Gemeinde Wörthsee

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Montag, 17.05.2021	
Beginn:	19:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	22:50 Uhr	Sitzungsende: 23:00 Uhr
Ort:	in der Aula der Grundschule	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.04.2021
2. Bekanntgabe der am 19.04.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Panoramaweg - Maistraße"; Vorstellung des gegenwärtigen Planungsstandes
4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „ Bereich der Fl. Nr. 922/2 Gemarkung Etterschlag an der Wörthseestraße und Umgebung“

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

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

5. 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wörthsee für das "Wohngebiet und Sondergebiet Am Teilsrain"

5.1. Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen.

5.2. Feststellungsbeschluss

6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter und Wohnen nördlich Zum Kuckucksheim"

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

6.2. Satzungsbeschluss

7. Bauantrag: "Supermarkt mit Wohnen, Lebensmittelsortimenter und Wohnen nördlich Zum Kuckucksheim"; Teilsrain/Nähe Kuckuckstraße; Fl.Nr. 540, 539 und 507/4,; Gem. Steinebach
8. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Maistraße"

8.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes

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

9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Östlich des St.-Florian-Weges"; Aufstellungsbeschluss
10. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

10.1. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses mit Garage; Waldstraße 24; Fl.Nrn. 524/3 und 524/46; Gem. Steinebach

10.2. Bauantrag: Neubau eines Dreispänners mit je zwei Stellplätzen; Eichenweg 5; Fl.Nr. 670/1; Gem. Etterschlag

10.3. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Doppelhäusern; Am Bichlberg 10; Fl.Nr. 855 und 1361; Gem. Etterschlag

10.4. Antrag auf Vorbescheid: Anbau an das Bestandsgebäude; Am Bichlberg 10; Fl.Nr. 855; Gem. Etterschlag

10.5. Bauvoranfrage: Umbau im Bestand mit Aufstockung Dachgeschoss für Wohnraumgewinnung; Energetische Sanierung der Tür- und Fensterelemente; Hintere Seestraße 25; Fl.Nr. 966 1/3 und 996; Gem. Etterschlag

10.6. Bauvoranfrage: Neubau eines Doppelhauses; Am Pfeiffenberg 14; Fl.Nr. 853; Gem. Etterschlag

10.7. Bauvoranfrage: Neubau eines Einfamilienhauses; Obere Seeleite 14; Fl.Nr. 147; Gem. Steinebach - wiederholte Behandlung

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

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

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

14. Information der 1. Bürgermeisterin

15. 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 19.04.2021

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 0**

2. Bekanntgabe der am 19.04.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

TOP entfallen

3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Panoramaweg - Maistraße"; Vorstellung des gegenwärtigen Planungsstandes

Die Planer stellen anhand eines digitalen Modelles Varianten zur Geschossigkeit von Gebäudeplanungen im Umgriff des Bebauungsplanes vor. Dabei wird deutlich, dass eine Geschossigkeit von E + 1 + D (als Staffelgeschoß) im Vergleich zur Geschossigkeit der vorhandenen Bebauung zu massiv ist. Als Grundfläche wurde dabei eine GRZ $_1$ von 0,2 als dem Planungsgebiet entsprechend angesetzt und eine GRZ $_2$ (inklusive Nebengebäuden) von 0,3. Eine Teilung des Bebauungsplanes wird von den Planern als unpassend gesehen, da der gesamte Planungsumgriff des Bebauungsplanes ein übergeordnetes und zusammenfassendes Planungsvorgehen mit entsprechenden Inhalten für das Gesamtgebiet gewährleistet.

Die Planer empfehlen eher noch eine Umgriffserweiterung um die Fl.Nr. 476/2. Auf dieser Flurnummer ist ein schützenswerter alter Baumbestand mit einem Seebiotop vorhanden. Diese naturräumliche Qualität könnte durch Einbeziehung der Fl.Nr. 476/2 in den Bebauungsplanumgriff gesichert werden. Im Weiteren ist noch zu klären, ob für die Feuerwehr die engen Straßenverhältnisse im Planungsgebiet passierbar sind.

4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „ Bereich der Fl. Nr. 922/2 Gemarkung Etterschlag an der Wörthseestraße und Umgebung“

Der Planer stellt die wesentlichen Planungsaspekte des Bebauungsplanes zusammenfassend vor. Die Bedenken und Anregungen der Einwender standen dem Gemeinderat zuvor über Kommsafe ungekürzt zur Verfügung.

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

Alle Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen – sowohl die der Träger öffentlicher Belange als auch die der Privaten – wurden für die Gemeinderatsmitglieder im Kommsafe vollumfänglich eingestellt.

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

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 66 „Bereich der Fl. Nr. 922/2 Gemarkung Etterschlag an der Wörthseestraße und Umgebung“ mit Begründung in der Fassung vom 17.05.2021, in welche die beschlossenen Änderungen eingearbeitet werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee beauftragt die Verwaltung, für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 66 „Bereich der Fl. Nr. 922/2 Gemarkung Etterschlag an der Wörthseestraße und Umgebung“ mit Begründung in der Fassung vom 17.05.2021 erneut die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 0**

5. 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wörthsee für das "Wohngebiet und Sondergebiet Am Teilsrain"

5.1. Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen.

Sachvortrag:

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

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt den Städteplaner.

5.2. Feststellungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung, jeweils in der Fassung vom 17.05.2021, fest. Das Aufstellungsverfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 17.05.2021 ist dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 1**

6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter und Wohnen nördlich Zum Kuckucksheim"

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

Sachvortrag:

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

Der Städteplaner stellt die Planung vor und beantwortet die Fragen des Gemeinderates.

6.2. Satzungsbeschluss

Sachvortrag:

Mit Schreiben vom 10.05.2021 hat der Vorhabenträger den Anpassungen der Festsetzungen hinsichtlich Artenschutz und den weiteren Änderungen zugestimmt. Somit ist den Einwendungen der UNB Rechnung getragen. Außerdem besteht vom Vorhabenträger Einverständnis mit der geänderten Festsetzung der östlicher Erschließungsstraße sowie der Stellplätze im östlichen Bereich „ohne Ein- und Ausfahrt“.
Weitere Betroffenheiten sind durch diese Änderungen nicht gegeben, so dass auf eine erneute Auslegung verzichtet werden kann.

Beschluss:

Der gemäß Vortrag ergänzte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 2**

7. Bauantrag: "Supermarkt mit Wohnen, Lebensmittelsortimenter und Wohnen nördlich Zum Kuckucksheim"; Teilsrain/Nähe Kuckuckstraße; Fl.Nr. 540, 539 und 507/4,; Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 76 „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter und Wohnen nördlich Zum Kuckucksheim“ zu behandeln.

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Damit ist die planerische und planungsrechtliche Ausführung des Vorhabens genau bestimmt. Die jetzt zu entscheidenden Bauantragsvorlagen sind Bestandteil des Vorhabens– und Erschließungsplanes und entsprechen dessen Vorgaben.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 2**

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

8.1. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes

Sachvortrag:

Der Planer stellt den gegenwärtigen Bearbeitungsstand der Bebauungsplanänderung vor. Im Gemeinderat wird dabei über die Zulässigkeit des Poolgebäudes diskutiert. Mehrheitlich sieht der Gemeinderat, dass das Poolgebäude kein Nebengebäude, wegen dessen Dimensionen in Grundfläche und Höhe (4,70 m), mehr ist, sondern einen Hauptbaukörper darstellt. Dieser zusammen mit dem großen und kleinen Wohnhaus und der Tiefgarage sind eindeutig in Art und Maß als bauliche Nutzung des Grundstückes zu viel: Der Versiegelungsgrad des Grundstückes entspricht nicht den GRZ-Zahlen der Nachbarschaft, gerade vor dem Hintergrund einer GRZ_1 = 0,2 und GRZ_2 = 0,3 beim Bebauungsplan Nr. 77, dessen Umgriff sich in der Nachbarschaft befindet. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass mit der Maistraße eine andere Erschließungssituation als beim Bebauungsplan Nr. 77 vorliegt. Im Gemeinderat wird über die Zulässigkeit der einzelnen Gebäude abgestimmt. Die Verwaltung kontaktiert die Bauherrenschaft.

Beschluss:

Der Bestandsbau ist in Art und Maß, wie in der Bebauungsplanänderung festgesetzt, zulässig.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 0**

Das kleinere Wohngebäude ist in Art und Maß, wie in der Bebauungsplanänderung festgesetzt, zulässig.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 0**

Das Poolgebäude ist in Art und Maß, wie in der Bebauungsplanänderung festgesetzt, zulässig.

Abstimmungsergebnis: **Ja 6 Nein 10**

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

Aufgrund der Beschlussfassung zu TOP 8.1 (letzter Beschluss) wird die Beschlussfassung zur Durchführung des Verfahrens zurückgestellt.

9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Östlich des St.-Florian-Weges"; Aufstellungsbeschluss

Sachvortrag:

Ziel der Bauleitplanung ist es, dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen. Dabei sollen neben Einzel- und Doppelhäusern auch bezahlbare Wohnungen unterschiedlicher Größe entstehen.

Zudem soll im Nordwesten des Areals ein Grundstücksteil durch die Gemeinde als Gemeinbedarfsfläche erworben werden. Hier kann eine Kindertagesstätte entstehen. Trotz erheblichen Bedarfs gibt es in den Ortsteilen Etterschlag und Waldbrunn bisher keine Angebote. Schließlich soll im Süden des Gebietes eine Versickerungsfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung für das Plangebiet und angrenzende bebaute Flächen entstehen.

Ein städtebauliches Erfordernis ist gegeben. Es besteht in der Gemeinde ein erheblicher Bedarf an Flächen für Wohnbebauung insbesondere für junge Familien. Das Baugebiet ist zwischen der bestehenden Bebauung im Westen und der bestehenden Hofstelle mit Metzgerei bzw. gewerblich genutzten Flächen im Osten situiert. Im Norden und Süden ist das Areal durch überörtliche, erheblich frequentierte Straßen (Münchner Straße bzw. St. 2348) abgegrenzt. Die Bebauung stellt in diesem Bereich einen Lückenschluss dar. Hierdurch kann eine sinnvolle Arrondierung des östlichen Ortsrandes von Etterschlag erfolgen. Eine Zersiedlung durch weitere Ausdehnung der Flächen für Wohnbebauung der Gemeinde in die bislang freie und nicht durch vorhandene Bebauung vorgeprägte Landschaft wird vermieden.“

In Folge davon wird der Bebauungsplan Nr. 79 „Östlich des St.-Florian-Weges“ aufgestellt. Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst die Fl. Nrn. 42, 653 und 653/3, alle Gemarkung Etterschlag.
Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum
- neben Einzel- und Doppelhäusern sollen auch bezahlbare Wohnungen unterschiedlicher Grö0e entstehen
- Im Nordwesten des Areals soll ein Grundstückteil als Gemeinbedarfsfläche bevorzugt für eine Kindertagesstätte ausgewiesen werden.
- Sicherung einer Versickerungsfläche zur Niederschlagsbeseitigung für das Plangebiet und angrenzende bebaute Flächen.
- Schalltechnische und optische Abgrenzung zur Staatsstraße.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für den Bereich „Östlich des St.-Florian-Weges“, Fl. Nrn. 42, 653 und 653/3, alle Gemarkung Etterschlag zur Umsetzung o. g. Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 79 „Östlich des St.-Florian-Weges“).

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 0**

10. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

10.1. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses mit Garage; Waldstraße 24; Fl.Nrn. 524/3 und 524/46; Gem. Steinebach

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 mit 8,75 m ² und 12,92 m ² kleiner.

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.

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 der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte muss auch zur Erschließungssicherung der Fl.Nr. 641/1 und der Fl.Nr. 524/46 erbracht werden.

Die Sicherung der Stellplätze und ein Geh-, Fahr -, und Leitungsrecht für die Fl.Nr. 524/46 liegen vor, damit ist die Erschließung für diese Flurnummer gesichert.

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

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 0**

10.2. Bauantrag: Neubau eines Dreispänners mit je zwei Stellplätzen; Eichenweg 5; Fl.Nr. 670/1; Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bezüglich der Grundfläche ist im Eichenweg 2 und 4 (Doppelhaus) eine Grundfläche von 245 m² vorhanden. Die Geschossigkeit ist hier E+D, mit einer Wandhöhe von 4,15 m.
Die beantragte Grundfläche beträgt 252,89 m², die beantragte Wandhöhe ist 6,21 m mit einer Geschossigkeit von E+1+D.
Das Vorhaben ist als 3-Spänner beantragt, was einen erhöhten Stellplatzbedarf bedingt: mindestens 6 Stellplätze sind erforderlich, wegen der beengten Straßensituation im Eichenweg empfiehlt die Verwaltung den Nachweis mindestens 1 Besucherstellplatzes.
Somit erscheint fügt sich die
Bebauung mit einem Dreispänner in die Eigenart der Umgebung nicht ein, das Grundstück wird wegen der Bebauungsdichte stark versiegelt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 0**

10.3. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Doppelhäusern; Am Bichlberg 10; Fl.Nr. 855 und 1361; Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Umgriff des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr.59 „Nördlich der oberen Dorfstraße in Walchstadt“. Dieser Bebauungsplan befindet sich in der verkürzten zweiten Auslegung, ein Satzungsbeschluss ist für Juni 2021 avisiert.

Die im Vorbescheid gestellten Fragestellungen befinden sich auf dem Systemschnitt des Vorbescheidsantrages.

Zu Frage 1: Eine Bebauung auf den grau dargestellten Flächen wäre nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 59 zulässig, allerdings ist gültiges Planungsrecht z.Zt. der Bebauungsplan Nr. 3 „Walchstadt Nord“; demnach ist eine Bebauung im beantragten Bereich Fl.Nr.1361 unzulässig.

Zu Frage 2: Die abgefragte Grundfläche beträgt pro Doppelhaus 180 m²; festgesetzt wurden max. 155 m² Grundfläche.

Zu Frage 3: Die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 25 Grad entspricht den Festsetzungen.

Zu Frage 4: Die abgefragte Wandhöhe von 6,50 m entspricht nicht der festgesetzten max. Wandhöhe von 6,20 m.

Zu Frage 5: Die Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen entspräche den Festsetzungen.

Zu Frage 7: Gauben wären nur ab einer Dachneigung von 33 Grad zulässig; die abgefragte Dachneigung beträgt 25 Grad.

Zu Frage 8: Ein privater Wohnweg ohne eine grundbuchliche Sicherung von Geh -, Fahr -, und Leitungsrechten entspricht nicht einer gesicherten Erschließung.

Zu Frage 9: Die Lage der Stellplätze entspräche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Fazit empfehlen wir dem Bauwerber die Satzung des Bebauungsplanes im Juni abzuwarten und die Beantragung von Baurecht den Festsetzungen anzupassen.

Gegenwärtig entspricht der Vorbescheidsantrag nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Walchstadt Nord“.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zu allen Fragestellungen nicht.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 0**

10.4. Antrag auf Vorbescheid: Anbau an das Bestandsgebäude; Am Bichlberg 10; Fl.Nr. 855; Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Umgriff des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr.59 „Nördlich der oberen Dorfstraße in Walchstadt“. Dieser Bebauungsplan befindet sich in der verkürzten zweiten Auslegung, ein Satzungsbeschluss ist für Juni 2021 avisiert.

Die im Vorbescheid gestellten Fragestellungen befinden sich auf dem Systemschnitt des Vorbescheidsantrages.

Zu Frage 1: Planungsrechtlich ist mit den gegenwärtigen Vorgaben das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine GR von 240 ist in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden: hier betragen die Grundflächen 170 m². dem Bebauungsplan Nr. 59 gemäß sind max. 205 m² festgestzt.

Zu Frage 2: Die Dachform ist kein Einfügungskriterium nach § 34 BauGB. Ein Flachdach entspräche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59: hier sind Satteldächer festgesetzt.

Zu Frage 3: Eine Wandhöhe von 7,00 m ist in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Im Bebauungsplan Nr. 59 beträgt die max. Wandhöhe 4,20 m.

Zu Frage 4: Im Bebauungsplan sind 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Zu Frage 5: Ein privater Wohnweg ohne eine grundbuchliche Sicherung von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten entspricht nicht einer gesicherten Erschließung.

Zu Frage 6: Die Lage der Stellplätze entspräche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Fazit empfehlen wir dem Bauwerber die Satzung des Bebauungsplanes im Juni abzuwarten und die Beantragung von Baurecht den Festsetzungen anzupassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zu allen Fragestellungen nicht.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 0**

10.5. Bauvoranfrage: Umbau im Bestand mit Aufstockung Dachgeschoss für Wohnraumgewinnung; Energetische Sanierung der Tür- und Fensterelemente; Hintere Seestraße 25; Fl.Nr. 966 1/3 und 996; Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Mittels dieser Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Gemeinde einer Wohneinheitenmehrung um 2 WE im Rahmen einer Dachaufstockung zustimmt.
Das Bestandsgebäude ist genehmigt, es liegt allerdings zum einen im Außenbereich und zum anderen auch im Landschaftsschutzgebiet.
Die Verwaltung ist der Ansicht, dass eine Wohneinheiteneinheitenmehrung der Eigenart des sensiblen Gebietes nicht zuträglich ist, zumal diese Mehrung auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führt.

Somit wird empfohlen, den Bestand in seiner Kubatur so wie genehmigt zu belassen und eine energetische Sanierung im Rahmen der Verfahrensfreiheit gemäß Art. 57 BayBO vorzunehmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Dachaufstockung und der damit verbundenen Wohneinheitenmehrung nicht zu.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 3**

10.6. Bauvoranfrage: Neubau eines Doppelhauses; Am Pfeiffenberg 14; Fl.Nr. 853; Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen, allerdings liegt ein kleiner nördlicher Grundstücksbereich noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Walchstadt Nord".
In diesem Geltungsbereich sollen lediglich Zufahrten und Stellplätze vorgesehen werden. Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich keine Bebauung und Stellplätze vor.
In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 59 „Nördlich der oberen Dorfstraße in Walchstadt". Die Verwaltung empfiehlt, die Festsetzungen für eine Bebauung auf der Flurnummer 855 und alle anderen im gesamten Umgriff festgesetzten Bestimmungen auch bei der weiteren Planung des Vorhabens anzuwenden. So ergibt sich eine städtebauliche Qualität für das gesamte Geviert:
z.B. eine GR von max.155 m², Terrassengrößen mit max. 15% der Grundfläche, Satteldach mit DN von 23-30 Grad usw (siehe Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf Nr. 59 „Nördlich der oberen Dorfstraße in Walchstadt).
Prinzipiell entspricht der nunmehr vorgelegte Planungsansatz inhaltlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes, es müsste noch eine „Feinjustierung" gemäß der Festsetzungen erfolgen.
Die Verwaltung übermittelt dem Planer die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.59.

Die angefragte Bebauung mit einem Doppelhaus ist in Art und Maß zur groß für das Grundstück. Es besteht noch ein erheblicher Klärungsbedarf auch hinsichtlich der Erschließung von Westen her.

Beschluss:

Der Gemeinderat lehnt die Bauvoranfrage ab.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 0**

10.7. Bauvoranfrage: Neubau eines Einfamilienhauses; Obere Seeleite 14; Fl.Nr. 147; Gem. Steinebach - wiederholte Behandlung

Sachvortrag:

Die jetzt zu behandelnde Bauvoranfrage ist das Ergebnis eines Abstimmungsgespräches zwischen dem Bauwerber, dessen Planer und der Verwaltung nachdem mit BV 061/2021 der Gemeinderat sein Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag nicht erteilt hatte. Es sollte eine Lösung gefunden werden, die insbesondere die 19,35 m lange 3-geschossige Bebauung zur Seeseite hin modifiziert.
Dieses ist mit der nun vorliegenden Bauvoranfrage geschehen: die Geschossigkeit ist über ein zurückversetztes Staffelgeschoß deutlich differenziert worden, die Riegelwirkung zur Seeseite hin ist aufgehoben. Die Höhe des Treppenhauses wurde reduziert, sie entspricht jetzt der Attikahöhe des Staffelgeschosses.
Das Flachdach des Gebäudes soll begrünt werden. Insgesamt ist die Errichtung eines energieeffizienten Gebäudes geplant unter Verwendung nachhaltiger und klimaneutraler Baustoffe.

Die Lage des Gebäudes ist unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes gewählt.

Die Garage wurde gut anfahrbar verschoben, ihre Höhe beträgt im Mittleren 3 m. Auch hier soll das Flachdach begrünt werden.

Der Gemeinderat begrüßt es, dass die Verwaltung ein Abstimmungsgespräch mit dem Bauwerber geführt hat. Ein Gemeinderat merkt an, dass die angefragte Grundfläche und die angefragten Höhen die Maße des genehmigten Vorbescheides überschreiten. Da das Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, könnte es zu einem Nachahmungseffekt für den Bereich des östlichen Wörthseeufers kommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Bauvoranfrage zu.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 1**

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

TOP entfallen

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

TOP entfallen

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

TOP entfallen

14. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

15. Verschiedenes

TOP entfallen

Ende der Sitzung: 23:00 Uhr

1. Bürgermeisterin Schriftführung