



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 19.09.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 20:35 Uhr Sitzungsende: 22:00 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

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. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Panoramaweg - Maistraße"
 - 3.1. Vorstellung der Planung mit Umgriffsänderung
 - 3.2. Billigung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB
 - 3.3. Beschlussfassung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 77 "Panoramaweg - Maistraße"
4. Bebauungsplan Nr. 80 "Ortsmitte Auing - Ost"
 - 4.1. Beschlussfassung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 80 "Ortsmitte Auing - Ost"
5. Bebauungsplan Nr. 73 "Ortsmitte Auing - West"
 - 5.1. Beschlussfassung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 73 "Ortsmitte Auing - West"
6. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
 - 6.1. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Fl.Nr. 516/19, Gemarkung Steinebach, Etterschlag Str. 29 a
 - 6.2. Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 2 Doppelgaragen und 2 Stellplätzen, Fl.Nr. 350/6, Gemarkung Steinebach, Hauptstraße 8
 - 6.3. Bauantrag: Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus, Fl.Nrn. 918/4, 918/19, Gemarkung Etterschlag, Wörthseestraße 35
 - 6.4. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport vom 02.03.2022, betreffend Fl.Nr. 903/48, Gemarkung Etterschlag, Wörthseestraße 34 b: Anhörung zur Einvernehmensersetzung
 - 6.5. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung vom 14.03.2022, betreffend Fl.Nr. 975, 974/3, Gemarkung Etterschlag, Bachener Str. 1; Anhörung zur Einvernehmensersetzung für das Bauvorhaben Nutzungsänderung einer Maschinenhalle

- 6.6. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung vom 14.03.2022, Fl.Nr. 975, Gemarkung Etterschlag, Bachener Str. 1, Anhörung zur Einvernehmensersetzung für das Bauvorhaben Nutzungsänderung eines Teilbereiches der Bergehalle
- 6.7. Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage vom 03.09.2021, Fl.Nr. 136/3, Gemarkung Steinebach, Dettmarweg 1; Klageerhebung nach Einvernehmensersetzung - Beschluss zum weiteren Vorgehen
- 6.8. Antrag auf Erteilung einer Verlängerung eines Vorbescheides vom 10.02.2022, Fl.Nr. 467/2, Gemarkung Steinebach, Panoramaweg 3; Anhörung zur Einvernehmensersetzung
7. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Zaunanlage (Stabgitter) mit Schiebetor, Fl.Nr. 373/10, Gemarkung Steinebach, Ahornstraße 20
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. (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. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Panoramaweg - Maistraße"

3.1. Vorstellung der Planung mit Umgriffsänderung

Sachvortrag:

Die Planer der Büros stellen den Entwurf des Bebauungsplanes vor und erläutern die Änderung des Umgriffs.

Die Flächen südlich der Grundschule wurden aus dem ursprünglichen Umgriff genommen, da es sich hier um Außenbereichsflächen handelt und ein Regelungsbedarf nicht besteht. Ebenso wurde das Grundstück Fl.Nr. 475/1 entnommen, da es von der Graf-Toerring-Straße her erschlossen ist und auch hier kein Regelungsbedarf besteht.

Neu aufgenommen wurde die Fl.Nr. 476/2 und angrenzenden Teilgrundstücke. Hier handelt es sich um Außenbereich im Innenbereich mit erhaltenswertem Baumbestand sowie einem Teich, der in einem größeren Umgriff, insbesondere aus Richtung Norden, als wichtige Retentionsfläche für abfließendes Niederschlagswasser dient.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden nun, in Abweichung von den ursprünglichen Zielen, zwei Vollgeschoße zwingend festgesetzt. Die maximale Wandhöhe ist auf 6,6 m ab einem vorgegebenen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dies dient der Möglichkeit einer maßvollen, angemessenen Verdichtung im Geltungsbereich.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig und ein zusätzlicher Besucherstellplatz nachzuweisen.

Als Dachform ist Satteldach mit 20- 35 ° Neigung oder Flachdach zulässig.

Bei Integration von Nebengebäuden und Garagen ins Hauptgebäude ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 25% möglich.

Die unterschiedlichen Wegeverbindungen werden entsprechend ihrem Status festgesetzt. Zwischen Maistraße und Seeblick soll es nur eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer geben. PKW sollen nicht zugelassen werden.

Seitens des Gemeinderats werden verschiedene Themen angesprochen:

- Solaranlagen (Festsetzung III 4.11):

Eine Festsetzung zur zwingenden Errichtung von Solaranlagen ist nicht möglich.

Der Satz 3 der Festsetzung (Abstand zu Traufe, First und Ortgang) wird gestrichen.

- Nebenanlagen (Festsetzung III 5):

Auf den ausdrücklichen Ausschluss von Schwimmbecken wird verzichtet. Die zulässige Versiegelung wird bereits durch diverse andere Festsetzungen begrenzt.

- Dachform (Festsetzung III 4.1):

Die Zulassung von Pultdächern wird mehrheitlich abgelehnt.

- Einfriedungen (Festsetzung III 5.7):

Weitmaschige Stabgitterzäune sollen zugelassen werden. Der untere Abschluss ist so zu gestalten, dass Tiere sich nicht verletzen können.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 „Panoramaweg – Maistraße“ in der Fassung vom 08.08.2022 mit den beschlossenen Änderungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

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

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee beschließt, mit dem gebilligten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08.08.2022 das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3.3. Beschlussfassung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 77 "Panoramaweg - Maistraße"

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee hat in seiner Sitzung am 11.11.2020 zur Sicherung der Planung für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 77 „Panoramaweg- Maistraße“ eine Veränderungssperre beschlossen (§ 14 BauGB).

Diese Veränderungssperre wurde am 03.12.2020 bekannt gemacht und läuft am 03.12.2022 aus.

Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes muss die Veränderungssperre mit geändertem Umgriff erneut erlassen werden. Für die neu hinzugekommenen Bereiche des Umgriffs handelt es sich um eine erstmalige Aufstellung, für die verbleibenden Bereiche um eine Verlängerung der bisherigen Geltungsdauer. Dies wurde berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee beschließt die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 77 „Panoramaweg- Maistraße“ mit geändertem Umgriff in der vorgestellten Fassung gem. § 14 BauGB als Satzung .

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

4. Bebauungsplan Nr. 80 "Ortsmitte Auing - Ost"

4.1. Beschlussfassung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 80 "Ortsmitte Auing - Ost"

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee hat in der Sitzung am 21.06.2021 zur Sicherung der Planung für den gesamten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 80 „Ortsmitte Auing- Ost“ die 1. Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die Verlängerung tritt zum 08.10.2022 außer Kraft.

Da die Planung aufgrund besonderer Umstände nicht im o.g. Zeitraum abgeschlossen werden kann und eine weitere Sicherung der Planungsziele erforderlich ist, wird seitens der Verwaltung empfohlen, die erneute Verlängerung gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr als Satzung zu beschließen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80 „Ortsmitte Auing-Ost“ die erneute Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr gemäß § 17 Abs. 2 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

5. Bebauungsplan Nr. 73 "Ortsmitte Auing - West"

5.1. Beschlussfassung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 73 "Ortsmitte Auing - West"

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee hat in der Sitzung am 21.06.2021 zur Sicherung der Planung für den gesamten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 73 „Ortsmitte Auing- West“ die 1. Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die Verlängerung tritt zum 08.10.2022 außer Kraft.

Da die Planung aufgrund besonderer Umstände nicht im o.g. Zeitraum abgeschlossen werden kann und eine weitere Sicherung der Planungsziele erforderlich ist, wird seitens der Verwaltung empfohlen, die erneute Verlängerung gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr als Satzung zu beschließen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 73 „Ortsmitte Auing-West“ die erneute Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr gemäß § 17 Abs. 2 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

6. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

6.1. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Fl.Nr. 516/19, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 29 a

Sachvortrag:

Der Antrag wurde zurückgenommen

Beschluss:

TOP entfallen

6.2. Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 2 Doppelgaragen und 2 Stellplätzen, Fl.Nr. 350/6, Gemarkung Steinebach, Hauptstraße 8

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: einfacher Bebauungsplan Nr. 56 „Steinebach-Hauptstraße“, drittes ergänzendes Verfahren, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 01.09.2022 in Verbindung mit § 34 BauGB. Darstellung der Gebietsart im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee als Mischgebiet (MI). Grundstücksgröße: 657 m².

Das Bauvorhaben wurde als Vorlage im Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 BayBO eingereicht. Da es sich bei dem BPlan Nr. 56 um einen einfachen Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch handelt (Art der Nutzung ist nicht festgesetzt) ist ein Freistellungsverfahren nicht möglich. Das Vorhaben wird im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

Um die Umsetzung der baulichen Gestaltung für die Hauptstraße 8 zu sichern wurde mit den Bauwerbern eine städtebauliche Vereinbarung abgeschlossen.

Das bestehende Gebäude wird abgebrochen und durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zwei Doppelgaragen und zwei Stellplätzen ersetzt. Für die drei Wohneinheiten werden insgesamt sechs Stellplätze auf dem Grundstück errichtet.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Wand und Firsthöhe, zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude und Nebenflächen etc.)

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde wird gebeten, die Einhaltung der Abstandsflächen zu prüfen (Festsetzung A 3.3 im Bebauungsplan).

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

6.3. Bauantrag: Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus, Fl.Nrn. 918/4, 918/19, Gemarkung Etterschlag, Wörthseestraße 35

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wörthseestraße, Rosengasse und Seeblick“. Dieser Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan, ohne Wand- und Firsthöhenfestsetzungen, weshalb er mit Zuschrift vom 28.02.2018 vom Landratsamt für nicht anwendbar erklärt wurde. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen. Grundstücksgröße: 824 m², Darstellung im Flächennutzungsplan: Reines Wohngebiet, südlicher Teil des Grundstückes als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (Bebauung bleibt hiervon unberührt).

Für die Erweiterung des Wohnhauses liegt eine bereits genehmigte Erweiterung des Wohnbereichs im Erdgeschoss und Obergeschoss vor (AZ.: 40-B-2018-336-5/01.04.2020), welche nicht ausgeführt wurde. Im vorliegenden Antrag wird im Erdgeschoss die bereits genehmigte Wohnraumerweiterung aufgenommen (Grundfläche neu: 42,71 m²) sowie eine zusätzliche Erweiterung des Ateliers im Norden (Grundfläche neu: 11,68 qm). Die Erweiterung im Obergeschoss soll entgegen der vorliegenden Genehmigung verkleinert und die Dachterrasse nach Westen verschoben werden. Um einen harmonischen Baukörper zu gestalten soll ein einheitliches neues Walmdach ausgeführt werden, unter Beibehaltung der vorhandenen Firsthöhe. Im Zuge der Umbaumaßnahme werden auch energetische Sanierungsmaßnahmen am Baukörper und der Anlagentechnik erfolgen.

Die Wohnflächenerweiterung beeinflusst die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nicht. Auf dem Grundstück werden 2 Stellplätze nachgewiesen.

In der näheren Umgebung sind vergleichbare Gebäude (Grundfläche, Wand- und Firsthöhe) vorhanden.

Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

Beschluss:

Das Einvernehmen wird gem. § 34 BauGB erteilt.

Hinweis an die Untere Bauaufsichtsbehörde:

Bei Erteilung der Baugenehmigung für diese Planung sollte vom Bauherrn verlangt werden, die ursprüngliche Genehmigung zurückzugeben. Eine Vermischung beider Anträge ist nicht zulässig.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

6.4. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport vom 02.03.2022, betreffend Fl.Nr. 903/48, Gemarkung Etterschlag, Wörthseestraße 34 b: Anhörung zur Einvernehmensersatzung

Sachvortrag:

Für das Bauvorhaben gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vordere Seestraße-Wörthseestraße-Alpenblick“, rechtskräftig seit 19.12.2018. Grundstücksgröße: 621 m²

Der Neubau des Einfamilienhauses mit Doppelcarport wurde mittels Bescheid des Landratsamtes vom 19.05.2020 genehmigt (40-B-2019-742-5). Die Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport wurde in der Gemeinderatssitzung vom 06.04.2022 behandelt. Das Einvernehmen zur Tektur sowie zu den folgenden Befreiungen und Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 wurde vom Gemeinderat nicht erteilt:

- 1.1.1 Befreiung von der Festsetzung A 6.2 Satz 1:
Unterschreitung der Mindestdachneigung von 20 ° um 0,8 ° auf geplant 19,2
- 1.1.2 Ausnahme von der Festsetzung A 4.3:
Ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,50 m für die Errichtung von Balkonen – die beantragte Überschreitung beträgt 1,455
- 1.1.3 Ausnahme von der Festsetzung A.4.3 Satz 2:
Ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze um 0,325 m für die Errichtung von Außentritten gem. Ziffer A 4.3

Begründung des Landratsamtes bzgl. der Einvernehmensersatzung:

Zu 1.1

Der Antrag auf Befreiung von der Festsetzung A 6.2 bzgl. der Dachneigung wurde mit E-Mail vom 16.08.2022 zurückgenommen und die Dachneigung entsprechend auf 20 ° geändert.

Zu 1.2 und 1.3

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplanes solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Gemäß der Festsetzung A.4.3 dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise durch Außentritten, Wintergärten, eingeschossige Erker, Balkone und Terrassen um bis zu 1,50 m überschritten werden. Beantragt ist die Überschreitung der Baugrenze um 1,455 m für die Errichtung eines Balkons und um 0,325 m für die Errichtung einer Außentreppe. Der Bebauungsplan sieht demnach ausdrücklich eine Ausnahme für die Überschreitung der Baugrenze durch einen Balkon und eine Außentreppe vor. Weitere

Einschränkungen für die Erteilung der Ausnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans und in der Begründung des Bebauungsplans nicht aufgeführt.

Das Landratsamt Starnberg vertritt die Auffassung, dass die Gemeinde das Einvernehmen zur Unrecht verweigert hat und beabsichtigt deshalb die Baugenehmigung unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu erteilen, sofern ihm keine weiteren Gründe bekannt werden, die eine Verweigerung des Einvernehmens rechtfertigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.2 und 1.3

Aufgrund der Festsetzung A.4.3 sieht der Bebauungsplan **eine ausnahmsweise** Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 1,50 m für Außentreppen, Wintergärten, eingeschossige Erker, Balkone und Terrassen vor – einen generellen Anspruch auf die Erteilung der Ausnahme besteht nicht (s. § 31 Abs. 1 BauGB). Einen Ausnahmetatbestand sowie eine Begründung seitens der Antragsteller nach dem Erfordernis der Überschreitung liegt nicht vor.

Beschluss:

Das Einvernehmen zu der beantragten ausnahmsweisen Überschreitung der Baugrenzen für die Errichtung von Balkonen und Außentreppe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 9 Nein 4

6.5. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung vom 14.03.2022, betreffend FI.Nr. 975, 974/3, Gemarkung Etterschlag, Bachener Str. 1; Anhörung zur Einvernehmensersetzung für das Bauvorhaben Nutzungsänderung einer Maschinenhalle

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 BauGB Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Es wird wiederholt im Gemeinderat behandelt. Grundstücksgröße: 5.255 m², Darstellung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche.

Für den Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer Maschinenhalle in ein Lager für einen Landschaftsgärtner erteilte der Gemeinderat sein Einvernehmen (07.12.20), für die Reifenwerkstatt mit Ersatzteillager nicht (07.12.20). Das Landratsamt vertritt 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 eingereichte Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung entsprach dem Vorbescheid. Aufgrund der nicht vorhandenen Stellplätze erteilte der Gemeinderat sein Einvernehmen nicht. (06.04.2022). Das Landratsamt Starnberg teilte die rechtliche Auffassung der Gemeinde und forderte vom Entwurfsverfasser neue Eingabepläne, in welchen die fehlenden Stellplätze mit Abstandsflächen nachgewiesen sind.

In der vorliegenden Eingabeplanung werden die erforderlichen Stellplätze gemäß der Nrn. 9.2 und 9.3 der Anlage zur GaStellV dargestellt: für die Reifenwerkstatt mit Ersatzlager sechs Stellplätze und für das Gartenlager zwei Stellplätze. Insgesamt werden auf dem Grundstück FI.Nr. 975, Gemarkung Etterschlag, 8 Stellplätze nachgewiesen. Der geforderte Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 1

6.6. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung vom 14.03.2022, Fl.Nr. 975, Gemarkung Etterschlag, Bachener Str. 1, Anhörung zur Einvernehmensersetzung für das Bauvorhaben Nutzungsänderung eines Teilbereiches der Bergehalle

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 BauGB Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Grundstücksgröße: 5255 m², Darstellung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche.

Mit Antrag vom 14.03.2022 wurde die Genehmigung der Nutzungsänderung eines Teilbereichs der Bergehalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 975, Gemarkung Etterschlag, in ein Lager für einen Gartenbaubetrieb beantragt. Die Gemeinde Wörthsee verweigerte in der Sitzung des Gemeinderates am 06.04.2022 das gemeindliche Einvernehmen zu dem Antrag mit der Begründung, dass für das Vorhaben nicht die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen worden sei.

Der Antragsteller des Bauvorhabens wies in seinen Eingabeplänen vom 26.07.2021 lediglich einen Stellplatz für das o.g. Vorhaben nach. Der Entwurfsverfasser wurde vom Landratsamt aufgefordert, die erforderlichen Stellplätze anhand der GaStellV nachzuweisen.

Der neu eingereichte Eingabeplan mit Abstandflächen und zwei Stellplätzen entspricht der Nr. 9.2 der Anlage zur GaStellV. Der geforderte Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

6.7. Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage vom 03.09.2021, Fl.Nr. 136/3, Gemarkung Steinebach, Dettmarweg 1; Klageerhebung nach Einvernehmensersetzung - Beschluss zum weiteren Vorgehen

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung gem. § 30 Abs. 1 BauGB: qualifizierter Bebauungsplan Nr. 42 „Birkenweg/Seepromenade/Meisenweg/Dorfstraße“ rechtskräftig seit 10.11.2009. Grundstücksgröße: 819 m².

Der Antrag auf Vorbescheid vom 03.09.2021 wurde zuletzt in der Sitzung am 29.06.2022 im Gemeinderat behandelt. Das Einvernehmen zu der Frage Nr. 1, ob ein Grenzabstand des Wohnhauses zur nördlichen Grundstücksgrenze von 6,00 m (wie bei den angrenzenden Nachbargrundstücken am Dettmarweg) planungsrechtlich zulässig ist, wurde nicht erteilt.

Mit Bescheid vom 20.07.2022 genehmigte das Landratsamt den Antrag auf Vorbescheid unter Einbezug der Frage Nr. 1 und ersetzte das gemeindliche Einvernehmen.

Aufgrund der Sommerpause des Gemeinderates wurde zur Fristwahrung von der Ersten Bürgermeisterin Klage gegen den Bescheid des Landratsamtes eingereicht.

Die durch die Verwaltung beauftragte Anwaltskanzlei sieht jedoch für die Klage wenig Aussicht auf Erfolg.

Durch die Überschreitung der Baugrenze um lediglich 50 cm werden im vorliegenden Fall Grundzüge der Planung nicht berührt.

So hat das VG München in einer jüngeren Entscheidung entschieden, dass dann, wenn mit den Baugrenzen zum einen der vorhandene Bestand abgebildet wird und zum anderen bestehenden Bauwünschen Rechnung getragen wird, keine Grundzüge der Planung berührt werden.

Das in der Bebauungsplanbegründung zum Ausdruck kommende Ziel der Entwicklung einer Baustruktur mit schmalen, lang gestreckten Gebäuden senkrecht zum See hin kann demgegenüber ohne weiteres auch dann erreicht werden, wenn das Gebäude in 6,00 m Abstand zum Dettmarweg errichtet wird. Auf diese Weise kann sogar noch eine größere Einheitlichkeit erreicht werden, denn das Gebäude greift in diesem Fall ja die Bauflucht des östlich gelegenen Anwesens Dorfstraße 28 auf. Zudem fällt die Abweichung auch in quantitativer Hinsicht recht geringfügig aus.

Seitens der Verwaltung wird deshalb die Rücknahme der Klage empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Klage gem. § 92 Abs. 1 VwGO zurückzuziehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

6.8. Antrag auf Erteilung einer Verlängerung eines Vorbescheides vom 10.02.2022, Fl.Nr. 467/2, Gemarkung Steinebach, Panoramaweg 3; Anhörung zur Einvernehmensersetzung

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 77 „Panoramaweg-Maistraße“ und Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77. Grundstücksgröße: 1037 m².

Der Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheides wird wiederholt im Gemeinderat behandelt. Beantragt wird:

1. Aufstockung und Umbau des Bestandes zu zwei Vollgeschossen
2. Änderung der Wandhöhe auf bis zu 6,20 m an der Ost- und Westgrenze
3. Änderung der Dachform zu einem Walmdach bis 20° (Frage wurde von den Bauherren zurückgenommen)

Die Gemeinde Wörthsee hat mit Schreiben vom 27.04.2022 das Einvernehmen zur beantragten Verlängerung des Vorbescheides verweigert. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.06.2022 wurde das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung und zur Ausnahme erneut verweigert. Als Begründung wurde vorgetragen, dass die geplante Aufstockung auf zwei Vollgeschosse sowie die vorgesehene Wandhöhe von 6,20 weiterhin den im Aufstellungsbeschluss vom 11.11.2020 formulierten Zielen des Bebauungsplanes Nr. 77 widerspreche:

- Festlegung einer Einzelhausbebauung mit 1 Wohneinheit
- Geschossigkeit E – D, Ausgestaltung wird im weiteren Planungsprozess festgelegt.

Zu Frage 1:

Das Landratsamt vertritt die Auffassung, dass die Aufstockung und der Umbau des Bestands in zwei Vollgeschosse nicht den Zielen der Veränderungssperre widersprechen. Diese sieht eine Bebauung mit einer Geschossigkeit von E + D vor. Die Ausgestaltung ist noch nicht näher vom Gemeinderat bestimmt. Das Landratsamt, Fachbereich Bauleitplanung, vertritt die Auffassung, dass mit dem Planungsziel E + D im planungsrechtlichen Sinn eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zum Ausdruck gebracht wird.

Zu Frage 2:

Auch die Änderung der Wandhöhe auf bis zu 6,20 m an der Ost- und Westgrenze widerspricht nach Ansicht des Landratsamtes nicht den Planungszielen der Veränderungssperre. In den Planungszielen zur Veränderungssperre wurde keine Aussage zur Wandhöhe getroffen. Somit ist die Wandhöhe gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Landratsamt Starnberg vertritt die Auffassung, dass die Gemeinde das Einvernehmen zu dem Antrag auf Vorbescheid zu Unrecht verweigert hat. Das Landratsamt beabsichtigt deshalb, den Vorbescheid unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu erteilen, sofern ihm keine weiteren Gründe bekannt werden, die eine Verweigerung des Einvernehmens rechtfertigen.

Beschluss:

Das geplante Bauvorhaben entspricht den Zielen des unter Top 3.1 beschlossenen Entwurfs für den Bebauungsplan Nr. 77 „Panoramaweg- Maistraße“ (zulässig 2 VG bei einer max. WH von 6,6 m).. Die Dachform ist nicht mehr Gegenstand des Vorbescheids
Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

7. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Zaunanlage (Stabgitter) mit Schiebetor, Fl.Nr. 373/10, Gemarkung Steinebach, Ahornstraße 20

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Zulässigkeit gemäß Bebauungsplan Nr. 11 „Oberfeld Steinebach“, rechtskräftig 27.11.1985. Grundstücksgröße 912 m².

Der Bebauungsplan Nr. 11 setzt unter Punkt 5.1 fest, dass für den gesamten Geltungsbereich nur Einfriedungen in Form von Holzzäunen und zwar als senkrechte Hanichlzäune (=einfacher Holzzaun aus entasteten Fichten- oder Tannenstangen) aus geteilten Nadelholzstämmchen in Höhe von max. 0,90 m zulässig sind. Die Hinterpflanzung dieser Zäune ist gem. der zugeordneten Grünordnung auszuführen.

Der Eigentümer beantragt eine isolierte Befreiung von dieser Festsetzung zur Errichtung einer Zaunanlage mit Schiebetor. Die Ausführung des Zaunes ist als Stabgitterzaun mit elektrischer Schiebetoranlage in einer max. Höhe von 1,25 m geplant. Die Garagenzufahrt wird nicht eingefriedet und entspricht der Festsetzung 5.2 des Bebauungsplanes.

Als Begründung für den Antrag auf Befreiung wird das Design des Wohnhauses angeführt, wonach der Stabgitterzaun sich besser einfügt.

Bei einer Vor Ortbesichtigung der Verwaltung wurde festgestellt, dass im Bereich der Ahornstraße und Dahlienweg zahlreiche Stabgitterzäune als Grundstückseinfriedungen errichtet wurden (unter anderem auch der gemeindliche Kindergarten Ecke Dahlienweg/Ahornstraße).

Die Zustimmung zur Errichtung des Stabgitterzaunes kann erteilt werden, da das Ortsbild in diesem Bereich durch die vorhandenen Stabgitterzäune in der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

Der Gemeinderat diskutiert den Antrag. Auf Anfrage wird mitgeteilt, dass der Zaun bereits errichtet wurde.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zu der beantragten isolierten Befreiung von der Festsetzung 5.1 des Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberfeld-Steinebach“.

Abstimmungsergebnis:

Ja 0 Nein 12

8. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

9. Verschiedenes

Sachvortrag:

Eine Gemeinderätin bittet zu prüfen, ob bei der neuen Spritzdecke im Verlauf der Seeleite nicht zuviel Rollsplitt aufgebracht wurde.

Ende der Sitzung: 22:00 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung