Gemeinde Wörthsee

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Montag, 22.03.2021	
Beginn:	19:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	22:04 Uhr	Sitzungsende: 22:30 Uhr
Ort:	in der Aula der Grundschule	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 22.02.2021
2. Bekanntgabe der am 22.02.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Fichten-/Muldenstr./Steige/Am Steinberg"

3.1. Beschlussfassung zu den vorgestellten Varianten

3.2. Beschluss zum weiteren Vorgehen

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. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Etterschlag Ortsmitte West"

5.1. Abwägung und Beschlussfassung zu den im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Umgriffänderung

5.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a BauGB

5.3. Veränderungssperre; Änderung des Umgriffs

6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Rehsteig - Nordseite"

6.1. Abwägung und Beschlussfassung zu den im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

6.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a BauGB

7. Bebauungsplan Nr. 69 "Seestraße - Buchenweg"; Teilung des Bebauungsplanes

7.1. Veränderungssperre; Umgriffänderung

8. Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Buchenweg - Ost"
9. Beschlussfassung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 78 "Buchenweg - Ost"
10. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
11. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten

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

13. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

13.1. Bauantrag: Anbau eines Balkons; Etterschlager Straße 22; Fl.Nr. 412/2; Gem. Steinebach

13.2. Bauantrag: Erweiterung des bestehenden Wohnhauses; Waldstraße 25 a; Fl.Nr. 524/24; Gem. Steinebach

13.3. Bauantrag: Nutzungsänderung UG, Wintergarten UG, Carport; Schulstraße 3; Fl.Nr. 483/2, 483/4 und 483/5; Gem. Steinebach

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

13.5. Tektur zur Baugenehmigung 40-B-2020-134-5, Erhöhung der lichten Durchfahrtshöhe, Neubau einer Dunglagerhalle; Schmidfeld, Fl.Nr. 610/1; Gem. Etterschlag

13.6. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Wohngebäudes mit Stellplätzen; Kiebitzstraße 9; Fl.Nr. 336/4 westl. Teilfläche; Gem. Steinebach

14. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports, Erlenweg 7, Fl.Nr. 458/9, Gem. Steinebach

15. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Ausbau des Dachgeschosses mit Betriebswohnungen und Anlage von Gauben; Inninger Straße 6; Fl.Nr. 1/1; Gem. Etterschlag

16. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Neubau eines Wohnhauses mit Carport, Buchenweg 12, Fl.Nr. 510/12, Gem. Steinebach

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 22.02.2021

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

2. Bekanntgabe der am 22.02.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

TOP entfallen

3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Fichten-/Muldenstr./Steige/Am Steinberg"

3.1. Beschlussfassung zu den vorgestellten Varianten

Die Planer stellen die Ergebnisse ihrer städtebaulichen Untersuchung im Bebauungsplanumgriff vor. Es wird eine Teilung des Bebauungsplanes empfohlen, analog zu den Handlungsbereichen, welche sich aus der Analysekarte ergeben:

1.) Bestandsbereich ohne Handlungsbedarf
2.) Mittlere Bereiche mit steilen Hanggrundstücken der Muldenstraße 8b und 10
3.) Außenbereichsbestimmungen in den Randbereichen des Bebauungsplanes unter Einbeziehung der Jägerstraße

Zum weiteren Vorgehen:
es soll sich auf die Bereiche mit den größten Handlungsbedarf konzentriert werden: - Teil 2 mittlerer Bereich.

- Teil 3: Baulinienfestlegung mit Außenbereichsbestimmung. Es ist zu beachten, dass die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) in der Straßenmitte „Am Steinberg“ liegt.
Somit ist es für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben unabdingbar, dass eine Herausnahme aus dem LSG erfolgt ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den neuen Umgriff
- Teil Mitte (Muldenstraße 8 b und 10)
- Teil Rand unter Einbeziehung der Jägerstraße.

Mit dem Landratsamt soll die Herausnahme aus dem LSG besprochen werden.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

3.2. Beschluss zum weiteren Vorgehen

Sachvortrag:

Im Gemeinderat wird diskutiert, ob die Variante Satteldach oder Pultdach dem städtebaulichen Ziel einer topographiegemäßen Bebauung entspricht. Die Planerin beschreibt die Variante „Satteldach“ als dieser Vorgabe gemäß am geeignetsten auch weil sie die tradierte Form der Hangbebauung darstellt. Das steht im Gegensatz zur Variante Pultdach, die dem Hangverlauf folgt.
Die Planerin weist darauf hin, dass der Bezugsfall der Pultdachvariante die Bebauung der Muldenstraße 8a ist. Sie bezweifelt, dass mit der Festsetzung eines Pultdaches für die Muldenstraße 8 b die gleiche gestalterische und architektonische Qualität erreicht werden kann.

Festsetzungstechnisch seien gestalterische Angaben zur Staffelung der Gebäudekörper im Bebauungsplan kaum realisierbar. Es gibt noch keine Entscheidung zu den Varianten. Die Planer überprüfen beide Varianten noch einmal und werden das Ergebnis ihrer Überprüfung in einer der folgenden Gemeinderatssitzungen vorstellen.

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

Sachvortrag:

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

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt die Städteplanerin.

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

4.2. Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 56 „Hauptstraße Steinebach-West“ nach Einarbeitung der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen aus dem ergänzenden Verfahren als Satzung.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

5. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Etterschlag Ortsmitte West"

Sachvortrag:

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

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt die Städteplanerin.

5.1. Abwägung und Beschlussfassung zu den im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Umgriffänderung

5.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a BauGB

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 64 „Etterschlag Ortsmitte West“ mit Begründung in der Fassung vom 22.03.2021, in welche die beschlossenen Änderungen eingearbeitet werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee beauftragt die Verwaltung, für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 64 „Etterschlag Ortsmitte West“ in der Fassung vom 22.03.2021 mit Begründung in der Fassung vom 22.03.2021 erneut die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die Dauer der Auslegung wird verkürzt. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 0**

5.3. Veränderungssperre; Änderung des Umgriffs

Sachvortrag:

Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 64 „Etterschlag Ortsmitte West“ wurde am 15.05.2020 durch eine Eilentscheidung gemäß Art. 37 Abs. 3 GO eine 2. Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. Da unter TOP 5.1 der Umgriff des Bebauungsplanes geändert wurde, muss dieser Umgriff auch für die Veränderungssperre geändert werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 2. Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den neuen Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 64 „Etterschlag Ortsmitte West“ als Satzung.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 0**

6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Rehsteig - Nordseite"

6.1. Abwägung und Beschlussfassung zu den im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

6.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a BauGB

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 „Rehsteig - Nordseite“ mit Begründung in der Fassung vom 22.03.2021, in welche die beschlossenen Änderungen eingearbeitet werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee beauftragt die Verwaltung, für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 „Rehsteig - Nordseite“ in der Fassung vom 22.03.2021 mit Begründung in der Fassung vom 22.03.2021 erneut die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die Dauer der Auslegung wird verkürzt. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 1**

7. Bebauungsplan Nr. 69 "Seestraße - Buchenweg"; Teilung des Bebauungsplanes

7.1. Veränderungssperre; Umgriffänderung

Sachvortrag:

Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 69 „Seestraße - Buchenweg“ hat der Gemeinderat am 14.10.2020 die 1. Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. Da unter TOP 7.1 der Umgriff des Bebauungsplanes geändert wurde, muss dieser Umgriff auch für die Veränderungssperre geändert werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 1. Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den neuen Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 69 „Seestraße - Buchenweg“ als Satzung.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

8. Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Buchenweg - Ost"

Sachvortrag:

Um die ortsbildprägende Wirkung des Bereiches fortführen und erhalten zu können und die abzusehende Nachverdichtung insbesondere auf den unbebauten Grundstücken steuern zu können, beabsichtigt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 78 „Buchenweg – Ost“ aufzustellen.

Mit der Bauleitplanung sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Festlegung der Art der baulichen Nutzung als „WA“
- nur Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung zulässig
- Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche auf 150 m²
- Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einfamilienhaus beträgt 600 m²
- Die Mindestgrundstücksgröße für ein Doppelhaus beträgt 750 m²
- Maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäudekörper
- Die Geschossigkeit beträgt E+1
- Regelungen zur Erschließung der Grundstücke Fl. Nr. 510/4, 510/9, 510/12 und 510/16.

Die Festlegung des städtebaulichen Zieles von 600 m² Grundstücksgröße für den Bau eines Einfamilienhauses wird im Gemeinderat als zu viel erachtet. Es soll eine einheitliche Nomenklatur für Grundstücksgrößen ortsbezogen und ortsübergreifend eingeführt werden

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für die Grundstücke Fl. Nrn. 443/5, 443/33, 509/3 Teilfl., 510/3, 510/8, 510/2, 510/16, 510/4, 510/9 510/12, 510/11, 510/1, 510/15, 510/10, 431/12, 431/17, 431/10, 431/11 alle Gemarkung Steinebach zur Umsetzung der o. g. Ziele, die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (BPlan Nr. 78 „Buchenweg – Ost“).

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

9. Beschlussfassung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 78 "Buchenweg - Ost"

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee hat im vorhergehenden Tagesordnungspunkt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Buchenweg – Ost“ beschlossen. Auf den gefassten Beschluss wird Bezug genommen.

Wird von der Gemeinde ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben, so richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in dem davon berührten Bereich bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach den bisher geltenden planungsrechtlichen Vorschriften. Damit kann die beabsichtigte Bauleitplanung vereitelt bzw. wesentlich erschwert werden, weil für Grundstückseigentümer und Bauherren bis zum Inkrafttreten der neuen Planung die Möglichkeit besteht, die noch bis dahin bestehenden, planerisch zulässigen Nutzungen zu verwirklichen. Um dieser Gefahr zu begegnen, kann die Gemeinde gemäß § 14 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre erlassen.

Vorliegend besteht eine konkrete Gefahr für die Vereitelung der Planungsabsichten der Gemeinde, da Bauanträge anhängig sind, die den voraussichtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen würden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee beschließt gemäß § 16 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 78 „Buchenweg – Ost“, für den unter TOP 8 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, eine Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

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

Sachvortrag:

Die 1. Bürgermeisterin stellt die Tektur des Kirchenwirtes anhand der Planunterlagen vorm 22.03.2021 vor. Durch die Tektur werden keine Mehrkosten verursacht.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

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

TOP entfallen

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

TOP entfallen

13. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

13.1. Bauantrag: Anbau eines Balkons; Etterschlager Straße 22; Fl.Nr. 412/2; Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Das Vorhaben wird wiederholt behandelt, mit BV/124/2020 hatte der Gemeinderat sein Einvernehmen erteilt. Die wiederholte Behandlung des Antrages ist in der Forderung des Landratsamtes nach genauer Vermessung des Grundstückes begründet.
Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es soll nach Abriss eines Bestandsbalkons ein 28,83 m² großer Balkon mit einer Außentreppe errichtet werden. Die Abmessungen des Balkons entsprechen denen des ersten Antrages.
Der Balkon fügt sich hinsichtlich der Art und des Maßes der Bebauung ein, die entstehenden Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Fl.Nr. 412/2.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

13.2. Bauantrag: Erweiterung des bestehenden Wohnhauses; Waldstraße 25 a; Fl.Nr. 524/24; Gem. Steinebach

TOP entfallen

13.3. Bauantrag: Nutzungsänderung UG, Wintergarten UG, Carport; Schulstraße 3; Fl.Nr. 483/2, 483/4 und 483/5; Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es umfasst eine Nutzungsänderung im UG, die Neuerrichtung eines Wintergartens im UG, und die Errichtung eines Carports.
Die Wohnung liegt in einer Hanglage, sie ist nach Süden hin geschoßhoch ausgerichtet. Die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß Art. 45 BayBO werden eingehalten: die lichte Raumhöhe beträgt 2,40 m, die erforderlichen Fensterflächen für die Belichtung mit Tageslicht sind ausreichend vorhanden.
Der Wintergarten ist 20,43 m² groß. In der unmittelbaren Nachbarschaft, Schulstraße 6, ist ein nach Süden ausgerichteter Wintergarten in gleicher Größe vorhanden. Die Errichtung des Wintergartens fügt sich ein.
Die Carportstellplätze sind von der Schulstraße her anfahrbar. Alle erforderlichen 6 Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

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

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art und des Maßes der Bebauung in die Eigenart der unmittelbaren Umgebung ein: im Finkenweg 1a

und 1b, ist eine Doppelhausbebauung mit einer Grundfläche von 142 m² und eine Geschossigkeit von E+1 vorhanden. Die beantragte Grundfläche beträgt 148 m², die Geschossigkeit von E+1 entspricht der des Bezugsfalles.
Die Erschließung erfolgt über den Joachim-Königbauer-Weg. Auf dem Vorhabensgrundstück ist eine 3,50 m breite wasserdurchlässige Zufahrt für die straßenabgewandte Doppelhaushälfte vorgesehen, so dass rettungstechnische Belange erfüllt werden.
Alle 4 erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück anfahrbar nachgewiesen.
Ein Versickerungsnachweis von Niederschlagswasser wurde erbracht.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 5 Nein 12**

13.5. Tektur zur Baugenehmigung 40-B-2020-134-5, Erhöhung der lichten Durchfahrtshöhe, Neubau einer Dunglagerhalle; Schmidfeld, Fl.Nr. 610/1; Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Dunglagerhalle dient einem landwirtschaftlichen Betrieb, die Erschließung ist gesichert, die Grundfläche der Tektur hat sich zur genehmigten Grundfläche von 2165 m² nicht verändert.
Die mit der Tektur beantragten Änderungen umfassen eine Erhöhung der Durchfahrts (=Trauf) - höhe von 5,85 m auf 6,705 m und einer Erhöhung der Firsthöhe von 6,90 m auf 7,955 m. Die Erhöhungen
sind nach Aussage des Bauwerbers in einer anfänglichen Fehleinschätzung der erforderlichen Durchfahrtshöhen begründet.
Weitere Änderungen sind konstruktiver Natur:
Statt einer massiven Konstruktion wird eine leichtere Konstruktionsvariante in Stahlbau mit einer Trapezblechdachdeckung beantragt.
Statt eines genehmigten Spezialbetonbodenaufbaues wird eine flüssigkeitsdichte Asphalt-Deckschicht unter Beachtung der Auflagen des Wasserrechtes, zur Vermeidung des Eindringens von Schadstoffen in den Boden, beantragt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 1**

13.6. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Wohngebäudes mit Stellplätzen; Kiebitzstraße 9; Fl.Nr. 336/4 westl. Teilfläche; Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Gebietsart nach BauNVO ist „WR“.
Als Bezugsfall für die Einfügungskriterien wird das Gebäude der Fl.Nr. 709/6, Kiebitzstraße 11 und 11a herangezogen: hier beträgt die GR = 150 m², die WH = 6,665m und die FH = 9,55m.

Es werden 3 Varianten abgefragt:

- Variante 1a und 1b unterscheiden sich nur durch die Positionierung auf dem Grundstück: einmal (Var. 1a) steht der Gebäudekörper giebelständig zur Kiebitzstraße, einmal (Var. 1b) traufständig. Die GR beträgt bei beiden Varianten 154 m², die WH = 6,25 m, die FH = 9,425 m. Es sollen 3 Wohnungen errichtet werden, so dass 5 Stellplätze erforderlich sind. Zwei Stellplätze werden in einem Carport und drei werden als offene Stellplätze ausgebildet, davon ist ein Stellplatz barrierefrei zugänglich. Die maximale Wandhöhe des Carports beträgt 3,00 m.

Es bleibt im GR zu diskutieren, ob sich drei Wohneinheiten einfügen. Ebenso darf erörtert werden, ob die sich aus der Wohneinheitenanzahl ergebende Stellplatzerfordernis der Kiebitzstraße städtebaulich und gestalterisch zuträglich ist.

- Variante 2: es soll ein Dreispänner mit drei Hauseinheiten errichtet werden. Es liegt eine erhebliche größere GR von 225 m² vor im Vergleich zum Bezugsfall mit 150 m². Die Wandhöhe (WH) mit 6,25 m und Firsthöhe (FH) mit 9,425 m entsprechen den Höhen der Varianten 1a und 1b.
  Da es sich um drei Hauseinheiten handelt mit einer Geschoßfläche > als 120 m², werden pro Hauseinheit 2 Stellplätze erforderlich, also insgesamt 6 Stellplätze. Alle Stellplätze werden als offene Stellplätze ausgebildet und sind von der Kiebitzstraße her anfahrbar.
  Auch hier stellt sich die Frage, ob drei Hauseinheiten mit der sich nach sich ziehenden Stellplatzanzahl der Kiebitzstraße städtebaulich und gestalterisch zuträglich sind.

Folgende Fragestellungen umfasst der Vorbescheidsantrag:

Ist die Errichtung eines Wohngebäudes – jeweils für Variante 1a, Variante 1b und Variante 2 wie in den beiliegenden Plänen dargestellt,

hinsichtlich

1) der Art der Nutzung. Wohnen
2) dem Maß der baulichen Nutzung
3) der Bauweise
4) der Grundstücksfläche, die Überbaut werden soll
5) der gesicherten Erschließung

bauplanungsrechtlich zulässig?

Die Stellplatzsituation soll überarbeitet werden. Die Breite der Kiebitzstraße muss erhalten werden.

Beschluss:

Varianten 1a :

1) Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.
2) Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen
   hinsichtlich der beantragten Grundfläche
   und hinsichtlich der beantragten Höhen.
   Hinsichtlich der beantragten Wohneinheiten erteilt der Gemeinderat sein Einvernehmen nicht.
3) Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.
4) Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen für die GR 1.
5) Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zu einer gesicherten Erschließung in Abhängigkeit zur Wohneinheitenanzahl.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 1

Beschluss:

Varianten 1b :

1) Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.
2) Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen
   hinsichtlich der beantragten Grundfläche
   und hinsichtlich der beantragten Höhen.
   Hinsichtlich der beantragten Wohneinheiten erteilt der Gemeinderat sein Einvernehmen nicht.
3) Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.
4) Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen für die GR 1.
5) Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zu einer gesicherten Erschließung in Abhängigkeit zur Wohneinheitenanzahl.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 1

Beschluss:

Variante 2:

1) Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.
2) Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.
   hinsichtlich des Maßes der Bebauung nicht.
3) Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.
4) Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.
5) Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

14. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports, Erlenweg 7, Fl.Nr. 458/9, Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Carports auf einem zuvor genutzten Besucherstellplatz. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Maistraße-Seestraße“.
Zur Realisierung des Vorhabens ist ein Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung 6.2 des Bebauungsplanes gestellt worden, denn mit der Errichtung eines Carports entsteht eine zweite Garage auf dem Grundstück. Die Überdachung des Besucherstellplatzes soll dem Witterungsschutz dienen. Die Abmessungen des Carports betragen b = 3,50 m, l = 5,56 m und h = 2,50 m im straßenzugewandten Bereich.
Das Überdachungsmaterial ist noch nicht entschieden: es soll zwischen einer harten Bedachung und einem begrünten Dach entschieden werden; an zusätzlichem Konstruktionsaufbau würde dieses maximal 25 cm bedeuten.
Die Vorgaben der Garagen – und Stellplatzsatzung der Gemeinde werden eingehalten. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt auf dem Grundstück.
Die Grundzüge der Planung werden mit der Antragstellung nicht berührt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 0**

15. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Ausbau des Dachgeschosses mit Betriebswohnungen und Anlage von Gauben; Inninger Straße 6; Fl.Nr. 1/1; Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Mit BV/117/2020 hatte der Gemeinderat sein Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag nicht erteilt.
Das Landratsamt beabsichtigt nun das verweigerte gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Die Gemeinde wurde aufgefordert, im Anhörungsverfahren zur Einvernehmensersetzung eine Stellungnahme abzugeben.
Die Verwaltung beauftragte den Rechtsbeistand der Gemeinde mit der Verfassung dieser Stellungnahme, welche aus den beigefügten Dokumenten ersichtlich ist.
Die Verwaltung teilt die Darlegung des Rechtsbeistandes.
In der Zwischenzeit fanden konstruktive Gespräche mit dem Bauwerber und dessen Architekten statt, so dass eine abschließende Aufnahme der besprochenen Planungsinhalte in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.64 „Etterschlag – Ortsmitte West“ zu erwarten ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zu den Ausführungen des Rechtsbeistandes der Gemeinde und ist damit einverstanden, diese als gemeindliche Stellungnahme an das Landratsamt weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 1**

16. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Neubau eines Wohnhauses mit Carport, Buchenweg 12, Fl.Nr. 510/12, Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Mit dem vorbezeichneten Schreiben wird die Gemeinde zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens angehört.

Das beantragte Bauvorhaben vereitelt die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 69 „Seestraße-Buchenstraße – östlicher Teil“. Mit dem nun erfolgten Aufstellungsbeschluss und dem Erlass einer Veränderungssperre wurden die Planungsziele entsprechend konkretisiert, so dass an der Verweigerung des Einvernehmens festgehalten wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag betreffend FlNr. 510/12 vom 24.12.2020 wird (nach wie vor) verweigert.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

17. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

18. Verschiedenes

Ende der Sitzung: 22:30 Uhr

1. Bürgermeisterin Schriftführung