



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 07.09.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 19:45 Uhr Sitzungsende: 20:15 Uhr
Ort: in der Aula der Grundschule

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 27.07.2020
2. Bekanntgabe der am 27.07.2020 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Standard (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
4. Standard (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
5. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
 - 5.1. Bauantrag: Anbau eines Balkons; Etterschlager Straße 22; Fl.Nr. 412/2
 - 5.2. Bauantrag: Erweiterung, Anbau an die Wohnung im EG; Am Bacherl 3 b, Fl.Nr. 27/2
 - 5.3. Bauantrag: Änderung zu einem genehmigten Verfahren E 0043/96; Bauliche Änderung bestehend aus Erweiterung im UG, Erweiterung Terrasse im EG und 2 Gauben im DG; Nutzungsänderung des Büros im UG in eine Wohnung; Drosselgasse 7 a; Fl.Nr. 125/13
 - 5.4. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Fertiggerage; Fliederstraße 8; Fl.Nr. 358/7
6. Bebauungsplan Nr. 74 "Fichten-/Muldenstr./Steige/Am Steinberg"; 'Ergänzung und Konkretisierung der städtebaulichen Ziele
7. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 WE und eines Einfamilienhauses; Buchenweg 3; Fl.Nr. 443/5
8. Information der 1. Bürgermeisterin
9. 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 27.07.2020

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Niederschrift zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

2. Bekanntgabe der am 27.07.2020 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

TOP entfallen

3. Standard (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten

TOP entfallen

4. Standard (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten

TOP entfallen

5. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

5.1. Bauantrag: Anbau eines Balkons; Etterschlager Straße 22; Fl.Nr. 412/2

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach fügt sich der Balkonanbau hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der Umgebung ein. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bleibt bei diesem Vorhaben als Einfügungskriterium unberücksichtigt.

Es sei darauf hingewiesen, dass durch den Anbau des Balkons Abstandsflächen entstehen; diese sind auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

5.2. Bauantrag: Erweiterung, Anbau an die Wohnung im EG; Am Bacherl 3 b, FI.Nr. 27/2

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach fügt sich das Vorhaben in Art und Maß sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Mit der Wohnflächenerweiterung entstehen keine zusätzlich erforderlichen Stellplätze. Auf dem Grundstück sind für 2 Wohneinheiten 3 Stellplätze nachgewiesen. Die Gemeinde prüft keine Abstandsflächen, dennoch sei darauf hingewiesen, dass durch den Anbau Abstandsflächen entstehen, welche auf die Zuwegung „Am Bacherl“ fallen: gemäß Art.6 Abs.2 BayBO dürfen sie nur bis zur Mitte auf einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bis zur Sitzung am 09.09. wird geklärt, ob die Straße „Am Bacherl“ öffentlich gewidmet ist.

5.3. Bauantrag: Änderung zu einem genehmigten Verfahren E 0043/96; Bauliche Änderung bestehend aus Erweiterung im UG, Erweiterung Terrasse im EG und 2 Gauben im DG; Nutzungsänderung des Büros im UG in eine Wohnung; Drosselgasse 7 a; FI.Nr. 125/13

Sachvortrag:

Mit BV/096/2020 hatte der Gemeinderat sein Einvernehmen zur beantragten Nutzungsänderung eines Büros in eine Wohnung im Untergeschoss des Anwesens erteilt. Aufgrund formeller, vor dieser Antragsstellung schon bestehender Unzulänglichkeiten (siehe Erklärung) in Bezug auf bauliche nicht beantragte und dargestellte Änderungen gegenüber der ursprünglichen Baugenehmigung, empfahl das Landratsamt dem Bauwerber den Antrag zurückzuziehen. Jetzt liegt eine Antragsfassung vor, die alle baulichen Änderungen berücksichtigt und auch wiederholt die Nutzungsänderung des Büros im Untergeschoss in eine Wohnung beinhaltet. Im Wohnraum ist eine Küchenzeile dargestellt. Die gemäß Art.45 und Art.46 BayBO definierten Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen sind erfüllt.

Auf Wunsch des Gemeinderats überprüft die Verwaltung bis zur Sitzung am 09.09.2020 noch einmal die Größe der Untergeschoßwohnung und die sich aus der Größe der beiden Wohneinheiten I (EG+DG) und II (UG) ergebenden Gesamtanzahl der erforderlichen Stellplätze.

5.4. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Fertiggarage; Fliederstraße 8; FI.Nr. 358/7

Sachvortrag:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Es fügt sich hinsichtlich der Art und des Maßes der Bebauung und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert, die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

6. Bebauungsplan Nr. 74 "Fichten-/Muldenstr./Steige/Am Steinberg"; 'Ergänzung und Konkretisierung der städtebaulichen Ziele

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee hat in der Sitzung am 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Fichten-/Muldenstr./Steige/Am Steinberg“ beschlossen. In der Sitzung am 02.03.2020 wurde eine Konkretisierung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes beschlossen.

Es werden die Ziele und Zwecke nun nochmals 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 maximale Abgrabungshöhe beträgt 0,50 m; die Bebauung der Muldenstraße 8 a, 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
- die Baukörper sind versetzt anzuordnen und nehmen dabei den Hangverlauf auf
- 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 16 Nein 0

7. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 WE und eines Einfamilienhauses; Buchenweg 3; Fl.Nr. 443/5

Sachvortrag:

Der Gemeinde wird mit Zuschrift LRA vom 07.08.2020 Gelegenheit gegeben, bis zum 21.09.2020 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden oder bis zu diesem Zeitpunkt entscheidungsrelevante Gründe im oben genannten Sinn mitzuteilen.

Die Verwaltung schlägt vor, die entscheidungsrelevanten Gründe mitzuteilen, da der Gemeinderat mit BV/79/2020 sein Einvernehmen in allen Fragen des Vorbescheides nicht erteilt hatte und somit eine eindeutige und für die Gemeinde wichtige städtebauliche und inhaltliche Positionierung vorgenommen hatte.

Bereits im BV/79/2020 wurde darauf hingewiesen, dass eine geringere Bebauungsdichte zu einer Entspannung der Stellplatzsituation führen könne. Die Betrachtung der Stellplatzsituation ist entscheidungsrelevant, da in dem seenahen Vorhabengrundstück ein starkes Freizeitverkehrsaufkommen besteht und der Buchenweg zudem, bedingt durch seine enge Durchfahrtsbreite und den dortigen Halteverbote, keinerlei Kapazitäten zur Aufnahme von Besucherstellplätzen hat, da der Buchenweg ein Rettungsweg ist. Somit ist bei der planungsrechtlichen Betrachtung der Zulässigkeit des Vorhabens die städtebauliche Situation nach wie vor entscheidungsrelevant.

Es sei darauf hingewiesen, dass der Gemeinde hieraus eine Verantwortung zum einen für die ortsbildprägende Struktur des seenahen Quartiers erwächst und zum anderen die spannungsfreie Regelung des Verkehrs, auch des ruhenden, zu gewährleisten ist.

Würde der Bauwerber sich für eine Reduktion der Bebauungsdichte entscheiden, z.B. durch Wahl eines Doppelhauses käme die Stellplatzproblematik nicht auf und städtebauliche Spannungen könnten vermieden werden.

In diesem Zusammenhang erachtet die Verwaltung die Anpassung der bestehenden Stellplatzsatzung an aktuelle Erfordernisse für dringlich: so z.B die Überarbeitung des Stellplatzschlüssels in Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt Starnberg, die Berücksichtigung von Stellplatzanzahlverringerungen bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes und bei S-Bahnnähe.

Der TOP wird vertagt.

8. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

9. Verschiedenes

Ausbau der Gasleitung:

- Der Ausbau der Gasleitung geht voran: ab Mitte Oktober wird sie in der Maistraße und Rosengasse verlegt sein.
- Weitere Verlegungen erfolgen als erstes von der Etterschlager Straße aus in die Kuckuckstraße und zum zweiten in die Wesslinger Straße

Betreffend des Mähplanes:

- Zur Zeit wird der aktuelle Zustand des Straßenbegleitgrüns als unzureichend und nicht tragbar bewertet. Der Gemeinderat bittet darum, dass sich die Umweltbeauftragte dem Gemeinderat vorstellt und den aktuellen Mähplan erläutert.

Sondersitzung:

Es wird ein Antrag auf Einberufung einer Sondersitzung gestellt, deren Thema das Verkehrsaufkommen in Tourismuszeiten ist. Angeregt wird, diesen als Workshop unter Beteiligung der Planungsgesellschaft abzuhalten.

Ende der Sitzung: 20:15 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung