der Gemeinde prognostiziert.

Prinzipiell wäre eine Bebauung in zweiter Reihe in der Muldenstraße 10 möglich, jedoch nicht in der Größenordnung, wie beantragt:

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist zwar auf der Planvorlage dargestellt, dennoch ist deren Anfahrbarkeit nicht genau belegt. Ferner sind durch die steile Hanglage Abfangungen und Aufschüttungen für die Anordnung der Stellplätze erforderlich, die einen erheblichen Eingriff in den Hang darstellen und vermuten lassen, dass es zu Hangbewegungen kommt. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Eine Beteiligung der AWISTA ist erforderlich, um Aussagen zur Durchführbarkeit der Müllentsorgung zu erhalten. Die Verwaltung betrachtet mit dem jetzigen Planungsstand die Müllentsorgung als ungelöst. Der hohe Versiegelungsgrad wird im Gemeinderat angemerkt.

Beschluss:

Ein Gemeinderat schlägt die Errichtung eines Phantomgerüsts vor. Wenn möglich erfolgt eine Ortsbesichtigung, ansonsten soll das Vorhaben abgelehnt werden. Nach Prüfung der Verwaltung ist eine Ortsbesichtigung möglich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

12.5. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses; Muldenstraße 10

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es liegt in der Muldenstraße im Bereich mit einer steilen Hanglage. In der Historie hatte der Gemeinderat bei einem Vorhaben in der Muldenstraße 1, Neubau zweier Doppelhäuser, sein Einvernehmen nicht erteilt. Begründung hierfür war die ungeklärte Stellplatzsituation. Mit Einvernehmensersetzung erteilte das Landratsamt die Baugenehmigung für dieses Vorhaben.

In der Tat stellt sich die Parkierungs- und Stellplatzsituation zur Zeit mit dem Bau der Häuser genauso dar, wie von der Gemeinde prognostiziert.

Prinzipiell wäre eine Bebauung in zweiter Reihe in der Muldenstraße 10 möglich, jedoch nicht in der Größenordnung, wie beantragt:

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist zwar auf der Planvorlage dargestellt, dennoch ist deren Anfahrbarkeit nicht genau belegt. Ferner sind durch die steile Hanglage Abfangungen und Aufschüttungen für die Anordnung der Stellplätze erforderlich, die einen erheblichen Eingriff in den Hang darstellen und vermuten lassen, dass es zu Hangbewegungen kommt. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Eine Beteiligung der AWISTA ist erforderlich, um Aussagen zur Durchführbarkeit der Müllentsorgung zu erhalten. Die Verwaltung betrachtet mit dem jetzigen Planungsstand die Müllentsorgung als ungelöst. Der hohe Versiegelungsgrad wird im Gemeinderat angemerkt.

Beschluss:

Ein Gemeinderat schlägt die Errichtung eines Phantomgerüsts vor. Wenn möglich erfolgt eine Ortsbesichtigung, ansonsten soll das Vorhaben abgelehnt werden. Nach Prüfung der Verwaltung ist eine Ortsbesichtigung möglich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

12.6. Bauantrag: Sanierung des wurmstichigen Dachstuhles auf dem bestehenden Wohnhaus, Erneuerung der baufälligen Dachkonstruktion auf dem alten Stallgebäude, Sanierung des alten Stallgebäudes zur Schaffung privater Abstellräume; Alte Hauptstraße 10

Sachvortrag:

Das Vorhaben wird planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Mit der Erneuerung des Dachstuhles bleibt das ursprüngliche Erscheinungsbild des Stallgebäudes gewahrt.

Hinweis der Verwaltung: sollte der jetzt zur privaten Nutzung beantragte Abstellraum im EG in eine Wohneinheit umgeplant werden, ist ein gesonderter Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen, der dann die erforderliche Aufenthaltsraumqualität der Wohnräume und den Nachweis der erforderlichen Stellplätze sicherstellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

12.7. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Objektes mit 2 WE; Dorfstraße 35

Sachvortrag:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Zu Frage 1.:

Ist es möglich, dass durch die Gemeinde Wörthsee Abstandsflächen auf der Flurnummer 70/2 übernommen werden?

Die Fl.Nr.70/2 ist in Gemeindebesitz und nicht Bestandteil der Dorfstraße. Eine Bushaltestellennutzung könnte auf dieser Flurnummer möglich sein.

Zu Frage 2.:

Ist das geplante Maß der Nutzung mit einer Grundfläche von 92,5 m² z.B. je Doppehaushälfte planungsrechtlich zulässig?

Zur Beurteilung dieser Frage wird als Bezugsfall das Gebäude der Dorfstraße 33 herangezogen. Bei einer Grundfläche von 173,15 m² ergibt sich auf diesem Grundstück eine GRZ von 0,3.

Bei einer Grundfläche von 2X92,5 m²=185 m² ergibt sich bei dem beantragten Doppelhaus eine GRZ von 0,2.

Zu Frage 3.:

Ist als Dachform ein Flachdach planungsrechtlich zulässig?

Beim Nachbargebäude in der Dorfstraße 33 wurde ein Flachdach realisiert.

Zu Frage 4.:

Sind zwei Vollgeschosse planungsrechtlich ausführbar?

Frage 5.:

Ist eine Wandhöhe von 6,50 m planungsrechtlich zulässig?

Frage 6.:

Ist bei der Wahl eines Satteldaches eine Dachneigung von 38 Grad planungsrechtlich zulässig?

Frage 7.:

Sind auf jeder Dachseite zwei untergeordnete Dachgauben planungsrechtlich zulässig?

Für die Beantwortung der Fragestellungen 4-7 sind konkretere und nachvollziehbarere Planvorlagen erforderlich.

Beschluss:

Zu Frage 1: Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Zu Frage 2: Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Zu Frage 3: Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Für die Beantwortung der Fragestellungen 4-7 sind konkretere und nachvollziehbare Planvorlagen erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 10 Nein 3

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

Sachvortrag:

Prinzipiell ist eine Bebauung in zweiter Reihe in der Muldenstraße 8b möglich, jedoch nicht in der Größenordnung, wie beantragt:

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf der Planvorlage dargestellt, deren Anfahrbarkeit ist nicht genau belegt. Ferner sind durch die steile Hanglage Abfangungen und Aufschüttungen für die Anordnung der Stellplätze erforderlich, die einen erheblichen Eingriff in den Hang darstellen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Eine Beteiligung der AWISTA ist erforderlich, um Aussagen zur Durchführbarkeit der Müllentsorgung zu erhalten. Die Verwaltung betrachtet mit dem jetzigen Planungsstand die Müllentsorgung als ungelöst.

Die Fragestellung des Vorbescheides:

Fügen sich die geplanten Gebäude nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein? Überprüfung der Abstandsflächen (Abstandsflächen sind nicht Gegenstand der Prüfung – Anmerkung der Verwaltung).

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Eine Bebauung in der beantragten Massivität und Höhenentwicklung wird mehrheitlich im Gemeinderat als kritisch und unangemessen für diesen Ort angesehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 1

13. Bericht zum Stand der Planung "Seniorenwohnen"; Kenntnisnahme und ggf Beschlussfassung

TOP entfallen

14. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

15. Verschiedenes

TOP entfallen

Ende der Sitzung: 22:45 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung