



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 19.02.2024
Beginn: 19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 20:10 Uhr Sitzungsende: 21:20 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 22.01.2024
2. Bekanntgabe der am 22.01.2024 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
4. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Sanierung Hauptstraße 18": Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
5. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
 - 5.1. Bauantrag: Windenergie Wörthsee, Neubau und Betrieb von fünf Windenergieanlagen, Fl.Nr. 821, Gemarkung Etterschlag
 - 5.2. Bauantrag: Energetische Sanierung und Umbau eines Wohnhauses mit Errichtung eines Carports, Fl.Nr. 150/5, Gemarkung Steinebach, Obere Seeleite 9; Anhörung zur Einvernehmensersetzung
 - 5.3. Antrag auf eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 "Wörthseeufer, Teilbereich westlich der Seeleite 2014": Fällung von 5 Bäumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 164/5, Gemarkung Steinebach, Seeleite 18
6. Bebauungsplan Nr. 72 "Rehsteig-Nordseite"; Fehlerberichtigung des Bebauungsplanes - erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB; Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4a Abs. 3 BauGB
7. Beteiligung der Gemeinde Wörthsee - 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wörthseeufer) der Gemeinde Seefeld
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 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 22.01.2024

Folgende Änderungen sind gewünscht:

TOP 4: Hinweis soll nicht „Rundweg um den Wörthsee soll erhalten bleiben“ heißen, sondern „Der Verbindungsweg auf Fl.Nr. 187/1 Gemarkung Steinebach soll erhalten werden“.

Beschluss:

Der geänderten Niederschrift wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

2. Bekanntgabe der am 22.01.2024 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

TOP entfallen

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

TOP entfallen

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

TOP entfallen

5. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

5.1. Bauantrag: Windenergie Wörthsee, Neubau und Betrieb von fünf Windenergieanlagen, Fl.Nr. 821, Gemarkung Etterschlag

Sachvortrag:

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt einen Vertreter des Bauherren.

Für Windkraftanlagen besteht grundsätzlich die vom Bundesgesetzgeber vorgesehene Privilegierung im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 249 BauGB.

Gemäß dem gültigen Teilflächennutzungsplan „Windkraft“ sind im Gemeindegebiet Wörthsee Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen ausgewiesen (§ 35 Abs. 3 Satz 3 und § 5 Abs. 2b BauGB i.V.m. § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Der Umgriff umfasst die Fl.Nrn. 821, 821/1, 821/2, 821/3, 819, 820, 822, 823, 824, 465, 471 in der Gemarkung Etterschlag.

Beantragt werden fünf getriebelose, schwachwindorientierte Windenergieanlagen des deutschen Herstellers Enercon aus Aurich vom Typ E-160 EP5 E 3 R 1 mit einer Nennleistung von 5.560 kW und einem Rotordurchmesser von 160 m. Vier der fünf Windenergieanlagen (WEA 1, 3, 4 und 5) werden mit einer Nabenhöhe von 166,6 m und eine WEA (WEA 2) mit einer Nabenhöhe von 160,0 m ausgeführt.

Die beantragten Windenergieanlagen befinden sich im Gemeindegebiet Wörthsee nordöstlich von Etterschlag im Seefelder Wald auf dem Flurstück 821 der Gemarkung Etterschlag, innerhalb einer Konzentrationszone für Windenergie des seit 06.08.2012 rechtskräftigen Teilflächennutzungsplanes. Alle gesetzlich vorgegebenen Abstände (Radius der Abstandskreise: 1.000 m) zu den umliegenden Bebauungen werden von den fünf Windenergieanlagen eingehalten.

Die Fundamente und die, an das jeweilige Fundament angrenzende, dauerhaft zu erhaltende Kranstandfläche, liegen ebenfalls auf der Fl.Nr. 821 der Gemarkung Etterschlag. Die Standorte werden über die BAB 96 Ausfahrt 31 Wörthsee und weiter über bestehende Forstwege erreicht. An den Kreuzungen im Waldgebiet werden während der Betriebszeit Wegweiser installiert, um eine Anfahrt dauerhaft und koordiniert sicherzustellen.

Während den Bauarbeiten und der Anlagenmontage werden temporär Montageflächen, Lagerflächen, Flächen für Container und Parkflächen erstellt. Die temporären Flächen liegen ebenfalls alle auf der Fl.Nr. 821 der Gemarkung Etterschlag. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die temporär genutzten Flächen wieder in den vorherigen Zustand zurückgebaut.

Der Antragsteller möchte seinen Teil zur Energiewende beitragen und auf seinen Flächen im Gemeindegebiet Wörthsee einen Windpark errichten. Die Gemeinde Wörthsee unterstützt dieses Vorhaben. Der Antragsteller bietet der Gemeinde eine Beteiligung an dem späteren Windpark an. Derzeit ist angedacht, eine WEA als kommunale Bürgerwindenergieanlage umzusetzen und zu betreiben.

Zur Historie:

Erstmals beschäftigte sich der Gemeinderat in der Sitzung vom 05.07.2022 mit der Umsetzung von Windkraftanlagen auf den Konzentrationsflächen in Etterschlag. Hier fand ein Einführungsvortrag eines Ingenieurbüros für erneuerbare Energien statt. Die Verwaltung wurde beauftragt die Umsetzung mit Nachdruck zu verfolgen. In der Gemeinderatssitzung am 16.11.2022 wurde das Windenergieprojekt eines privaten Investors ausführlich vorgestellt und die Verwaltung beauftragt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das vorgestellte Konzept zu schaffen. In der Sitzung vom 14.12.2022 wurde vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 84 „Windräder“ gefasst.

Mit dem Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.07.2022 wurde das bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsregime für Windenergie grundlegend geändert. Dieses Gesetz trat am 01.02.2023 in Kraft. Damit wurden die Privilegierungsvoraussetzungen für Windkraft unter § 35 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 249 BauGB geregelt. Somit ist eine Bauleitplanung für o.g. Vorhaben entbehrlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 5

5.2. Bauantrag: Energetische Sanierung und Umbau eines Wohnhauses mit Errichtung eines Carports, Fl.Nr. 150/5, Gemarkung Steinebach, Obere Seeleite 9; Anhörung zur Einvernehmensersetzung

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan: Reines Wohngebiet (WR). Grundstücksfläche: 701 m². Das Grundstück Fl.Nr. 150/5, Gemarkung Steinebach, liegt in der 2. Reihe zum Wörthsee.

Mit dem Bauantrag vom 26.10.2023 wurde die Energetische Sanierung und der Umbau des bestehenden Gebäudes (Baujahr 1986) sowie die Errichtung eines Carports beantragt. Dieser Antrag wurde in der Gemeinderatsitzung am 22.11.2023 behandelt. Der Gemeinderat Wörthsee erteilte sein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben nicht. Die gewünschte Sanierung mit einer Grundfläche von 179,99 m² sowie die Errichtung eines 71 qm großen Carports incl. überdachter Zugang und Abstellraum unmittelbar im Einmündungsbereich der südlichen und nördlichen Ortsstraße „Obere Seeleite“ entsprach nach Ansicht der Gemeinde Wörthsee, hinsichtlich der Grundfläche nicht dem Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB.

Das Landratsamt Starnberg gibt mit Schreiben vom 22.01.2024 der Gemeinde Wörthsee Gelegenheit, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Das Landratsamt begründet seine Prüfung damit, dass in der näheren Umgebung auf dem Grundstück der Fl.Nr. 117/15, Gemarkung Steinebach, Obere Seeleite 4, ein Wohngebäude samt Garagenanbau als Referenzgebäude herangezogen werden kann. Die Garage des Referenzgebäudes wurde durch eine Dachterrasse überbaut und zählt daher zu der Haupt-Grundfläche des Wohnhauses, so dass sich insgesamt eine Haupt-Grundfläche von 208 m² ergibt.

Der Carport wird im Einvernehmen mit den Bauherren aus den Plänen gestrichen und ist daher nicht mehr antragsgegenständlich.

Stellungnahme:

Das Referenzgebäude auf dem Grundstück der Fl.Nr. 117/15, Gemarkung Steinebach, kann als Vergleich für die Haupt-Grundfläche zum Bauvorhaben auf dem gegenständlichen Grundstück der Fl.Nr. 150/5, Gemarkung Steinebach, Obere Seeleite 9, herangezogen werden. Das Vorhaben fügt sich somit nach dem Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche) in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Durch den Verzicht des Carports, sind auch keine Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit in dem Einmündungsbereich der südlichen und nördlichen Ortsstraße „Obere Seeleite“ vorhanden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

- 5.3. Antrag auf eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 "Wörthseeufer, Teilbereich westlich der Seeleite 2014": Fällung von 5 Bäumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 164/5, Gemarkung Steinebach, Seeleite 18**
-

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: Bebauungsplan Nr. 57 „Wörthseeufer, Teilbereich westlich der Seeleite 2014“, rechtskräftig seit 27.09.2017. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Grundstücksfläche: 1.819 m².

Durch ein zertifiziertes Gutachtenbüro wurde eine Baumkontrolle auf dem Grundstück der Fl.Nr. 164/5, Gemarkung Steinebach, durchgeführt. Die Kontrolle, protokolliert durch ein Gutachten vom 12.11.2023, ergibt, dass 5 Bäume altersbedingt nicht mehr erhaltenswert sind. Teilweise sind die Bäume akut umsturzgefährdet. Die Eigentümer bitten um eine zeitnahe Genehmigung zur Fällung der Bäume, damit eine Gefährdung von Personen und Sachen auf den benachbarten Grundstücken, der Straße sowie auf dem gegenständlichen Grundstück vermieden werden kann.

Die betroffenen Bäume befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Das Grundstück liegt nur im seenahen Bereich im LSG. Eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde ergab, dass die Bäume nicht erhaltenswert sind und bei einem adäquaten Ersatz zur Fällung freigegeben werden können. Die Antragsteller versichern, dass die Ersatzbepflanzung gem. Nr. 6 des Bebauungsplanes Nr. 57 entsprechend durchgeführt und nachgewiesen wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der isolierten Befreiung von der Festsetzung 6.2 des Bebauungsplanes Nr. 57 „Wörthseeufer, Teilbereich westlich der Seeleite 2014“ wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

6. **Bebauungsplan Nr. 72 "Rehsteig-Nordseite"; Fehlerberichtigung des Bebauungsplanes - erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB; Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4a Abs. 3 BauGB**
-

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee hat in der Sitzung am 18.11.2019 beschlossen, für die Grundstücke Fl. Nrn. 503/3 und 503 Teilfläche, beide Gemarkung Steinebach, einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB aufzustellen. Das Gebiet liegt an der Nordseite der Straße „Rehsteig“ unterhalb der Kirche „Zum heiligen Abendmahl“.

Der Beschluss wurde am 25.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 15.11.2021 den Bebauungsplan Nr. 72 „Rehsteig-Nordseite“ als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 72 „Rehsteig-Nordseite“ in der Fassung vom 15.11.2021 in Kraft.

Der erste Bauantrag für ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 wurde der Verwaltung im November 2023 vorgelegt. Bei Prüfung dieses Antrages wurde festgestellt, dass die Höhenvermessung fehlerhaft ist. Das natürliche Gelände wurde auf Grund der fehlerhaften Vermessung bei allen Grundstücken zu hoch festgesetzt. Darüber hinaus wurde die Festsetzung A 3.3 missverständlich formuliert.

Aufgrund dieses Fehlers in den Höhenkoten wird die Gemeinde Wörthsee für den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 72 „Rehsteig-Nordseite“ ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchführen. Es erfolgt eine erneute und verkürzte Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 15.02.2023 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

In den Planzeichnungen wurden die korrigierten Höhenkoten eingefügt und in der textlichen Festsetzung A 3.3 das Wort „maximal“ gestrichen.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72 „Rehsteig-Nordseite“ (i.d.F. vom 15.02.2024) mit allen Anlagen wurde dem Gemeinderat in KommSafe zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee beauftragt die Verwaltung, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72 „Rehsteig-Nordseite“ in der Fassung vom 15.02.2024 erneut die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB (verkürzte eingeschränkte Auslegung – nur zu den geänderten Punkten – 15 Tage) durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 1

7. **Beteiligung der Gemeinde Wörthsee - 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wörthseeufer) der Gemeinde Seefeld**
-

Sachvortrag:

Die Nachbargemeinde Seefeld stellt zwei neue Bebauungspläne am Wörthseeufer auf. „Wörthseeufer – Teil Nord“ und „Wörthseeufer – Teil Süd“.

Die Gemeinde Wörthsee wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung befindlichen Bebauungspläne frühzeitig beteiligt und konnte in der Zeit vom 28.12.2023 bis 02.02.2024 Einwände oder Stellungnahmen abgeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee hat sich in seiner Sitzung am 22.01.2024 damit beschäftigt. Einwände wurden keine erhoben; Hinweis: Der Verbindungsweg auf Fl.Nr. 187/1, Gemarkung Steinebach soll erhalten werden.

Die Stellungnahme der Gemeinderatssitzung vom 22.01.2024, wurde am 24.01.2024 an die Gemeinde Seefeld übermittelt.

Im Zuge der Aufstellung der beiden Bebauungspläne „Wörthseeufer – Teil Nord“ und „Wörthseeufer – Teil Süd“ hat sich herausgestellt, dass auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Seefeld im Parallelverfahren geändert werden muss.

Die Gemeinde Wörthsee wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wörthseeufer) frühzeitig beteiligt und kann in der Zeit vom 29.01.2024 bis 01.03.2024 Einwände oder Stellungnahmen abgeben.

Beschluss:

Analog zum Beschluss der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Wörthsee vom 22.01.2024:

Belange der Gemeinde Wörthsee sind nicht betroffen, es werden keine Einwände erhoben.

Hinweis: Der Verbindungsweg auf Fl.Nr. 187/1, Gemarkung Steinebach soll erhalten werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

8. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

9. Verschiedenes

Information aus dem Gremium:

- Der Bürgersolarpark wurde erschlossen und ist seit 08.02.2024 am Netz.
Die 1. Bürgermeisterin gibt den Besichtigungstermin noch bekannt.

Ende der Sitzung: 21:20 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung