



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Montag, 25.01.2021	
Beginn:	19:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	20:45 Uhr	Sitzungsende: 20:45 Uhr
Ort:	in der Aula der Grundschule	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 07.12.2020
2. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
3. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
4. Bekanntgabe der am 07.12.2020 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
5. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Maistraße"
 - 5.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes
 - 5.2. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
6. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
 - 6.1. Bauantrag: Errichtung einer Wasserwacht Station mit 2 Bootsliegeplätzen; Seestraße 69; Fl.Nr. 999, Gem. Steinebach
 - 6.2. Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre; Buchenweg 12; Fl.Nr. 510/12, Gem. Steinebach
 - 6.3. Bauantrag: Abbruch und Neuerrichtung einer Doppelhaushälfte; Neusiedlungsstraße 7; Fl.Nr. 1362/3, Gem. Etterschlag
 - 6.4. Bauantrag: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Stellplätzen in Duplexgarage, 1 Garage und 2 Stellplätze; Wörthseestraße 9; Fl.Nr. 892, Gem. Etterschlag
 - 6.5. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Weißlinger Str. 12; Fl.Nr. 358/10, Gem. Steinebach
7. Antrag auf isolierte Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung; Kuckuckstraße 27; Fl.Nr. 646/20, Gem. Steinebach
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 07.12.2020

Ein Gemeinderat moniert, dass bei Punkt 5.9 das Abstimmungsergebnis nicht korrekt sei: der Gemeinderat habe sein Einvernehmen nicht erteilt. Die Verwaltung erläutert, dass die Zustimmung des Gemeinderates sich auf die Ausführungen der Verwaltung im Sachvortrag bezieht. Somit ist das Abstimmungsergebnis korrekt.

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

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

TOP entfallen

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

TOP entfallen

4. Bekanntgabe der am 07.12.2020 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

TOP entfallen

5. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Maistraße"

5.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes

Sachvortrag:

In der Sitzung am 02.03.2020 hat der Gemeinderat einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Maistraße“ in folgenden Punkten:

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

zugestimmt.

Die konkrete Planung wurde dem Gemeinderat am 07.12.2020 in nichtöffentlicher Sitzung vorgestellt. Die Planung wurde entsprechend den Wünschen des Gemeinderates geändert.

Der Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Städteplaner dementsprechend geändert. Der Entwurf wird vorgestellt.

Der Gemeinderat kritisiert folgende Punkte:

- Das Poolgebäude ist in Verbindung mit den Gebäuden der Baufenster insgesamt ein zu langer Gebäudekomplex.
- Es sollte jeweils eine Zäsur zwischen dem Poolgebäude und den beiden anderen Gebäuden sichtbar sein.

- Es fehlen Festsetzungen zur Höhe des Poolgebäudes.
- Es fehlen konkrete Planvorlagen mit numerischen Angabe zu Größen-, Längen- und Höhenangaben. Die vorgetragene perspektivische Darstellung ist zu unbestimmt.
- Das Baufenster der Nebenanlage im nordöstlichen Grenzbereich ist unbestimmt. Es muss klar sein, welche Nutzung die Nebenanlage hat, um den Anforderungen der Zulässigkeit von Gebäuden als Grenzbebauung gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO zu entsprechen.

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

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf nicht. Eine Entwurfsüberarbeitung soll noch einmal erfolgen. Der Beschluss zur Billigung des Entwurfs wird vertagt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

6. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

6.1. Bauantrag: Errichtung einer Wasserwacht Station mit 2 Bootsliegeplätzen; Seestraße 69; Fl.Nr. 999, Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB zu beurteilen: „Ein Vorhaben im Außenbereich ist nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.“

Diese Situation liegt beim Bau der Wasserwacht vor: einem Gebäude, das auf der Grundlage der betrieblichen und rettungstechnischen Abläufe in der hierfür erforderlichen Größe errichtet werden soll, um der Öffentlichkeit zu dienen.

Aufgrund der Seeübersicht, der Ortsnähe und der Straßenanbindung stellt der Standort auf Fl.Nr. 999 den optimalen Standort dar.

Der bestehende Bootsverleih kann seinen Betrieb unverändert fortführen.

Eine Vergrößerung der Wasserwacht in Vergleich zum Bestandsgebäude ergibt sich aus einsatztechnischer Sicht: durch die Errichtung der Wasserwacht an dieser Stelle kann die auffällige Wasserwacht in Oberndorf ersetzt und die Rettung am Wörthsee optimiert werden. Eine Ablehnung der Wasserwacht in der beantragten Form würde die rettungstechnische Situation am gesamten Wörthsee beeinträchtigen.

Die Gebäudebreite ergibt sich aus der rettungsbedingten Notwendigkeit von zwei hierfür erforderlichen und nebeneinander liegenden Booten. Vor dem Hintergrund der erforderlichen Verbandsaktivitäten wie z.B. Schulungen für den Katastrophen – und Rettungsdienst, kontinuierlicher Jugendarbeit vor Ort sowie der Wahrnehmung des Rettungsdienstes im Winter ist ein Gruppenraum im ersten Obergeschoss erforderlich.

Alle Räumlichkeiten sind auf die Funktionen innerhalb des Wasserwachtbetriebes abgestimmt und auf das Äußerste minimiert.

Zusätzlich zum für die Wasserwacht erforderlichen Raumprogramm wurde ein der Öffentlichkeit zugängliches behindertengerechtes WC untergebracht, welches bisher in Wörthsee im gesamten Seeuferbereich nicht vorhanden ist.

Die Seezugangssituation bleibt erhalten; sie wird sogar noch verbessert durch einen Steg. Dieser Steg ist 2,40 m breit und der Öffentlichkeit außerhalb der Wasserwachtdienstzeiten zugänglich. Eine Treppe ins Wasser am Ende des Steges kann bei Bedarf errichtet werden.

Die energetische Versorgung erfolgt weitestgehend autark durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und eine Wärmepumpe.

Insgesamt stellt das Vorhaben an diesem Standort eine äußerst gelungene Symbiose von Nutzen für die Gemeinschaft, äußerer Gestalt und Funktion dar.

Der Gemeinderat befürwortet die ehrenamtliche Tätigkeit der Wasserwacht in tuto. Ein Teil des Rates kritisiert die Lage der Wasserwacht auf Fl.Nr. 999, da der verbleibende Seezugang zu schmal sei. Der Bachlauf sei unkorrekt in den Planvorlagen dargestellt. Ebenso wird eine Stegbenutzungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit in Verbindung mit Rettungseinsätzen als unvereinbar gesehen. Die Wasserwacht solle an die Grenze zu Fl.Nr. 998 gebaut werden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass eine Grenzbebauung in der gewünschten Form baurechtlich unzulässig ist. Ein anderer Teil des Rates befürwortet den Planungsentwurf in der beantragten Form in Lage und Größe uneingeschränkt.

Die Ausführungen des Sachvortrages der Verwaltung werden von diesem Teil des Gemeinderates positiv bestätigt.

Aus dem Gremium wird folgender Antrag zur Geschäftsordnung gestellt: „Es ist vor der Beschlussfassung ein Phantomgerüst aufzustellen“.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, ein Phantomgerüst aufstellen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 6 Nein 11

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Antrag der Wasserwacht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 6

6.2. Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre; Buchenweg 12; Fl.Nr. 510/12, Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.69 „Seestraße-Buchenweg“. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde für den Umgriff des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre erlassen.

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere folgende städtebaulichen Ziele verfolgt werden:

- nur Einzelhaus bzw. Doppelhausbebauung zulässig
- max. 160 m² Grundfläche
- max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig
- max. zwei Vollgeschosse.

Der Antragsteller stellt einen Ausnahmeantrag von der Veränderungssperre: das Vorhaben hält die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes ein, die vorhandene Grundfläche beträgt 93,75 m², die Erschließung ist gesichert. Grunddienstbarkeiten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die Fl. Nr. 510/10 liegen vor.

Mit Vereinbarung vom 17.01.2017 darf Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal der Gemeinde eingeleitet werden. Die erforderlichen Stellplätze sind anfahrbar und nachgewiesen.

Die Grundstücksgröße des Vorhabens soll genau nachgeprüft werden, vor dem Hintergrund der Fragestellung, ob das Grundstück für eine Einfamilienhausbebauung geeignet ist. Möglicherweise ist eine Doppelhausbebauung passender.

Dem Antrag kann gegenwärtig auf Ausnahme von der Veränderungssperre nicht zugestimmt werden: es muss zuvor eine Konkretisierung der Veränderungssperre im weiteren Bauleitplanverfahren erfolgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag und dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nicht zu.

Abstimmungsergebnis:**Ja 17 Nein 0****6.3. Bauantrag: Abbruch und Neuerrichtung einer Doppelhaushälfte;
Neusiedlungsstraße 7; Fl.Nr. 1362/3, Gem. Etterschlag**

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung fügt sich das Gebäude ein. Die Erschließung ist gesichert, Niederschlagswasser kann gemäß Sickertestergebnis auf dem Grundstück versickern.
Die erforderlichen Stellplätze sind anfahrbar und nachgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:**Ja 17 Nein 0****6.4. Bauantrag: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Stellplätzen in
Duplexgarage, 1 Garage und 2 Stellplätze; Wörthseestraße 9; Fl.Nr. 892,
Gem. Etterschlag**

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Hinsichtlich der Art der Nutzung „Wohnen“ fügt sich das Gebäude ein. Es sollen 6 Wohnungen errichtet werden.
Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben nicht ein: die Geschossigkeit des Gebäudes ist, die absolute Höhe betrachtet, 6-geschossig. Die Garagentoransicht ist mit einer Gesamtlänge von mehr als 20 m in der Umgebung nicht vorhanden.
Das Vorhaben bedeutet einen starken baulichen Eingriff in das Hanggrundstück, ohne räumliche und städtebauliche Qualitätssicherung für die Eigenart der Wörthseestraße.
Die Erschließung ist hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung nachgewiesen.
Es soll mit dem Hang gebaut werden und nicht dagegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis:**Ja 17 Nein 0****6.5. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage;
Weßlinger Str. 12; Fl.Nr. 358/10, Gem. Steinebach**

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der Nutzung „Wohnen“ und des Maßes fügt sich das Vorhaben ein. In der unmittelbaren Nachbarschaft ist in der Wesslinger Straße 8a eine Grundfläche von 192 m² und eine Firsthöhe von 7,90 m vorhanden. Die Grundfläche des Vorhabens beträgt 191 m², die Attikahöhe 6,40 m. Hinsichtlich der Geschossigkeit ist in der Wesslinger Straße 12 ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Wandhöhe von 5,91 m und einer Firsthöhe von 8,01 m vorhanden.

Hinsichtlich der Forderung nach einer gesicherten Erschließung hat die Verwaltung darauf gedrungen, dem Nachweis einer vollständigen Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück nachzukommen: dieser Nachweis wurde auch in Abstimmung mit der Abteilung Wasserrecht des Landratsamtes Starnberg erbracht.

Die Bodenbeläge im Außenbereich sind wasserdurchlässig konzipiert.

Alle erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Das Schwimmbecken mit einem Fassungsvermögen von 61,73 m³, also kleiner als 100 m³, könnte als verfahrensfreies Vorhaben gemäß Art. 57 Abs.6 Satz 1 BayBO behandelt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen mit dem Hinweis, im weiteren Genehmigungsverfahren die Belichtungssituation der Aufenthaltsräume im Keller zu überprüfen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

7. Antrag auf isolierte Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung; Kuckuckstraße 27; Fl.Nr. 646/20, Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Mit der Errichtung eines Holzzaunes in der Kuckuckstraße 27 wird ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung 5.1 des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kuckuckstraße Nordseite“ gestellt. Die Festsetzung sieht eine straßenseitige Einfriedungshöhe von maximal 1,10 m, sockellos vor.

Die vorhandene Zaunhöhe in der Kuckuckstraße 27 beträgt 1,80 m bis 1,60 m.

Die Verwaltung hatte die Antragsteller schon während der Bauphase des Zaunes auf das Einhalten der festgesetzten Einfriedungshöhe hingewiesen. Der Zaun wurde trotzdem errichtet, ohne dass zuvor ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung 5.1 des Bebauungsplanes Nr. 26 gestellt wurde.

Der Gemeinderat sieht in der realisierten Zaunhöhe eine Mauerwirkung der Einfriedung. Der hohe Zaun stellt ein Gefahrenpotential dar: für Passanten, insbesondere für Kinder, und Verkehrsteilnehmer wird der Gehsteig und Straßenverlauf uneinsehbar.

Die Erteilung einer Zustimmung zum Befreiungsantrag könnte zur Nachahmung führen: willkürlich würde, je nach persönlichem Gusto die Gestaltung von Einfriedungen realisiert.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Befreiungsantrag nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 1

8. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

9. Verschiedenes

TOP entfallen

Ende der Sitzung: 20:45 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung