Gemeinde Wörthsee

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Montag, 26.07.2021	
Beginn:	19:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	20:40 Uhr	Sitzungsende: 21:40 Uhr
Ort:	in der Aula der Grundschule	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21.06.2021
2. Bekanntgabe der am 21.06.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
4. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
5. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Wohnen am Quartiersplatz"
6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Muldenstraße/Steige/Am Steinberg“

6.1. Umgriffänderung

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

6.3. Veränderungssperre; Umgriffänderung

7. Bebauungsplan Nr. 56 "Hauptstraße Steinebach - West"; Beschlussfassung zum ergänzenden Verfahren und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung
8. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

8.1. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Carport; Etterschlager Straße 35; Fl.Nr. 510/7; Gem. Steinebach

8.2. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte in Holzbauweise; Joachim-Königbauer-Weg 5; Fl.Nr. 75/4; Gem. Etterschlag

8.3. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte in Holzbauweise; Joachim-Königbauer-Weg 5; Fl.Nr. 75/7; Gem. Etterschlag

8.4. Bauantrag: Anbau einer landw. Maschinenhalle; Alte Hauptstraße 29; Fl.Nr. 844; Gem. Etterschlag

8.5. Bauantrag: Errichtung eines Doppelhauses mit vier Garagen; Etterschlager Straße 24; Fl.Nr. 412/3; Gem. Steinebach

8.6. Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Etterschlager Straße 24; Fl.Nr. 412/3; Gem. Steinebach

8.7. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses; Bacherner Straße 2; Fl.Nr. 967, 1066/2, 1066/3; Gem. Etterschlag

8.8. Bauantrag: Abriss und Neubau eines Einfamilienhauses; Lindenweg 10; Fl.Nr. 494/9; Gem.

Steinebach

8.9. Bauantrag: Abbruch eines Einfamilienhauses mit Garage und Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport; Waldbrunn 5; Fl.Nr. 1448/31; Gem. Etterschlag

8.10. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport; Waldbrunn 5; Fl.Nr. 1448/31; Gem. Etterschlag

8.11. Antrag auf Vorbescheid: Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus; Am Steineberg 3; Fl.Nr, 405/14; Gem. Steinebach

9. 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

10. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Abbruch eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Doppelhauses; Joachim-Königbauer-Weg 14; Fl.Nr. 107/2; Gem. Etterschlag

11. Information der 1. Bürgermeisterin

12. 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 21.06.2021

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

2. Bekanntgabe der am 21.06.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

- Der Gemeinderat hat für den Kirchenwirt folgende Gewerke vergeben:

  VE 307 – Fenster und Fassadentüren
  VE 405-1 Personenaufzug

- Der Securitydienst überwacht stundenweise an den „Brennpunkten am See“ und am Kirchenwirt täglich bis 22 Uhr und am Wochenende bis 23 Uhr.

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

TOP entfallen

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

TOP entfallen

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

TOP entfallen

6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Muldenstraße/Steige/Am Steinberg“

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt die Städteplaner.

6.1. Umgriffänderung

Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat am 16.12.2019 (TOP 5) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Fichtenstraße/ Muldenstraße/Steige/Am Steinberg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Nach den ersten Planungen hat sich herausgestellt, dass es sinnvoll ist, den Umgriff zu verkleinern. Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst die Fl. Nrn. 393/15 Teilfl., 958/15 Teilfl., 394/13, 394/25, 393/34, 393/22, 393/57, 393/55, 393/21393/17, 393/61, 393/16, 958/33, 393/18,393/19, 393/19, 393/20, 393/56, 393/58, 393/23, 394/26, 394/15, 394/19, 394/21, 394/20, 394/22, 394/18, 394/16, 393/24, 393/35, 393/32, 393/25, 393/46, 393/26, 393/36, 393/36, 393/37, 396 Teilfl. und 393/70, alle Gemarkung Steinebach.
Da sich die Fichtenstraße nicht mehr im Umgriff des Bebauungsplanes befindet, erhält der Bebauungsplan zukünftig die Bezeichnung: Nr. 74 „Muldenstraße/Steige/Am Steinberg“.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließ den Umgriff des Bebauungsplanes auf die Fl. Nrn. 393/15 Teilfl., 958/15 Teilfl., 394/13, 394/25, 393/34, 393/22, 393/57, 393/55, 393/21393/17, 393/61, 393/16, 958/33, 393/18,393/19, 393/19, 393/20, 393/56, 393/58, 393/23, 394/26, 394/15, 394/19, 394/21, 394/20, 394/22, 394/18, 394/16, 393/24, 393/35, 393/32, 393/25, 393/46, 393/26, 393/36, 393/36, 393/37, 396 Teilfl. und 393/70, alle Gemarkung Steinebach zu verkleinern. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 74 „Muldenstraße/Steige/Am Steinberg“.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

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

Sachvortrag:

Die Städteplaner stellen den Entwurf des Bebauungsplanes vor.
Die Städteplaner erläutern die Gründe für die Verkleinerung des Umgriffes und gehen auf die einzelnen Festsetzungen ein. Von Seiten der Gemeinderatsmitglieder werden die versiegelten Flächen und die Schottergärten kritisch gesehen.
Die Städteplaner werden den Ausschluss von Schottergärten nochmals rechtlich prüfen lassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 „Muldenstraße/Steige/Am Steinberg“ in der Fassung vom 26.07.2021. Wenn möglich soll ergänzt werden, dass keine Schottergärten zulässig sind.

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Entwurf vom 26.07.2021 das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen gegebenenfalls unter Einarbeitung von Aussagen zu Schottergärten.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

6.3. Veränderungssperre; Umgriffänderung

Sachvortrag:

Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes wurde am 16.12.2019 eine Veränderungssperre beschlossen. Unter TOP 6.1 wurde der Umgriff des Bebauungsplanes geändert, deshalb muss dieser Umgriff auch für die Veränderungssperre geändert werden. Da die Veränderungssperre im Dezember 2021 auslaufen würde, sollte bereits jetzt die 1. Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen werden. Diese Verlängerung endet dann am 18.12.2022.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 1. Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den neuen Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 74 „Muldenstraße/Steige/Am Steinberg“

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

7. Bebauungsplan Nr. 56 "Hauptstraße Steinebach - West"; Beschlussfassung zum ergänzenden Verfahren und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung

Sachvortrag:

Bei der Bekanntmachung zum ergänzenden Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 56 „Hauptstraße Steinebach – West“ wurde versehentlich ein falscher Lageplan verwendet. Da nicht alle betroffenen Grundstück im Umgriff ersichtlich waren, ist es notwendig, die Beteiligung der Öffentlichkeit noch einmal zu wiederholen.

Die Auslegung wird mit dem Entwurf in der Fassung vom 19.09.2018 erfolgen, da es im Bebauungsplanentwurf keine Änderungen gibt. Es soll nur der Formfehler in der Bekanntmachung korrigiert werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 56 „Steinebach –Hauptstraße West“.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute öffentlich Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

8. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

8.1. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Carport; Etterschlager Straße 35; Fl.Nr. 510/7; Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Das Landratsamt Starnberg hat am 02.09.2020 (AZ: 40-V-2020-65-5) den Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage genehmigt. Im jetzt vorgelegten Bauplan wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Carport beantragt.

Die Grundfläche und die Wand- und Firsthöhen entsprechen dem genehmigten Vorbescheid. Die Wandhöhe beträgt 8,24 m und die Firsthöhe 10,45 m einschl. Untergeschoss. Auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 510/13 ist eine Wandhöhe von 9,20 m (Flachdach) an der Hangseite genehmigt.

Es werden 3 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Da die Einliegerwohnung über 50 qm groß ist, müssten dafür 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Es ergibt sich daher ein Stellplatzbedarf von 4 Stellplätzen.

Im Übrigen finden starke Abgrabungen statt, die das Gebäude von der Seeseite her dreigeschossig erscheinen lassen (lt. VB: 2-geschossige Wirkung E+1 zulässig). Im Übrigen fehlt der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan.

Dem Bauherrn wird dringend empfohlen, bauliche Maßnahmen zu ergreifen um bei Starkregenereignissen möglicherweise auftretende Schadensfälle zu vermeiden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen aus den genannten Gründen (fehlende Stellplätze, 3-geschössige Wirkung und fehlender Freiflächenplan) nicht.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

8.2. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte in Holzbauweise; Joachim-Königbauer-Weg 5; Fl.Nr. 75/4; Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück soll eine Doppelhaushälfte (8,00 m x 10,00 m) errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 5,32 m und die Firsthöhe 7,70 m. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 75/7 Gemarkung Etterschlag soll die andere Doppelhaushälfte errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze werden gemeinsam in einem Doppelcarport und mit zwei offenen Stellplätzen nachgewiesen. 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.

An der Südgrenze des Grundstücks soll eine Lärmschutzwand wie auf den Grundstücken Fl. Nrn. 70/7, 669/2 und 669/1 Gemarkung Etterschlag errichtet werden.

Im Gremium wird über die Lärmschutzwand diskutiert und darüber, ob Lärmschutzwände an der Begleitstraße (St 2348) zur Autobahn auch Bezugsfälle für den innerörtlichen Verlauf der St 2348 (Etterschlager Str.) darstellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag. Dem Landratsamt ist die notarielle Vereinbarung vorzulegen.
Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zu.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

Der Lärmschutzwand wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 5 Nein 8**

8.3. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte in Holzbauweise; Joachim-Königbauer-Weg 5; Fl.Nr. 75/7; Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück soll eine Doppelhaushälfte (9,00 m x 10,00 m) errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 5,20 m und die Firsthöhe 7,70 m. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 75/4 Gemarkung Etterschlag soll die andere Doppelhaushälfte errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze werden gemeinsam in einem Doppelcarport und mit zwei offenen Stellplätzen nachgewiesen. 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.

An der Südgrenze des Grundstücks soll eine Lärmschutzwand wie auf den Grundstücken Fl. Nrn. 70/7, 669/2 und 669/1 Gemarkung Etterschlag errichtet werden.

Im Gremium wird über die Lärmschutzwand diskutiert und darüber, ob Lärmschutzwände an der Begleitstraße (St 2348) zur Autobahn auch Bezugsfälle für den innerörtlichen Verlauf der St 2348 (Etterschlager Str.) darstellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag. Dem Landratsamt ist die notarielle Vereinbarung vorzulegen.
Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zu.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

Der Lärmschutzwand wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 5 Nein 8**

8.4. Bauantrag: Anbau einer landw. Maschinenhalle; Alte Hauptstraße 29; Fl.Nr. 844; Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

An der Nordseite der bestehenden Maschinenhalle soll ein 15,24 m x 9,00 m (137,16 qm) großer Anbau errichtet werden. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan im Bereich der Maschinenhalle als Grünfläche ausgewiesen. Die Planung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Bauvorhaben fügt sich ein.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 0**

8.5. Bauantrag: Errichtung eines Doppelhauses mit vier Garagen; Etterschlager Straße 24; Fl.Nr. 412/3; Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks soll ein Doppelhaus mit einer Grundfläche von 13,14 x 10,99 m errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 9,00 m einschließlich Laternengeschoss.

Das Grundstück liegt nur teilweise im Innenbereich Nach der faktischen Baugrenze zum Außenbereich liegen die Südostecke des Doppelhauses, sowie die östliche Doppelgarage im Außenbereich. Im Übrigen sollen hier Gebäude mit 3-geschössiger Wirkung und Flachdach entstehen. Bis auf einen Ausreißer auf Fl.Nr. 412 befinden sich in der Umgebung (auch im gerade neue aufgestellten Bebauungsplan Nr. 70) nur Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern. Die ist ortsbildverträglicher.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht, da das Bauvorhaben teilweise im Außenbereich liegt. Auch werden derartige 3-geschössige Baukörper mit Flachdach abgelehnt. In der gesamten Umgebungsbebauung (auch im Bebauungsplan Nr. 70) sind Satteldächer/Waldächer vorhanden bzw. festgesetzt. Die Bebauung auf Fl.Nr. 412 stelle einen Ausreißer dar.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

8.6. Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Etterschlager Straße 24; Fl.Nr. 412/3; Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Auf dem südlichen Teil des Grundstücks soll ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 13,14 x 10,99 m errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 9,00 m einschließlich Laternengeschoss.

Das Grundstück liegt nur teilweise im Innenbereich Nach der faktischen Baugrenze zum Außenbereich liegt das Einfamilienhaus größtenteils im Außenbereich.

Im Übrigen sollen hier Gebäude mit 3-geschössiger Wirkung und Flachdach entstehen. Bis auf einen Ausreißer auf Fl.Nr. 412 befinden sich in der Umgebung (auch im gerade neue aufgestellten Bebauungsplan Nr. 70) nur Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern. Die ist ortsbildverträglicher.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht, da das Bauvorhaben teilweise im Außenbereich liegt. Auch werden derartige 3-geschössige Baukörper mit Flachdach abgelehnt. In der gesamten Umgebungsbebauung (auch im Bebauungsplan Nr. 70) sind Satteldächer/Waldächer vorhanden bzw. festgesetzt. Die Bebauung auf Fl.Nr. 412 stelle einen Ausreißer dar.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

8.7. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses; Bacherner Straße 2; Fl.Nr. 967, 1066/2, 1066/3; Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Nach Auffassung der Gemeinde liegt das Baugrundstücke Fl. Nr. 1066/3 auf jeden Fall im Außenbereich. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 35 BauGB. Die Grundstücke sind zwar im Flächennutzungsplan als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen, aber die hier geplante Bebauung würde eine 2. Bauzeile eröffnen und ist daher abzulehnen.
Die Erschließung wird nur über einen öffentlichen Feld- und Waldweg sichergestellt, was allerdings bereits auch bei auf der Fl. Nr. 967 bestehenden Garage der Fall ist und in Ausnahmefällen gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung auch grundsätzlich möglich ist.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

8.8. Bauantrag: Abriss und Neubau eines Einfamilienhauses; Lindenweg 10; Fl.Nr. 494/9; Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Das bestehende Wohngebäude soll abgebrochen und durch ein Einfamilienhaus mit im UG integrierter Doppelgarage ersetzt werden. Die Grundfläche beträgt 14,03 x 10,03 m, Wandhöhe: 5,20 m und Firsthöhe 7,65 m. Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Neubau fügt sich in die umliegende Bebauung ein.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

8.9. Bauantrag: Abbruch eines Einfamilienhauses mit Garage und Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport; Waldbrunn 5; Fl.Nr. 1448/31; Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Das bestehende Einfamilienhaus soll abgebrochen werden. Im nördlichen Teil des Grundstücks wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport beantragt. Die max. Wandhöhe beträgt 6,46 m und die Firsthöhe 7,11 m. Der Carport mit Fahrradabstellplatz mit begrüntem Flachdach soll im Abstand von 63 cm zur Grundstücksgrenze zur Straße „Waldbrunn“ errichtet werden. Da der erforderliche Abstand zur Straße nicht eingehalten wird und sich das Dach des Carports nicht an die Dachform des Hauptgebäudes anpasst, wird eine Abweichung von der Garagensatzung der Gemeinde Wörthsee beantragt.

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zur beurteilen. Es fügt sich hinsichtlich der Art und des Maßes der Bebauung in die Eigenart der unmittelbaren Umgebung ein.

Im Gremium wird die Situierung des Carports mit Fahrradgarage ohne Abstand zur Straße hin kritisch gesehen. Im gesamten Bereich Waldbrunn gibt es bisher keine so nah an der Straße befindliche Bebauung. Auch wenn es sich bei der Straße „Waldbrunn“ um eine reine Anliegerstraße handelt, dürfte die Ein- und Ausfahrtsituation aus einem Carport mit Seitenwänden sehr gefährlich sein.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Einfamilienhaus.
Das Landratsamt wird ergänzend darauf hingewiesen, dass bei den GRZ und GFZ-Berechnungen der mit gleichem Datum eingereichte Antrag auf Vorbescheid vom selben Antragsteller nicht berücksichtigt worden ist.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

Beschluss:

Einer Abweichung von der Garagensatzung wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

8.10. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport; Waldbrunn 5; Fl.Nr. 1448/31; Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Das geplante Einfamilienhaus mit Carport liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Das Vorhaben ist deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich um ein WA.

Im Vorbescheid werden folgende Fragen gestellt:

1. Ist das Einfamilienhaus mit Carport, wie in den Plannuterlagen dargestellt, von der Situierung sowie von Art und Maß her planungsrechtlich zulässig?
2. Sind die geplanten Einzelgrundflächen von ca. 78,5 qm für das Haus (10,75 m x 7,30 m) und ca. für den Carport 25,5 qm (8,50 x 3,00 m) planungsrechtlich zulässig?
   Die GRZ beträgt mit dem schon beantragten Einfamilienhaus 0,45. Das entspricht einer Überschreitung von 11,5 % für Garagen und Zufahrten (50 % Überschreitung nach § 19 BauNVO zulässig). Die GFZ beträgt gesamt 0.42.
3. Ist die in den Planunterlagen dargestellte Geschossigkeit, die dargestellten Rohfußbodenhöhen und die Dachneigung planungsrechtlich zulässig? Traufe = Wandhöhe ca. 5,58 m, über OK RFB EG,
   somit 2 Vollgeschosse, Firsthöhe 6,90 m über RFB EG, Dachneigung 20 ° (in unmittelbarer Nähe befinden sich Wohngebäude mit ca. 6,0 m, Wandhöhe und 2 Vollgeschossen).

Beschluss:

Zu Frage 1:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen. Die Situierung und Gestaltung des Carports ist zu überplanen und wird nicht vom Einvernehmen erfasst.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

Zu Frage 2:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

Zu Frage 3:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 0**

8.11. Antrag auf Vorbescheid: Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus; Am Steineberg 3; Fl.Nr, 405/14; Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Der im Jahr 2020 gestellte Antrag auf Vorbescheid wurde vom Landratsamt Starnberg am 01.09.2020 mit der Begründung abgelehnt, dass sich der geplante Anbau am bestehenden Einfamilienhaus im Außenbereich befindet, nicht privilegiert ist und damit auch nicht genehmigungsfähig.

Da zwischenzeitlich vom Gemeinderat für den Planteil B des Bebauungsplanes Nr. 61 „Steinebach – Areal Kirchenwirt“ die Variante 1, mit einem zweiten Wohngebäude weiter im Hang, beschlossen wurde, verschiebt sich die faktische Baulinie als Abgrenzung zum Außenbereich weiter nach Norden.

Deshalb wurde der Antrag auf Vorbescheid mit folgender Fragestellung nochmals zur Genehmigung eingereicht.

1. Ist der Anbau grundsätzlich planungsrechtlich zulässig?
2. Ist das geplante bauliche Maß mit einer Grundfläche von 87 m² zulässig?
3. Ist die geplante Lage und Höhe auf dem Baugrundstück zulässig?

Beschluss:

Frage 1: Da der Gemeinderat der Meinung ist, dass sich durch den Beschluss im Bebauungsplan Nr. 61 „Steinebach – Areal Kirchenwirt“ im nördliche Teil des Grundstücks Fl. Nr. 45/3 ein zweites Wohngebäude im Hang zuzulassen, die faktische Baulinie für den Außenbereich verschiebt. Der Gemeinderat erteilt deshalb sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 11 Nein 1**

Frage 2: Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 11 Nein 1**

Frage 3: Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 11 Nein 1**

9. 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 Beschluss vom 22.02.2021 (TOP 11) wurde der Antrag auf Abweichung von der Garagensatzung (Art. 3 Abs. 1) abgelehnt. Der Antrag wurde zwischenzeitlich, wie im Beschluss vorgeschlagen, überarbeitet.
Der Carport soll in einer zimmermannsmäßigen Holzkonstruktion mit Flachdach, als eigenständiger Baukörper, errichtet werden. Die Höhe des Carports beträgt 2,99 m und ist damit 0,91 m niedriger als beim ersten Antrag. Eine Ein- und Ausfahrt wäre jederzeit möglich. Einen Fußweg oder einen Bordstein gibt es auf dieser Seite der Günteringer Straße nicht. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist nicht gegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu.

Abstimmungsergebnis: **Ja 9 Nein 4**

10. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Abbruch eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Doppelhauses; Joachim-Königbauer-Weg 14; Fl.Nr. 107/2; Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Das Landratsamt hat bestätigt, dass das Bauvorhaben genehmigungsfähig ist. Das entspricht der ursprünglichen Stellungnahme der Verwaltung. Die Verwaltung folgt weiterhin der Argumentation des Landratsamtes und schlägt vor das Einvernehmen zu erteilen.
Im Gremium werden die vom Landratsamt aufgeführten Bezugsfälle mehrheitlich nicht als solche angesehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 4 Nein 9**

11. Information der 1. Bürgermeisterin

Das Thema „Sturzflutkonzept“ wird im Herbst dem Gemeinderat vorgestellt.

12. Verschiedenes

Es wird gebeten, die VHS zu unterstützen, damit die Programme, die nicht mehr an die Haushalte verteilt werden können, den Weg in die Bürgerschaft finden.

Ende der Sitzung: 21:40 Uhr

1. Bürgermeisterin Schriftführung