



## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum: Montag, 16.12.2019  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende öffentlicher Teil: 20:15 Uhr                      Sitzungsende: 20:45 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### Tagesordnung

#### Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 18.11.2019
2. Bekanntgabe der am 18.11.2019 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Angebot für Konzept Energieversorgung Teilsrain
4. Seniorenwohnen
- 4.1. Auswahl Verfahrensbetreuer
- 4.2. Städtebauliche Grundsatzvereinbarung
5. Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich "Fichtenstraße / Muldenstraße / Steige / Am Steinberg"
- 5.1. Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich "Fichtenstraße / Muldenstraße / Steige / Am Steinberg"
6. Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg" zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße"
7. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
- 7.1. Freistellungsantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport in Hanglage; Wörthseestraße 34
- 7.2. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses; Muldenstraße 10
- 7.3. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses; Muldenstraße 10
- 7.4. Bauantrag: Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je einer Garage; Nähe Taubenweg
- 7.5. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Seestraße 76
- 7.6. Bauantrag: Errichtung eines Anbaus; Rehsteig 10
- 7.7. Bauantrag: Erweiterung des Wohnzimmers der Einliegerwohnung durch Anbau eines Wintergartens; Seeblick 12
- 7.8. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Wohnbebauung und einer Tiefgarage in verschiedenen Varianten; Herbergstraße 10
- 7.9. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Objektes mit 2 WE; Dorfstraße 35 - wiederholte Behandlung
8. Antrag auf Abweichung von der Garagensatzung; Kirchenweg 11 - wiederholte Behandlung

9. Antrag auf Befreiung Art. 3 Abs. 1 der Garagensatzung; Kiebitzstraße 18
10. Antrag auf Ausnahme vom Bebauungsplan Nr. 3 "Walchstadt Süd" zur Errichtung eines Carports als Ersatzbau; Vordere Seestraße 53
11. Antrag auf Grundstückskauf; Am Pfeiffenberg 6
12. Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung eines Steges vor Fl.Nr. 915/5
13. Schallschutztechnisches Gutachten zu Bebauungsplan Nr. 64 "Etterschlag - Ortsmitte West"
14. Bauleitplanung
- 14.1. Informationen zur Umsetzung energieeinsparungsrelevanter Vorgaben in der Bauleitplanung
15. Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
16. Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
17. Information der 1. Bürgermeisterin
18. 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 18.11.2019**

---

Die Verwaltung merkt an, dass es bei TOP 12.7 (Seite 28) Beschluss zu Frage 1 „erteilt sein Einvernehmen nicht“ heißen muss.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt nach Aufnahme der Änderung der Niederschrift zu.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

### **2. Bekanntgabe der am 18.11.2019 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse**

---

**TOP entfallen**

### **3. Angebot für Konzept Energieversorgung Teilsrain**

---

#### **Sachvortrag:**

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt die anwesenden Fachleute, die zu diesem Thema referieren.

Im Zuge dieses Auftrages (Gemeinderatsbeschluss vom 20.11.2019 TOP 11) hat die Verwaltung mit 2 Büros Kontakt aufgenommen. Ein Angebot liegt bereits vor, ein weiteres kommt.

Ein innovatives Wärmenetzsystem stellt eine konkrete Maßnahme einer Klima-Offensive dar, mit welcher fossile Energieerzeugung gemeindeübergreifend verdrängt werden kann.

Die referierenden Büros haben auf Anfrage ein Angebot vorgelegt, das die Erstellung eines Förderantrags mit

Stufe 1 Datenerfassung und

Stufe 2 Ausarbeitung des Förderantrags für das Programm Wärmenetzsysteme 4.0 umfasst.

„Wärmenetzsysteme 4.0 zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass mittels innovativer Techniken und innovativen Systemarchitekturen Wärme überwiegend auf Basis erneuerbarer Energien produziert wird. Ein förderfähiges Wärmenetz muss darüber hinaus über mindestens 100 Abnahmestellen verfügen....“

Zusätzlich wurde bei zwei weiteren Büros wegen eines Vergleichsangebotes nachgefragt. Tatsächlich ist dieses Programm so neu, dass sie derzeit kein Angebot abgeben können. Mittlerweile wurden wir vom Verband Wohnen bereits informiert, dass er seine 30 Neubau-Wohnungen nicht über ein Nahwärmenetz versorgen will, da der Verband einen bewilligten Förderantrag für eine Pelletheizung vorliegen hat. Inzwischen hat sich aber noch ein Büro für ein Angebot gemeldet.

Die beteiligten Planungsbüros bzw. Grundstücksentwickler wurden von der Planung informiert. Mit den Genossenschaftswohnungen gibt es mindestens 100 Wohnungen. Ebenso haben wir den Geschäftsführer vom Verband Wohnen eingebunden, da die Heizungsanlage für die 31 Verbandswohnungen in der Schluifelderstraße zur Sanierung ansteht. Mit der Eigentümergemeinschaft in der Etterschlager Straße 44 a – c sollen ebenfalls Gespräche geführt werden.

Näheres zu den Angeboten erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung.

## **4. Seniorenwohnen**

---

### **4.1. Auswahl Verfahrensbetreuer**

---

#### **Sachvortrag:**

Regierung, Gemeinde, Investor und Kirchenstiftung sind sich einig, beim Seniorenwohnen einen kombinierten Städtebau- und Hochbauwettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Der Wettbewerb soll – wie beim Kirchenwirt von einem externen Verfahrensbetreuer durchgeführt werden. Da der Hochbau in diesem Zusammenhang den überwiegenden Anteil ausmacht, hat sich die Wohnraumförderung der Regierung von Oberbayern (Sachgebiet 35.1) mittlerweile bereit erklärt, im Programm KommWFP für die gesamten Verfahrenskosten ohne Abzug einen Zuschuss von 60 Prozent zu gewähren. Damit fließen noch einmal mehr Fördermittel als im Fall einer Beteiligung der Städtebauförderung an den Kosten.

Voraussetzung für die Förderleistungen ist, dass die Gemeinde die Federführung des Verfahrens übernimmt und den Wettbewerb auslobt. Fördertechnisch handelt es sich dabei ausschließlich um eine Maßnahme zur Vorbereitung eines Wohnungsbaus. Die vorbereitende Maßnahme kann jedoch neben dem Hochbauwettbewerb weitere für die Vorbereitung der Baumaßnahme erforderliche Fachgutachten umfassen (Immissionsschutz, Baugrund, Verkehr etc.). Es gilt abzuwägen, welche Vorleistungen in das Gesamtpaket aufgenommen und damit zur Förderung beantragt werden und welche Teilleistungen bspw. durch den Investor allein übernommen werden könnten. Dies ist insbesondere deshalb wichtig, da zunächst 40 Prozent der Kosten als Pflichtanteil der Gemeinde verbleiben und eine direkte Beteiligung des Investors an diesen 40 Prozent auf Anregung der Regierung nicht stattfinden sollte. Rechtlich möglich ist jedoch, eine Beteiligung im Verhältnis bei anderen nötigen Maßnahmen bzw. Teilleistungen mit dem Investor zu vereinbaren. Ein schriftliches Einverständnis des Investors hierzu – insbesondere auch über die anteilige Höhe der Kosten - liegt vor.

Die Unterlagen zur Ausschreibung der Wettbewerbsbetreuung „Areal Kirchenstiftung, Seniorenwohnen“, die vergleichende Darstellung der Angebote sowie der Vergabevermerk liegen bei.

Die Beschlussfassung zur Vergabe muss in der nichtöffentlichen Sitzung erfolgen.

### **4.2. Städtebauliche Grundsatzvereinbarung**

---

**TOP entfallen**

## **5. Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich "Fichtenstraße / Muldenstraße / Steige / Am Steinberg"**

---

#### **Sachvortrag:**

Der Bereich „Muldenstraße“ und „Am Steinberg“ ist topografisch durch einen steilen Geländeverlauf nach Süden hin gekennzeichnet. Dieser topografischen Eigenart ist bei einer zukünftigen Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich der Muldenstraße Rechnung zu tragen. Der Umgriff ergibt sich aus dem vorgelegten Lageplan. Aufgrund der Vielzahl der Fl.Nrn. wird hier auf eine Aufzählung verzichtet

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebaulichen Ziele umgesetzt werden:

- pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
- die maximale Wandhöhe beträgt talseitig 7 m
- die Topografie wird bei Baumaßnahmen schonend behandelt, ihrer Eigenart ist mit der Bebauung Rechnung zu tragen
- Erhalt unversiegelter Flächen und Sicherung der Stellplätze durch Festsetzungen auf dem Grundstück
- geordnete Lage von Nebenflächen durch Ausweisung dieser Flächen im Bebauungsplan
- Sicherung der Versickerung von Niederschlagswasser auch bei Starkregenereignissen auf dem jeweiligen Grundstück.

### **Beschluss:**

„Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 für den Bereich „Fichtenstraße / Muldenstraße / Steige / Am Steinberg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB.“ Der vorgelegte Lageplan ist die dazugehörige Plangrundlage.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

### **5.1. Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich "Fichtenstraße / Muldenstraße / Steige / Am Steinberg"**

---

#### **Sachvortrag:**

Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 74 „Fichtenstraße / Muldenstraße / Steige/ Am Steinberg“ ist es erforderlich, eine Veränderungssperre als Satzung zu erlassen. Bezüglich der Ziele sind die gleichen auszuführen, wie für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Umgriff ergibt sich aus dem vorgelegten Lageplan. Aufgrund der Vielzahl der Fl.Nrn. wird hier auf eine Aufzählung verzichtet

Diese sind:

- pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
- die maximale Wandhöhe beträgt talseitig 7 m
- die Topografie wird bei Baumaßnahmen schonend behandelt, ihrer Eigenart ist mit der Bebauung Rechnung zu tragen
- Erhalt unversiegelter Flächen und Sicherung der Stellplätze durch Festsetzungen auf dem Grundstück
- geordnete Lage von Nebenflächen durch Ausweisung dieser Flächen im Bebauungsplan
- Sicherung der Versickerung von Niederschlagswasser auch bei Starkregenereignissen auf dem jeweiligen Grundstück.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Veränderungssperre mit den o.g. Zielen gem. § 14 BauGB für den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 74 „Fichtenstraße / Muldenstraße / Steige / Am Steinberg“ als Satzung. Der vorgelegte Lageplan ist die dazugehörige Plangrundlage.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

### **6. Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg" zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße"**

---

#### **Sachvortrag**

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Waldstraße“ durch den neuen Planer stellte es sich heraus, dass eine Fläche von 16.361 m<sup>2</sup> aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ herauszunehmen ist. Die Herausnahme wurde 1979 bei Aufstellung des Bebauungsplanes aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen versäumt. Es soll die rot schattierte Fläche herausgenommen werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, für den Bebauungsplan Nr.10 „Waldstraße“ die Herausnahme von 16.361 m<sup>2</sup> aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

## **7. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.**

---

### **7.1. Freistellungsantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport in Hanglage; Wörthseestraße 34**

---

#### **Sachvortrag:**

Planungsrechtlich liegt das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.60 „Vordere Seestraße-Alpenblick“.

Dem Antrag sind bereits Anträge vorangegangen, die zur Ablehnung durch das Landratsamt führten. Es kam zu Antragsüberarbeitung mit dem jetzt vorliegenden Ergebnis eines Antrages, der den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Es wird ein Freisteller beantragt. Die Verwaltung empfiehlt auf Grund der topografischen Situation, einer steilen Hanglage, den Antrag im Genehmigungsverfahren nach Art.59 BayBO zu behandeln.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum beantragten Einfamilienhaus mit Doppelcarport.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 2**

### **7.2. 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.

Der Gemeinderat hat unter TOP 5 und 5.1 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Veränderungssperre beschlossen.

Die vorgelegte Planung widerspricht den dort genannten Zielen. Es wird empfohlen das Einvernehmen zum Bauantrag nicht zu erteilen und keiner Ausnahme von der Veränderungssperre zuzustimmen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht. Es wird keine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

### **7.3. 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.

Der Gemeinderat hat unter TOP 5 und 5.1 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Veränderungssperre beschlossen.

Die vorgelegte Planung widerspricht den dort genannten Zielen. Es wird empfohlen das Einvernehmen zum Bauantrag nicht zu erteilen und keiner Ausnahme von der Veränderungssperre zuzustimmen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht. Es wird keine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

#### **7.4. Bauantrag: Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je einer Garage; Nähe Taubenweg**

---

##### **Sachvortrag:**

Das Bauvorhaben wurde als Freisteller behandelt (GR 15.07.2019) und als solcher dem Landratsamt Starnberg zur Kenntnis gegeben. Das Landratsamt führte eine Überprüfung des Freistellungsantrages durch. Dieser ergab, dass die Höhenfestsetzung für die Oberkante Rohdecke (OKRD) über Höhenbezugspunkt (HBP) nicht eingehalten wurde: sie war um 7,5 cm höher als festgesetzt. Diese Abweichung resultierte aus einem Vermessungsfehler des Rohbauers.

Vom Grundtenor der Planung her war mit den Höhenfestsetzungen beabsichtigt, die Oberkante Rohdecke immer höher als die Oberkantenhöhe des Taubenweges zu bestimmen, um ein Eindringen von straßenseitigem Niederschlagswasser in das jeweilige Gebäude zu verhindern.

Eine bauseitige nachträgliche Höhenkorrektur war durch die gewählte Holzfertigteilkonstruktionsweise nicht möglich. Die geforderte Wandhöhe von 5,80 m wird eingehalten mittels Geländeanpassung.

Das Bauvorhaben wurde vom Landratsamt eingestellt, dem Bauwerber wurde ein Bauantragsverfahren angeraten, da mit der Höhenabweichung ein Freistellungsverfahren nicht mehr möglich ist.

Dieser Bauantrag liegt nunmehr vor: es werden bis auf die Lage der Oberkante Rohdecke alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten. Für die Höhenabweichung wird ein Befreiungsantrag gestellt.

Die Verwaltung empfiehlt der Höhenabweichung ausschließlich nur für diesen Einzelfall zu zustimmen, da die Grundintention einer Höherlegung Oberkante Rohdecke über Oberkante Taubenweg vom Grundsatz her eingehalten wurde. Die Abweichung von der Höhenfestsetzung ist lediglich numerischer Form.

Für weitere Projekte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 wird immer ein Genehmigungsverfahren empfohlen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag und zur isolierten Befreiung bezüglich der Höhe.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 15 Nein 0**

#### **7.5. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Seestraße 76**

---

##### **Sachvortrag:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Seestraße-Maistraße“. Dieser Bebauungsplan trat 1990 in Kraft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bauraum auf dem Flurstück Nr. 458/2 (Antragsgrundstück) schreiben den Bestand fest. Garagen sollen im Südteil des Grundstückes angeordnet werden, eine funktionale Verbindung der Garage zum Gebäude ist nicht realisierbar.

Die Festsetzungen der Erschließungsstraße stimmen nicht mit den grundbuchlich gesicherten Geh- und Fahrrecht überein. Das Vorhaben fügt sich mit seiner Bauweise in die Eigenart der Umgebungsbebauung ein.

Folgende Befreiungsgegenstände zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beantragt:

- Erhöhung der Traufhöhe analog zur Nachbarbebauung
- Verlagerung der Garage in den nördlichen Teil des Grundstückes in funktionalem Zusammenhang zum Wohngebäude

Die Verwaltung empfiehlt dem Befreiungsantrag zuzustimmen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen und stimmt dem Befreiungsantrag zu. Die Zufahrt ist in versickerungsfähigen Material herzustellen und zu belassen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

**7.6. Bauantrag: Errichtung eines Anbaus; Rehsteig 10**

---

**Sachvortrag:**

Planungsrechtlich richtet sich das Vorhaben nach § 34 BauGB. Beantragt ist die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses als Vergrößerung dieser in eine Wohneinheit. Eine Abtrennung in eine zweite Wohneinheit ist nicht vorgesehen.

Der Anbau ordnet sich in der Höhenfestsetzung und Geschossigkeit dem Hauptkörper unter, die Hanglage lässt ein Sockelgeschoß, hier ausgebaut als Vollgeschoss zu. Die durch den Anbau vergrößerte Grundfläche und Geschossigkeiten sind in der Umgebung vorhanden (Rehsteig 6).

Erfreulich ist die schlichte und sachliche Bauweise des Anbaus, der sich als solcher in seiner eigenen Formensprache darstellt und in Ergänzung zum Bestand mit diesem ein harmonisches Ensemble bildet.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

**7.7. Bauantrag: Erweiterung des Wohnzimmers der Einliegerwohnung durch Anbau eines Wintergartens; Seeblick 12**

---

**Sachvortrag:**

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach §34 BauGB zu beurteilen Die Grundfläche des 1992 genehmigten Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung wird um die Grundfläche des Wintergartens mit 43,35 m<sup>2</sup> vergrößert. Diese vergrößerte Grundfläche fügt sich ein.

Der Wintergarten wird mit seiner gesamten Fläche zur Wohnfläche der Einliegerwohnung addiert, so dass sich in Konsequenz der Bedarf eines weiteren Stellplatzes ergibt. Somit sind auf dem Grundstück 4 Stellplätze nachzuweisen.

Durch die Wintergartenerweiterung steigt die Aufenthaltsraumqualität im Wohn-Essbereich der Einliegerwohnung.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

## **7.8. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Wohnbebauung und einer Tiefgarage in verschiedenen Varianten; Herbergstraße 10**

---

### **Sachvortrag:**

Auf dem Grundstück der ehemaligen Jugendherberge beabsichtigt der Bauwerber nach deren Abriss Wohnbebauung entstehen zu lassen. Mittels eines Vorbescheidsantrages werden verschiedene Verdichtungs- und Bebauungsvarianten abgefragt.

Nach Meinung der Verwaltung ist zunächst zu klären, ob die im Flächennutzungsplan ausgewiesene „Fläche für den Gemeinbedarf“ (rosa hinterlegt) beibehalten, oder zugunsten privater Interessen aufgegeben werden soll. Dieses kann im Zuge der anstehenden Flächennutzungsplanänderung in 2021 geklärt werden.

Auf Fl.Nr. 494/9 hatte das Landratsamt die Errichtung eines Büro-und Lagergebäudes abgelehnt, mit Hinweis auf den Außenbereich und den Voraussetzungen, die zur Errichtung eines Gebäudes erfüllt sein müssen.

Das beantragte Vorhaben liegt in der Nachbarschaft dieses abgelehnten Antrages, insofern ist zu klären, ob sich dieses Grundstück auch bereits im Außenbereich befindet.

Die Erschließung in den Varianten ist zwar planerisch in den Grundzügen dargestellt, eine Rechtsgrundlage für eine gesicherte und ausreichende Erschließung liegt nicht vor.

Sollte der Gemeinderat einer Änderung der Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche zustimmen, empfiehlt die Verwaltung für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um mittels der Bauleitplanung den hoheitlichen gemeindlichen Planungswillen den privaten Planungsinteressen vorzuschicken.

Auf die einzelnen Fragen wird daher nicht eingegangen.

### **Beschluss:**

Die „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird zunächst beibehalten.  
Der Vorbescheidsantrag wird abgelehnt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

## **7.9. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Objektes mit 2 WE; Dorfstraße 35 - wiederholte Behandlung**

---

### **Sachvortrag:**

Das Vorhaben wurde bereits schon einmal unter TOP 12.7 in der Sitzung am 18.11.2019 behandelt, BV/189/2019.

Die Fragen 1 – 3 wurden in dieser Sitzung abschließend behandelt.

Zur Beantwortung der Fragen 4-6 wurde für den jetzt zu bescheidenden Antrag als Planungskonkretisierung ein Schemaschnitt erstellt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Zu Frage 4: Anmerkung: eine „planungsrechtliche Ausführbarkeit“ gibt es nicht, es kann eine planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt werden.

Da beim angrenzenden Grundstück, Fl.Nr. 80/2, zwei Vollgeschosse mit einem Flachdach realisiert wurden, ist die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen bei Wahl eines Flachdaches gegeben. Satteldach wäre wünschenswert.

Zu Frage 5: Eine Wandhöhe von 6,50 m mit einem Flachdach wurde beim Nachbargrundstück Fl.Nr. 80/2 genehmigt. Somit wäre die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Wandhöhe von 6,50 m mit einem Flachdach gegeben.

Zu Frage 6: Ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38 Grad ist möglich, jedoch nur bei reduzierter Wandhöhe, E+D.

Zu Frage 7: Die Frage wurde zurückgezogen.

**Beschluss:**

Frage 4: Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen, allerdings wäre ein Satteldach wünschenswert und ortsbildverträglicher.

Frage 5: Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zu einer Wandhöhe von 6,50 m, bei Wahl eines Flachdaches.

Frage 6: Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zu einer Dachneigung von 38 Grad mit einer verminderten Wandhöhe: E+D.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

**8. Antrag auf Abweichung von der Garagensatzung; Kirchenweg 11 -  
wiederholte Behandlung**

---

**Sachvortrag:**

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung am 03.06.2019 unter TOP 8 behandelt; BV/078/2019, siehe auch „Antrag Kirchweg“.

Aus dem jetzt vorliegenden Antrag geht hervor, dass das Zufahrtstor wie gefordert mit einem elektrischen Schließ- und Öffnungsantrieb ausgestattet werden soll.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

**9. Antrag auf Befreiung Art. 3 Abs. 1 der Garagensatzung; Kiebitzstraße 18**

---

**Sachvortrag:**

Es wird zum Bau eines Carports ein Antrag auf Abweichung von Art.3 Abs.1 der Garagensatzung gestellt, da der Stauraum vor dem Carport weniger als 5m beträgt.

Die Kiebitzstraße ist eine ruhige Anliegerstraße. Der Carport fügt sich ein. Somit empfiehlt die Verwaltung dem Antrag zu zustimmen. Im Übrigen hat ein Carport kein Tor, das geöffnet werden muss, bevor hineingefahren werden kann.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 15 Nein 1**

**10. Antrag auf Ausnahme vom Bebauungsplan Nr. 3 "Walchstadt Süd" zur  
Errichtung eines Carports als Ersatzbau; Vordere Seestraße 53**

---

**Sachvortrag:**

Das Grundstück des Antragstellers liegt im Wochenendhausgebiet. Dort sind die Festsetzungen unter 2. einschlägig und nicht wie ursprünglich geprüft die Festsetzungen unter 1.

**Beschluss:**

Die Behandlung wird daher zurückgestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

**11. Antrag auf Grundstückskauf; Am Pfeiffenberg 6**

---

Die Behandlung erfolgt in der nichtöffentlichen Sitzung am 18.12.2019.

**TOP entfallen**

**12. Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung eines Steges vor Fl.Nr. 915/5**

---

**Sachvortrag:**

Es wird der Ausbau eines Steges beantragt. Die Verwaltung empfiehlt den Ausbau des Steges abzulehnen, siehe auch Position des Landratsamtes.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat lehnt den Antrag ab.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

**13. Schallschutztechnisches Gutachten zu Bebauungsplan Nr. 64  
"Etterschlag - Ortsmitte West"**

---

**Sachvortrag:**

TOP wird nicht behandelt.

**TOP entfallen**

**14. Bauleitplanung**

---

**14.1. Informationen zur Umsetzung energieeinsparungsrelevanter Vorgaben in  
der Bauleitplanung**

---

**Sachvortrag:**

Die Erste Bürgermeisterin berichtet über die Möglichkeiten zur Aufnahme von Klimazielen in Bebauungsplänen.

**Kenntnisnahme**

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

---

**TOP entfallen**

**16. Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu  
diversen aktuellen Punkten**

---

**TOP entfallen**

## **17. Information der 1. Bürgermeisterin**

---

- Das Staatliche Bauamt ist einverstanden, dass der Wanderweg bei der Umgehungsstraße Weißling mittels Unterführung wieder hergestellt wird. Der Bereich liegt auf Seefelder Flur. Daher ist zunächst der Grunderwerb durchzuführen.
- Der Landkreis Fürstfeldbruck baut die Verbindungsstraße Etterschlag - Mauern mit Radweg aus. Der Landkreis Starnberg muss daher schnellstens Grundstücke für den Bau einer Querungshilfe erwerben.

## **18. Verschiedenes**

---

- Es wird nachgefragt, wieso die Überführung in Auing ganz gesperrt ist.
  - ➔ Das Gelände ist zu niedrig und es wurden Risse im Beton festgestellt.Es werden Angebote für die Reparatur eingeholt, eventuell könnte eine Metallbrücke auf die Brücke gelegt werden.

Ende der Sitzung: 20:45 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung