



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 24.07.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 20:30 Uhr Sitzungsende: 21:05 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.06.2023
2. Bekanntgabe der am 26.06.2023 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Sanierung Hauptstraße 18": Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
 - 3.1. Vorstellung des Nutzungs- und Sanierungskonzeptes für das denkmalgeschützte Objekt Hauptstr. 18
4. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
5. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
6. Bevollmächtigung der 1. Bürgermeisterin zur Einvernehmenserteilung in Bausachen während der sitzungslosen Zeit
7. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
 - 7.1. Bauantrag: Umbau und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses, Fl.Nr. 900/2, Gemarkung Etterschlag, Alte Hauptstraße 2
 - 7.2. Bauantrag: Ausbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Fl.Nr. 918/1, 918/2, Gemarkung Etterschlag, Seeblick 17; erneute Beteiligung durch das Landratsamt Starnberg
 - 7.3. Antrag auf Vorbescheid: Neuaufteilung eines Grundstückes und Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen, Carport und Stellplätzen, Fl.Nr. 869,
 - 7.4. Antrag auf eine isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung, Fl.Nr. 958/16, Gemarkung Steinebach, Steige 5
 - 7.5. Antrag auf eine isolierte Abweichung von der Garagensatzung, Fl.Nr. 361/4, Gemarkung Steinebach, Tulpenweg 2
 - 7.6. Tektur: Bau eines Stellplatzes unter der Holzterrasse, Fl.Nr. 1366/0, Gemarkung Etterschlag, Obere Dorfstraße 3 c
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 26.06.2023

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

2. Bekanntgabe der am 26.06.2023 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

- Der Gemeinderat hat für die Abrechnung der Heizungs- und Kalt- und Warmwasserkosten im Neubau Kirchenwirt einen Vertrag mit einer Dienstleistungsfirma geschlossen.

3. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Sanierung Hauptstraße 18": Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten

3.1. Vorstellung des Nutzungs- und Sanierungskonzeptes für das denkmalgeschützte Objekt Hauptstr. 18

Sachvortrag:

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt den von der Gemeinde beauftragten Architekten, der das künftige Nutzungs- und Sanierungskonzept für das denkmalgeschützte Gebäude vorstellt.

Das Gebäude soll künftig im UG/EG Räume für eine Kindertagesstätte beherbergen. Im OG soll eine Wohnung (5 Zimmer) entstehen.

Von Gemeinderatsmitgliedern wird vorgeschlagen, ob 2 Wohnungen möglich sind (1 größere und 1 kleinere). Große Wohnungen sind schon stark nachgefragt, kleine wurden in letzter Zeit viele in Wörthsee geschaffen.

Die Kosten für die Maßnahmen belaufen sich auf ca. 2 Mio €.

Zu den Mietkosten (weder Kita noch Wohnung) gibt es noch keine Aussagen, entsprechende Gespräche sind zu führen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Teilung der Wohnung zu:

Abstimmungsergebnis:

Ja 4 Nein 11

Somit verbleibt es bei 1 großen Wohnung im OG.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt zu, dass auf der vom Architekten vorgestellten Basis weitergeplant werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

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

TOP entfallen

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

Sachvortrag:

Auf Grund der schwierigen Lage auf dem Bausektor bezüglich Kostenentwicklung -verbunden mit Risiken der Finanzierung, der Wirtschaftlichkeit sowie vergeblicher Partnersuche- sieht die WOGENO derzeit keine Möglichkeit, das Bauprojekt „Wohnen am Teilsrain“ umzusetzen.

Die Stadt München hat ein „Nothilfeprogramm“ in Höhe von 270 Mio. Euro aufgelegt, um Genossenschaften und andere Wohnungsbauunternehmen zu befähigen, 37 Projekte mit 2500 Wohnungen zu realisieren. Die Gemeinde kann keine finanzielle „Nothilfe“ leisten.

Aus den genannten Gründen ist ein reines Abwarten in der Hoffnung auf bessere Zeiten nicht zu empfehlen.

Nach gegenseitiger Abstimmung durch Grundeigentümer, Gemeinde und Vorstand der WOGENO ist die WOGENO einverstanden der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer zu ermöglichen, nach alternativen Partnern zur Realisierung des Wohnprojekts mit dauerhaft bezahlbarem Wohnraum zu suchen und zwar auf der Grundlage des ISEK, des Wettbewerbsergebnisses und des Bebauungsplanentwurfs.

Dazu benötigt die 1. Bürgermeisterin den Auftrag des Gemeinderates, diese Absicht konkret zu verfolgen. Die Gemeinderatsmitglieder sind aber der Meinung, dass kein Verkauf von Wohnungen befürwortet wird. Es soll weiterhin dauerhaft, bezahlbarer Wohnraum werden.

Die Verwaltung soll nachfragen, ob es in anderen Gemeinden schon Beispiele gibt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt das Angebot der WOGENO zur Suche nach anderen Projektentwicklern zur Kenntnis. Die 1. Bürgermeisterin wird ermächtigt, mit möglichen Investoren frühzeitig Gespräche zur Durchsetzung der gemeindlichen Interessen, insbesondere der Verwirklichung von dauerhaft bezahlbaren Mietwohnungen zu führen. Ziel ist ein entsprechender Durchführungsvertrag.

In anderen Gemeinden soll nachgefragt werden, wie dort rechtssicher derartige Modelle umgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

6. Bevollmächtigung der 1. Bürgermeisterin zur Einvernehmenserteilung in Bausachen während der sitzungslosen Zeit

Sachvortrag:

Da die nächste Sitzung zur Behandlung von Bauanträgen erst am 27.09.2023 terminiert ist, kann es geschehen, dass Anträge eingereicht werden, für die die 2-monatige Einvernehmensfrist der Gemeinde vorher abläuft. Ohne Äußerung der Gemeinde gilt das Einvernehmen dann als erteilt. Um dies zu verhindern, sollte die 1. Bürgermeisterin bevollmächtigt werden, gegebenenfalls in Zweifelsfällen zur Fristwahrung das Einvernehmen ohne Gemeinderatsbeschluss zu verweigern. Haftungsrechtlich wäre dies für die Gemeinde ohne Folgen.

Von einem Gemeinderat wird der Wunsch nach einem Ferienausschuss geäußert.

Mehrheitlich wird aber die Auffassung der Verwaltung geteilt, dass die Ferienzeiten möglichst sitzungsfrei sein sollten, im Notfall aber der ganze Gemeinderat einberufen wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat bevollmächtigt die 1. Bürgermeisterin zur Einvernehmensentscheidung in Zweifelsfällen im Rahmen von Anträgen auf Vorbescheid oder Bauanträgen für die Monate Juli/August bis einschließlich 2025 (Ende Legislaturperiode 2020 – 2026).

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

7. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

7.1. Bauantrag: Umbau und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses, Fl.Nr. 900/2, Gemarkung Etterschlag, Alte Hauptstraße 2

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB, Grundstücksgröße 1065 m², Darstellung im Flächennutzungsplan: Dorfgebiet. Die nähere Umgebung ist von Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Betriebsstätten/Gebäuden geprägt. In unmittelbarer Nähe (ca. 50 m) befindet sich das Baudenkmal „Schlossbauernhof“.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wurde mit einem Antrag auf Vorbescheid vom Landratsamt Starnberg genehmigt (Bescheid vom 02.11.2022, AZ 40-V-2022-52-5). Die Gemeinde Wörthsee hat ihr Einvernehmen mit Beschluss vom 06.04.2022 bzw. mit Beschluss vom 17.10.2022 erteilt.

Beantragt wird die Sanierung und der Umbau des Hauptgebäudes sowie die Errichtung eines eingeschossigen Erweiterungsbaues. Die Sparren- und Wärmedämmung ergibt eine unwesentliche Änderung der Firsthöhe und der Kubatur des Bestandsgebäudes. Innerhalb des Gebäudes erfolgen Änderungen der Wandaufteilung (s. Eingabeplanung: gelb = Abbruch, rot = Neu, grau = Bestand).

Die Grundfläche des eingeschossigen Erweiterungsbaues wurde gegenüber dem Antrag auf Vorbescheid reduziert: 74,90 m² + 25,80 m² Terrassendeck (genehmigt: 85 m² + 25 m² Terrassendeck). Die Grundfläche des Bestandsgebäudes beläuft sich auf 89,10 m². Der Anbau wird als Flachdach ausgeführt mit einer Attika von 3,10 m (gemessen von OKFB Best.).

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden in der vorhandenen Garage nachgewiesen.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

7.2. Bauantrag: Ausbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Fl.Nr. 918/1, 918/2, Gemarkung Etterschlag, Seeblick 17; erneute Beteiligung durch das Landratsamt Starnberg

Sachvortrag:

Mit Antrag vom 06.12.2022 (Eingang 06.02.2023) wurde die Baugenehmigung zum Ausbau eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung und Garage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 918/1 und 918/2, Gemarkung Etterschlag, beantragt. Die Gemeinde Wörthsee verweigerte in der Sitzung des Gemeinderates vom 23.01.2023 das Einvernehmen. Als Begründung wurde vorgetragen, dass die Stellplätze teilweise auf der gewidmeten Teilfläche zur Ortsstraße „Seeblick“ geplant sind und dass eine Befreiung von Art. 3 der Garagensatzung der Gemeinde Wörthsee zur Verkürzung des Garagenstauraums nicht möglich sei. Der Ausbau des Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung in der vorliegenden Art werde grundsätzlich befürwortet.

Zwischenzeitlich konnte eine Einigung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Wörthsee erzielt werden. Die im Straßenbestandsverzeichnis eingetragene Fl.Nr. 918/2 ist als Verkehrsfläche zu 84 m² an die Gemeinde Wörthsee verkauft worden. Die Zustimmung des Gemeinderates zur notariellen Beurkundung erfolgt in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2023.

Die offenen Stellplätze werden künftig auf dem Grundstück der Fl.Nr. 918/1, Gemarkung Etterschlag, nachgewiesen. In der Sitzung des Gemeinderates vom 27.03.2023 (n.ö) wurde dem Grundstückseigentümer die Zustimmung zu einer geringfügigen Befreiung vom Stauraum in Aussicht gestellt, damit die Garage mit der Nachbargarage ohne Versatz aneinandergelagert werden kann.

Mit Schreiben vom 11.07.2023 beteiligt das Landratsamt Starnberg erneut die Gemeinde Wörthsee mit der Bitte um Stellungnahme.

Eine positive Beschlussfassung wird empfohlen, nachdem die Grundlagen für eine rechtskonforme Erschließung gesichert wurden.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag einschließlich einer Befreiung von der Garagensatzung zur Verkürzung des Stauraumes wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 4

7.3. Antrag auf Vorbescheid: Neuaufteilung eines Grundstückes und Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen, Carport und Stellplätzen, Fl.Nr. 869,

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB, Grundstücksfläche: 1.624 m², Darstellung im Flächennutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet (WA).

Auf dem Grundstück vorhanden sind ein bestehendes Wohngebäude (Teilunterkellerung), eine Garage und ein Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze. Die bestehenden Gebäude sollen im Zuge der Neubebauung abgebrochen werden.

Zur Bebauung mit einem Doppelhaus mit Doppelgarage, einer Garage und einem Stellplatz, sowie einem Einfamilienhaus mit einer Garage und einem Carport soll das Grundstück künftig in drei Flurstücke aufgeteilt werden. Ein erster Entwurf zum Antrag auf Vorbescheid hatte Fragen zur möglichen Bebauung mit wesentlich größeren Grundflächen, Wand- und Firsthöhen zum Inhalt. Die reduzierte Fassung orientiert sich an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung:

	Maß	Grundfläche	Wandhöhe	Firsthöhe
Obere Dorfstraße 18 = Doppelhaus geplant	15,80 x 9,60	151,58	6,38 m	9,55
Obere Dorfstraße 18 = Einfamilienhaus gepl.	13,00 x 9,50	123,50	6,47	9,00

Als Vorbild für die gewünschte Bebauung dienen als Referenzgebäude unter anderem die Doppelhäuser in der Oberen Dorfstraße 3 c, 3 d, 3 e und 3 f, mit einer Grundfläche je Doppelhaus von 152 m², Wandhöhe ca. 8 m und Firsthöhe von 9,42 m sowie das Wohnhaus in der Oberen Dorfstraße 7 mit einer Grundfläche von 120 m², Wandhöhe 7,80 m, Firsthöhe von 10 m.

Fragen, über die im Vorbescheid zu entscheiden sind:

1. Teilung des Grundstückes und Größe der neuen Grundstücksflächen:

Ist es zulässig, das Grundstück Fl.Nr. 869, gemäß Plandarstellung in drei Grundstücke mit den sich ergebenden Grundstücksflächen (siehe Plan) aufzuteilen?

Grundstück 1 für DHH: 415,73 m²

Grundstück 2 für DHH: 400,08 m²

Grundstück 3 für EFH: 808,19 m²

Beschluss:

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches, in welcher der § 20 BauGB ersatzlos aufgehoben wurde, ist die damit verbundene Genehmigungspflicht der Grundstücksteilung entfallen. Die vorgeschlagene Teilung des Grundstückes ist zulässig, sofern keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. erforderliche Abstandsflächen) verletzt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

2. Erschließung der neuen Grundstücke:

Ist die Erschließung der neu aufgeteilten, zu bebauenden Grundstücke wie dargestellt zulässig?

Beschluss:

Die wegemäßige Erschließung ist gem. Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO gesichert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

3. Lage und Abmessungen der Baukörper im Grundriss:

Ist die dargestellte Bebauung hinsichtlich ihrer Lage im Grundriss auf den neu aufgeteilten Grundstücken sowie hinsichtlich Ihrer Abmessungen bei Einhaltung der Abstandsflächen gem. der Abstandsflächensatzung der Gemeinde zulässig?

Beschluss:

Ja

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

4. Höhenentwicklung der Baukörper:

Sind für die dargestellten Baukörper die Höhenlage der Dachfirste, die Niveaus der Erdgeschossfußböden sowie die dargestellten Höhenlagen der Schnittpunkte von Außenwand/Dachhaut gem. Planangaben zulässig?

Beschluss:

Ja

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

5. Maß der baulichen Nutzung:

Ist die geplante Bebauung mit den dargestellten Vollgeschossen (E + 1) bei Einhaltung der Höchstgrenzen für GRZ und GFZ (§ 17 WR/WA) gem. BauNVO zulässig?

Beschluss:

Ja

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

6. Dachform und Dachneigung der Wohngebäude:

Ist die dargestellte Dachform mit Satteldach, Dachneigung 35 ° zulässig?

Beschluss:

Ja. (Referenzgebäude: Doppelhäuser Obere Dorfstraße 3 c, 3 d, 3 e, 3 f mit einer Dachneigung von 35 °)

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

7. Unterkellerung der Wohngebäude:

Ist die dargestellte Unterkellerung der Wohngebäude zulässig?

Beschluss:

Ja

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

8. Lage der Garagen, Doppelgarage und Carport:

Sind die dargestellten Garagen, Doppelgarage und Carport hinsichtlich ihrer Lage auf dem Grundstück mit einer Wandhöhe von 2,80 m bei Einhaltung der Maßgaben des Art. 6 Abs. 7 BayBO bzgl. einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m zulässig?

Die Stellplätze müssen aber auch anfahrbar sein.

Beschluss:

Gemäß Art. 3 der Garagensatzung von der Gemeinde Wörthsee ist vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Die Einzelgarage vom Grundstück 1 erfüllt diese Festsetzung nicht. Eine Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt. Mit den restlich dargestellten Stellplätzen (Doppelgarage – für das Doppelhaus > Zufahrt über die Bullachstraße, Carport und Garage für das Einfamilienhaus auf dem Grundstück 3 besteht Einverständnis. Die Stellplätze müssen aber auch anfahrbar sein.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

9. Dachform der Garagen, Doppelgarage und Carport:

Ist bei den dargestellten Garagen, Doppelgarage und Carport ein Flachdach zulässig?

Beschluss:

Ja. Art. 4 Abs. 1 der Garagensatzung bezieht sich bezüglich der Dachform auf genehmigungsfreie Garagen, oder Änderung bei Bestandsgaragen.

Die Beantwortung dieser Frage bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

7.4. Antrag auf eine isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung, Fl.Nr. 958/16, Gemarkung Steinebach, Steige 5

Sachvortrag:

Baurechtliche Beurteilung: § 34 BauGB, Grundstückgröße: 396 m², Darstellung im Flächennutzungsplan: Reines Wohngebiet (WR).

Bei einer Baukontrolle durch einen Mitarbeiter des Landratsamtes Starnberg am 20.01.2022 wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 958/16, Gemarkung Steinebach, im westlichen Bereich zur Straße „Steige“ hin, ein Aluzäun mit acht Elementen, welche eine Breite von je 1,80 m aufweisen, errichtet wurden. Die Zaunanlage weist insgesamt eine Länge von 15,30 m auf und hat eine maximale Höhe von 1,95 m.

Gemäß der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wörthsee in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 07.12.2009, sind als Einfriedungen an der Straßenfront nur Holzzäune, schmiedeeiserne Zäune, Maschendrahtzäune und lebende Hecken zulässig (§2 Abs. 2 Nr. 1 der Ortsgestaltungssatzung). Die Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwand oder als Mauer ausgeführt werden (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 der Ortsgestaltungssatzung). Ebenso dürfen Einfriedungen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 der Ortsgestaltungssatzung an der Straßenfront bei Zäunen eine Gesamthöhe von 1,30 m nicht überschreiten.

Die auf dem o.g. Grundstück errichtete Einfriedung widerspricht somit sowohl in der Wahl des Materials, in der Gestaltung und in seiner Höhe der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wörthsee.

Mit Schreiben vom 19.04.2023 fordert das Landratsamt Starnberg die Antragstellerin zur Beseitigung der Zaunanlage bis spätestens 23.06.2023 auf.

Stellungnahme:

Bei einer Vor Ortbesichtigung mit der Antragstellerin und der Verwaltung, konnten keine vergleichbaren Einfriedungen in der näheren Umgebung festgestellt werden. Eine Bepflanzung des Aluzäunes straßenseitig ist nicht möglich. Die Begründung der Antragstellerin nach dem Wunsch eines Sichtschutzes kann z.B. durch die Pflanzung einer lebenden Hecke im Gartenbereich ermöglicht werden.

Die ausführliche Begründung der Antragstellerin liegt dem Gemeinderat als Anlage vor.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Antrag auf eine isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

7.5. Antrag auf eine isolierte Abweichung von der Garagensatzung, Fl.Nr. 361/4, Gemarkung Steinebach, Tulpenweg 2

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB. Grundstückgröße: 1.706 m². Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut und verfügt über 3 Stellplätze (Stellplatz 1 + 2 in der bestehenden Doppelgarage). Der 3. Stellplatz befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze zur Ahornstraße. An der Stelle des offenen Stellplatzes ist die Errichtung eines Carports (3 m x 7 m x 3 m) geplant. Für diesen Stellplatz wird eine isolierte Abweichung von der Festsetzung des Art. 3 Abs. 1 der Garagensatzung beantragt.

Der Carport ist von der Bauart und Größe verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) BayBO), soll aber mit der Zufahrtsseite direkt an der Ahornstraße stehen, so dass der Stauraum von 5 m entfällt. Als Referenzobjekte dienen hierzu die Carports in der Nachbarschaft (Ahornstraße 17 und 17 a) welche ebenso ohne Stauraum unmittelbar an die Ahornstraße errichtet wurden. Der Gemeinderat erteilte für die Referenzobjekte mit Beschluss vom 21.10.2019 sein Einvernehmen.

Stellungnahme:

Es wird eine positive Beschlussfassung empfohlen, da die Festsetzung des Art. 3 Abs. 1 Satz 1 der Garagensatzung für den Bereich der Ahornstraße 17 und 17 a bereits durchbrochen wurde.

Beschluss:

Das Einvernehmen für eine isolierte Abweichung von Art. 3 Abs. 1 Satz 1 der Garagensatzung wird erteilt. Es ist darauf zu achten, dass bei der Ausfahrt Sichtbeziehungen möglich sind.

An das Landratsamt ergeht der Hinweis, dass lt. Baugenehmigung vom 13.08.2012, 4 Stellplätze zu errichten sind. Das Landratsamt wird aufgefordert, die Errichtung des 4. Stellplatzes einzufordern.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 1

7.6. Tektur: Bau eines Stellplatzes unter der Holzterrasse, Fl.Nr. 1366/0, Gemarkung Etterschlag, Obere Dorfstraße 3 c

Sachvortrag:

Baurechtliche Beurteilung: § 34 BauGB, Grundstücksgröße: 461 m², Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet.

Für die gegenständliche Doppelhaushälfte erteilte der Gemeinderat am 15.11.2021 das Einvernehmen. Die Genehmigung erfolgte mittels Bescheid vom 01.04.2022 durch das Landratsamt Starnberg (40-B-2021-824-5).

Die zwei erforderlichen Stellplätze sollten durch eine Garage (Stellplatz 1) sowie durch einen offenen Stellplatz (Nr. 2) an der nordwestlichen Grundstücksgrenze verwirklicht werden. Aufgrund der beengten Geländesituation im Norden der Doppelhaushälften in der Oberen Dorfstraße 3 c, 3 d, 3 e und 3 f, Gemarkung Etterschlag, soll der 2. Stellplatz des Hauses 3 c unter die Holzterrasse gelegt werden. Die Zufahrt erfolgt über die Feuerwehraufstellfläche.

Begründet wird die Tektur, dass die Zufahrt und Durchfahrt der Häuser 3 d – f sicherer gestaltet werden kann, da mehr Sicht auf die Zufahrt gewährt wird. Die Fläche wird durch den zusätzlichen Raum unter der Holzterrasse effektiver genutzt. Die Grundfläche der Terrasse erweitert sich durch diese Maßnahme von 23,95 m² auf 33,78 m². Die Terrasse wird nicht überdacht. Zusätzlich ist im südöstlichen Bereich der Terrasse eine Treppe zum Garten geplant.

Beschluss:

Das Einvernehmen zu der Tektur wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

8. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

9. Verschiedenes

- Im Kreistag wurde das Solarkonzept besprochen. Die Gemeinde hatte dazu Stellung genommen.

Ende der Sitzung: 21:05 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung