Gemeinde Wörthsee

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 06.04.2022	
Beginn:	19:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	21:10 Uhr	Sitzungsende: 22:05 Uhr
Ort:	in der Aula der Grundschule	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

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

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

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

3.1. Abwägung und Beschlussfassung zu den im Verfahren gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

3.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 "Sondergebiet Energiezentrale und PoP-Gebäude südlich der Straße Zum Kuckucksheim", Fl.Nr. 507 (Teilfläche), Gemarkung Steinebach

4.1. Vorstellung der Planung

4.2. Billigung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB

5. 9. Änderung des Flächennutzungsplanes betreffend Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81 "Sondergebiet Energiezentrale und PoP-Gebäude südlich der Straße Zum Kuckucksheim", Fl.Nr. 507 (Teilfläche), Gemarkung Steinebach

5.1. Billigung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

6. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Walchstadt Süd" für Steg, Terrasse und Weg, Fl.Nr. 950/6, Gemarkung Etterschlag, Vordere Seestraße 43

7. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Weßlinger Straße, Fliederstraße, Ahornstraße, Hauptstraße" für die Grundstücke 357, 357/16 und 357/17

8. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre betreffend Bebauungsplan Nr. 80 "Auing Ost" für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 672, Gemarkung Steinebach, Meilinger Str. 2 a

9. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

9.1. Bauantrag: Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Lagerhalle, Fl.Nr. 432, Gemarkung Etterschlag, Einöde 23

9.2. Bauantrag: Nutzungsänderung eines Teilbereichs der Bergehalle in ein Lager für einen

Gartenbaubetrieb, Fl.Nr. 975/0, Gemarkung Etterschlag, Bachener Str. 1

9.3. Bauantrag: Nutzungsänderung einer Maschinenhalle in ein Lager für einen Landschaftsgärtner und eine Reifenwerkstatt mit Ersatzteillager, Fl.Nrn. 975, 974/3, Gemarkung Etterschlag, Bachener Str. 1

9.4. Bauantrag: Abbruch eines Daches mit Errichtung einer neuen Wohneinheit als Aufstockung, Fl.Nr. 32, Gemarkung Etterschlag, Münchner Str. 15 a

9.5. Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus und Nebengebäude mit Alterswohnung, Fl.Nr. 147, Gemarkung Steinebach, Obere Seeleite 14

9.6. Tektur: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport, Fl.Nr. 903/48, Gemarkung Etterschlag, Wörthseestraße 34 b

9.7. Antrag auf Vorbescheid: Umbau und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses, Fl.Nr. 900/2, Gemarkung Etterschlag, Alte Hauptstraße 2

10. Information der 1. Bürgermeisterin

11. Verschiedenes

Die 1. Bürgermeisterin eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates und begrüßt die anwesenden Mitglieder, die Vertreter der Presse und die Zuhörer. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben. Die Mehrheit der Mitglieder des Gemeinderates ist anwesend. Somit ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

TOP entfallen

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

TOP entfallen

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

Sachvortrag:

Mit der vorliegenden 2. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Fortführung und Lückenschließung der einzeiligen Bebauung entlang der nördlichen Seite der Maistraße geschaffen werden.

3.1. Abwägung und Beschlussfassung zu den im Verfahren gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Sachvortrag:

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 16 „Maistraße“, 2. Änderung in der Fassung vom 27.09.2021 wurde in der Zeit vom 28.12.2021 bis 04.02.2022 durchgeführt.

Bis auf die Stellungnahme des Kreisbauamtes wurden alle Stellungnahmen bereits in der GR- Sitzung vom 28.3.2022 behandelt und darüber Beschluss gefasst.

Die Stellungnahme des Kreisbauamts wurde dem Gemeinderat vorab im KommSafe vollständig zur Verfügung gestellt.

Der Planer erläutert den Sachverhalt. In Absprache mit dem Bauherrn wurde das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen GR auf das Notwendige reduziert, so dass sich zur Beschlussvorlage folgende Änderungen ergeben:

.

- Die maximal zulässige GR wird auf 530 m²festgesetzt (Vorlage 550 m²)
- Die zulässige GR- Überschreitung durch die TG in wird auf max.200 m² festgesetzt. Festsetzung C 1.4 wird entsprechend geändert.
- Die zulässige GR- Überschreitung für den Swimmingpool wird auf 100 m² festgesetzt (Vorlage 120 m²). Festsetzung C 1.4 wird entsprechend geändert.

Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt vom 03.02.2022:

Abwägung:

Zu 1.: Die Planung wird folgendermaßen geändert (redaktionell angepasst):

Die zulässige Grundfläche gem. C.1.2 wird auf *530 m²* festgelegt. Satz 1 der Ziff. C.1.3 erhält folgende Formulierung: „*Von der Grundfläche gem. C.1.2 sind 130 m² ausschließlich für die Bebauung mit Terrassen und Balkonen sowie einer Treppe und deren Unterbauung mit Räumen im Untergeschoß zulässig*."

Zusätzlich wird die Baugrenze vergrößert, um Terrassen zu ermöglichen. Die Vergrößerungsbereiche erhalten an der Lage der bisherigen Abgrenzung eine zusätzliche Perlschnurabgrenzung („Knödellinie"), damit die vergrößerten Bereiche ausschließlich für Terrassen zulässig sind.

Zu 2. Ziff. C.2.6, Satz 1 erhält folgende Fassung: „*Die Wohngebäude sind glatt zu verputzen, der Hellbezugswert des Anstrichs muss mind. 80 betragen*."

zu 3. Als zusätzliche Festsetzung wird als Ziff. C.4.6 eingefügt: „*Die Pflanzungen gem. Ziff. C.4.2, C.4.3 und C.4.5 sind spätestens innerhalb eines Jahres ab Nutzungsaufnahme herzustellen.*"

Zu 4.: Ziff. C.1.4 erhält folgende Fassung: *Die maximal zulässige Grundfläche gem. C.1.2 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen um maximal 560 m², davon maximal 200 m² ausschließlich Unterbauung TG, überschritten werden. Zusätzlich ist eine Überschreitung der Grundfläche für einen Swimmingpool inkl. Befestigter Flächen um max. 100 m² zulässig.*

Zu 5.: Ziff. C.1.5 wird gestrichen. Die Bebaubarkeit ist abschließend durch die Wandhöhen und Dachneigungen in Verbindung mit den festgesetzten Geländehöhen geregelt.

Zu 6.: Ziff. C.1.6 erhält folgende Fassung: *„Zulässig ist eine Einzelhausbebauung mit je max. 2 Wohnungen sowie nicht störenden Gewerbebetrieben (Büronutzung)."*

Zu 7.: Ziff. C.2.1 erhält folgende Ergänzung als Satz 2: „*Das Bauteil mit einer Wandhöhe 1,5 m ist abweichend davon ausschließlich mit einem Flachdach zulässig.*"

Zu 8.: Ziff. C.2.2, Satz 3 wird folgendermaßen gefasst: „*Die zulässige Dachneigung von Quergiebeln beträgt 30 bis 35°.*"

Zu 9.: Der Satzteil nach dem 2. Komma in Satz 1 der Festsetzung C.2.8 wird gestrichen, Satz 1 lautet dann: „*Aufschüttungen sind bis 1,5 m zulässig, Abgrabungen bis 0,5 m*."

Zu 10.: Die Zulässigkeit von Abgrabungen und Stützmauern mit einer Höhe von 3,0 m bezieht sich ausschließlich auf den Bereich auf der Nordseite des östlichen Gebäudes. Zur weiteren Klarstellung wird Satz 3 folgendermaßen gefasst: „*Darüber hinaus sind in den festgesetzten Flächen gemäß A.5 Abgrabungen bis auf eine Höhen von 572,0 m ü NN sowie zur Abstützung des Geländes erforderliche Stützmauern bis zu 3,0 m Höhe zulässig."*

Beschluss:

Der Bebauungsplan wird gemäß vorstehendem Vortrag angepasst.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 5**

3.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf mit Fassungsdatum vom 06.04.2022 zu billigen und das weitere Verfahren zu beschließen.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den aufgrund der vorstehenden Beschlüsse noch zu ergänzenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Maistraße" einschließlich Begründung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung gem. § 4a Abs. 3 BauGB nochmals – auf 14 Tage verkürzt – auszulegen und die Beteiligung auf die geänderten Punkte zu beschränken.

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 5**

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 "Sondergebiet Energiezentrale und PoP-Gebäude südlich der Straße Zum Kuckucksheim", Fl.Nr. 507 (Teilfläche), Gemarkung Steinebach

Sachvortrag:

Am 26.01.2022 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Energiezentrale für Nahwärmenetz“ betreffend eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 507, Gemarkung Steinebach, im Bereich östlich der Etterschlager Straße und südlich der Straße Zum Kuckucksheim.

4.1. Vorstellung der Planung

Sachvortrag:

Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet südlich der Straße „Zum Kuckucksheim“ (ehemals: Kuckuckstraße) ist die Errichtung einer Energiezentrale (Biomasseheizwerk) als sonstiges Sondergebiet. Die Gemeinde beabsichtigt in den nächsten Jahren im Umfeld der Energiezentrale die Versorgung des bereits in Bau befindlichen Lebensmittel-Vollsortimenters mit Wohnen sowie der Wohnbebauungen „Am Quartiersplatz“ westlich der Etterschlager Straße sowie des genossenschaftlichen Wohnungsbaus der WOGENO östlich Am Teilsrain und auch eines Kindergartens nördlich angrenzend. Weitere Anschlüsse bestehender Bebauung sind ebenfalls vorgesehen und möglich. Ein sogenanntes „Point of Presence“ (PoP) -Gebäude für die Glasfaserversorgung des Gemeindegebiets besteht bereits und wird im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in das Plangebiet einbezogen und somit planungsrechtlich gesichert.
Das Konzept für die Errichtung der Energiezentrale wurde dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.01.2022 vorgestellt und einstimmig befürwortet.
Die Gemeinde will das vorliegende Konzept verwirklicht wissen, so dass der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im Regelverfahren aufgestellt sowie ein Umweltbericht angefertigt wird.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.03.2022 mit Begründung wurde dem Gemeinderat in KommSafe zur Verfügung gestellt.

Der Planer stellt die inhaltlichen Regelungen des Bebauungsplan-Entwurfes incl. Begründung sowie die zu prüfenden Umweltbelange vor.

Ein Gemeinderatsmitglied erkundigt sich, ob das oberirdische Gebäude, zur Minimierung des Eingriffs in den Hang, noch in Richtung der Straße „Zum Kuckucksheim“ verschoben werden kann.
Der Planer erläutert, dass eine Verschiebung innerhalb des Bauraums möglich ist. Die Verwaltung wird dies wird mit dem Vorhabenträger abstimmen.

4.2. Billigung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB

Sachvortrag:

Der Gemeinderat billigt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 81 „Sondergebiet Energiezentrale und PoP-Gebäude südlich der Straße Zum Kuckucksheim“ in der Fassung vom 06.04.2022 incl. Begründung mit Anlagen und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchführen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

5. 9. Änderung des Flächennutzungsplanes betreffend Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81 "Sondergebiet Energiezentrale und PoP-Gebäude südlich der Straße Zum Kuckucksheim", Fl.Nr. 507 (Teilfläche), Gemarkung Steinebach

Sachvortrag:

Mit Beschluss vom 26.01.2022 hat der Gemeinderat die Aufstellung einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wörthsee für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Energiezentrale für Nahwärmenetz“ betreffend eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 507, Gemarkung Steinebach, im Bereich östlich der Etterschlager Straße und südlich der Straße zum Kuckucksheim beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich da auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 507, Gemarkung Steinebach, südlich der Straße zum Kuckucksheim und östlich der Etterschlager Straße der Bau einer Energiezentrale für ein Nahwärmenetz ermöglicht werden soll.

Der Planer erläutert die Änderung.

Ein Gemeinderatsmitglied schlägt vor, erforderliche Änderungen für die geplante Wohnbebauung am Teilsrain gleich mit aufzunehmen.
Der Planer erläutert, dass dies nachträglich im Rahmen einer Anpassung geschehen kann. Da die FNP-Änderung der Genehmigung bedarf, sollte man sich aus Zeitgründen auch nur auf das Vorhaben „Energiezentrale“ beschränken.

5.1. Billigung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Energiezentrale für Nahwärmenetz“ in der Fassung vom 06.04.2022 incl. Begründung und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchführen

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

6. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Walchstadt Süd" für Steg, Terrasse und Weg, Fl.Nr. 950/6, Gemarkung Etterschlag, Vordere Seestraße 43

Sachvortrag:

Der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Walchstadt Süd“ für Steg, Terrasse und Weg für das Grundstück der Fl.Nr. 950/6, Gemarkung Etterschlag, wurde vom Gemeinderat zurückgestellt (21.10.2019). Es sollte die Untere Naturschutzbehörde beteiligt werden.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde liegt nun vor:

Die auf dem Grundstück vorgenommenen Eingriffe sind mit den Belangen des Naturschutzes nicht vereinbar und erfolgten, obwohl die Untere Naturschutzbehörde hier kein Einvernehmen erteilt hat (Rotkorrektur im Rahmen der landschaftsschutzrechtlichen Gestattung). Da die vorgenommenen Eingriffe auch baurechtlich genehmigungsbedürftig gewesen wären, gab es eine baurechtliche Anordnung auf Beseitigung. Diese liegt nach unseren Aufzeichnungen vor Gericht, ruht aber derzeit.

Da das Thema Stege am Wörthsee insgesamt sehr problematisch zu bewerten ist, haben wir damals mit der Gemeinde Wörthsee vereinbart, das Thema Stege und bauliche Anlagen am Steg insgesamt zu thematisieren. Mittlerweile fanden hier auch Gespräche im Landratsamt und mit der Gemeinde Wörthsee statt. Wie erwähnt sind die vorgenommenen Eingriffe auf dem Grundstück aus der Sicht des Naturschutzes nicht zustimmungsfähig.

Der Sachverhalt wird seitens des Gemeinderats kontrovers diskutiert. Seitens der Verwaltung wird nochmals klar gestellt, dass die Umbauten in Kenntnis der negativen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt wurden und eine Legalisierung durch eine Bebauungsplanänderung höchst problematisch gesehen wird.

Beschluss:

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Walchstadt Süd“ (Schreiben vom 02.10.2019) für das Grundstück Fl.Nr. 950/6, Gemarkung Etterschlag, wird abgelehnt. Die vollzogenen Eingriffe auf dem Grundstück sind mit den städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Zielen nicht vereinbar.

Abstimmungsergebnis: **Ja 11 Nein 6**

7. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Weßlinger Straße, Fliederstraße, Ahornstraße, Hauptstraße" für die Grundstücke 357, 357/16 und 357/17

Sachvortrag:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21, rechtsverbindlich seit 26.06.1995, befinden sich die Grundstücke der Fl.Nr. 357, 357/16 und 357/17, Gemarkung Steinebach am Wörthsee. Das Grundstück Fl.Nr. 357 mit einer Fläche von 730 qm ist seit 1996/97 mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Im Erdgeschoss befinden sich gemäß Bebauungsplan-Festsetzung Teil C Nr. 1.2 zwei gewerbliche Einheiten und im Obergeschoss zwei Wohnungen. Es werden 6 Stellplätze nachgewiesen.

Für den Bebauungsplan sind insgesamt vier Änderungsverfahren durchgeführt worden. Wesentliche Änderungen erfolgten in der 2. Änderung aus dem Jahr 2013, als mehrere Grundstücke von Misch- in Wohngebiet umgewandelt wurden.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 357, 357/16 und 357/17, Gemarkung Steinebach am Wörthsee, werden die in der Anlage 1 dargestellten Änderungen und Anpassungen beantragt. Die detaillierte Begründung zum Antrag wurde dem Gemeinderat in Session zur Verfügung gestellt:

1. Aufhebung der Verbindlichkeit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss (Teil C Nr. 1.2)

2. Verschiebung der Baugrenzen nach Norden und Westen mit Angleichung der Linie für Flächen für Garagen nach Westen

3. Geringfügige Vergrößerung der Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF)

4. Ausweisung Doppelhausbebauung

Stellungnahme der Verwaltung:
Aufgrund der angespannten verkehrsbedingten Situation soll für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 sowie das umliegende Gebiet – insbesondere für die Hauptstraße und Weßlinger Straße, hoch zum Bahnhof - eine Rahmenplanung veranlasst werden.
Für die Entscheidungsfindung über Anträge auf Änderung von bestehenden Bebauungsplänen sollten die Ergebnisse der Rahmenplanung über eine, im Hinblick auf Erschließung und Infrastruktur verträgliche, Nachverdichtung abgewartet und zur Grundlage gemacht werden.

Der Gemeinderat diskutiert kontrovers den Sachverhalt.
Auf Anfrage teilt die Verwaltung mit, dass frühestens 2023 mit Untersuchungsergebnissen zu rechnen ist.

Beschluss:

Der Antrag wird zum derzeitigen Zeitpunkt abgelehnt. Wenn der Antragsteller dies wünscht, wird er aber in der Rahmenuntersuchung als Vorschlag mitgeprüft.

Abstimmungsergebnis: **Ja 15 Nein 2**

8. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre betreffend Bebauungsplan Nr. 80 "Auing Ost" für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 672, Gemarkung Steinebach, Meilinger Str. 2 a

Sachvortrag:

Mit Schreiben vom 20.03.2022 beantragt der Betreiber der bestehenden Landwirtschaft die Herausnahme aus der Veränderungssperre für sein Stallgebäude auf der Fl.Nr. 672, Gemarkung Steinebach, Meilinger Str. 2 a. Aus familiären und wirtschaftlichen Gründen soll der Kuhstall einer anderen Nutzung zugeführt werden. Für ein stilles Gewerbe soll daraus ein Lagerraum entstehen. Äußerlich wird am Gebäude nichts verändert.

Das Grundstück der Fl.Nr. 672 liegt im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80 „Ortsmitte Auing-Ost“. Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes ist vom Gemeinderat am 21.06.2021 eine Veränderungssperre erlassen worden.

Eine Umnutzung des landwirtschaftlichen Gebäudes für gewerbliche Zwecke ist grundsätzlich möglich. Um eine Zulassung der Ausnahme von der Veränderungssperre angemessen prüfen zu können, sollte ein qualifizierter Antrag für das Vorhaben eingereicht werden mit folgenden Angaben:

- Lageplan mit Nachweis der Stellplätze
- Angabe der Zufahrten incl. An- und Ablieferbereiche
- Freiflächengestaltung (Begrünung, versiegelte Flächen, Erhalt bestehender Bäume etc.)
- GR-Berechnung incl. GRZ 2
- Betriebsbeschreibung incl. Betriebszeiten, ggfs. Nachweis zur Immissionsbelastung

Folgende städtebaulichen Ziele scheinen in jedem Fall berührt zu werden und sollten daher vertieft geprüft werden:

- Umbau des Straßenraums als Aufenthalts- und Begegnungsort mit hoher Priorität für Belange der Fußgänger und Radfahrer
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs und sorgfältige Abwägung bei Ausweitung der Stellplätze
- Inwiefern ist der Straßenraum durch die An- und Ablieferung berührt? Da der Hofraum bereits durch die nachgewiesenen Stellplätze der bisherigen Nutzungen belegt ist, bleibt offen, wo noch weitere Stellplätze möglich sind und inwiefern sie das Straßenbild zukünftig prägen.
- Erfolgt durch die Umnutzung eine Änderung der Fassade (Fenster, Zugänge etc.)?

Die Verwaltung erläutert, dass aufgrund der vorgelegten Informationen weder die Gemeinde noch die Untere Bauaufsichtsbehörde eine Entscheidung über die Ausnahme nach § 14 BauGB treffen kann.

Seitens der Gemeinderäte wird auf die bereits jetzt schon schwierige Stellplatzsituation auf dem Anwesen hingewiesen.

Beschluss:

Der Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für die Umnutzung des landwirtschaftlichen Gebäudes für gewerbliche Zwecke kann so nicht geprüft werden und wird deshalb aufgrund der unzureichenden Unterlagen abgelehnt.

Dem Antragsteller wird empfohlen, nach Abstimmung mit der Verwaltung, einen ordnungsgemäßen Antrag vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 1**

9. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

9.1. Bauantrag: Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Lagerhalle, Fl.Nr. 432, Gemarkung Etterschlag, Einöde 23

Sachvortrag:

Beantragt wird die Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück der Fl.Nr. 432, Gemarkung Etterschlag.

Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee in der Fassung vom 31.05.2006 ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Erschließung erfolgt im Bestand über einen nicht ausgebauten öffentlichen Feldweg.

Der 48,56 m² große Anbau wird profilgleich mit der Wand- und Firsthöhe vom Bestand ausgeführt.

Beschluss:

Von Seiten der Gemeinde bestehen gegen die Erweiterung der vorhandenen landwirtschaftlichen Lagerhalle keine Bedenken.

Das gemeindliche Einvernehmen wird vorbehaltlich des Nachweises der Privilegierung nach § 35 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

9.2. Bauantrag: Nutzungsänderung eines Teilbereichs der Bergehalle in ein Lager für einen Gartenbaubetrieb, Fl.Nr. 975/0, Gemarkung Etterschlag, Bacherner Str. 1

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Die bestehende landwirtschaftliche Bergehalle (Teilbereich) soll künftig als Lager mit 125,80 m² für eine benachbarte Gärtnerei genutzt werden.

Das Vorhaben dient einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung und entspricht den Vorgaben zur Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Mit Beschluss vom 07.12.2020 erteilte der Gemeinderat sein Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid. Die Genehmigung hierfür erfolgte mittels Bescheid vom Landratsamt Starnberg (40-V-2020-168-5).

Für das Lager wird 1 Stellplatz nachgewiesen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Stellplätze anhand der GaStellV zu ermitteln. Gemäß 9.2 der Anlage zur GaStellV sind für das Vorhaben 2 Stellplätze nachzuweisen.

Der Bitte den Stellplatznachweis zu ergänzen wurde nicht nachgekommen.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird auf Grund der nicht nachgewiesenen Stellplätze nicht erteilt.

Um eine Beeinträchtigung für den fließenden Verkehr in der Bacherner Straße auszuschließen, sind die Stellplätze auf dem Grundstück der Fl.Nr. 975/0, Gemarkung Etterschlag, nachzuweisen und dauerhaft herzustellen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 3**

9.3. Bauantrag: Nutzungsänderung einer Maschinenhalle in ein Lager für einen Landschaftsgärtner und eine Reifenwerkstatt mit Ersatzteillager, Fl.Nrn. 975, 974/3, Gemarkung Etterschlag, Bacherner Str. 1

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 BauGB Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zu beurteilen.
Es wird wiederholt im Gemeinderat behandelt.

Für den Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer Maschinenhalle in ein Lager für den Landschaftsgärtner erteilte der Gemeinderat sein Einvernehmen (07.12.20), für die Reifenwerkstatt mit Ersatzteillager nicht (07.12.20). Das Landratsamt vertrat die Auffassung, dass die Gemeinde Wörthsee das Einvernehmen zu Unrecht verweigert hat und beabsichtigte deshalb, dem Antrag auf Vorbescheid unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens die Genehmigung zu erteilen, sofern keine weiteren Gründe bekannt werden, die eine Verweigerung des Einvernehmens rechtfertigen.

Nach erneuter Beschlussvorlage im Gemeinderat wurde das Einvernehmen zur Nutzungsänderung betreffend Reifenwerkstatt mit Ersatzteillager erteilt (19.04.2021). Die Genehmigung des Vorbescheids erfolgte am 04.06.2021 durch das Landratsamt Starnberg (40-V-2020-174-5).

Der vorliegende Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung entspricht dem Vorbescheid. Da es sich bei dem Vorhaben „Reifenwerkstatt“ nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, liegt ein sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB vor. Für dieses kann die Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Anspruch genommen werden, wonach Änderungen der bisherigen Nutzung eines privilegierten land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienenden Gebäudes zulässig sind.

Für die Reifenwerkstatt mit Ersatzteillager wird 1 Stellplatz nachgewiesen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Stellplätze anhand der GaStellV zu ermitteln. Gemäß Nr. 9.4 der Anlage zur GaStellV sind bei Kraftfahrzeugwerkstätten 6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand nachzuweisen.

In der Betriebsbeschreibung zum Bauantrag wird eine Hebebühne neben anderen technischen Arbeitsgeräten aufgeführt. Eine Hebebühne entspricht analog einem Wartungs- oder Reparaturstand.

Der Bitte, den Stellplatznachweis zu ergänzen, wurde nicht nachgekommen.

Des Weiteren erfolgt die Zufahrt zur Werkstatt (Fl.Nr. 975) über die Fl.Nr. 974/3, Gemarkung Etterschlag. Das Landratsamt Starnberg wird gebeten, die erforderlichen Dienstbarkeiten zu prüfen. (Geh-, Fahrt-, Leitungsrechte).

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird auf Grund der nicht vorhandenen Stellplätze nicht erteilt.

Nach der KFZ-Stellplatz-Satzung der Gemeinde Wörthsee, rechtskräftig seit dem 01.01.2008 i.V.m. der derzeit gültigen GaStellV sind für das Vorhaben insgesamt 8 Stellplätze nachzuweisen: 2 Stellplätze für das Gartenbaulager und 6 Stellplätze für die Reifenwerkstatt mit Ersatzteillager. Eine Ausnahme hiervon wird nicht erteilt.

Um eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung für den fließenden Verkehr in der Bacherner Straße auszuschließen sind die Stellplätze auf dem Grundstück der Fl.Nr. 975/0, Gemarkung Etterschlag, dauerhaft herzustellen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

9.4. Bauantrag: Abbruch eines Daches mit Errichtung einer neuen Wohneinheit als Aufstockung, Fl.Nr. 32, Gemarkung Etterschlag, Münchner Str. 15 a

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Das Grundstück liegt gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31.05.2006 im Dorfgebiet.

Das bestehende Einfamilienhaus mit Doppelgarage wurde mittels Bescheid des Landratsamtes Starnberg vom 26.11.1990 (BV 403-55-19/90-ban) genehmigt.

Der vorliegende Antrag beinhaltet den Abbruch des Daches mit Errichtung einer neuen Wohneinheit als Aufstockung (Obergeschoss und Dachgeschoss). Die Wohneinheit im Erdgeschoss ist Bestand ohne Änderung.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,22, Geschossflächenzahl von 0,34, sowie einer Firsthöhe von 9,82 m fügt sich in die nähere Umgebung ein. In der direkten Nachbarschaft sind Gebäude ähnlicher bzw. größerer Höhe und Dachneigung vorhanden. Das Dach wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 38 ° sowie einer Schleppgaube auf der Ostseite ausgeführt.

Die erforderlichen 4 Stellplätze werden nachgewiesen: Auf die ursprünglich geplante Doppelgarage unmittelbar an der Münchner Straße hat der Bauherr auf Anraten der Verwaltung verzichtet. Es entsteht nun ein offener Stellplatz und ein Garagenstellplatz. Die weiteren zwei Stellplätze sind Bestand.

Die Schmutzwasserentwässerung der Aufstockung wird über das vorhandene Leitungssystem abgeleitet. Die Dachfläche des Neubaus entspricht der Dachfläche des Bestandsdaches und wird wieder über die vorhandenen Fallrohre entwässert.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

9.5. Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus und Nebengebäude mit Alterswohnung, Fl.Nr. 147, Gemarkung Steinebach, Obere Seeleite 14

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Grundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee in der Fassung vom 31.05.2006 ist das Grundstück überwiegend als Grünfläche, im Bereich der beantragten Bebauung als Reines Wohngebiet dargestellt.

In der Gemeinderatssitzung vom 21.02.2022 wurde das Bauvorhaben abgelehnt. Gründe hierfür waren die Verbindung zwischen den zwei Gebäuden durch eine Doppelgarage und die Anfahrbarkeit der Stellplätze. Die geplante Bebauung in Bezug auf die überbaubaren Flächen lt. Flächennutzungsplan (ca. 650 m² der Rest des Grundstücks ist als Grünfläche dargestellt) beurteilte der Gemeinderat kritisch.

Die Antragsteller sind dem Vorschlag des Gemeinderates nachgekommen und ersetzen den Garagenbaukörper durch einen offenen Carport um damit die Transparenz zum See zu erhöhen. Die Stellplätze sind jetzt nord- und südöstlich des Grundstücks neu situiert.

Der Rest bleibt identisch wie bei dem vorangegangenen Bauantrag: Einfamilienhaus (GR 153,2 m²), Nebengebäude (GR 103,8 m²), Garage (57,5 m²) sowie Terrassen (21,0 m²). Das Vorhaben entspricht auch der Empfehlung vom Landratsamt, welches als Referenzobjekte die Nachbargrundstücke der Fl.Nr. 117/7 und 150/6 heranzog.

Der Nachweis zur gesicherten Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück liegt vor.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

9.6. Tektur: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport, Fl.Nr. 903/48, Gemarkung Etterschlag, Wörthseestraße 34 b

Sachvortrag:

Für die Tektur gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vordere Seestraße-Wörthseestraße-Alpenblick“, rechtkräftig seit 19.12.2018.

Der Neubau des Einfamilienhauses mit Doppelcarport wurde mittels Bescheid des Landratsamtes vom 19.05.2020 genehmigt (40-B-2019-742-5).

Die Tektur sieht nun wieder die ursprüngliche, durch Roteintrag des Landratsamtes revidierte Planung des Balkons im Dachgeschoss vor. Hierfür werden die erforderlichen Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück der Fl.Nr. 903/2, Gemarkung Etterschlag, übernommen.

Die zweite Änderung betrifft die Ausgestaltung des Carports incl. Geräteraum. Dieser wird gegenüber der bisherigen Planung um 5,47 qm vergrößert und erreicht durch eine balkonähnliche Umrandung eine Höhe von max. 3,99 m. Eine Anordnung der Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO, wonach Garagen und garagenähnliche Gebäude eine mittlere Wandhöhe von bis zu 3 m nicht überschreiten dürfen ist im Bebauungsplan Nr.60 nicht vorgesehen und somit zulässig.

Es werden folgende Befreiungen und Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 vom 10.12.2018 beantragt. Die Begründung hierzu wird dem Gemeinderat in Session zur Verfügung gestellt.

1.1 Befreiung von der Festsetzung A 6.2 Satz 1:
Unterschreitung der Mindestdachneigung von 20 ° um 0,8 ° auf geplant 19,2 °

1.2 Ausnahme von der Festsetzung A 4.3:
Ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze um bis 1,50 m für die Errichtung von Balkonen – die beantragte Überschreitung beträgt 1,455

2.2 Ausnahme von der Festsetzung A. 4.3 Satz 2:
Ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze um 0,325 m für die Errichtung von Außentreppen gem. Ziffer A 4.3:

Zu 1.1 Die Begründung der Antragsteller, dass die festgesetzte Wand- und Firsthöhe nur durch Unterschreitung der Dachneigung erreicht werden kann, ist nicht nachvollziehbar. Durch eine Reduzierung der Wandhöhe kann auch die vorgesehene Firstneigung von 20 ° eingehalten werden.

Zu 1.2 und 2.2
Eine ausnahmsweise Befreiung über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, welche auch von allen anderen, von dieser Festsetzung Betroffenen geltend gemacht werden könnte, stellt keine Ausnahmesituation eines Einzelnen dar.

Beschluss:

Das Einvernehmen zur Tektur einschließlich der beantragten Befreiung und Ausnahmen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 13 Nein 4**

9.7. Antrag auf Vorbescheid: Umbau und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses, Fl.Nr. 900/2, Gemarkung Etterschlag, Alte Hauptstraße 2

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee in der Fassung vom 31.05.2006 ist das Grundstück der Fl.Nr. 900/2, Gemarkung Etterschlag, als Dorfgebiet dargestellt. Die nähere Umgebung ist von Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Betriebsstätten/Gebäuden geprägt. In unmittelbarer Nähe (ca. 50 m) befindet sich das Baudenkmal „Schlossbauernhof".

Geplant ist ein eingeschossiger Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus. Die Wohnfläche soll von bisher ca. 113 m² um ca. 139 m² vergrößert werden.

Die ausführliche Fragestellung mit Begründung zum Antrag auf Vorbescheid wurde dem Gemeinderat in KommSafe zur Verfügung gestellt.

Der Gemeinderat diskutiert über den Antrag. Insbesondere das geplante Flachdach wird, in Anbetracht der Nähe zum Baudenkmal, sehr kritisch gesehen. Es wird über jede Frage ein Einzelbeschluss gefasst.

Zu Frage 1:
Ist das Vorhaben hinsichtlich Art der Nutzung gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

Beschluss:

Ja, auf dem Grundstück Fl.Nr. 900/2 der Gemarkung Etterschlag ist grundsätzlich die Wohnnutzung als Art der baulichen Nutzung zulässig.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

Zu Frage 2
Ist das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig
(2 Vollgeschosse und eine Grundfläche von 193 m², Wandhöhen zwischen 4,75 m und 6,28 m sowie Firsthöhen mit 8,16 m und 9,38 m)?

Beschluss:

Ja, auf dem Grundstück Fl.Nr. 900/2 der Gemarkung Etterschlag ist der Anbau einschließlich dem bestehenden Einfamilienhaus hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung zulässig. In der näheren Umgebung sind vergleichbare Gebäude vorhanden.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

Zu Frage 3
Ist das Vorhaben hinsichtlich der Bauweise gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

Beschluss:

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich das Baudenkmal „Schlossbauernhof". Der Anbau mit Flachdach fügt sich in dieses Ensemble nicht ein.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 1**

Zu Frage 4
Ist das Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

Beschluss:

Ja, in der näheren Umgebung finden sich weitere Bebauungen mit ähnlichen bzw. zum Teil größeren Grundflächen.
Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 1**

Zu Frage 5
Ist das Vorhaben in der Nähe des Baudenkmals Alte Hauptstraße 6 (D-1-88-145-11 sog. Schlossbauernhof) gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG zulässig bzw. erhält es die denkmalrechtlich erforderliche Erlaubnis?

Beschluss:

Die Frage kann vom Gemeinderat nicht beantwortet werden, da die Prüfung durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 17 Nein 0**

Hinweis: Es wird eine Ausbildung des Daches als Sattel- oder Krüppelwalmdach analog dem Bestandsgebäude empfohlen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 16 Nein 1**

10. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

11. Verschiedenes

TOP entfallen

Ende der Sitzung: 22:05 Uhr

1. Bürgermeisterin Schriftführung