Gemeinde Wörthsee

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Montag, 02.03.2020	
Beginn:	18:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	20:50 Uhr	Sitzungsende: 21:15 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Entwässerung Etterschlag Ost - Vorstellung des Konzeptes durch den Planer und Variantenfestlegung
2. Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
3. Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
3.1. Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens
4. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet Etterschlag"
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. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
5. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße"
5.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes
5.2. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
6. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Maistraße" für die Maistr. 8;
7. Aufstellung einer Klarstellungssatzung für den Bereich Maistraße - Panoramaweg
8. Bebauungsplan Nr. 74 "Fichten-/Muldenstr./Steige/Am Steinberg" mit Veränderungssperre; Konkretisierung der städtebaulichen Ziele
9. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
9.1. Freistellungsantrag: Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage; Nähe Taubenweg, Parzelle 1
9.2. Freistellungsantrag: Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage; Nähe Taubenweg, Parzelle 2
9.3. Bauantrag: Nutzungsänderung, Umwidmung von Räumen im UG in Wohnräume; Waldbrunn 6
9.4. Bauantrag: Neubau einer Dunglagerhalle; Schmidfeld
9.5. Bauantrag: Neubau von zwei EFH mit Garagen - Haus 1; Drosselgasse
9.6. Bauantrag: Neubau von zwei EFH mit Garagen - Haus 2; Drosselgasse
9.7. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen; Dorfstraße 40

9.8. Bauantrag: Neubau eines Mehrgenerationenhauses; Rosengasse

9.9. Bauantrag: Abbruch des alten Lagerschuppens, Errichtung einer gewerblich genutzten Lagerhalle mit Verwaltungsgebäude und Einliegerwohnung im Dachgeschoss; Nähe Lindenweg

9.10. Bauantrag: Errichtung eines Zimmers; Wörthseestraße 35

9.11. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigungen Az.: B-2015-525-5 und B-2015-526-5; Wörthseestraße 37

9.12. Antrag auf Vorbescheid: Nutzungsänderung einer Maschinenhalle in ein Gartenbaulager und eine Reifenwerkstatt mit Ersatzteillager; Bacherner Str. 1

9.13. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Vordaches an eine Bergehalle und Nutzungsänderung eines Teilbereiches in eine Auto-Hobby-Werkstatt; Bacherner Str. 1

9.14. Formlose Anfrage: Neubau einer Hackschnitzelheizung; Meilinger Straße 7

10. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 "Kuckuckstraße Nordseite"; Neubau einer Zapf-Großraumgarage mit Flachdach; Kuckuckstraße 19

11. Antrag auf Befreiung von Art. 3 Abs. 1 der örtlichen Garagensatzung; Amselweg 5

12. Gemeindliche Stellungnahme zum Antrag auf Befreiung der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung: Abbruch einer Garage, An- und Umbau einer bestehenden Doppelhaushälfte; Enzianweg 1

13. Information der 1. Bürgermeisterin

14. Verschiedenes

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

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Entwässerung Etterschlag Ost - Vorstellung des Konzeptes durch den Planer und Variantenfestlegung

Sachvortrag:

Nach Abschluss der Baugrunduntersuchungen im Bereich Ziegelstadel und nachdem abgelehnt wurde, dass die Flurstücke 653 und 653/3 auch nur für Teile der Niederschlagswasserbeseitigung zur Verfügung stehen, wurden die Kosten fortgeschrieben. Im Bereich Ziegelstadel wurde sickerfähiger Untergrund erst in einer Tiefe zwischen 7 und 10 m erkundet. Die ursprünglich auf Fl.-Nr. 653 und 653/3 vorgesehene Rückhaltung als Erdbecken kann nicht mehr umgesetzt werden. Das auf Fl.-Nr. 653 und 653/3 angedachte Absetzbecken müsste nun an anderer Stelle mit erheblichem Mehraufwand erstellt werden.

Zur genaueren Dimensionierung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlage für Etterschlag Ost wurde auf Basis der Auswertung der Signalnebelberauchung der AWA Ammersee eine überschlägige Kanalnetzberechnung durchgeführt. Damit wurde der maximale Niederschlagswasserabfluss in der letzten Kanalhaltung vor dem Provisorium „Bereich Münchner Straße 26“ ermittelt.

In Abstimmung mit den AWA Ammersee sollen die Wassermengen für die Dimensionierung der weiteren Anlagenteile für den IST-Zustand mit Berücksichtigung der oberhalb liegenden Hangflächen als Außengebiete ermittelt werden. Künftig neu bebaute Grundstücke dürfen Niederschlagswasser nur noch gedrosselt mit einer Rückhaltung auf dem eigenen Grundstück in den öffentlichen Kanal einleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Sickeranlagen sind als zentrale Anlagen gemäß A138 regelmäßig auf einen 10-jährlichen Niederschlag auszulegen. Deshalb ist das zu erstellende Puffervolumen bei einer Niederschlagswasserableitung mittels Pumpwerk großzügig zu dimensionieren.

Die Rückhaltung vor dem in der entsprechenden Variante zu konzipierenden Pumpwerk wurde vorerst für einen 5-jährlichen Niederschlag dimensioniert. Teile des Kanalnetzes sind bereits jetzt in größeren Dimensionen (DN 800) ausgeführt. Diese können als Rückhaltevolumen mit angesetzt werden. Das Pumpwerk wäre aus Sicherheitsgründen mit 3 Pumpen zu bestücken, die in Wechselschaltung betrieben werden, wobei max. 2 Pumpen gleichzeitig fördern und die dritte als Reservepumpe eingesetzt wird.

Für die folgenden Varianten wurden Kostenschätzungen durchgeführt:

1. Freispiegelkanal zum Becken Etterschlag West nördlich von Etterschlag – (Grundstücksprobleme)
2. Ableitung zum Ziegelstadel (aufwendige Bauarbeiten)
3. Ableitung zum Becken Etterschlag West mittels durchgängiger Druckleitung durch Etterschlag (Vergrößerung Becken West erforderlich/Betriebssicherheit)
4. Ableitung zum Becken Etterschlag West mittels Druckleitung bis zum Hochpunkt in Etterschlag, danach Freispiegelkanal (Vergrößerung Becken West erforderlich/Betriebssicherheit)

Neben den Kosten werden auch Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten bewertet.

Der Planer stellt die 4 Varianten vor, mit dem Hinweis, dass die Sickerfähigkeit des Bodens im Westen Etterschlags am besten ist.

Ein Gemeinderat kritisiert die Pumpenvariante mit der Begründung, dass diese störanfällig und ein rund um die Uhr zur Verfügung stehender Bereitschaftsdienst erforderlich sei. Im Ergebnis wird dieser Einschätzung im Gemeinderat gefolgt, auch als die 1. Bürgermeisterin auf die geringen Realisierungschancen hinweist, da zahlreiche Eigentümer befragt werden müssen, ob sie die Leitungsführung über ihre Grundstücke zu gestatten. Desweitern weist die 1. Bürgermeisterin darauf hin, dass es gilt, eine vom Landratsamt gesetzte Frist im Juni zu wahren.

Der Fachmann der AWA empfiehlt eine Kombination der Varianten: die Pumpenlösung bis zum Hochpunkt und ab dem Hochpunkt eine Freispiegelleitung im Norden Etterschlags.

Nach Diskussion im Gemeinderat stehen 2 Varianten zur Entscheidung:

1. Variante Nordumgehung
2. Variante Hebanlage in der Münchner Straße

Beschluss:

Der Gemeinderat entscheidet sich für eine Variante, die das Versickerungsbecken in Etterschlag West nutzt.

Es werden die Grundeigentümer für die Leitungsführung im Norden befragt.

Nur wenn eine Einigung mit den Eigentümern nicht möglich ist, wird die Variante 2 gewählt: Hebeanlage in der Münchner Straße.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

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

TOP entfallen

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

3.1. Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens

Sachvortrag:

Stellungnahme zum Wettbewerbsverfahren:
Am 7.2.2020 fand ein Runder Tisch zum genossenschaftlichen Wohnen statt, an dem unter anderem Vertreter der Wogeno, der Gemeinde, der ROB und des Vereins „Wohnen am Teilsrain“ teilnahmen. Thema war das weitere Vorgehen im Verfahren und dabei insbesondere die Sicherung von städtebaulicher, architektonischer und ökologischer Qualität des Gesamtvorhabens.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des B-Plans Nr.68 „Genossenschaftliches Wohnen am Teilsrain“ werden folgende Schritte einvernehmlich entwickelt:

- Durchführung eines Planungswettbewerbes oder einer Mehrfachentscheidung zum Städte- und Hochbau unter Einbeziehung der gemeindlichen Grundstücke (Kinderhaus), für die Flurnummern 540, 543/1, 543 und 521
- Förderung des Wettbewerbs durch die ROB (KommWFP und Städtebauförderung), Vorgehen in Anlehnung an das Verfahren beim Seniorenwohnen
- Beschluss des Gemeinderates zum weiteren Verfahren
- Förderantrag der Gemeinde bei der ROB(Ist vorsorglich erfolgt und im Grundsatz bereits genehmigt)
- Nach positivem Beschluss des Gemeinderates: Erarbeitung eines Städtebaulichen Vertrages
- Gleichzeitig Ausschreibung der Verfahrensbegleitung

- Auswahl der Büros zur Durchführung des Wettbewerbs
- Besetzung der Jury (Fach- und Sachexperten)

Aus dem Gemeinderat wird darauf hingewiesen, dass ein Wettbewerbsverfahren unabdingbar ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Vorgehensweise und damit der Durchführung eines Planungswettbewerbes oder einer Mehrfachentscheidung zu.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

4. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet Etterschlag"

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:

A. Anregungen von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange

1. Landratsamt Starnberg, Verkehrswesen vom 17.01.2020

Aus Gründen der Gleichbehandlung werden die Anbauverbotszonen entsprechend der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans für das direkt westlich angrenzende Gebiet angepasst. Dies stimmt in diesem innerörtlichen Gebiet auch mit vergleichbaren Gewerbegebieten im Landkreis überein.

Der Bauraum im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird, wie im westlich angrenzenden Gebiet, auf 30 m Entfernung vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn festgesetzt. Der Versprung im Ostteil des Gebiets greift die Lage des Bauraumes im ursprünglichen Bebauungsplan auf, der hier bislang rechtskräftig ist. Hier soll das vorhandene Baurecht nicht geschmälert werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

2. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt vom 13.01.2020

Zu 1.: Die 5. Änderung des Bebauungsplanes hat sich versehentlich lediglich auf die in 1. des Beschlusses benannten Grundstücke bezogen. Die 5. Änderung wird geändert und auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 in der Fassung vom 29.07.1998 bezogen.

Zu 2.: Die Begründung wurde versehentlich nicht mit ausgelegt, dies erfolgt im nächsten Verfahrensschritt. Dabei wird auch die Begründung angepasst.

Zu 3.: Festsetzung A.5 wird entsprechend angepasst.

Zu 4.: In den textlichen Festsetzungen wird lediglich der Begriff „GOK gem. A.6“ verwendet, unter A.6 wird folgende Definition eingefügt: GOK = Oberkante des neu herzustellenden Geländes in Metern über Normalnull, hier: 584,0 m üNN.

Zu 5.: Das Planzeichen „Ein- und Ausfahrt“ im Nordwesten des Planungsgebiets wird entfernt, so dass auch keine Aufnahme unter A. erforderlich wird. Die Beschränkung der Zufahrten wird ausschließlich in Festsetzung C.4.3 geregelt, wobei die Lage der Zufahrten offengelassen wird.

Zu 6.: Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wäre ein Einzelhandel ab 1.200 m² Geschoßfläche als großflächig anzusehen. Dies würde ein Verkaufsfläche von über 800 m² ermöglichen. Dies ist am Standort des Gewerbegebiets weder städtebaulich gewünscht noch ortsplanerisch als sinnvoll anzusehen. Aus diesem Grund wird angeregt, folgende Beschränkung aufzunehmen: „*Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2*

BauNVO zulässigen Geschäftsgebäude werden auf 200 m² Verkaufs- oder Gastraumfläche begrenzt.“

Zu 7.: Der Verweis wird auf A.7 bezogen, da sich die Nummerierung nochmals geändert hat.

Zu 8.: Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung.

Zu 9.: Mit der Festsetzung C. 2.1 ist geregelt, dass die Firsthöhe die zulässige Wandhöhe um bis zu 2 m überschreiten darf und dass bei Pultdächern die max, zulässige Wandhöhe an der höheren Außenwand einzuhalten ist. Mit dieser Festsetzung sind hohe Dächer ausgeschlossen. Nachdem im bestehenden Gewerbegebiet bereits Pult-, Sattel- und auch Tonnendächer sowie bei Vorbauten auch Flachdächer zugelassen und errichtet wurden, erscheint die Festsetzung einer Dachneigung nicht mehr zielführend.

Zu 10.: Das Wort „tolerieren“ erscheint richtig, da der Privateigentümer den Schaltkasten auf seinem Grundstück hinnehmen (= tolerieren) muss. Bei „orientieren“ würde nicht deutlich, dass ein erforderlicher Schaltkasten auf dem Privatgrundstück zu akzeptieren bzw. zuzulassen ist.

Zu 11. Ist bereits erfolgt.

Zu 12.: Die Zaunhöhe wird auf die Höhe des festgesetzten und herzustellenden Geländes bezogen.

Zu 13.: In C.7.1 fehlt vor dem Wort „Baum“ das Wort „ein“. Dies wird ergänzt.

Zu 14.: Das Wort „Ziff.“ wird durch das Wort „Festsetzung“ ersetzt.

Zu 15.: Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung.

Zu 16.: Der letzte Halbsatz in Festsetzung C.1.2 („und nur ausnahmsweise auch außerhalb des Bauraums“) wird gestrichen.

Zu 17.: Nachdem im bestehenden Gewerbegebiet mehrere Quergiebel gegeben sind, erscheint eine Streichung de Festsetzung nicht sinnvoll. Daher wird folgende Formulierung de 3. Satzes der Festsetzung C.3.2 angeregt: Sie dürfen max. 1 m vor die Außenwand des Hauptbaukörpers hervorspringen.

Zu 18.: Als Gliederung wird ein Vor- oder Rücksprung der Fassade um mind. 1 m auf mind. 3 m Länge angeregt. Dies entspricht auch den bestehenden Gebäuden.

Die Festsetzungen C.3.5 und C.3.6. werden folgendermaßen harmonisiert:

C.3.5 Werbeanlagen und Leuchtreklamen, die in die Landschaft wirken, sind mit Ausnahme der Anlagen gem. Festsetzung C.3.6 nicht zulässig. Werbeanlagen im Fassadenbereich dürfen nicht größer als 2 m² sein.

C.3.6 Freistehende Werbeanlagen dürfen im Gebiet südlich der Kreisstraße STA1 eine Höhe von max. 12 m einnehmen. Freistehende, selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Beschluss:

Der Bebauungsplan wird gemäß vorstehendem Vortrag angepasst und geändert.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

3. Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde vom 23.01.2020

In Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde wird empfohlen, die Emissionskontingentierung im Änderungsbereich gemäß Planzeichnung für das Grundstücke Fl.Nrn. 173/2 aufzuheben und dieses ohne Emissionskontingentierung als Gewerbegebiet festzusetzen. Die nächste Wohnbebauung ist von diesem Grundstück > 200 m entfernt, so dass hier die zulässigen Emissionen und ggf. Auflagen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden können. Für das östliche Teilgebiet kann und sollte die Kontingentierung aufrechterhalten werden.

Beschluss:

Der Bebauungsplan wird gemäß vorstehendem Vortrag angepasst und geändert.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 17.01.2020

Gemäß Gutachten BGU vom 28.08.1996 erscheint eine Versickerung aufgrund des teilweise sandig-schluffigen, bindigen Kiesbodens gerade noch möglich. Allerdings wurde nicht zuletzt für eine geregelte Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet ein kommunales Versickerungsbecken im Nordwesten von Etterschlag errichtet, an das dieses auch angeschlossen ist. An den dorthin führenden Regenwasserkanal kann auch der Südteil des Gewerbegebiets angeschlossen werden, sofern bei Bodenuntersuchungen für die Bebauung erkennbar wird, dass in diesem Bereich eine Versickerung aufgrund anderer Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Insgesamt ist somit die Beseitigung des Niederschlagswassers in jedem Fall gesichert. Die Ziffer D.1.3 wird folgendermaßen ergänzt: Bei mangelnder Versickerungsfähigkeit des Bodens ist alternativ ist ein Anschluss an die Tagwasserkanalisation möglich und zulässig.

Beschluss:

Der Hinweis Ziff. D.1.4 wird gemäß vorstehendem Vortrag ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0

5. Bund Naturschutz Kreisgruppe Starnberg vom 17.01.2020

Zu 1.: im Sinne eines möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollte die Ausnutzung im Gewerbegebiet grundsätzlich optimiert werden, um eine Neuversiegelung im baurechtlichen Außenbereich zu vermeiden. Im Falle von Etterschlag ist darauf zu verweisen, dass gemäß Gutachten des Büros BGU vom 28.08.1996 eine Versickerung über Rigolen empfohlen wird. Diese kann auch unter ggf. unversiegelten, aber befestigten Flächen etabliert werden. Allerdings wurde nicht zuletzt für eine geregelte Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet ein kommunales Versickerungsbecken im Nordwesten von Etterschlag errichtet, an das dieses auch angeschlossen ist. An den dorthin führenden Regenwasserkanal kann auch der Südteil des Gewerbegebiets angeschlossen werden, sofern bei Bodenuntersuchungen für die Bebauung erkennbar wird, dass in diesem Bereich eine Versickerung aufgrund anderer Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Insgesamt ist somit die Beseitigung des Niederschlagswassers in jedem Fall gesichert. Die Ziffer D.1.3 wird folgendermaßen ergänzt: Bei mangelnder Versickerungsfähigkeit des Bodens ist alternativ ist ein Anschluss an die Tagwasserkanalisation möglich und zulässig.

Zu 2.: eine Verwendung von ökologischen Baustoffen kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da dies kein städtebaulicher Belang ist.

Zu 3.: aufgrund der erschreckenden Bestandsrückgänge bei Insekten ist dem Thema Außenbeleuchtung aus allgemeinen artenschutzrechtlichen Erwägungen heraus Beachtung zu schenken. Aus diesem Grund werden folgende Festsetzungen angeregt:

- Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind nur Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil (z.B. Natrium-Niederdruckdampflampen oder bernsteingelber oder warmweiße LEDs) zulässig.
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen.
- Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auswählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
- Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig

Zu 4.: Die Festsetzung bezieht sich nicht auf 30 m (bzw. Laufmeter), sondern auf 30 m² Fassadenfläche. Bei einer zulässigen Wandhöhe von 7 m entspricht dies ca. 4,3 lfm Fassadenlänge. Tatsächlich könnte die Verpflichtung auf 20 m² herabgesetzt werden, dies entspricht dann bei einer Ausschöpfung der Wandhöhe ca. 3 lfm. Nachdem die Fassade aufgrund des Dachaufbaus niedriger ist und die Ausschöpfung der Wandhöhe nicht gesichert ist, erhöht sich im Zweifelsfall die Länge der fensterlosen Fassade, bevor eine Fassadenbegrünung zwingend ausgeführt werden muss.

Zu 5.: Aufgrund der enorm hohen Zahlen von Vogelschlag an Glasflächen erscheint es sinnvoll, auch hier aus artenschutzfachlichen Gründen zu reagieren. Es wird angeregt, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Glasflächen >3 m² sind durch die Integration von Mustern gegen Vogelschlag zu sichern (vgl. Begründung).

Beschluss:

Der Bebauungsplan wird zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Tatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 in Verbindung mit § 5 BNatSchG um die insgesamt fünf oben genannten artenschutzfachlichen Festsetzungen sowie auch den Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt. Weitere Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

6. Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern vom 10.12.2019

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu befürworten, dass gewerbliche Bauflächen geschaffen werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

B. Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, die beschlussmäßig zu behandeln sind:

Von den Bürgern wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht.

1. Einwender 1, Fl. Nr. 138/10 (Stellungnahme vom 02.12.2019)

Es sollte auch die GFZ, die zulässige Wandhöhe, die Firsthöhe und die Anzahl der Vollgeschoße geändert werden. Es ist die Errichtung eines Laternengeschoßes geplant. Grundsätzlich ist alles, was benötigt wird, im Bebauungsplangebiet vorhanden und genehmigt, nur aufgrund der 4. Änderung nicht im betreffenden Grundstück.

Beschluss:

Die Stellungnahme ist zu unkonkret, es werden keine Angaben getroffen, welche Änderungen konkret vorzusehen wären, daher kann diesbezüglich keine sinnvolle Änderung vorgenommen werden. Der Antrag wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst (vgl. aber Einwender 1 vom 14.01.2020).

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

Beschluss:

2. Einwender 1, Fl. Nr. 138/10 (Stellungnahme vom 14.01.2020)

Die GFZ könnte tatsächlich auf 0,8 angehoben werden. Dies verringert die Bodenversiegelung und ermöglicht eine sinnvolle und zeitgemäße Ausnutzung der Grundstücke. Ausgenommen hiervon bleibt die in der 3. Änderung zugelassene GFZ von 1,1, die weiterhin zulässig bleibt. Im Änderungsbereich 1 wird daher folgende Festsetzung getroffen:
„Festsetzung durch Planzeichen Ziff. 2.1 (Geschoßflächenzahl): Im Plangebiet des Änderungsbereichs 1 gilt als maximale GFZ anstelle von 0,6 künftig die GFZ 0,8, sofern nicht gem. 3. Änderung des Bebauungsplanes bereits eine GFZ von 1,1 zulässig ist. diese GFZ 1,1 bleibt im Änderungsbereich der 3. Änderung weiterhin gültig.“

Die Wandhöhe sollte nicht bis zu 12 m Höhe ausgedehnt werden, das würde einer Höhe von bis zu 4 Vollgeschoßen entsprechen. Im Gebiet nördlich der Kreisstraße sind allerdings 3 Vollgeschoße zulässig, wobei die Wandhöhe ein III: Vollgeschoß nur als Laternengeschoß mit zurückversetzten Außenwänden und dann einer Wandhöhe von bis zu 10,4 m zulässig ist. Es wird angeregt, die Gültigkeit mit dieser Änderung auf das gesamte Bebauungsplangebiet auszudehnen. Es ist nicht ersichtlich, wieso ein 3. Vollgeschoß bei Einhaltung der Wandhöhe von 8 bzw. 9 m zurück zu versetzen ist, da dadurch die Kubatur eines Gebäudes nicht verändert wirkt.
Festsetzung Ziff. II.2.9 der 3. Änderung sollte folgendermaßen geändert werden für und für beide Änderungsbereiche dieser 5. Änderung gelten:
„Ein III. Vollgeschoß, das die maximal zulässige Wandhöhe überschreitet, darf eine Wandhöhe von max. 10,4 m einnehmen, sofern dessen Außenwände allseitig von den Außenwänden des darunter liegenden Geschoßes um mind. 2,4 m zurück versetzt wird.“

Die Firsthöhe wäre entsprechend zulässig.
Aufgeständerte Solarpanelle sind im Bebauungsplan nicht geregelt, somit aber auch nicht ausgeschlossen, sofern sie die Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe nicht verletzen.
Der vorgesehene Solarcarport befindet sich im Bereich der Anbauverbotszone zur Autobahn und außerhalb des Bauraums. Eine diesbezügliche Änderung des Bebauungsplanes ist somit nicht möglich.
Insgesamt wird empfohlen, im Zuge der 5. Änderung neben den bereits beschlossenen Änderungen der Festsetzungen für das gesamte Gebiet auch die hier beschriebenen Änderungen vorzusehen.

Beschluss:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden neben der Änderung der bereits beschlossenen Punkte (Höhe der Werbeanlagen und Streichung der Festsetzung Satteldächer, allerdings unter Beibehaltung einer maximalen Dachneigung von 35°) folgende Änderungen beschlossen:
Zulässige Wandhöhe 9,0 m; für Laternengeschoß mit je 2,4 m Rücksprung 10,4 m; Firsthöhe jeweils max. 2,0 m über Wandhöhe; Anzahl der Vollgeschosse: max. III.

Der Beschluss wird dahingehend geprüft, dass der Bauwunsch des Bauwerbers eingearbeitet wird unter eventueller Anpassung.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

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

Sachvortrag:

Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Anmerkungen der Verwaltung kann nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages gefolgt werden. Im Übrigen ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander eine über die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Wörthsee nebst Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.11.2019 nicht veranlasst.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 nebst Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.11.2019 wurde bereits entsprechend den vorstehenden Beschlussfassungen überarbeitet. Der geänderte Planentwurf erhält die Fassung vom 02.03.2020.

Beschluss:

Der überarbeitete Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 nebst Begründung, jeweils in der Fassung vom 02.03.2020 wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem überarbeiteten Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 nebst Begründung, jeweils in der Fassung vom 02.03.2020 das Verfahren gemäß § 4 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

5. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße"

Sachvortrag:

Der Planer stellt die Nachverdichtungswünsche / Planungsziele vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Waldstraße“ als Neuaufstellung gem. § 13 a BauGB.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

5.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes

Sachvortrag:

Der Städteplaner stellt den Entwurf vom 02.03.2020 vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den vorgestellten Planentwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Waldstraße“ in der Fassung vom 02.03.2020.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

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

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt mit dem Entwurf in der Fassung vom 02.03.2020 das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

6. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Maistraße" für die Maistr. 8;

Sachvortrag:

Mit Schreiben vom 17.02.2020 wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Maistraße“ beantragt. Evtl. könnte auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan soll für das Grundstück wie im Planvorschlag vom 10.02.2020 geändert werden. Es sollte ein zusätzliches Wohnhaus, welches sich der Lage und Größe nach an den benachbarten Gebäuden des bereits geänderten Bebauungsplanes orientiert, errichtet werden können. Außerdem sind ein eingehauster Pool und eine Tiefgarage mit Lift vorgesehen. Der Hauptzugang soll umgestaltet werden, damit außerhalb der Einfriedung zwei Besucherstellplätze errichtet werden können.

Die Entwässerung des Garagendaches erfolgt in den Biotopteich.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer Bebauungsplanänderung wie im vorgelegten Planvorschlag vom 10.02.2020 zu. Die Änderung betrifft vor allem die folgenden Punkte:

- neues Baufenster für ein Wohngebäude mit einer GR von 95
- Errichtung eines eingehausten Pooles und einer Tiefgarage mit Lift.

Mit den Antragstellern ist ein städtebaulicher Vertrag für die Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

Mit der Änderung ist anschließend ein Städteplaner zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

7. Aufstellung einer Klarstellungssatzung für den Bereich Maistraße - Panoramaweg

TOP entfallen

8. Bebauungsplan Nr. 74 "Fichten-/Muldenstr./Steige/Am Steinberg" mit Veränderungssperre; Konkretisierung der städtebaulichen Ziele

Sachvortrag:

Mit BV/238/2019 hatte der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Fichtenstraße/Muldenstraße/Steige/Am Steinberg“ beschlossen.

Es werden nunmehr die städtebaulichen Ziele ergänzt und konkretisiert:

- pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
- die maximale Wandhöhe beträgt talseitig 7 m, bergseitig 5,75 m
- die Topografie wird bei Baumaßnahmen schonend behandelt, ihrer Eigenart ist mit der Bebauung Rechnung zu tragen; die Bebauung folgt dem Hangverlauf ; die Bebauung der Muldenstraße 8a , Fl.Nr. 393/56 ist in der Bauweise, in der Art und dem Maß der Bebauung Bezugsfall für weitere bauliche Maßnahmen
- monolithische Baukörper, die dem Hangverlauf nicht folgen, sind auszuschließen
- als Dachform sind Pultdächer zu wählen; auch hier ist die Bebauung auf Fl.Nr. 393/56 Bezugsfall
- 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 auf dem jeweiligen Grundstück
- Sicherung der Müllentsorgung.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Ergänzung und Konkretisierung der städtebaulichen Ziele.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

9. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

9.1. Freistellungsantrag: Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage; Nähe Taubenweg, Parzelle 1

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Südlich des Taubenweges“.
In der Historie wurde ein Vorhaben in diesem Geltungsbereich als Freisteller behandelt. Im Zuge einer routinemäßigen Überprüfung des Landratsamtes über die Einhaltung der Festsetzungen zu den Höhenangaben im Bebauungsplan wurden Abweichungen von den Vorgaben des Bebauungsplanes festgestellt, es kam zu einer Baueinstellung.

Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 2018, möglicherweise unter Verwendung eines anderen Messsystems als das zur Zeit aktuelle UTM-Koordinatenmesssystem, welches in Bayern ab 2019 eingeführt wurde.

Der Bauwerber hat alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

Der Antrag kann nach Meinung der Verwaltung als Freisteller behandelt werden, allerdings verbunden mit dem Hinweis, dass eine Überprüfung und Einhaltung aller Höhenfestsetzungen im Verantwortungsbereich des Bauwerbers, der zugleich Entwurfsverfasser ist, liegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur Behandlung im Freistellungsverfahren.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

9.2. Freistellungsantrag: Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage; Nähe Taubenweg, Parzelle 2

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.65 „Südlich des Taubenweges“.
In der Historie wurde ein Vorhaben in diesem Geltungsbereich als Freisteller behandelt. Im Zuge einer routinemäßigen Überprüfung des Landratsamtes über die Einhaltung der Festsetzungen zu den Höhenangaben im Bebauungsplan wurden Abweichungen von den Vorgaben des Bebauungsplanes festgestellt, es kam zu einer Baueinstellung.

Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 2018, möglicherweise unter Verwendung eines anderen Messsystems als das zur Zeit aktuelle UTM-Koordinatenmesssystem, welches in Bayern ab 2019 eingeführt wurde.

Der Bauwerber hat alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

Der Antrag kann nach Meinung der Verwaltung als Freisteller behandelt werden, allerdings verbunden mit dem Hinweis, dass eine Überprüfung und Einhaltung aller Höhenfestsetzungen im Verantwortungsbereich des Bauwerbers, der zugleich Entwurfsverfasser ist, liegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur Behandlung im Freistellungsverfahren.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

9.3. Bauantrag: Nutzungsänderung, Umwidmung von Räumen im UG in Wohnräume; Waldbrunn 6

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die beantragte Nutzungsänderung „Umwidmung von Räumen im Untergeschoß in Wohnräume“ liegt innerhalb eines Gebietes, dessen Eigenart der Baugebiete nach § 4 BauNVO, Allgemeines Wohngebiet, entspricht.
Bauordnungsrechtliche Anforderungen an Aufenthaltsräume sind im weiteren Genehmigungsverfahren zu prüfen, augenscheinlich wurden diese eingehalten.
Durch die zusätzliche Nutzungseinheit ist ein weiterer Stellplatz erforderlich, dieser ist auf dem Grundstück nachgewiesen. Insgesamt befinden sich 3 Stellplätze auf dem Grundstück.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

9.4. Bauantrag: Neubau einer Dunglagerhalle; Schmidfeld

Sachvortrag:

Mit Bescheid vom 20.12.2019 erteilte das Landratsamt unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens einen Vorbescheid zum Bau einer Dunglagerhalle auf Fl.Nr. 610/1.
In dem nunmehr vorliegenden Bauantrag sind die im Vorbescheid genehmigten Grundrissabmessungen von 62,75m x 34,50 m eingehalten.
Die Firsthöhe des Bauantrages beträgt 7,10 m, im Vorbescheid waren 6,875 m genehmigt. Die Überschreitung der Firsthöhe um 0,225 m ist nach Meinung der Verwaltung unangemessen und nicht gerechtfertigt. Der Gemeinderat bewertet die Erhöhung als annehmbar.
Das Landratsamt hatte bereits im Vorbescheid darauf hingewiesen, dass bei einem Bauantrag Unterlagen zu wasser-, immissionsschutz- und naturschutzrechtlichen Belangen einzureichen sind. Diese Angaben fehlen im vorliegenden Bauantrag und werden vom Landratsamt überprüft.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

9.5. Bauantrag: Neubau von zwei EFH mit Garagen - Haus 1; Drosselgasse

Sachvortrag:

In der Gemeinderatssitzung am 28.01.2019 (BV/160/2018) behandelte der GR einen Antrag auf Vorbescheid. Dieser Antrag wurde zurückgezogen, da die Erschließungssituation in der Drosselgasse unklar und somit eine gesicherte Erschließung nicht gegeben war.
Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Das Vorhaben orientiert sich hinsichtlich der Art und des Maßes der Bebauung an den Inhalten des zurückgezogenen Vorbescheidantrages und fügt sich nach den Kriterien des § 34 BauGB ein. Grundflächen, Wandhöhen, die Geschossigkeit von E+1 und Satteldächer sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.
Es wird eine Anpassung des von Osten nach Westen fallenden Geländes an die Nachbarbebauung vorgenommen.
Die Verwaltung weist darauf hin, dass versickerungstechnische Maßnahmen im Bereich der Garage vorgenommen werden müssen, um das Eindringen von Niederschlagswasser in die Garage zu verhindern. Grund hierfür ist das höher gelegene Gelände an der östlichen Garagenwand in Bezug auf den Garagenvorbereich. Der Belag dieses Bereiches und die Zuwegung zum Haus müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Die erforderlichen 2 Stellplätze sind in der Garage nachgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

9.6. Bauantrag: Neubau von zwei EFH mit Garagen - Haus 2; Drosselgasse

Sachvortrag:

In der Gemeinderatssitzung am 28.01.2019 (BV/160/2018) behandelte der GR einen Antrag auf Vorbescheid. Dieser Antrag wurde zurückgezogen, da die Erschließungssituation in der Drosselgasse unklar und somit eine gesicherte Erschließung nicht gegeben war. Der Gemeinderat hätte zu allen Art und Maß der Bebauung betreffenden Fragen sein Einvernehmen erteilt.
Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Das Vorhaben orientiert sich hinsichtlich der Art und des Maßes der Bebauung an den Inhalten des zurückgezogenen Vorbescheidantrages und fügt sich nach den Kriterien des § 34 BauGB ein. Grundflächen, Wandhöhen, die Geschossigkeit von E+1 und Flachdächer sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.
Es wird eine Anpassung des von Osten nach Westen fallenden Geländes an die Nachbarbebauung vorgenommen.
Die Verwaltung weist darauf hin, dass versickerungstechnische Maßnahmen im Bereich der Garage vorgenommen werden müssen, um das Eindringen von Niederschlagswasser in die Garage zu verhindern. Grund hierfür ist das höher gelegene Gelände an der östlichen Garagenwand in Bezug auf den Garagenvorbereich. Der Belag dieses Bereiches und die Zuwegung zum Haus müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden.
Die erforderlichen 2 Stellplätze sind in der Garage nachgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

9.7. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen; Dorfstraße 40

Sachvortrag:

Dem Bauantrag liegt ein Vorbescheid zu Grunde, BV/131/2019.
Planungsrechtlich ist das beantragte Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Erschließung ist gesichert.
Die Überprüfung der beantragten Grundflächen und Höhen ergab eine Abweichung zu den genehmigten Grundflächen und Höhen des Vorbescheides:

Vorbescheid:
DH: Grundfläche 128m², WH bergs. 5.40m, WH tals. 6,00m
Bauantrag:
DH: Grundfläche 182m², WH bergs.5,40m, WH tals. 6,20m

Vorbescheid:
EFH: Grundfläche 96m², WH bergs. 5,40m, WH tals. 6,00m
Bauantrag:
EFH: Grundfläche 160m², WH bergs. 5,40m, WH tals.6,20m

Die Verwaltung empfiehlt eine Überarbeitung des Bauantrages unter Berücksichtigung der Größen-und Höhenverhältnisse des Vorbescheides.

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser so auf dem nach Westen hin geneigtem Grundstück versickern kann, dass es zu keinem Eindringen von Niederschlagswasser in die Aufenthaltsräume im Keller und Erdgeschoß kommt.

Nur mit dieser Sicherstellung kann die Erschließung als gesichert betrachtet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

9.8. Bauantrag: Neubau eines Mehrgenerationenhauses; Rosengasse

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.34 „Wörthseestraße, Rosengasse und Seeblick“. Dieser Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan, ohne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wand-und Firsthöhenfestsetzungen, Geschossigkeiten). Da diese Festsetzungen jedoch unabdingbar sind für die Erscheinung des Orts-und Landschaftsbildes erklärte das Landratsamt den Bebauungsplan für nicht anwendbar und wendete für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben § 34 BauGB an.
Auf der benachbarten Fl.Nr. 920/6 wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 07.08.2018 eine Wandhöhe 6.70m genehmigt.
Die Wandhöhe im vorliegenden Antrages beträgt 7,775 m ist also 1,075 m höher und fügt sich somit nicht ein.
Es ist zu klären, ob eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wörthseestraße, Rosengasse und Seeblick“ vorgenommen werden soll, hinsichtlich der Aufnahme von Wand-und Firsthöhen sowie Geschossigkeiten, was den Bebauungsplan in einen qualifizierten Bebauungsplan überführen würde.
Mit dessen Anwendung gäbe es rechtliche Klarheit in Bezug auf Gebäudehöhen.

Beschluss:

Bis zur Sitzung am 04.03.2020 sollen die Höhenverhältnisse im Antrag und dem Bezugsfall auf Fl.Nr. 920/6 geklärt werden.

9.9. Bauantrag: Abbruch des alten Lagerschuppens, Errichtung einer gewerblich genutzten Lagerhalle mit Verwaltungsgebäude und Einliegerwohnung im Dachgeschoss; Nähe Lindenweg

Sachvortrag:

Bereits in der Gemeinderatssitzung am 01.04.2019 (BV/052/2019) hatte der Gemeinderat sein Einvernehmen zum beantragten Vorhaben erteilt.
Das Landratsamt bewertete daraufhin die Position der Lagerhalle als unzulässig, da diese bereits im Außenbereich läge.
Im nun vorliegenden Antrag entsprechen die Abmessungen und die Nutzung dem Antrag, zu dem der Gemeinderat sein Einvernehmen erteilt hatte. In Abstimmung mit den Vorgaben des Landratsamtes wurde die Lage der Halle geändert. Als zulässige Lage der östlichen Gebäudewand wird eine Bestandsmauer gesehen, die mit der vorhandenen Bebauung die Grenze zum Außenbereich darstellt.
Diese Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens wurde im nunmehr vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

9.10. Bauantrag: Errichtung eines Zimmers; Wörthseestraße 35

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.34 „Wörthseestraße, Rosengasse und Seeblick“. Dieser Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan, ohne Wand-und Firsthöhenfestsetzungen, weshalb er mit Zuschrift vom 28.02.2018 vom Landratsamt für nicht anwendbar erklärt wurde. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach den Vorgaben des §34 BauGB zu beurteilen.
Die Art der Nutzung für die Aufstockung ist „Wohnen“ und fügt sich ein.
Auf der benachbarten Fl.Nr. 920/6 wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 07.08.2018 eine Wandhöhe 6.70m genehmigt.
Die Wandhöhe im vorliegenden Antrag beträgt 6,435 m und fügt sich somit ein. Die Wohnflächenerweiterung beeinflusst die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nicht. Auf dem Grundstück sind 3 Stellplätze nachgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

9.11. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigungen Az.: B-2015-525-5 und B-2015-526-5; Wörthseestraße 37

Sachvortrag:

Es wir die Verlängerung von zwei Baugenehmigungen beantragt.
B-2015-526-5 und B-2015-525-5.
Das gemeindliche Einvernehmen wurde durch das Landratsamt ersetzt. Die Klage der Gemeinde gegen diese Baugenehmigungen wurde durch Urteil des bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (M11K16.4490)abgewiesen.
Somit ist die Verlängerung eine formelle Angelegenheit. Gemäß Art.69 Abs. 2 BayBO kann eine Baugenehmigung auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden, wenn der Antrag vor Ablauf der Frist bei der Baubehörde eingegangen ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur beantragten Verlängerung der Baugenehmigungen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

9.12. Antrag auf Vorbescheid: Nutzungsänderung einer Maschinenhalle in ein Gartenbaulager und eine Reifenwerkstatt mit Ersatzteillager; Bacherner Str. 1

Sachvortrag:

Der Vorbescheidsantrag betrifft einen am 17.10.1979 genehmigten Aussiedlerhof für eine landwirtschaftliche Nutzung. Planungsrechtlich sind alle diesen Hof betreffenden Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Dem Vorbescheidsantrag liegt keine Betriebsbeschreibung mit Aussagen zur geplanten Nutzungsänderung vor. Ohne diese Betriebsbeschreibung können keine Aussagen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß § 35 BauGB Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 getroffen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis: **Ja 11 Nein 1**

9.13. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Vordaches an eine Bergehalle und Nutzungsänderung eines Teilbereiches in eine Auto-Hobby-Werkstatt; Bacherner Str. 1

Sachvortrag:

Der Vorbescheidsantrag betrifft einen am 17.10.1979 genehmigten Aussiedlerhof für eine landwirtschaftliche Nutzung. Planungsrechtlich sind alle diesen Hof betreffenden Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Dem Vorbescheidsantrag liegt keine Betriebsbeschreibung mit Aussagen zur geplanten Nutzungsänderung vor. Ohne diese Betriebsbeschreibung können keine Aussagen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß § 35 BauGB Abs. 1 Satz 1 getroffen werden.

Ein Gemeinderat weist darauf hin, dass 1996 (Genehmigungsjahr des Hofes) keine Betriebsbeschreibungen erforderlich waren.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis: **Ja 11 Nein 1**

9.14. Formlose Anfrage: Neubau einer Hackschnitzelheizung; Meilinger Straße 7

Sachvortrag:

Die Anfrage zur Errichtung einer Hackschnitzelanlage in Auing auf der Fl.Nr. 892 ist vom Ansatz her ein positiver Beitrag für den Klimaschutz und als solcher ein hierfür sehr zuträgliches Projekt.
Sollte es zur konkreten Beantragung über einen Bauantrag kommen, empfiehlt die Verwaltung dem Bauantrag eine Betriebsbeschreibung und weiterer erforderlicher Angaben hinzuzufügen. So können die Voraussetzungen gemäß § 35 BauGB, zur Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich erfüllt werden.
Die Verwaltung ist gerne bereit für eine Bauberatung.
Für die Realisierung des Projektes ist eine formelle Antragsstellung erforderlich. In deren Verlauf wird die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 BauGB vom Landratsamt geprüft und beschieden.

Beschluss:

Der Gemeinderat begrüßt das Projekt und folgt den Empfehlungen der Verwaltung.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

10. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 "Kuckuckstraße Nordseite"; Neubau einer Zapf-Großraumgarage mit Flachdach; Kuckuckstraße 19

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kuckuckstraße – Nordseite“.
Für Garagen sind Satteldächer festgesetzt.
Von dieser Festsetzung wird ein Befreiungsantrag zur Errichtung eines Flachdaches gestellt. Da bereits zahlreiche Flachdachgaragen in der Kuckuckstraße vorhanden sind, empfiehlt die Verwaltung, dem Befreiungsantrag zu zustimmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Befreiungsantrag zu.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

11. Antrag auf Befreiung von Art. 3 Abs. 1 der örtlichen Garagensatzung; Amselweg 5

Sachvortrag:

Der Antrag wird wiederholt behandelt(BV/004/2020). Alle formellen Voraussetzungen zur Beurteilung des Antrages sind nun erfüllt. Es wird eine Abweichung von Artikel 3 der Garagensatzung der Gemeinde Wörthsee beantragt, für die Reduzierung des Stauraumes vor dem Carport.
Der Carport ist offen gestaltet und somit anfahrbar, eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehres ist nicht gegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

12. Gemeindliche Stellungnahme zum Antrag auf Befreiung der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung: Abbruch einer Garage, An- und Umbau einer bestehenden Doppelhaushälfte; Enzianweg 1

Sachvortrag:

Der Antrag wurde mit Beschluss BV/146/2019 im Gemeinderat behandelt. Formell war es unterlassen worden, einen Antrag auf Abweichung von Artikel 3 der Garagensatzung der Gemeinde Wörthsee zu stellen.
Der Verwaltung war es wichtig, den Ausnahmeantrag im Gemeinderat zu behandeln und nicht wie vom Landratsamt vorgeschlagen, lediglich auf dem Verwaltungsweg.
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehres wird durch die Verringerung des Stauraumes vor der Garage nicht beeinträchtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer eventuellen Änderung der beantragten einen Wohneinheit zu zwei Wohneinheiten der Nachweis eines weiteren Stellplatzes erforderlich ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

13. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

14. Verschiedenes

TOP entfallen

Ende der Sitzung: 21:15 Uhr

1. Bürgermeisterin Schriftführung