



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Montag, 22.02.2021	
Beginn:	19:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	19:40 Uhr	Sitzungsende: 20:45 Uhr
Ort:	in der Aula der Grundschule	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25.01.2021
2. Bekanntgabe der am 25.01.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Nördlich der Oberen Dorfstraße im Ortsteil Walchstadt"
- 3.1. Ergänzende Beschlussfassung zur Abwägungsentscheidung vom 09.12.2020 - Gleichbehandlung -
- 3.2. Erneute Billigung und erneuter Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a Abs. 3 BauGB
4. Bebauungsplan Nr. 56 "Hauptstraße Steinebach - West"; ergänzendes Verfahren
- 4.1. Behandlung und Beschlussfassung zu den im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- 4.2. Satzungsbeschluss
5. Bebauungsplan Nr. 69 "Seestraße - Buchenweg"; Teilung des Bebauungsplanes in Teil A und Teil B
6. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
7. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
8. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Wohnen am Quartiersplatz"
9. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
- 9.1. Bauantrag: Abbruch eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Doppelhauses; Joachim-Königbauer-Weg 14, Fl.Nr. 107/2, Gem. Etterschlag
- 9.2. Bauvoranfrage: Bebauung Buchenweg 3, Fl.Nr. 443/5, Gem. Steinebach
10. Antrag auf isolierte Befreiung bzgl. der festgesetzten Wegeflächen im Bebauungsplan "Walchstadt - Süd", auf Fl.Nr. 951/7
11. Antrag auf Abweichung von der Festsetzung des Art. 3 Abs. 1 der Garagensatzung, Stauraum vor Garage; Günteringer Str. 9, Fl.Nr. 76/1, Gem. Steinebach
12. Information der 1. Bürgermeisterin
13. 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 25.01.2021

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

2. Bekanntgabe der am 25.01.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

TOP entfallen

3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Nördlich der Oberen Dorfstraße im Ortsteil Walchstadt"

Sachvortrag:

Auf Grundlage der erteilten Baugenehmigung (Fl.-Nr. 868/3) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes (östlich des Geltungsbereichs auf Fl.-Nr. 868/3, Doppelhaus mit insgesamt 2 Wohnungen, einer traufseitigen Wandhöhe von 6,163 m über Bezugspunkt, hier OK Roh FB 595,59 m ü NHN, eine Firsthöhe von 9,505 m, einem Satteldach mit DN 38° und einer GR von insgesamt 168,29 m² und bei der aktuellen Tektur GR von insgesamt 154,26 m² = Rohbau) und des bereits erfolgten Baubeginns, bedarf es im Zuge der von der Öffentlichkeit angeregten Gleichbehandlung einer Fortschreibung des bisherigen Planungsziels der „Maßvolle Verdichtung durch Festsetzung von Bauräumen und überbaubaren Flächen für die Hauptbaukörper mit einer GR von max. 150 m². Anstelle der GR von 150 m² sind nun GR von 155 m² für die Nachverdichtungs-Neu-/Ersatzbauten im WA1 (Fl.-Nr. 858, 864 und 868), WA2 (Fl.-Nr. 862 rückwärtiger Ersatzbau), sowie für das WR (Fl.-Nr. 855) erforderlich.

An der Festsetzung der Einzelhäuser wird jedoch festgehalten, da es planerisches und städtebauliches Ziel bleibt, ein funktional selbstständiges, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehendes Gebäude zu erreichen und der teilweise eingeschränkten Erschließung über Grunddienstbarkeiten gerecht zu werden. Ebenso wird an den bisherigen Festsetzungen der traufseitigen Außenwandhöhe mit 6,2 m, der Firsthöhe von 9,1 m und dem Dachneigungsbereich von 23°-30° festgehalten.

Der Gemeinderat sieht eine Bebauung mit Doppelhäusern kritisch, da eine Doppelhausbebauung eine höhere Stellplatzanzahl erforderlich werden lässt. In Konsequenz der größeren Stellplatzanzahl würden dann Stellplatzreihungen an der Straße entstehen.

3.1. Ergänzende Beschlussfassung zur Abwägungsentscheidung vom 09.12.2020 - Gleichbehandlung -

Beschluss:

Im Rahmen des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird die Grundfläche für Nachverdichtungs-Neu-/Ersatzbauten im WA1 (Fl.-Nrn. 858, 864 und 868), im WA2 (Fl.-Nr. 862 rückwärtiger Ersatzbau) und im WR (Fl.-Nr. 855) von bisher GR 150 m² auf eine GR von 155 m² erhöht. Der Gemeinderat billigt den aufgrund der Beschlüsse vom 09.12.2020 und des vorgehenden Beschlusses noch zu ergänzenden, geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 "Nördlich der Oberen Dorfstraße in Walchstadt" einschließlich Begründung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.2. Erneute Billigung und erneuter Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 "Nördlich der Oberen Dorfstraße in Walchstadt" einschließlich Begründung in der Fassung vom 22.02.2021 die zeitlich eingeschränkte Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen ausschließlich zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden dürfen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

4. Bebauungsplan Nr. 56 "Hauptstraße Steinebach - West"; ergänzendes Verfahren

Sachvortrag:

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

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt auf die nächste Sitzung: die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes stehen wegen Hochwassers beim Auinger Bach noch aus.

Zurückstellung

4.1. Behandlung und Beschlussfassung zu den im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Zurückstellung

4.2. Satzungsbeschluss

Zurückstellung

5. Bebauungsplan Nr. 69 "Seestraße - Buchenweg"; Teilung des

Bebauungsplanes in Teil A und Teil B

Sachvortrag:

Am 05.11.2021 läuft die schon einmal verlängerte Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 69 „Seestraße-Buchenweg“ aus.

Die Verwaltung schlägt eine Teilung des Bebauungsplanes in Teil A und B vor: der kleinere Teil A könnte relativ unkompliziert beplant werden. Die Bebauung der Fl.Nr. 429/2 richtete sich dabei nach der bereits vorhandenen Bebauung auf den Fl.Nrn. 431/13, 431/14, 431/20, 431/7 und 431/21.

Der Gemeinderat stellt fest, dass der mit Teil „A“ benannte Bereich des Bebauungsplanes nicht deckungsgleich ist mit dem ursprünglichen Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 69 vor dessen Erweiterung. Es ist zunächst zu klären, ob die dargestellte Teilung rechtlich korrekt ist. In der jetzigen Sitzung wird keine Entscheidung hierzu getroffen.

Beschluss:

Die Beschlussfassung wird zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

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

TOP entfallen

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

TOP entfallen

8. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Wohnen am Quartiersplatz"

TOP entfallen

9. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

9.1. Bauantrag: Abbruch eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Doppelhauses; Joachim-Königbauer-Weg 14, Fl.Nr. 107/2, Gem. Etterschlag

TOP entfallen

9.2. Bauvoranfrage: Bebauung Buchenweg 3, Fl.Nr. 443/5, Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Seestraße-Buchenweg“.

Ein noch zu untersuchendes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Festlegung, wieviel Wohneinheiten pro m²-Grundstücksfläche in Seeufernähe zukünftig vorgesehen werden sollen, um den Charakter und die städtebauliche Qualität dieses Quartieres zu erhalten.

Eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben setzt die Aussage der Anzahl der Wohneinheiten pro m²-Grundstücksfläche voraus.

Der Gemeinderat wünscht bei Bauvoranfragen prinzipiell eine beschreibende Darstellung des Vorhabens in Form eines einführenden Anschreibens und in Ergänzung dazu eine planerische Darstellung.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens soll unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebietscharakters und dessen Erhalt die Anzahl möglicher Wohneinheiten pro m² - Grundstücksfläche festgelegt werden. Tendenziell wird auf dem Grundstück Buchenweg 3 eher eine Bebauung mit 2 Einzelhäusern begrüßt.

Beschluss:

Im weiteren Planungsfortschritt des Bebauungsplanes Nr. 69 „Seestraße-Buchenweg“ wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro m²-Grundstücksfläche festgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

10. Antrag auf isolierte Befreiung bzgl. der festgesetzten Wegeflächen im Bebauungsplan "Walchstadt - Süd", auf Fl.Nr. 951/7

Sachvortrag:

Für die Realisierung des Vorhabens „Errichtung einer Doppelgarage zur Unterbringung eines Notstromaggregates für das Großpumpwerk der AWA-Ammersee in der einen Garage und Schaffung von Lagerfläche in der anderen Garage für den Kioskbetreiber“ ist ein Antrag auf Befreiung von der Wegfestsetzung im Bebauungsplan „Walchstadt-Süd“ erforderlich.

Die Doppelgarage würde genau auf der festgesetzten Wegefläche liegen, wenn denn dann der Weg wirklich so, wie im Bebauungsplan festgesetzt läge. Die Wegführung wurde anders gestaltet, somit ist die Gewährung der beantragten isolierten Befreiung ein formell bedingtes, erforderliches und korrektes Vorgehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

11. Antrag auf Abweichung von der Festsetzung des Art. 3 Abs. 1 der Garagensatzung, Stauraum vor Garage; Günteringer Str. 9, Fl.Nr. 76/1, Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Mit der Errichtung einer genehmigten Garage und eines Carports entstehen zwei Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 76/1, Günteringer Straße 9.

Damit kann die Parkierungssituation in der Günteringer Straße entlastet werden.

Planungsrechtlich ist ein Abweichungsantrag von Art. 3 Abs. 1 der Garagensatzung der Gemeinde Wörthsee erforderlich, da der hierin geforderte Stauraum von 5 m vor Garagen bei dem Vorhaben nicht durchgängig eingehalten werden kann.

Es wird ein Antrag auf Abweichung von der Festsetzung Art.3. Abs.1 gestellt. Die Garagensatzung sieht das Gewähren von Ausnahmen zu dieser Festsetzung vor. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bleibt gewahrt.

Die Höhe des Carports mit 3,90 m an der Günteringer Straße ist zu groß, es könnte ein Präzedenzfall für andere Vorhaben geschaffen werden. Insgesamt ist der Carport zu massiv gestaltet, was eine Gefährdung für die Fußgänger darstellt.

Insgesamt besteht planerischer Nachbesserungsbedarf.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

12. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

13. Verschiedenes

TOP entfallen

Ende der Sitzung: 20:45 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung