



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 20.10.2021	
Beginn:	19:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	20:45 Uhr	Sitzungsende: 21:45 Uhr
Ort:	in der Aula der Grundschule	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 27.09.2021
2. Bekanntgabe der am 27.09.2021 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. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Etterschlag Süd"
- 6.1. Behandlung und Beschlussfassung zu den im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- 6.2. Satzungsbeschluss
7. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 "Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter und Wohnen nördlich Zum Kuckucksheim"; Ergänzende Abwägung und erneuter Satzungsbeschluss
8. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen
- 8.1. Bauantrag: Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses; Buchenweg 3; Fl.Nr. 443/5, Gemarkung Steinebach
- 8.2. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage; Obere Dorfstraße 3 c; Fl.Nr. 1366; Gem. Etterschlag
- 8.3. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage; Obere Dorfstraße 3 d; Fl.Nr. 1366/3; Gem. Etterschlag
- 8.4. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage; Obere Dorfstraße 3 e; Fl.Nr. 1366/4; Gem. Etterschlag
- 8.5. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport; Obere Dorfstraße 3 f; Fl.Nr. 1366/5; Gem. Etterschlag
- 8.6. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Doppelhäusern mit Tiefgarage; Seeblick 24 und 24a; Fl.Nrn. 475/7 + 475/9, Gem. Etterschlag
- 8.7. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Wohngebäuden, Waldbrunn 13, Fl.Nr. 1448/35, Gem. Etterschlag

9. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Neubau von zwei Doppelhäusern; Am Bichlberg 10; Fl.Nr. 855; Gem. Etterschlag
10. Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 42 wegen Überschreitung der festgesetzten Baugrenze für eine Terrasse; Dorfstraße 30; Fl.Nr. 135/2; Gem. Steinebach
11. Antrag zur Beteiligung an der "Interessensbekundung" zur Teilnahme am Leader-Förderprogramm 2023 - 2027
12. Kommunalen Trinkbrunnen am Rathaus Wörthsee
13. Information der 1. Bürgermeisterin
14. 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 27.09.2021

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2. Bekanntgabe der am 27.09.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

Es sind keine Punkte bekannt zu geben.

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. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Etterschlag Süd"

Sachvortrag:

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

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

Sachvortrag:

Behandlung und Beschlussfassung:

1. Ohne Einwände:

- Regionaler Planungsverband München Schreiben v. 28.11.2019
- Landratsamt Starnberg, FB Gesundheitswesen, Schreiben vom 06.12.2019
- Amt für ländliche Entwicklung München, Schreiben vom 08.11.2019
- Industrie- und Handelskammer München/Oberbayern, Schreiben vom 08.11.2019

2. Bedenken und Anregungen

2.1 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung (Schreiben vom 26.11.2019)

Es wird festgestellt, dass die Planung einen Beitrag zur flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß LEP Ziffer 3.1 G leisten kann. Die Planung steht somit den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2.2 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt (Schreiben vom. 09.12.2019)

Es wird vorgeschlagen:

- die Maßschablonen auf die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen zu beziehen,
- den Satz, der sich auf die Änderung des Bebauungsplans bezieht, vor Ziffer 1 anzuordnen,
- die Verweise auf die Rechtsgrundlage zu streichen,
- in Festsetzung 1.3.3 das Wort „traufseitig“ zu streichen,
- in Festsetzung 1.6.3 (Straßenbegrenzungslinie) das dargestellte Planzeichen zu ändern und die Planzeichnung anzupassen,
- in Festsetzung 1.7.1 (Grünordnung) den Begriff „gärtnerisch“ zu ersetzen,
- vereinzelte Bauräume mit dem Kronenbereich der festgesetzten Bäume abzugleichen,
- die Festsetzung 2.1 (Abstandsflächen) zu überprüfen,
- unter Hinweisen 3.2 und 3.3 die Bezeichnung „siehe Planzeichnung“ zu streichen,
- die Grundfläche als absolute Zahlen anzugeben und zusätzlich eine eigene Grundfläche für Terrassen, Balkone etc. festzusetzen,
- die festgesetzte Wandhöhe von 6 m zu erhöhen und den 2. Satz in Festsetzung 1.3.3 (Wandhöhe Bestand) zu streichen,
- in der Begründung ein Berechnungsbeispiel zu den Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu ergänzen,
- den Bezugspunkt zur Wandhöhe eindeutig festzulegen,
- die Festsetzung 1.3.4 (Vollgeschosse) zu streichen,
- die Festsetzung 1.4.1 Satz 2 (Bauweise) eindeutig zu formulieren,
- die Festsetzung 1.4.3 (Überschreitung der Baugrenze) als Ausnahme zu formulieren,
- die Firstrichtung bei Fl. Nr. 109 zu überprüfen,
- in Festsetzung 1.5.3 (Zahl der Stellplätze) keine 0,5 Stellplätze festzusetzen,
- die Festsetzung 1.7.4 (Bestandsbäume) zu überprüfen,
- die Festsetzung 1.7.7 (Thujen, Kletterpflanzen) zu überprüfen,
- die Festsetzungen 2.2/2.3/2.4 (Dachneigung, Gestaltung) zu überdenken,
- die Festsetzung 2.5 (Abgrabungen) zu überprüfen

Beschluss:

Der Bebauungsplan ist wie folgt zu ändern:

- in Festsetzung 1.7.1 wird der Begriff „gärtnerisch zu gestalten“ durch “zu begrünen“ ersetzt,
- die Baumstandorte auf den Fl. Nrn. 88/4, 89/1 und /2, 103/2 und /3 werden angepasst,
- die Grundfläche wird als absolute Zahl angegeben und zusätzlich wird eine eigene Grundfläche für Terrassen, Balkone festgesetzt,
- in Festsetzung 1.3.3 wird der 2. Satz gestrichen,
- die Festsetzung 1.7.7 wird gestrichen.

Die folgenden redaktionellen Anpassungen sind vorzunehmen:

- die Maßstablonen sollen auf die überbaubaren Grundstücksflächen bezogen werden,
- die Festsetzung 1.1 soll eine andere Reihenfolge erhalten,
- die Verweise auf die Rechtsgrundlage sind zu streichen,
- in Festsetzung 1.3.3 (Wandhöhe) ist das Wort „traufseitig“ zu streichen,
- in Festsetzung 1.6.3 (Straßenbegrenzungslinie) ist das dargestellte Planzeichen zu ändern und die Planzeichnung anzupassen,
- die Festsetzung 2.1 wird auf Artikel 6 Abs. 5 BayBO Bezug genommen,
- unter Hinweisen 3.2 und 3.3 wird die Bezeichnung „siehe Planzeichnung“ gestrichen,
- in Festsetzung 1.4.1 (Bauweise) wird der Begriff „je Gebäude“ durch „je Doppelhaushälfte“ ersetzt,
- die Festsetzung 1.4.3 (Überschreitung der Baugrenze) wird als Ausnahme formuliert,
- die Festsetzung 2.5 Satz 2 (Abgrabungen) ist zu streichen.

Der Bebauungsplan bleibt ansonsten unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2.3 Landratsamt Starnberg, FB Naturschutz (Schreiben vom 09.12.2019)

Es wird empfohlen, einen Zeitpunkt bis wann neue Bäume gepflanzt werden müssen, zu ergänzen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Artenschutzes erforderlich ist.

Hinweis der Verwaltung: Angesichts der Ausgangslage, die ein umfangreiches Vorkommen geschützten Arten nicht erwarten ließ, hat der Planer zunächst vorgeschlagen, allgemeine Festsetzungen zum Artenschutz einzufügen. Die Untere Naturschutzbehörde hat jedoch die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gefordert.

Beschluss:

Der Bebauungsplan wird mit den folgenden Festsetzungen zum Artenschutz ergänzt:

- 1) Baumaßnahmen wie z.B. der Abbruch von Gebäuden oder Renovierungsarbeiten an Dächern und Fassaden sind im Sommerhalbjahr (März-November) nur tagsüber zulässig. Alle Maßnahmen sind vorab mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.
- 2) Rodungen von Gehölzen dürfen grundsätzlich nur zwischen 01.10. und 28.02. durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind vorab mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.
- 3) Vorhandene Nistkästen sind zu erhalten. Ist eine Beseitigung unumgänglich, so ist im gleichen Umfang Ersatz zu schaffen. Sind Habitate (z.B. Zauneidechsen) von Maßnahmen betroffen, so sind geeignete Ersatzhabitate zu schaffen. Die Maßnahmen sind vorab mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.
- 4) Im Außenbereich sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteile zulässig. Lampen sind streulichtarm und mit geschlossenen Lampengehäusen auszuführen.
- 5) Große Glasflächen zwischen Gebäuden in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen sind nur beim Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zugelassen.

Weitere Ausführungen sind unter den Hinweisen und der Begründung zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2.4 Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz (Schreiben vom 09.12.2019)

Es wird festgestellt, dass bei den Gebäuden an der Etterschlager Straße sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Es wird vorgeschlagen, die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bis zu einem Abstand von 45 m zur Etterschlager Straße gilt: Es sind Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, auf den lärmabgewandten Fassaden liegen. Wo diese Grundrissplanung nicht möglich ist, muss bei Schlafräumen, die ausschließlich über Straßen zugewandte Fenster belüftet werden können, mindestens ein Fenster pro Raum mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Alternativ ist mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) oder (teil)verglaste Balkone bzw. Vorbauten) zu umbauen. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern.

Beschluss:

Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2.5 Landratsamt Starnberg, Verkehrswesen (Schreiben vom 02.12.2019)

Es wird empfohlen den festgesetzten Fußweg zur Etterschlager Straße zu streichen, da dort keine wegemäßige Anbindung vorhanden ist.

Hinweis der Verwaltung: Der Fußweg war bereits im rechtgültigen Bebauungsplan enthalten und wurde daher übernommen.

Beschluss:

Der Fußweg wird belassen, da es zunächst eine planerische Grundlage ist und grundsätzlich auch entlang der Etterschlager Straße eine Anbindung geschaffen werden könnte.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

In diesem Zusammenhang wird der Planer aufgefordert, einen Fußweg entlang der Etterschlager Straße ergänzend mit aufzunehmen und festzusetzen.

2.6 Staatliches Bauamt Weilheim (Schreiben vom 29.11.2019)

Es wird auf die Bauverbotszone hingewiesen (bereits im Bebauungsplan enthalten), in der Werbeschilder etc. nicht zulässig sind und Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten müssen. Der festgesetzte Fußweg zur Etterschlager Straße wird kritisch gesehen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zum Fußweg wird auf die Beschlussfassung zu 2.5 verwiesen.

Änderungen am Bebauungsplan sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2.7 Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Schreiben vom 26.11.2019)

Das Konzept zur Niederschlagwasserbeseitigung, die Festsetzungen zur Grundfläche, zu den befestigten Flächen etc. werden begrüßt. Es wird empfohlen die Aufnahmefähigkeit des Untergrunds mittels Sickertest nachzuweisen.

Hinweis: Ein Sickertest wurde von der Verwaltung beauftragt und durchgeführt. Im Ergebnis ist die Aufnahmefähigkeit gesichert.

Beschluss:

Änderungen am Bebauungsplan sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2.8 Bund Naturschutz Kreisgruppe Starnberg (Schreiben vom 02.12.2019)

Es wird festgestellt, dass keine negativen Umweltauswirkungen erkennbar sind. Es wird empfohlen, das Pfaffenhütchen aus der Pflanzliste zu streichen und einen Umweltbericht zu erstellen (obwohl nicht erforderlich), und den Artenschutz zu beachten.

Beschluss:

Die Pflanzliste wird redaktionell angepasst. Für die Belange des Artenschutzes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (siehe Ziffer 3). Ein Umweltbericht wird nicht erstellt, da in der Begründung entsprechende Aussagen enthalten sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2.9 Handwerkskammer München und Oberbayern (Schreiben vom 02.12.2019)

Es wird angeregt, den Ausschluss von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergung, Gewerbe, Tankstellen etc.) zu überdenken.

Beschluss:

Die Regelung wird beibehalten, da die genannten Nutzungen in anderen Gebieten der Gemeinde in ausreichendem Umfang vorhanden sind und im Plangebiet zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen könnten.

Änderungen am Bebauungsplan werden nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2.10 AWISTA (Schreiben vom 26.11.2019)

Es wird darauf hingewiesen, dass Anliegerstraßen eine Mindestbreite von 4,75 m haben müssen und die Kurvenbereiche mit Dreifachfahrzeugen befahren werden können. Es wird angeregt, die folgenden Hinweise aufzunehmen:

"Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreifachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. 5 73 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).

Beschluss:

Die Hinweise sind redaktionell zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2.11 Deutsche Telekom Niederlassung Süd (Schreiben vom 18.11.2019)

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erschließung des Plangebiets nur erfolgen kann, wenn eine rechtzeitige Unterrichtung und Abstimmung erfolgt.

Beschluss:

Die Abstimmung erfolgt rechtzeitig im Zuge der Erschließungsplanung.
Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3. Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 Einwender 1 (Schreiben vom 29.11.2019)

Die Änderung des Bebauungsplans wird insbesondere bezüglich der Wandhöhen und der Zahl der Vollgeschosse kritisiert. Die Nachverdichtung wird als unnötig und belastend für die benachbarten Grundstücke angesehen.

Beschluss:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden, die auch die Realisierung von Doppelhäusern auf kleineren Grundstücken ermöglicht. Die festgesetzten Wandhöhen zum Fasanenweg hin sind vom Planer zu überprüfen (siehe Pkt. 3 der Anmerkungen der Gemeinderatsmitglieder).

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.2 Einwender 2 (Schreiben vom 30.10.2019)

Es wird angefragt, ob Abgrabungen und die Errichtung von Kellerfenstern möglich sind.

Beschluss:

Diese Frage ist im Rahmen des Bauvollzugs zu klären und betrifft nicht das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.3 Einwender 3 (Schreiben vom 25.11.2019)

Die Wandhöhe von 6 m wird als zu hoch erachtet; stattdessen sollten 4,25 m beibehalten werden. Es wird angeregt, die Doppelhausbebauung auch auf den Grundstücken am Ortsrand zuzulassen. Die Garagen sollten im Bauraum untergebracht werden.

Beschluss:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden, die auch die Realisierung von Doppelhäusern auf kleineren Grundstücken ermöglicht. Die festgesetzten Wandhöhen zum Fasanenweg hin sind vom Planer zu überprüfen (siehe Pkt. 3 der Anmerkungen der Gemeinderatsmitglieder).

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.4 Einwender 4 (Schreiben vom 15.11.2019)

Für das Grundstück Schwalbenweg 3 und Joachim-Königsbauer-Weg 18 werden verschiedene Fragen gestellt sowie Annahmen und Berechnungen angestellt. Zudem wird angeregt den öffentlichen Straßenraum am Schwalbenweg rückzubauen. Bei den festgesetzten Bestandsbäumen wird angezweifelt, ob sie erhalten werden können (nicht gesund). Auf der Nordseite des Bestandsgebäudes Schwalbenweg 3 wird angeregt, einen Stellplatz zuzulassen. Die Größe von Dachflächenfenstern wird kritisiert. Bei Einfriedungen sollte für eine Lärmschutzwand eine Höhe von 1,80 m zugelassen werden. Der Fußweg wird kritisch gesehen.

Beschluss:

Die angeführten Punkte werden wie folgt beantwortet:

- Der Bebauungsplan legt unterschiedliche Grundflächenzahlen fest, Sie richten sich nach den Bestimmungen des „alten“ Bebauungsplans, der Bebauung auf den umliegenden Grundstücken und den Rahmenbedingungen auf dem jeweiligen Grundstück. Für die Grundstücke entlang der Etterschlager Straße ist eine geringere GRZ festgelegt, da die Bauverbotszone eine Ausweitung, auch der Bauräume, nicht möglich macht. Ein Gebäude reicht bereits in die Bauverbotszone hinein.
- Für das Grundstück Joachim-Königsbauer-Weg 18 (und westlich anschließend) ist eine GRZ von 0,21 festgesetzt.
- Eine Geschosßflächenzahl (GFZ) ist nicht mehr festgesetzt, Die Realisierung erfolgt aus der Kombination von Grundfläche, Wandhöhe und Dachneigung. Für das westliche Teilgrundstück (400 m²) ist eine Wohnfläche von ca. 150 m² möglich.
- Der Straßenraum orientiert sich soweit schon ausgebaut an der tatsächlichen Herstellung und den vermessenen Grundstücken. Die Aufweitung ist als Begegnungsstelle nach dem schmalen Schwalbenweg Süd sinnvoll. Ggf. eintretende Behinderungen oder Verkehrsverstöße sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
- Die Bestandsbäume im gesamten Plangebiet werden als Hinweise aufgenommen (nicht mehr als Festsetzung).
- Auf der Nordseite des Gebäudes wird ein Stellplatz ergänzt.
- Die Festsetzungen zu Dachflächenfenstern werden nicht verändert.
- Erhöhte Einfriedungen in der Bauverbotszone widersprechen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde.
- Der Fußweg wird planerisch beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.5 Einwender 5 (Schreiben vom 28.11.2019)

Für die Fl. Nr. 103/14 wird angeregt

- das Baufenster nach Osten zu erweitern und mittig auf das Grundstück zu setzen,
- das Baufenster nach Norden zu verschieben,
- die Garagen an die nördliche Grundstücksgrenze zu versetzen,
- die Lage der zu pflanzenden Bäume anzupassen,
- für die Dacheindeckung auch Betonsteindeckung zuzulassen,
- die Breite von Gauben auf 2,50 m zu erweitern,
- die Größe der Dachflächenfenster zu vergrößern,
- liegend rechteckige Fenster zuzulassen,
- Solaranlagen als Aufdachkonstruktion

Zudem wird um Klärung gebeten, ob auf den Flächen für Stellplätze auch Garagen und ob Satteldach auf Garagen zulässig sind.

Beschluss:

Die angeführten Punkte werden wie folgt beantwortet:

- Das Baufenster wird nach Osten erweitert.
- Eine Verschiebung nach Norden wird nicht vorgenommen, da sonst keine Garage im Nordwesten errichtet werden können (Zufahrt zu Garage von Westen).

- Die Garagen werden nicht nach Norden versetzt, da dies zu langen Zufahrten entlang der gesamten Grundstücksgrenzen führen würde. In der Folge wären großflächige Versiegelungen erforderlich, die das Versickern von Regenwasser einschränken (Klimawandel) und gesonderte Regelungen zur Grundflächenüberschreitung müssten getroffen werden. Zudem werden die südwestlichen Gartenflächen des benachbarten Grundstücks von Verkehrslärm belastet. Für die nordwestliche Garage ist die Zufahrt vom Joachim-Königsbauer-Weg aus vorgesehen. Auf den Flächen für Stellplätze sind Garagen zulässig (Festsetzung 1.5.2); Satteldächer sind möglich.
- Die Festsetzung 2.3 Satz 4 zu Solaranlagen wird gestrichen.

Ansonsten werden keine Änderungen vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.6 Einwender 6 (Schreiben vom 30.11.2019)

Für das Plangebiet bzw. die Fl. Nr. 88 werden die folgenden Punkte vorgebracht:

- Es wird unterstellt, dass für alle Grundstücke das gleiche Baurecht eingeräumt wird,
- es wird angeregt, eine Bebauung mit 6 m Wandhöhe zuzulassen,
- die Garagen an der Nordseite der Grundstücke anzuordnen und von Nordwesten anzufahren (entlang Ortsrand),
- die Breite von Gauben zu erhöhen,
- als Material für Balkone auch Metall zuzulassen,
- den Straßenraum am Hochanger bei Fl. Nr. 88 bei 5 m Breite zu belassen.

Beschluss:

Die angeführten Punkte werden wie folgt beantwortet:

- Der Bebauungsplan legt unterschiedliche Grundflächenzahlen fest. Sie richten sich nach den Bestimmungen des „alten“ Bebauungsplanes, der Bebauung auf den umliegenden Grundstücken und den Rahmenbedingungen auf dem jeweiligen Grundstück. Mit Rücksicht auf die bereits nach dem alten Bebauungsplan bebauten Grundstücken am Ortsrand, wurde für die noch unbebauten Grundstücke, die Systematik der zum Ortsrand abgestuften Wandhöhe von 4,25 m beibehalten. Die Grundflächen der Grundstücke am Ortsrand wurden ebenfalls erhöht (0,22) und die Bauräume erweitert. Auf den deutlich größeren Grundstücken sind damit vergleichbare Wohnflächen möglich, wie auf den kleineren Grundstücken im Kernbereich (GRZ 0,24).
- Bei der Anordnung der Garagen wurde ebenfalls die Systematik des alten Bebauungsplans beibehalten, der einen Standort im Bauraum vorsieht. Eine Zufahrt entlang des Ortsrands bis zum östlichen Grundstück führt ebenfalls zu überlangen Zufahrten. Die Integration in den Bauraum ist bei einer Einzelhausbebauung und einem erweitertem Bauraum problemlos möglich und bei den angrenzenden Grundstücken realisiert.
- Der Straßenraum wird gemäß dem Ausbau übernommen.

Änderungen am Bebauungsplan werden nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3.7 Einwender 7 (Schreiben vom 02.12.2019)

Es wird angeregt:

- für die Fl. Nrn. 103/11 den Bauraum nach Osten zu erweitern und nach Norden zu verschieben
- für die Fl.Nr. 103/12, das vergleichbare Format für den Bauraum zu wählen,
- die Standorte für Garagen frei wählbar zu belassen,
- die zu pflanzenden Bäume nicht festzulegen,
- die Breite von Gauben zu erhöhen,
- Fenster auch rechteckig liegend zuzulassen,
- außer Holz andere Materialien für Fenster, Balkone und Einfriedungen zuzulassen.

Beschluss:

Die angeführten Punkte werden wie folgt beantwortet:

- Der Bauraum auf Fl.Nr. 103/11 wird nach Osten erweitert. Eine Verschiebung nach Norden ist nicht möglich, da sonst die Zufahrt zur Garage nicht mehr angemessen möglich ist.

- Für die Fl. Nr. 103/12 wurde, wie bei den Fl. Nrn. 103/10 und 103, ein schmalerer Bauräume geschnitten, um die südlichen Gartenflächen zu vergrößern. Die Bauräume auf den genannten Flurstücken werden nach Süden entsprechend erweitert.
- Die Standorte für Garagen werden beibehalten, um überlange Zufahrten und Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu vermeiden (siehe Ziffer 16 und 17).
- Es werden auch andere Materialien zugelassen.

Ansonsten werden keine Änderungen vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

Von Seiten der Geschäftsleitung wurde erst jetzt festgestellt, dass in der 2. Änderung einige Punkte aufgenommen wurden, die so nicht umsetzbar sind.

1. Die technische Herstellung der Straße „Am Hochanger“ wurde im Jahr 1997 anders begonnen und auch 2008/2009 so fertiggestellt. Die in der 2. Änderung dargestellte Straßenfläche entspricht nicht diesem Ausbau (siehe Luftbild). Die Gemeinde wird hier aber keine Änderungen vornehmen, zumal sie auch nicht Eigentümer der Fl.Nr. 88 ist. Diese Flächen sind den Baugrundstücken zuzuschlagen. Auch die Kurvensituation ist gemäß dem tatsächlichen Ausbau darzustellen.

2. Die Festsetzung „V“ – verkehrsberuhigter Bereich führt bei der erst seit weniger als 15 Jahren erstmalig hergestellten Straße zu einer möglichen Verpflichtung der Gemeinde diese in einen „verkehrsberuhigten Bereich“ umzubauen. Diese Kosten gingen voll zu Lasten der Gemeinde und verursachen einen unnötigen Zugzwang. Es sollte daher in der Straße „Am Hochanger“ darauf verzichtet werden. Gleiches gilt auch für den Fasanenweg. Beide Straßen und der Verbindungsweg sind als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen (wie der, der zur Etterschlager Straße führt).

Im „Schwalbenweg“ ist die Ausweisung als „verkehrsberuhigter Bereich“ möglich, da diese Straße noch nicht erstmalig hergestellt ist. Allerdings ist die Einmündung in den Joachim-Königbauer-Weg noch abzuschrägen.

3. Die Anbauverbotszone entlang der Etterschlager Straße erscheint sehr breit, zumal das Straßenbauamt dem Eigentümer eines südlicher liegenden Grundstücks (Fl.Nr. 1448/35) eine Anbauverbotszone von 7 m Tiefe zugestanden hat. Insbesondere für das nordwestlichste Haus (spitzer Zuschnitt) wird durch die breite Anbauverbotszone ein kaum zu realisierender Zuschnitt festgesetzt. Der Planer wird beauftragt, hier Gespräche mit dem Straßenbauamt zur Verkürzung der Anbauverbotszone zu führen und einen realistischen Zuschnitt für dieses Gebäude festzusetzen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Punkten 1 – 3 zu und beauftragt den Planer, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ändern. Die Planung ist erneut aufgrund der Vielzahl der Änderungen vorzulegen.

Von Seiten der Gemeinderatsmitglieder werden ergänzend folgende Punkte vorgebracht, die vor einer erneuten Auslegung noch zu prüfen sind.

1. Da die Gemeinde zum 01.02.2021 eine Satzung zur Regelung der Abstandsflächen erlassen hat, sind hier gegebenenfalls Formulierungen/Regelungen anzupassen.
2. Es sind Regelungen zum Artenschutz (ähnlich dem neu in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Waldstraße) zu ergänzen.
3. Die Höhenentwicklung an der Nordseite des Fasanenweges erscheint im Kontext mit der Bebauung an der Südseite zu hoch und sollte nochmals überprüft werden.
4. Zu dem Vorbringen des Landratsamtes Starnberg, Immissionsschutz, ist festzustellen, dass auch eine kontrollierte Wohnraumbelüftung möglich sein sollte. Dies ist vom Planer zu prüfen und nach Möglichkeit ergänzend festzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

6.2. Satzungsbeschluss

Beschluss:

Aufgrund der notwendigen nochmaligen Planauslegung entfällt die Beschlussfassung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

**7. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76
"Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter und Wohnen nördlich Zum
Kuckucksheim"; Ergänzende Abwägung und erneuter
Satzungsbeschluss**

Sachvortrag:

Der Planer erläutert die Ergänzungen.

Im Zuge der beantragten Baugenehmigung sowie durch ein Schreiben des Bundes Naturschutz an die Regierung von Oberbayern sind Sachverhalte zutage getreten, die eine nochmalige Behandlung des Bebauungsplans sinnvoll erscheinen lassen, obwohl der Gemeinderat für diesen bereits am 17.05.2021 den Satzungsbeschluss auf der Grundlage der nicht beanstandeten fachlichen Beurteilung des Artenschutzes gefasst hat.

In diesem Zusammenhang soll im Plan ein Hinweis eingefügt und die Abwägung in den unten näher beschriebenen Punkten ergänzt werden:

1. neuer Hinweis D.1.1 (vor bisheriger 1.1): Es wird klargestellt, dass abweichend von der gemeindlichen "Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung abweichendes Maß der Abstandsfläche" in der Fassung vom 21.01.2021 mit dem Bebauungsplan eine Verkürzung der Abstandsflächen gemäß Planzeichnung erfolgt. Das bedeutet, dass im Norden des Gebäudes eine Abstandsfläche von 0,8 H festgesetzt wird, im Osten von 0,4 H, wobei dort die Abstandsfläche über die Mitte der Fahrbahn der Straße hinausreichen darf.

2. zu Amphibien: keine Planänderung, aber folgende Ergänzung der Abwägung:

Die bislang erfolgte Sperrung der Kuckuckstraße hat sich insbesondere auf den Abschnitt beiderseits der Waldstraße bezogen, wobei sowohl von Süden als auch von Norden her eine Zufahrt zur Waldstraße für Anlieger frei war. Im Bereich der Zufahrt von der Etterschlager Straße bis zur Zufahrt des Lebensmittelmarkts ist nicht mit wesentlichen Amphibienwanderungen zu rechnen. Somit löst der Bebauungsplan diesbezüglich keine zusätzlichen Konflikte aus. Zur Verbesserung der Situation wird aber künftig folgende Sperrung / Beschilderung von Seiten der Gemeinde vorgesehen: Der Abschnitt der Kuckuckstraße zwischen Fichten- und Waldstraße wird künftig während der Amphibienwanderung je nach Dämmerung jeweils zwischen 18:00 Uhr und 6:00 Uhr an einzelnen Tagen bzw. Wochen im Zeitraum zwischen 16.02. und 31.05. eines Jahres, in Abhängigkeit von der Witterung vollständig zu sperren und mit je einer Schranke zu versehen (vgl. Abbildung im Anhang mit Angabe der Standorte). Zusätzlich wäre dann an der Kuckuckstraße direkt nördlich der Fichtenstraße ein Sackstraßenschild (ggf. Fußgänger frei) sowie an der Etterschlager Straße ein Sackstraßenschild mit Zusatz "Zufahrt Waldstraße frei" und nach dem Lebensmittelmarkt zusätzlich ein Verbotsschild wie im Bescheid mit Krötenwanderung und Verbot für motorisierte Fahrzeuge und Zusatzschild "Anlieger bis Waldstraße frei" aufzustellen. Es erfolgt noch eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, wer an welchen Tagen die tatsächliche Sperrung veranlasst.

3. zu Zauneidechsen (vom Bund Naturschutz wurden in dem Schreiben an die Regierung Zauneidechsen am nördlichen Waldrand dargelegt). Sowohl nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde als auch der fachgutachterlichen Einschätzung nach handelt es sich dort um einen atypischen Lebensraum. Die Behauptung des Bund Naturschutzes wird durch keine Fakten belegt. Der Vorhalt des Bundes Naturschutz wurde auch mit dem von der Gemeinde beauftragten Fachgutachter noch einmal geklärt. Nach allen vorliegenden fachlichen Erkenntnissen stehen der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen. Die Gemeinde hat ihrer Ermittlungspflicht ausreichend Rechnung getragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den oben näher ausgeführten Sachverhalt zum Bebauungsplan Nr. 76 zur Kenntnis. Der zur Klarstellung eingefügte Hinweis Ziff. D.1.1 wird in die Planung aufgenommen. Er entspricht der bisherigen Planungsabsicht und wird insoweit noch einmal klargestellt. Die Abwägung zu den Punkten Amphibienwanderung und Zauneidechsen wird in den Abwägungsunterlagen ergänzt. Eine Änderung der Planung wird hierdurch nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 2

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt hiermit erneut den Bebauungsplan nunmehr mit Datum vom 20.10.2021 als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss bekannt zu machen, sobald das Landratsamt die bereits am 17.05.2021 beschlossene 7. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt hat.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 2

8. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen

8.1. Bauantrag: Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses; Buchenweg 3; Fl.Nr. 443/5, Gemarkung Steinebach

Sachvortrag:

Der Antrag auf Baugenehmigung beinhaltet die Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 443/5, Buchenweg 3, Gemarkung Steinebach.

Das Vorhaben liegt im Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 78 „Buchenweg-Ost“. Zur Sicherung der Planung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat der Gemeinderat Wörthsee in seiner Sitzung am 22.03.2021 den Erlass einer Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Der Bauherr beantragt zur Verwirklichung des o.g. Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB. Begründet wird der Antrag, dass die städtebaulichen Ziele gem. dem Aufstellungsbeschluss durch das Bauvorhaben nicht verletzt werden. Des Weiteren beruft sich der Antragsteller auf einen gültigen Vorbescheid.

Die Genehmigung des Antrags auf Vorbescheid AZ: 40-VLV-2020-20-5 erfolgte erstmalig am 23.06.2005 vom Landratsamt Starnberg, der Gemeinderat Wörthsee erteilte hierzu sein Einvernehmen. Der Antrag auf Vorbescheid beinhaltete die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem ursprünglichen 2007 m² großen Grundstück. Der vorhandene Altbestand sollte abgebrochen werden. Das Grundstück ist zwischenzeitlich geteilt (1000 m² und 1007 m²).

Die Verlängerung der Genehmigung zum Vorbescheid wurde insgesamt 7mal beantragt und zuletzt vom Landratsamt Starnberg bis zum 27.06.2022 verlängert.

Das vorliegende Bauvorhaben entspricht den Zielen des Bebauungsplanes betreffend der Nutzungsart, Einzelhausbebauung, Grundfläche, Mindestgrundstücksgröße, maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäudekörper und die Geschossigkeit. Die traufseitige Wandhöhe gemessen OK FFB wird mit 5,43 m dargestellt – vom natürlichen Gelände ergibt sich eine Wandhöhe von 6,29 m.

Die Firsthöhe ist mit 7,10 m geplant, sowie einer Dachneigung von 24 °. Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Wörthsee erteilt eine Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Buchenweg-Ost“. gem. § 14 Abs.2 BauGB. Das Bauvorhaben „Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 443/5, Gemarkung Steinebach, entspricht den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 78 „Buchenweg-Ost“. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

8.2. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage; Obere Dorfstraße 3 c; Fl.Nr. 1366; Gem. Etterschlag

Zurückstellung

8.3. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage; Obere Dorfstraße 3 d; Fl.Nr. 1366/3; Gem. Etterschlag

Zurückstellung

8.4. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage; Obere Dorfstraße 3 e; Fl.Nr. 1366/4; Gem. Etterschlag

Zurückstellung

8.5. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport; Obere Dorfstraße 3 f; Fl.Nr. 1366/5; Gem. Etterschlag

Zurückstellung

8.6. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Doppelhäusern mit Tiefgarage; Seeblick 24 und 24a; Fl.Nrn. 475/7 + 475/9, Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 475/7 + 475/9, Seeblick 24 + 24 a, Gemarkung Etterschlag, wird mittels Antrag auf Vorbescheid der Neubau von 2 Doppelhäusern mit einer Tiefgarage beantragt.

Für die gegenständlichen Grundstücke wurde bereits am 19.10.2020 ein Antrag auf Vorbescheid bei der Gemeinde Wörthsee eingereicht zum Neubau von 2 Reihenhäusern mit Tiefgarage. Die Gemeinde Wörthsee verweigerte in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.11.2020 das gemeindliche Einvernehmen mit der Begründung, dass das Vorhaben den Zielen des in der gleichen Sitzung beschlossenen Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 77 widerspreche, für dessen Geltungsbereich zugleich eine Veränderungssperre beschlossen wurde.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 77 „Panoramaweg – Maistraße“ sowie die Satzung der Veränderungssperre wurden am 03.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Gegenstand des neuen Antrags auf Vorbescheid ist der Neubau von zwei Doppelhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 475/7 und 475/9, Anwesen Seeblick 24 und 24 a, Gemarkung Etterschlag mit folgender Planung:

- Verschmelzung der beiden Baugrundstücke zu einem einheitlichen Grundstück
- Abbruch des vorhandenen Baubestandes (zwei Wohngebäude)
- Geplante Grundfläche von jeweils 160 qm je Doppelhaus
- Zwei Vollgeschosse mit zurückversetzten Terrassengeschoss
- Höhenentwicklung der Regelgeschosse beträgt 8,11 m
- Terrassengeschoss verfügt über eine Höhe von 10,41 m
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in eine Tiefgarage mit 8 Stellplätzen und einem Besucherstellplatz
- Errichtung von oberirdischen 20 Fahrradstellplätzen
- Erschließung erfolgt – wie der Bestandswohngebäude – über die Straße „Seeblick“ über die bestehende Verkehrsfläche auf den Grundstücken Fl.Nrn. 911/16, 911/17, 911/18 und 911/19 mit entsprechenden Dienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers.

- Die bestehende Straßenfläche soll durch Inanspruchnahme von Flächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 475/6 verbreitet werden um einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen – entsprechende Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) werden zugunsten des jeweiligen Eigentümers bestellt.

Gemäß § 2 der Satzung der Gemeinde Wörthsee über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Panoramaweg-Maistraße“ können Ausnahmen von der Veränderungssperre nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Ausweislich § 1 der Satzung erstreckt sich die Veränderungssperre räumlich auf die gegenständlichen Grundstücke Fl.-Nrn. 475/7 und 475/9, Anwesen Seeblick 24 und 24 a, Gemarkung Etterschlag.

Das vorliegende Vorhaben ist mit dem Sicherungszweck der Veränderungssperre nicht vereinbar. Es widerspricht insbesondere der beabsichtigten Planung, so dass dieses auch im Wege der Ausnahme nicht zugelassen werden darf. Das Bauvorhaben widerspricht folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- Sicherung der Wegeverbindung zwischen Seestraße und Panoramaweg
- Sicherung der Erschließung im Seeblick
- Sicherung der Grünfläche im nördlichen Bereich des Umgriffs
- Festlegung einer Einzelhausbebauung mit 1 Wohneinheit
- Geschossigkeit E + D; Ausgestaltung wird im weiteren Planungsprozess festgelegt.

Auch enthält der Vorbescheid keine Aussagen zur Sicherstellung der Abfallentsorgung (Vorgabe aus e-mail des AWISTA vom 16.04.2021).

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird nicht erteilt.

Begründung:

Gegenstand des Antrags auf Vorbescheid ist der Neubau von zwei Doppelhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 475/7 und 475/9, Anwesen Seeblick 24 und 24 a, Gemarkung Etterschlag.

Die vorgenannten Grundstücke befinden sich im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 77, für dessen Geltungsbereich zugleich eine Veränderungssperre beschlossen wurde.

Das vorliegende Vorhaben ist mit dem Sicherungszweck der Veränderungssperre nicht vereinbar. Es widerspricht insbesondere der städtebaulichen Zielsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 77 „Panoramaweg-Maistraße“. Eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB kann nicht erteilt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 2

8.7. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Wohngebäuden, Waldbrunn 13, Fl.Nr. 1448/35, Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1448/35, Waldbrunn 13, Gemarkung Etterschlag, sollen zwei Baukörper mit Wohnnutzung errichtet werden.

Die Zufahrt erfolgt rückseitig über die Fl.Nr. 1448/36 von Waldbrunn aus. Dies wurde mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim abgestimmt. Das vorgenannte Grundstück ist als Ortsstraße gewidmet.

Das Grundstück ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee, in der Fassung vom 31.05.2006, als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Die beantragte Wohnnutzung entspricht der Eigenart der näheren Umgebung, welche überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Im Rahmen des vorliegenden Antrags auf Vorbescheid sollen folgende Fragen des Bauherrn beantwortet werden:

1. Ist es planungsrechtlich zulässig auf dem Grundstück zwei Baukörper zu realisieren?
2. Ist die Bebauung mit Baukörpern entlang der Etterschlager Straße wie in unserer Planung vorgeschlagen planungsrechtlich zulässig?
3. Ist das Vorhaben des nördlichen Wohngebäudes hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit den folgenden Maßen planungsrechtlich zulässig?
 - II Vollgeschosse + DG als nicht Vollgeschoss
4. Ist das Vorhaben des südlichen Wohngebäudes hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit den folgenden Maßen planungsrechtlich zulässig?
 - II Vollgeschosse + DG als nicht Vollgeschoss
5. Ist es planungsrechtlich zulässig das nördliche der beiden Wohngebäude als Doppelhaus zu realisieren?
6. Ist es planungsrechtlich zulässig das südliche der beiden Wohngebäude als Einfamilienhaus zu realisieren?
7. Ist das Vorhaben des nördlichen Wohngebäudes hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit den folgenden Maßen planungsrechtlich zulässig?
 - Länge 12 m
 - Breite 11 m
 - Grundfläche ca. 132 m²
8. Ist das Vorhaben des nördlichen Wohngebäudes hinsichtlich der Gebäudehöhen mit den folgenden Maßen planungsrechtlich zulässig?
 - Traufhöhe 6,30 m
 - Firsthöhe 10,15 m (sich ergebend aus einer DN 35 °)
9. Ist das Vorhaben des südlichen Wohngebäudes hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit den folgenden Maßen planungsrechtlich zulässig?
10. Ist das Vorhaben des südlichen Wohngebäudes hinsichtlich der Gebäudehöhen mit den folgenden Maßen planungsrechtlich zulässig?
11. Ist es planungsrechtlich zulässig, statt den vorgenannten zwei Wohngebäuden nur einen Baukörper mit Wohnnutzung als Reihenhaushaus zu realisieren?
12. Ist es planungsrechtlich zulässig, statt den vorgenannten zwei Wohngebäuden nur einen Baukörper mit Wohnnutzung als Mehrfamilienhaus zu realisieren?

Zu 1.

Grundsätzlich sind zwei Baukörper auf dem Grundstück zulässig, sofern das Maß der baulichen Nutzung den vorhandenen Gebäuden der näheren Umgebung entspricht und auch keine bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten sind.

Zu 2.

Im rechthältigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee in der Fassung vom 31.05.2006 ist eine Bauverbotszone entlang der Etterschlager Straße festgesetzt. Diese Festsetzung wurde in der Historie schon mehrfach durchbrochen. Dem Bauwerber liegt eine schriftliche Befreiung vom Staatlichen Bauamt Weilheim vor, nachdem der Abstand von ca. 7m zur Straßenkante der umliegenden Bebauung entspricht. Die amtliche Befreiung liegt dem Antrag auf Vorbescheid bei.

Zu 3:

Für das nördliche Wohngebäude werden II Vollgeschosse (VG) + Dachgeschoss (DG) als nicht Vollgeschoss beantragt:

Taufseitige Wandhöhe von 6,30 m

Firsthöhe 10,15 m

Dachneigung 35 °

Evtl. 3 Wohneinheiten (WE)

Referenz-Gebäude:

Sylvester-Hörndl-Str. 2a, Fl.Nr. 1448/153

2 Vollgeschosse (VG),

traufseitige Wandhöhe von 5.64 m (Ost),

Firsthöhe von 7,08 m,

Dachneigung von 21 °,

1 Wohneinheit (WE)

Grundflächenzahl 0,16,

Geschossflächenzahl 0,31

Sylvester-Hörndl-Str. 4, Fl.Nr. 1448/4,
2 Vollgeschosse (VG),
traufseitige Wandhöhe von 6,50 m,
Firsthöhe 9,50 m,
Dachneigung von 33 °
2 Wohneinheiten (WE)
Grundstücksgröße 593 m²
Grundflächenzahl 0,17
Geschossflächenzahl 0,34
(Dachgeschoss nicht ausgebaut – lt. Bauarchiv)

Sylvester-Hörndl-Straße 10 und 10a, Fl.Nr. 1448/7,
2 Vollgeschosse (VG),
traufseitige Wandhöhe 5,50 m,
Firsthöhe von 8,50 m,
DG von 33 bis 45 ° (asymmetrisches Dach)
2 Wohneinheiten (WE)
Grundstücksgröße 927 m²
Grundflächenzahl 0,21
Geschossflächenzahl gesamt (10 und 10 a) 0,37

Zusammenfassung:

In der näheren Umgebung sind Baukörper mit zwei Vollgeschossen vorhanden, sodass die Frage nach der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen für das nördliche Wohngebäude positiv beurteilt werden kann.

Zu 4

Für das südliche Wohngebäude werden II Vollgeschosse + Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) beantragt.
Traufseitige Wandhöhe von 6,30 m
Firsthöhe 9,27 m
Dachneigung 35 °
Wohneinheiten (WE) ?

Zusammenfassung:

In der näheren Umgebung sind Baukörper mit zwei Vollgeschossen vorhanden, so dass die Frage nach der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen für das südliche Wohngebäude positiv beurteilt werden kann.

Zu 5

Die umliegende Bebauung weist sowohl Einfamilien- wie auch Doppelhäuser auf. Aufgrund der sehr engen Erschließung wird die Bebauung mit einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus aber kritisch gesehen in Bezug auf Erschließung und des sich Einfügens.

Zu 6

Die umliegende Bebauung weist sowohl Einfamilien- wie auch Doppelhäuser auf, so dass das südliche der beiden Wohngebäude als Einfamilienhaus realisiert werden kann, sofern keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (z.B. Anzahl der erforderlichen Stellplätze).

Zu 7

Das Vorhaben des nördlichen Wohngebäudes ist hinsichtlich dem Maß der Nutzung (Grundfläche) zulässig. In der näheren Umgebung finden sich ähnlich groß ausgebildete Baukörper wie z.B. die Sylvester-Hörndl-Str. 2a, Fl.Nr. 1448/153, Sylvester-Hörndl-Str. 4, Fl.Nr. 1448/4 oder auch die Waldbrunn 9, Fl.Nr. 1448/33.

Zu 8

Die gewünschte Firsthöhe von 10,15 m für das nördliche Wohngebäude entspricht nicht der Höhenentwicklung der näheren Umgebung bezogen auf die Firsthöhe. Die Höhe der Gebäude im Bereich der Etterschlager Straße belaufen sich von 7,08 m bis 8,85 m. Die Firsthöhe ist entsprechend dem Gebäudebestand der näheren Umgebung anzupassen.

Zu 9

Das Vorhaben des südlichen Wohngebäudes ist hinsichtlich dem Maß der Nutzung (Grundfläche) zulässig.

Zu 10

Die gewünschte Firsthöhe von ca. 9,30 m des geplanten Einfamilienhauses entspricht nicht der Höhenentwicklung der näheren Umgebung. Die Höhe der Gebäude im Bereich der Etterschlager Straße belaufen sich von 7,08 m bis 8,85 m. Die Firsthöhe ist entsprechend dem Gebäudebestand der näheren Umgebung anzupassen.

Zu 11 und 12

Die Bebauung mit einem Reihnhaus bzw. Mehrfamilienhaus statt den vorgenannten zwei Wohngebäuden widerspricht aufgrund der Dimensionierung dem Einfügungsgebot der näheren Umgebung. Durch die wesentlich größere Dimensionierung der Anlagen wird eine neue Art der baulichen Nutzung in das Gebiet hineingetragen, welches nur durch Einfamilien- bzw. Doppelhäuser geprägt wird. Die Anlage von Duplex-Parkern wird nicht befürwortet. Ergänzend wird angemerkt, dass an der engen Stichstraße auf dem Baugrundstück ein Bereich für den zu lagernden Schnee zur Verfügung zu stellen ist und auch die Abfallentsorgung sichergestellt sein muss.

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt, lediglich der Errichtung von 2 Einfamilienhäusern und nicht 1 Einfamilienhaus und 1 Doppelhaus zuzustimmen. Als Begründung wird auf die Ausführungen der Verwaltung verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 3

Das gemeindliche Einvernehmen zu Frage 8 und 10 bezüglich der Firsthöhen für das nördliche und südliche Gebäude wird nicht erteilt. Die gewünschten Firsthöhen entsprechen nicht der Höhenentwicklung der näheren Umgebung und sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

Das gemeindliche Einvernehmen zu Frage 11 und 12 wird nicht erteilt. Die Bebauung mit einem Reihnhaus bzw. Mehrfamilienhaus widerspricht aufgrund der Dimensionierung dem Einfügungsgebot der näheren Umgebung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

Das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen 1 bis 4 sowie 7 und 9 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

9. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Neubau von zwei Doppelhäusern; Am Bichlberg 10; Fl.Nr. 855; Gem. Etterschlag

Sachvortrag:

Das Landratsamt Starnberg hat mit Schreiben vom 27.09.2021 mitgeteilt, dass es das Einvernehmen zum vorgelegten Antrag auf Vorbescheid teilweise ersetzen würde, wenn der Bebauungsplan Nr. 59 „Nördlich der Oberen Dorfstraße im Ortsteil Wachstadt“ noch nicht die Planreife erhalten hat. Die Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss erfolgte am 18.10.2021. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 59 „Nördlich der Oberen Dorfstraße im Ortsteil Walchstadt“ rechtswirksam und das Bauvorhaben entspricht nicht dem Bebauungsplan. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das Einvernehmen auch weiterhin nicht zu erteilen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zu allen abgefragten Punkten des Antrags auf Vorbescheid nicht, da die Planung den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 59 „Nördlich der Oberen Dorfstraße im Ortsteil Walchstadt“ widerspricht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

10. Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 42 wegen Überschreitung der festgesetzten Baugrenze für eine Terrasse; Dorfstraße 30; Fl.Nr. 135/2; Gem. Steinebach

Sachvortrag:

Für das Bauvorhaben gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Birkenweg/Seepromenade/Meisenweg/Dorfstraße“ rechtsgültig seit 13.07.2006. Beantragt wird eine wasserdurchlässige Terrasse (nicht überdacht) an der Westseite des Bestandsgebäudes mit 4 m x 5,5 m außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

Gemäß Festsetzung 3.2 des Bebauungsplanes Nr. 42 darf die max. zulässige Grundfläche ausnahmsweise um max. 25 % für wasserundurchlässige Terrassen überschritten werden. Die beantragte Terrasse liegt mit 22 m² (entspricht 15 %) innerhalb der 25 %.

Der Bebauungsplan wurde mit vergleichbaren Befreiungen in der Vergangenheit durchbrochen (z.B. Überschreitung Terrasse und Kelleraußentreppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 133/2, Dorfstraße 32, Gemarkung Steinebach – Befreiung wurde vom Gemeinderat Wörthsee hierfür erteilt).

Beschluss:

Für das Bauvorhaben „Anbau einer Terrasse“ auf dem Grundstück Dorfstraße 30, Fl.Nr. 135/2, Gemarkung Steinebach, wird das Einvernehmen zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Birkenweg/Seepromenade/Meisenweg/Dorfstraße“ erteilt:

Festsetzung 3.2

Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 22 m² für die Terrasse

Festsetzung 4.2

Überschreitung der Baugrenze 4 m x 5,5 m

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

11. Antrag zur Beteiligung an der "Interessensbekundung" zur Teilnahme am Leader-Förderprogramm 2023 - 2027

Sachvortrag:

Die LAG Ammersee hat sich beim Staatsministerium ELF für die Teilnahme an der nächsten Förderperiode des LEADER Förderprogramms 2023 bis 2027 beworben. Dazu benötigt sie die Bestätigung aller Mitgliedsgemeinden, weiter mitarbeiten zu wollen.

In einem Vorgespräch wurde von allen Beteiligten festgestellt, dass der Nutzen, den jede Gemeinde aus diesem Förderprogramm ziehen kann, maßgeblich auch vom Engagement der jeweiligen Kommune in den verschiedenen Sachgebieten abhängt.

In der nächsten Förderperiode können Projekte zum Thema Mobilität im weitesten Sinn angestoßen werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die folgenden drei Beschlüsse zu fassen:

Beschluss:

1. Die Gemeinde Wörthsee beteiligt sich an der Vorfinanzierung von vorbereitenden Maßnahmen, für die vom Ministerium eine pauschale Förderung in Höhe von 20.000 € angekündigt ist, mit einem Betrag bis maximal 1.500 €.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

2. Außerdem bestätigt die Gemeinde Wörthsee die Fortsetzung der zu 50 % geförderten LAG-Finanzierung für die laufende Förderperiode in Höhe von 0,78 € je Einwohner und Jahr (basierend auf den jährlichen Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes) auch für die verlängerte Laufzeit bis 31.12.2024.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

3. Für den Fall einer erfolgreichen Bewerbung bestätigt die Gemeinde Wörthsee darüber hinaus die anteilige LAG-Finanzierung für die Förderperiode 2023 – 2027, inkl. Abwicklungszeit bis 31.12.2029. Der von der Gemeinde Wörthsee übernommene Anteil beträgt dann maximal 0,85 € je Einwohner und Jahr. Der genaue Finanzbedarf ergibt sich aus der Lokalen Entwicklungsstrategie, die als Grundlage für die Bewerbung in der 1. Jahreshälfte 2022 eingereicht werden muss und im Vorfeld vom Gemeinderat beschlossen wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

12. Kommunalen Trinkbrunnen am Rathaus Wörthsee

Sachvortrag:

Trinkwasser aus der Leitung ist ein hochwertiges Lebensmittel und wird in Deutschland streng kontrolliert. Durch die öffentlichen Wasserversorgungsunternehmen (bei uns durch die AWA) wird das Trinkwasser in einwandfreier Qualität und in ausreichender Menge über das öffentliche Leitungsnetz zur Verfügung gestellt.

Öffentliche Trinkbrunnen dienen dem Zweck, das Leitungswasser als Lebensmittel in Wert zu setzen.

Durch die Einrichtung eines öffentlichen Trinkbrunnens kann Trinkwasser preiswert und umweltschonend an öffentlichen Plätzen verfügbar gemacht werden (siehe Beispiel Gemeinde Herrsching). Trinkbrunnen werden direkt an die Frischwasserleitung angeschlossen und geben per Knopfdruck frisches Trinkwasser aus. Sie sind ein Beitrag zur Verminderung von klimaschädlichem CO₂ durch das Einsparen von Emissionen aus der Getränkelogistik (abgefülltes Wasser) und zur Vermeidung von Plastikabfällen aus (Einweg-) Flaschen für Mineral- und Tafelwasser.

Ein geeigneter Platz für das Aufstellen eines öffentlichen Trinkbrunnens aus der Sicht der Verwaltung ist der Rathaus-Vorplatz. Die Kosten für einen Trinkbrunnen inkl. Installation und Anschluss betragen ca. 6.500€. Im Haushaltsplan der Gemeinde werden – sofern notwendig - Mittel für die Errichtung eines kommunalen Trinkwasserbrunnens bereitgestellt, die für das Aufstellen eines öffentlichen Trinkbrunnens verwendet werden sollen.

Darüber hinaus können Gelder aus dem Sonder-Förderprogramm „Kommunale Trinkbrunnen“ (nach Nr. 2.4 RZWas 2021) beantragt werden. Das Förderprogramm umfasst eine Zuwendung i.H.v. 90% der zuwendungsfähigen Ausgaben. So kann die Installation eines Trinkbrunnens mit minimalen Kostenaufwand verwirklicht werden.

Die AWA Ammersee hat sich bereiterklärt, wie in Herrsching die komplette Abwicklung, die Beauftragung des Brunnens, die Installation – und die Beantragung der Fördermittel für die Gemeinde Wörthsee zu übernehmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die AWA Ammersee zu beauftragen, im Rahmen des Förderprogramms „Kommunale Trinkbrunnen“ die Fördergelder zu beantragen und einen öffentlichen Trinkbrunnen vor dem Rathaus zu installieren. Ein zweiter kommunaler Trinkbrunnen kann beantragt werden, hier muss noch ein geeigneter Platz gefunden werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

13. Information der 1. Bürgermeisterin

- Die 1. Bürgermeisterin berichtet über das Jahresanfangsgespräch mit der Schulleitung.
- Die Schule hat als Integrationsschule eine ½ Stelle für Schulsozialarbeit zugeteilt bekommen.
- Wegen Lehrermangels sind derzeit keine AG's möglich.

14. Verschiedenes

Unter Verschiedenes wird folgendes angesprochen:

- Bitte Geld in Haushalt für weitere Hundetoiletten aufnehmen.
- Kritik an der Abwicklung der Baustellen im Straßenbereich, insbesondere durch die Deutsche Glasfaser vor allen im Hinblick auf die schleppende Durchführung der Teerung.
- Gestaltung des Baulagers auf dem provisorischen Parkplatz im Bereich des Kreisverkehrs.
- Thema Umsetzung Fahrradschutzstreifen.
- Abruptes Ende einer Teerung durch die Energienetze genau an Steilstück „Am Steinberg“.

Ende der Sitzung: 21:45 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung