



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 24.01.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 19:25 Uhr Sitzungsende: 19:45 Uhr
Ort: in der Aula der Grundschule

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 13.12.2021
2. Bekanntgabe der am 13.12.2021 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. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
- 6.1. Bauantrag: Abriss und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück der Fl.Nr. 494/9, Gemarkung Steinebach, Lindenweg 10, Gemeinde Wörthsee
- 6.2. Bauantrag: Erweiterung eines bestehenden Laternengeschosses eines bestehenden Einfamilienhauses, sowie Anbau eines Balkons auf dem Grundstück der Fl.Nr. 998, Gemarkung Steinebach, Seestraße 71, Gemeinde Wörthsee
- 6.3. Bauantrag: Neubau eines Carports, Fl.Nr. 1448/31, Waldbrunn 5, Gemarkung Etterschlag, Gemeinde Wörthsee
- 6.4. Bauantrag: Abbruch eines Wohnhauses mit Fremdenzimmer mit anschließendem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück der Fl.Nr. 3, Gemarkung Etterschlag, Inninger Str. 4, Gemeinde Wörthsee
7. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 62
8. Information der 1. Bürgermeisterin
9. 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 13.12.2021

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2. Bekanntgabe der am 13.12.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

- Für das Bauvorhaben „Kirchenwirt“ wurden folgende Gewerke vergeben:

Gewerk 407 – Photovoltaikanlage: Fa. Sunline Solarstrom GmbH zu brutto € 74.380,95

Gewerk 314 Trockenbauarbeiten: Fa. Planotec Innenausbau GmbH zu brutto € 356.000,22

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. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

6.1. Bauantrag: Abriss und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück der Fl.Nr. 494/9, Gemarkung Steinebach, Lindenweg 10, Gemeinde Wörthsee

Sachvortrag:

Das Grundstück der Fl.Nr. 494/9, Gemarkung Steinebach, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Planungsrechtlich ist es dem Innenbereich zuzuordnen und wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Das bestehende Einfamilienhaus soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Kubatur entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Bestandsgebäude. Die erforderlichen zwei Stellplätze für eine Wohneinheit werden in das Gebäude integriert.

Die Entsorgung von Schmutzwasser und Versorgung von Trinkwasser sind im Bestand gesichert. Die neu eingereichten Entwässerungspläne werden derzeit von der AWA geprüft. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird ebenso nachgewiesen und erfolgt über die derzeitigen Sickerschächte des Bestandes. Die Sickerschächte befinden sich (nach Sichtung durch die Planfertiger) in einem sehr guten Zustand und können das anfallende Regenwasser komplett aufnehmen und versickern lassen. Zudem akzeptiert das Landratsamt Starnberg den, für den Hallenbau unternommenen Sickerstest, auch wenn etwas vom geplanten Neubau entfernt, als ausreichend.

Die wegemäßige Erschließung vom Lindenweg erfolgt über das Nachbargrundstück der Fl.Nr. 494/24. Der Nachweis zur Grunddienstbarkeit für Fahr-, Geh-, und Leitungsrechte liegt vor.

Beschluss:

Das Bauvorhaben fügt sich gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

6.2. Bauantrag: Erweiterung eines bestehenden Laternengeschosses eines bestehenden Einfamilienhauses, sowie Anbau eines Balkons auf dem Grundstück der Fl.Nr. 998, Gemarkung Steinebach, Seestraße 71, Gemeinde Wörthsee

Sachvortrag:

Das Grundstück ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee in der Fassung vom 31.05.2006 als Grünfläche und als Sondergebiet „Wochenendhaus“ dargestellt und befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich.

Gem. § 10 BauNVO sind in Wochenendhausgebieten Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Grundsatzurteil zum Wohnen in einem Wochenendhausgebiet Stellung genommen:

Ein Wochenendhausgebiet ist, dem Begriff der Erholung entsprechend, auf das zeitweilige Freizeitwohnen ausgerichtet. Es können daher nicht beliebige Nutzungsarten zugelassen werden, sondern nur solche, die innerhalb des allgemeinen Zwecks liegen, also der Erholung dienen. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Sondergebietes für die Erholung nicht vereinbar.

Das Bundesverwaltungsgericht erlaubt aber, dass vorhandene, gebietsfremde Bauvorhaben, in diesem Fall dauerhaft bewohnte Wohngebäude durch Festsetzungen gesichert werden, wenn sie quantitativ und qualitativ so in den Hintergrund treten, dass die Bebauung zu Erholungszwecken weiterhin das Erscheinungsbild des Plangebiets prägt.

Die beantragte Erweiterung des Laternengeschosses zu Wohnzwecken und der Anbau des Balkons mit 14,36 m² Wohnfläche widersprechen der Gebietsart. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 188,47 m². Eine Vorprüfung des Bauvorhabens vom Kreisbauamt Starnberg ergab, dass die zulässige Wohnfläche für das Außenbereichsvorhaben bereits ausgeschöpft ist.

Im Gremium wird dies aber auch durchaus anders gesehen.

Beschluss:

Die beantragte Erweiterung des Laternengeschosses sowie der Anbau eines Balkons widersprechen der, im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan festgesetzten Gebietsart „Sondergebiet Wochenend-Hausgebiet“. Das zulässige Maß der vorhandenen Bebauung im Außenbereich ist bereits ausgereizt. Zudem ist die gewünschte Erweiterung zu Wohnzwecken mit der Festsetzung des Flächennutzungsplanes und dem Erscheinungsbild der Wochenendhaussiedlung nicht vereinbar. Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 8 Nein 6

6.3. Bauantrag: Neubau eines Carports, Fl.Nr. 1448/31, Waldbrunn 5, Gemarkung Etterschlag, Gemeinde Wörthsee

Sachvortrag:

Im Gemeinderat Wörthsee wurde am 26.07.2021 der Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1448/31, Waldbrunn 5, Gemarkung Etterschlag, behandelt.

Das Einvernehmen zum Neubau des Einfamilienhauses wurde erteilt. Die Situierung des Carports mit Fahrradgarage ohne Abstand zur Straße hin bewertete der Gemeinderat Wörthsee als kritisch. Begründung für die Ablehnung ist die gefährliche Ein- und Ausfahrtsituation aus einem Carport mit Seitenwänden. Zudem befindet sich im gesamten Bereich Waldbrunn keine so nah an der Straße befindliche Bebauung.

Das Landratsamt Starnberg genehmigte den Neubau des Einfamilienhauses mit Bescheid vom 30.11.2021 (40-B-2021-590-5). Die Genehmigung für den Carport und für die Fahrradgarage wurde nicht erteilt. Es dürfen in diesem Bereich nur zwei offene Stellplätze errichtet werden.

Mit Schreiben vom 16.12.2021 beantragen die Bauherren erneut eine Abweichung von der Garagensatzung der Gemeinde Wörthsee für einen Carport mit Fahrradraum. Der Fahrradraum wird nun hinter dem Carport geplant.

Der Carport wird unverändert ohne Abstand zur Straße geplant. Begründet wird der Antrag, dass das Grundstück für eine spätere Bebauung inzwischen geteilt wurde und somit für die Positionierung nur der nördliche Teil an der Straße Waldbrunn in Frage kommt. Des Weiteren berufen sich die Antragsteller auf einige Beispiele im Gemeindegebiet von Wörthsee, wo der Carport ohne den 5 m Stauraum direkt mit der Zufahrt an der Straße und mit Flachdach errichtet wurde. Auf die geschlossenen Seitenwände wird in dem neuen Antrag verzichtet.

Die vom Bauwerber genannten Beispiele beziehen sich auf das gesamte Gemeindegebiet und wurden teilweise nicht beantragt. Um keinen Präzedenzfall und verkehrsrechtliche Spannungen zu begründen wird empfohlen, an der bisherigen Beschlussfassung festzuhalten.

Beschluss:

Einer Abweichung von der Garagensatzung wird nicht zugestimmt. Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

6.4. Bauantrag: Abbruch eines Wohnhauses mit Fremdenzimmer mit anschließendem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück der Fl.Nr. 3, Gemarkung Etterschlag, Inninger Str. 4, Gemeinde Wörthsee

Sachvortrag:

Für das Bauvorhaben gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Etterschlag Ortsmitte West“, rechtsverbindlich seit dem 12.05.2021.

Der Abbruch des Wohnhauses mit Fremdenzimmer sowie der anschließende Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Die Entsorgung von Schmutzwasser sowie Versorgung mit Trinkwasser sind im Bestand gesichert. Das Niederschlagswasser wird durch einen privaten Regenwasserkanal in das gemeindliche Grundstück der Fl.Nr. 268 (Sickerbecken), Gemarkung Etterschlag, abgeleitet. Die Rechtsgrundlage hierfür ist gegeben: Zustimmung durch den Gemeinderat vom 09.04.2003, wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt Starnberg bis zum 31.03.2030.

Der Bauherr bittet um die Erteilung von folgenden Befreiungen:

1. Im Bebauungsplan sollen im Norden des Grundstücks gem. Festsetzung 5.3/5.4 die Stellplätze und Garagen angeordnet werden. Da das geplante Gebäude an die gleiche Stelle wie der Bestand gebaut werden soll, kann die Zufahrt und die aktuelle Versiegelung/Grünflächen nach Wunsch des Bauherrn beibehalten werden. Die Verschiebung von 13 Stellplätzen wird in den nordwestlichen Teil des Grundstücks beantragt.
2. In Festsetzung 4.4 wird beschrieben, dass Außentreppen, Vordächer usw. ausnahmsweise die Baugrenze überschreiten dürfen. Um für Rollstühle und Kinderwagen einen Abstellplatz zu schaffen, soll im nördlichen Bereich des Treppenhauses ein Windfang errichtet werden.

Zu 1:

Die gewünschte Befreiung kann erteilt werden. Die erforderlichen Stellplätze können auch im nordwestlichen Teil des Grundstücks errichtet werden. Eine weitere Versiegelung der Grünflächen wird somit vermieden. Es wurde ein Stellplatznachweis für das gesamte Grundstück vorgelegt. Die Stellplätze im Bestand sind gesichert.

Zu 2:

Der 7,40 qm große Windfang kann zugelassen werden, da der Bebauungsplan ausdrücklich Ausnahmen für untergeordnete Bauteile vorsieht.

Die erforderlichen 12 Fahrrad-Stellplätze gem. Festsetzung 5.6 und 5.6.1 werden nachgewiesen.

Beschluss:

Die beantragte Ausnahme für die Errichtung eines Windfangs wird gem. Festsetzung 4.4 des Bebauungsplanes Nr. 64 „Etterschlag – Ortsmitte West“ erteilt.

Eine Befreiung zur Verschiebung der Stellplätze in den nordwestlichen Teil wird erteilt. Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes werden durch die Neuordnung der Stellplätze nicht berührt.

Das Einvernehmen für das Bauvorhaben wird unter Einbezug der oben genannten Ausnahme und Befreiung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

7. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 62

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee hat am 18.04.2016 einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.Nr. 503 und 503/3, beide Gem. Steinebach, gefasst. Eine Bekanntmachung dieses Beschlusses ist nie erfolgt. Im Zusammenhang mit der gleichzeitig für den Bereich der Fl.Nr. 503/3 erlassenen Veränderungssperre wird aber erwähnt, dass dieser Bebauungsplan unter der Nr. 62 „Areal Katholische Pfarrkirchenstiftung Fl.Nr.503 und 503/3 Gemarkung Steinebach“ geführt wird.

In der Sitzung am 30.07.2018 hat der Gemeinderat dann beschlossen, den Umgriff dieses Bebauungsplans zu teilen und für jede der beiden Fl.Nrn. aufgrund der unterschiedlichen Gebietsausweisung einen eigenen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan für den Bereich der Fl.Nr. 503/3 wurde unter der Bezeichnung BBauPlan Nr. 72 „Rehsteig-Nordseite“ weitergeführt und wurde inzwischen auch als Satzung beschlossen.

Der Bereich der Fl.Nr. 503, Gem. Steinebach, sowie Bereiche der Etterschlager Straße sollen u.a. für Wohnbau in der nachberuflichen Lebensphase sowie kirchlichen Nutzungen genutzt werden. Der Gemeinderat hat dazu in der Sitzung am 21.10.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, der irrtümlich die Nr. 74 erhalten hat. Für Teile der Fl.Nr. 503 wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Dieser ursprünglich mit der Nr. 74 bezeichnete Plan wird nun als Bebauungsplan Nr. 75 „Wohnen am Quartiersplatz“ fortgeführt. Evtl. wird sich im Zuge der weiteren Besprechungen zeigen, dass auch der bisherige Umgriff des BBauPl. Nr. 75 nochmals aufgeteilt werden muss in den Bereich des Wettbewerbs und den Bereichen mit den schon bestehenden Nutzungen (Kirche Pfarrheim und Kath. Kindergarten). Dies wäre dann aber noch gesondert zu beschließen.

Zur Bereinigung der Akten ist es erforderlich den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 18.04.2016 aufzuheben.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.04.2016 zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

8. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

9. Verschiedenes

- Es wird eine Frage zu dem Gehweg entlang der Inninger Straße 4 gestellt. > Die 1. Bürgermeisterin berichtet, dass der Bauwerber grundsätzlich einverstanden ist und demnächst von der Verwaltung angeschrieben wird.

Ende der Sitzung: 19:45 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung