



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 19.04.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 21:30 Uhr Sitzungsende: 21:45 Uhr
Ort: in der Aula der Grundschule

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 22.03.2021
2. Bekanntgabe der am 22.03.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße"
- 3.1. Abwägung und Beschlussfassung zu den im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- 3.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a BauGB
- 3.3. Beschlussfassung zum Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG)
4. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
5. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
6. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Wohnen am Quartiersplatz"; Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
7. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
- 7.1. Antrag auf Vorbescheid: Neubau Einfamilienhaus mit Garage: Obere Seeleite 14; Fl.Nr. 147; Gem. Steinebach
- 7.2. Bauantrag: Anbau eines Frühstückraumes an das best. Hotel, Vergrößerung von drei Dachgauben, Neubau eines Zwerchgiebels, diverse Umbauten und Nutzungsänderung von Privaträumen in eine Ferienwohnung; Dorfstraße 16; Fl.Nr. 11; Gem. Steinebach
- 7.3. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses mit Garage; Waldstraße 24; Fl.Nr. 524/3
- 7.4. Bauantrag: Erweiterung des bestehenden Wohnhauses; Waldstraße 25 a; Fl.Nr. 524/24
- 7.5. Bauantrag: Nutzungsänderung einer Ladezone zur Außengastronomie; Am Anger 3; Fl.Nr. 1/18
8. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 77 "Panoramaweg-Maistraße"; Neubau von 2 Reihenhäusern mit Tiefgarage; Seeblick 24 und 24 a; Fl.Nr. 475/9 und 475/10, Gem. Steinebach
9. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Nutzungsänderung einer Maschinenhalle in ein Lager für einen Landschaftsgärtner und eine Reifenwerkstatt mit Ersatzteillager; Bacherner Str. 1; Fl.Nrn. 975, 974/3

10. Information der 1. Bürgermeisterin
11. 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 22.03.2021

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

2. Bekanntgabe der am 22.03.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

TOP entfallen

3. Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße"

Sachvortrag:

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

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt den Städteplaner.

Der Planer trägt mit einleitenden Worten die Grundzüge der Planung vor: Schaffung von mehr Baurecht in Bezug auf die jeweiligen Grundstücksgrößen und Erhalt des Waldsiedlungscharakters. Neue Festsetzungsaspekte sind die Bestimmung der Grundflächenzahl (GR) bezogen auf den einzelnen Bauraum und die Wahl von Perlschnuren zur Bestimmung der einzelnen Gebäudebereiche.

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

3.3. Beschlussfassung zum Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt des Weiteren, für die Teile des Plangebiets, die im Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ liegen, ein Herausnahmeverfahren beim Landratsamt Starnberg zu beantragen. Die vorgeschlagene neue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen. Aufgrund der Lage des Landschaftsschutzgebiets im Gemeindegebiet Wörthsee sieht die Gemeinde entgegen der Empfehlung des Kreistags keine Möglichkeit, anderweitige Flächen zur Aufnahme in das Landschaftsschutzgebiet anzubieten.

Als Begründung wird angeführt, dass der zur Herausnahme beantragte Teil bereits im Bestand als Bauland genutzt wird. Der existierende Bebauungsplan soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen, wobei das Maß der baulichen Nutzung an die bereits teilweise bestehende Bebauungsdichte einiger der Grundstücke angeglichen werden soll. Diese wurden in der Vergangenheit jeweils über Befreiungen von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans mit zahlreichen Änderungen genehmigt. „Ausreißer“ mit deutlich höherer Ausnutzung der Grundstücke werden dabei explizit nicht als Bezugsgröße herangezogen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

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

TOP entfallen

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

TOP entfallen

6. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Wohnen am Quartiersplatz"; Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten

TOP entfallen

7. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

7.1. Antrag auf Vorbescheid: Neubau Einfamilienhaus mit Garage: Obere Seeleite 14; Fl.Nr. 147; Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Gebietstypus im Vorhabengebiet entspricht gemäß der BauNVO einem WA-Gebiet.

Dem jetzt beantragten Vorbescheid ging ein genehmigter Vorbescheid vom 24.09.2020 voraus. Genehmigt war hier ein Gebäude mit einer GR von 180 m² (18 m x 10 m), einer WH 1 Erdgeschoss von 4,20 m und einer WH 2 von 6,60 m für ein zurückversetztes Terrassengeschoss (13 m x 6,50 m), das Dach als Flachdach konzipiert.

Im jetzt beantragten Gebäude, werden 206 m² Grundfläche abgefragt. Die WH 1 beträgt 3,50 m, die WH 2 6,60 m, die WH Treppenhaus 7,00 m.

Zu beachten ist, dass der zweigeschossige Gebäudeteil mit einer Wandhöhe von 6,60 m in Gänze 19,35 m lang und in dieser Größenordnung der Seeseite zugewandt ist.

Dagegen betrug die Länge des zurückversetzten Terrassengeschosses des genehmigten Vorbescheids, welches zweigeschossig wahrnehmbar ist 13 m.

Im jetzt beantragten Vorhaben könnte eine Abgrabung im Kellergeschoss sogar zu einer dreigeschossigen Wahrnehmung des Gebäudes zur Seeseite in 19,35 m Länge führen, die Ansicht Nord-Osten bekräftigt diese Einschätzung dahingehend, da im Hangverlauf von Süd nach Nord der Höhenunterschied 2,00 m beträgt und die WH 2 dem folgend dann 13,10 m.

Aus Sicht der Verwaltung könnte die Einvernehmenserteilung der beantragten Gebäudegrößen zu einem Nachahmungseffekt auf anderen Seegrundstücken führen, da mit dem beantragten Vorhaben gemäß § 34 BauGB ein neuer Bezugsfall geschaffen werden würde.

Die beantragte Garage liegt in den Abstandsflächen des zweigeschossigen Gebäudekörpers und wäre hierin gemäß Art.6 Abs. 9 BayBO nur mit einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m zulässig. Die vorhandene Wandhöhe beträgt 3,50 m, somit ist beantragte Garage in den Abstandsflächen unzulässig.

Die Fragestellungen zum Antrag auf Vorbescheid lauten:

1. Maß der baulichen Nutzung , GR:
Durch den vorgeschlagenen L-förmigen Baukörper mit den Maßen der Flügel 19,35 m x 6,6 m und 10,77 x 6,7 m sowie dem Treppenhaus 2,7 m x 2,7 m, ergibt sich eine GR von 206 m² ohne Garage und Zufahrt. Ist die geplante Grundfläche planungsrechtlich zulässig?
2. Lage auf dem Grundstück:
Ist die geplante Lage auf dem Baugrundstück, unter Einhaltung der Abstandsflächen, planungsrechtlich zulässig?
3. Kubatur:
Geplant ist ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Ist die dargestellte Kubatur des Einfamilienhauses planungsrechtlich zulässig?
4. Dachform:
Ist ein Baukörper mit einem Flachdach als Dachform planungsrechtlich zulässig?

Im Gemeinderat wird angemerkt, dass die 3-Geschossigkeit des Gebäudekörpers nicht akzeptabel sei, wohl aber die Grundfläche des Gebäudes bezogen auf die Grundstücksfläche. Gleichzeitig wird kritisch angemerkt, wo die Grenze für eine Bestimmung der Grundfläche sei: im ersten Vorbescheidsantrag wurden 180 m² Grundfläche genehmigt, im neuen Vorbescheidsantrag sind 206 m² beantragt worden.

Beschluss:

Frage 1: Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 1

Frage 2: Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 3

Frage 3: Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht. Die abgefragte Geschossigkeit fügt sich nicht ein.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

Frage 4: Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht. Die Dachformabfrage ist kein Beurteilungskriterium nach § 34 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

- 7.2. Bauantrag: Anbau eines Frühstückraumes an das best. Hotel, Vergrößerung von drei Dachgauben, Neubau eines Zwerchgiebels, diverse Umbauten und Nutzungsänderung von Privaträumen in eine Ferienwohnung; Dorfstraße 16; Fl.Nr. 11; Gem. Steinebach**
-

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Die Maßnahmen umfassen:

1. eine Brandschutzaktualisierung mit den entsprechenden Umbaumaßnahmen, welche anlässlich einer Feuerbeschau am 06.06.2019 und einer gutachterlichen Stellungnahme zum Brandschutz vom 22.11.2019 gefordert wurden: im KG den Einbau einer Tür als 2. Rettungsweg, im DG den

Einbau eines Dachfensters im Treppenhaus des Ostbaus, den Neubau eines Zwerchgiebels auf der Nordseite als 2. Rettungsweg.

2. Im EG den Anbau eines Frühstücksraumes , eine Vergrößerung der Küche, den Einbau von Kühlungen, den Einbau von WC Anlagen und dem Verlegen der Diele.

Im OG das Verschieben eines Fensters, im DG das Vergrößern der bestehenden Gauben auf der Südseite und eine Nutzungsänderung von Privaträumen in eine Ferienwohnung.

Planungsrechtlich relevant ist die Erweiterung des Frühstücksraumes nach Süden. Die Erweiterung fügt sich ein, eine Abstandsflächenübernahme auf FL.Nr. 11/2 liegt vor.

Ebenso fügt sich der Bau des Zwerchgiebels ein: ein Pendant ist bereits beim westlich gelegenen Gebäudeteil vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Gaubenbreiten gemäß Festsetzung 6.7 im Bebauungsplan Nr. 64 „Etterschlag – Ortsmitte West“ darf die maximale Gaubenbreite 2,50 m betragen.

Beantragt ist eine Gaubenbreite von 2,74 m. Ursprünglich sind die Gauben gegenwärtig 1,50 m breit. Der Abstand der Gauben untereinander soll gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 64 größer als ihre Breite sein; beantragt ist ein geringerer Abstand von 2,375 m und 1,46 m.

Der Abstand der Gauben vom Ortgang ist größer als 3 m, die Gauben liegen 1,70 m unterhalb des Firstes, somit tiefer als die mindestgeforderten 1,50 m.

Die Verwaltung empfiehlt eine Überarbeitung der Gaubenbreite.

Der Pensionsbetrieb umfasst 50 Betten, es ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 14 Stellplätzen (incl. Besucherstellplätzen gemäß GaStellV. Für das Kosmetik - und Sonnenstudio ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 4 Stellplätzen (incl. Besucherstellplätzen), für den Barbetrieb/Bistro sind 3 Stellplätze erforderlich und für die Privatwohnung 2 Stellplätze. Insgesamt sind 23 Stellplätze erforderlich, 27 Stellplätze sind vorhanden.

Im Gemeinderat werden die beantragten Gauben in ihren Dimensionen akzeptiert. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass mit der beantragten Baumaßnahme auf der FI.Nr. 11 ein Maß der Maximalverdichtung erreicht ist. Es wird darum gebeten den durch die Erweiterung des Frühstückraumes entfallenden Gartenteich durch eine verstärkte Bepflanzung in den verbleibenden Grundstücksbereichen zu kompensieren.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Die beantragte Gaubenvergrößerung wird an die Festsetzung 6.7. des Bebauungsplanes „Etterschlag – Ortsmitte West“ angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

7.3. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses mit Garage; Waldstraße 24; FI.Nr. 524/3

Sachvortrag:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach den Vorgaben des sich in der Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Waldstraße“ zu beurteilen. Dabei findet der § 33 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung Anwendung, da die dort genannten Voraussetzungen vorliegen.

Die vorhandene Grundfläche beträgt 169,95 m², gestattet sind 170 m². Das Baufenster darf mit Terrassen < 20 m² überschritten werden, beide beantragten Terrassen sind kleiner 8,75 m² und 12,92 m².

Die vorhandene Wandhöhe beträgt 6,20 m, sie entspricht der maximal zulässigen Wandhöhe. Die vorhandene Firsthöhe ist 10,14 m, die maximal zulässige Firsthöhe ist 10,40 m, auch die maximal zulässige Dachneigung mit 35 Grad wird mit vorhandenen 35 Grad eingehalten.

Die Errichtung eines Nebengebäudes < 20 m² ist pro Grundstück zulässig, das beantragte Nebengebäude beträgt 13,14 m².

Die privaten Verkehrsflächen sind gemäß Festsetzung 6.2 mit wasserdurchlässigen Oberflächen hergestellt.

Alle erforderlichen Stellplätze liegen auf dem Grundstück.

Bei einer Teilung des Grundstückes, ist die Zuordnung der Stellplätze formell eindeutig fixiert anhand einer grundbuchlichen Eintragung den jeweiligen Grundstücken zu zuschreiben.

Gemäß der Festsetzung 9.2 sind Übereckverglasungen aus Gründen des Vogelschutzes unzulässig. Hier ist eine Überarbeitung der Planung des Hauses 2 erforderlich.

Baumfestsetzungen werden final im Rahmen der zweiten Auslegung festgesetzt, nachdem der tatsächliche Bestand ermittelt wurde.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Fl.Nr. 524/3 zugunsten der Anlieger und Eigentümer der Fl.Nr. 641/1 mit dem Nachweis von Geh - Fahr - und Leitungsrechten belastet ist. Der Nachweis muss zur Erschließungssicherung der Fl.Nr. 641/1 erbracht werden.

Bei vorhandenen Einfriedungen ist gemäß Festsetzung 5.8 (Einfriedungen sockellos, mit mindestens 10 cm Durchlass) ein Rückbau anzustreben.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

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

Sachvortrag:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach den Vorgaben des sich in der Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Waldstraße“ zu beurteilen. Dabei findet der § 33 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung Anwendung, da die dort genannten Voraussetzungen vorliegen.

Der beantragte Anbau liegt in Gänze innerhalb des Baufensters.

Die vorhandene Grundfläche beträgt 154,05 m², gestattet sind 165 m².

Die vorhandene Wandhöhe beträgt 6,02 m, sie ist geringer als die maximal zulässige Wandhöhe von 6,20 m. Die vorhandene Firsthöhe ist 8,89 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,40 m, auch die maximal zulässige Dachneigung von 35 Grad wird mit vorhandenen 24 Grad eingehalten.

Die Verwaltung hat fehlende Unterlagen und Angaben beim Architekten angefordert:

- Es fehlen Aussagen zur Materialität der Oberflächen der Zuwegung und den Stellplätzen.
- Ein Freiflächengestaltungsplan ist erforderlich
- Die Darstellung von Höhenlinien wird in den Planvorlagen gefordert

Alle erforderlichen Stellplätze liegen auf dem Grundstück.

Gemäß der Festsetzung 9.2 sind bei dem Wald zugewandten Gebäudebereichen Übereckverglasungen aus Gründen des Vogelschutzes unzulässig. Hier ist eine Überarbeitung der Planung des Wintergartens erforderlich.

Bei vorhandenen Einfriedungen ist gemäß Festsetzung 5.8 (Einfriedungen sockellos, mit mindestens 10 cm Durchlass) ein Rückbau anzustreben.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.
Eine Überarbeitung der Wintergartenkonstruktion ist erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

7.5. Bauantrag: Nutzungsänderung einer Ladezone zur Außengastronomie; Am Anger 3; Fl.Nr. 1/18

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Etterschlag“ und der 3. Änderung zu diesem Bebauungsplan zu beurteilen.

Die beantragte Außengastronomie ist eine Erweiterung der im Kellergeschoß genehmigten Gaststättennutzung ins Freie. Eine Betriebsbeschreibung liegt vor: der Außengastronomiebetrieb findet von 10:30 Uhr bis 15:30 Uhr statt. Die Betriebsbeschreibung der Gaststätte ist Bestandteil der genehmigten Nutzung (B-2017-329-5). Die Betriebsbeschreibung für die Außengastronomie entspricht der Gaststättenbetriebsbeschreibung, so dass von der Nutzung an sich die Außengastronomie genehmigungsfähig ist.

Wegen der Überschreitung des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters wird ein Antrag auf Befreiung gestellt. Die beantragten Pflanztröge sind mobil, nicht mit dem Erdboden verbunden und sind somit keine bauliche Anlage, so dass bei Stattgabe des Antrages die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Bepflanzung der Tröge entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die eine Thujenbepflanzung, Eiben –und Fichtenbepflanzung ausschließen: die Bepflanzung soll mit heimischen Laubgehölzen erfolgen.

Alle für die Außengastronomie erforderlichen 40 Stellplätze sind nachgewiesen. Zusammen mit den Nutzungen der Gastronomie und den übrigen zum Firmenkomples gehörenden Nutzungsbereiche ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 125 Stellplätzen, die auf dem Firmengelände Fl.Nr. 1/18 nachgewiesen werden. Es sind 156 Stellplätze vorhanden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Hinweis: Das erteilte Einvernehmen bedeutet ein planungsrechtliches o.k. der Gemeinde. Es ist kein gemeindliches o.k. zur Nutzungsaufnahme – hier gelten die Anforderungen des Seuchengesetzes.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

8. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 77 "Panoramaweg-Maistraße"; Neubau von 2 Reihenhäusern mit Tiefgarage; Seeblick 24 und 24 a; Fl.Nr. 475/9 und 475/10, Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Der Antrag auf Vorbescheid wurde in der GR-Sitzung am 11.11.2020 behandelt. Dabei hatte der Gemeinderat sein Einvernehmen zu den Fragestellungen des Antrages nicht erteilt.

Formell lag dem Gemeinderat in der Sitzung am 11.11.2020 kein Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr.77 „Panoramaweg – Maistraße“ vor. Dieser wurde mit Zuschrift des Rechtsbeistandes des Antragstellers im Schreiben vom 21.01.2021 nachgereicht.

Für eine Entscheidung über eine Ausnahme von der Veränderungssperre ist eine Behandlung im Gemeinderat erforderlich.

Das Landratsamt informierte die Verwaltung, dass im Rahmen des Anhörungsverfahrens noch die Stellungnahme der Gemeinde zum Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre fehle.

Da der Antrag in der Sitzung am 11.11.2020 nicht vorlag, konnte auch keine Stellungnahme erstellt werden.

Die Behandlung in der heutigen Sitzung dient einer formellen Korrektur. Das nicht erteilte Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag (BV/175/2020) war auch darin begründet, dass der Antrag, den städtebaulichen Zielsetzungen der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 77 „Panoramaweg – Maistraße“ nicht entsprach.

Es wird von Teilen des Gemeinderates angeregt, eine Teilung des Bebauungsplanes vorzunehmen und eine Überarbeitung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre zu erarbeiten. Gleichzeitig wird es begrüßt, die 3-D Simulation des Planungsgebietes abzuwarten, um final über beantragte Vorhaben im Planungsumgriff zu entscheiden. Deshalb sei eine Beschlussfassung zur beantragten Zulässigkeit des Vorhabens frühestens Mitte Mai zu treffen.

Der Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre kann zum jetzigen Zeitpunkt analog zum nicht erteilten Einvernehmen zum Vorhaben entschieden werden.

Die 1. Bürgermeisterin berichtet von den Kontakten zur AWISTA, die bisher die Grundstücke nur rückwärts anfahren kann. Aktivitäten zur Klärung, ob eine Durchfahrt der Feuerwehr auch im „Sommerbetrieb“ gegeben ist stehen noch aus. Die Verwaltung stellt die Erschließungssituation nach Abstimmung mit dem Rechtsbeistand der Gemeinde klar: bauplanungsrechtlich wären die Grundstücke des Vorhabens erschlossen, bauordnungsrechtlich NICHT. Somit sind Vorhaben erst nach Klärung der Erschließungssituation zulässig – genau das erfolgt im Bebauungsplanverfahren Nr. 77 „Panoramaweg – Maistraße“. Die 1. Bürgermeisterin stellt eine prinzipielle Bebauungsmöglichkeit nicht in Frage – die Feststellung dieser soll in der Gesamtbetrachtung des Planungsgebietes erfolgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Antrag vom 21.01.2021 auf Ausnahme von der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 77 „Panoramaweg – Maistraße“ nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 3

9. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Nutzungsänderung einer Maschinenhalle in ein Lager für einen Landschaftsgärtner und eine Reifenwerkstatt mit Ersatzteillager; Bacherner Str. 1; Fl.Nrn. 975, 974/3

Sachvortrag:

Im Anhörungsverfahren zur Einvernehmensersetzung ist die Gemeinde zur Stellungnahme aufgefordert. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die Begründung, welche zur Nichterteilung des Einvernehmens führte, beibehalten werden sollte: eine Reifenwerkstatt dient nicht der landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung, ist somit nicht privilegiert und damit im Außenbereich nicht zulässig.

Das Zugeständnis zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes für eine andere Art der Nutzung könnte dazu führen, dass Nutzungen im Außenbereich ansässig werden, die gemäß § 35 BauGB per se unzulässig wären.

Es wird im Gemeinderat angeregt, den Rechtsbeistand der Gemeinde zur Zulässigkeit von Nutzungsänderungen in eines bisher privilegierten und landwirtschaftlich genutzten Gebäudebestandes gemäß § 35 BauGB zu befragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 4 Nein 13

10. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

11. Verschiedenes

- Es soll im Verkehrsausschuss besprochen werden, wie mit der vermehrt aufgetretenen Anzahl von Wohnmobilen im Ort umzugehen ist. Vorgeschlagen werden speziell für Wohnmobile ausgewiesene und bewirtschaftete Flächen.
- Bei den gegenwärtig neu erbauten Gebäuden in der Ahornstraße soll der Versiegelungsgrad der Grundstücke bauordnungsrechtlich überprüft werden.
- Auf dem Fahrradschutzstreifen ist das Fahrradpiktogramm zu klein, diese soll überprüft werden. Einhergehend damit kann die Beschilderung entfallen. Kontrovers wurde diskutiert, ob die Pfosten am Gehweg entfernt werden können: es wird darauf hingewiesen, dass die Pfosten der Sicherheit der Fahrradfahrer und Fußgänger dienen.

Ende der Sitzung: 21:45 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung