



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 23.04.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 20:15 Uhr Sitzungsende: 20:30 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Wechsel einer Gemeinderätin von der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" zur Fraktion "WörthseeAktiv"
2. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
 - 2.1. Bauantrag: Neubau eines Ferienhauses; Nähe Seeleite
 - 2.2. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses, Etterschlager Straße - Veränderungssperre -
 - 2.3. Bauantrag: Nutzungsänderung eines Wochenendhauses in ein Einfamilienhaus mit 2 Stellplätzen; Seeleite 14
 - 2.4. Bauantrag: Neubau eines Carports; Anhörung zur Einvernehmensersetzung; Muldenstr. 1 d
 - 2.5. Bauantrag: Neubau einer Garage; Anhörung zur Einvernehmensersetzung; Mudlenstr. 1 e
 - 2.6. Bauantrag: Neubau einer Garage; Anhörung zur Einvernehmensersetzung; Muldenstr. 1 f
 - 2.7. Bauantrag: Neubau eines Doppelcarports; Anhörung zur Einvernehmensersetzung; Muldenstr. 1 g
 - 2.8. Antrag auf Verlängerung einer Baugenehmigung: Aufstockung des bestehenden Wohnhauses, Wörthseestraße 37
 - 2.9. Bauvoranfrage: Aufstockung Wohngebäude; Waldstr. 21 b
 - 2.10. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage; Graf-Toerring-Str. 12,
 - 2.11. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Einfriedung zum Nachbargrundstück, Am Hochanger 5
3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Maistraße": Untersuchung der Bebaubarkeit eines Grundstücks sowie Umbau eines bestehenden Wohnhauses
4. Bebauungsplan Nr. 61 „Steinebach - Areal Kirchenwirt“
 - 4.1. Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre
 - 4.2. Änderungsbeschluss zum neuen Konzept für das Grundstück Fl.Nr. 45/3, Gemarkung Steinebach
5. Information der 1. Bürgermeisterin
6. Verschiedenes

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. Wechsel einer Gemeinderätin von der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" zur Fraktion "WörthseeAktiv"

Sachvortrag:

Die Gemeinderätin hat mit Schreiben vom 05.04.2018 mitgeteilt, dass Sie aus der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ austritt und sich künftig der Fraktion „WörthseeAktiv“ anschließt. Evtl. daraus resultierende Änderungen bei der Besetzung der Ausschüsse werden in der Gemeinderatssitzung im Juni behandelt, da keine Ausschüsse davon betroffen sind, die in den nächsten 2 Monaten tagen.

Kenntnisnahme

2. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

2.1. Bauantrag: Neubau eines Ferienhauses; Nähe Seeleite

Sachvortrag:

Auf dem 361 qm großen Grundstück soll ein Ferienhaus mit den Außenmaßen von 8,51m x 7,00 m errichtet werden.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 57 „Wörthseeufer, Teilbereich westlich der Seeleite 2014“.

Das geplante Ferienhaus erscheint an der Talseite dreigeschossig. Die Wandhöhe beträgt 8,26 m, die Firsthöhe 9,39 m. Im Bebauungsplan sind talseitig eine Wandhöhe von 5,30 m und eine Firsthöhe von 6,70 m festgesetzt. Außerdem sind nur Abgrabungen bis zu 0,50 m lässig. Die auf dem Grundstück vorhandene Rotfichte, im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, soll gefällt werden. Eine Ersatzpflanzung ist wegen des geplanten Hauses nicht möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Überschreitung der Wand- und Firsthöhen und der massiven Abgrabungen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingehalten. Die Verwaltung empfiehlt daher, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt, da mit der Planung die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 „Wörthseeufer, Teilbereich westlich der Seeleite 2014“ nicht eingehalten werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

**2.2. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses, Etterschlager Straße -
Veränderungssperre -**

Sachvortrag:

Es wird Bezug genommen auf den Beschluss von 19.09.2016.

Mit Beschluss vom 15.05.2017 wurde das Einvernehmen zum vorgelegten Bauantrag erteilt, damit das Landratsamt eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilen kann, ist nochmals die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird auf die nächste Sitzung verschoben, da noch eine Ansicht von der Tiefgareneinfahrt mit dem Geländeverlauf von der Etterschlager Straße aus vorgelegt werden soll.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

**2.3. Bauantrag: Nutzungsänderung eines Wochenendhauses in ein
Einfamilienhaus mit 2 Stellplätzen; Seeleite 14**

Sachvortrag:

Der der Bebauungsplan Nr. 57 „Wörthseeufer – Teilbereich westlich der Seeleite 2014“ im September 2017 in Kraft getreten ist, wird vom Landratsamt Sarnberg um eine erneute Stellungnahme zum bereits im Jahr 2014 vorgelegten Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Wochenendhauses in ein Einfamilienhaus gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Wohnhaus wird bisher noch als Nebenwohnsitz genutzt.

Die Seeleite ist bis zur Einfahrt zu den im Plan ausgewiesenen Stellplätzen in der benötigten Fahrbahnbreite ausgebaut.

Der Antragsteller ist zwar Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 164/16. Die Seeleite ist als Ortsstraße gewidmet, jedoch das Grundstück Fl.Nr. 164/16 jedoch nicht, so dass die Erschließung nicht auf Dauer gesichert ist.

Die gewidmete Fläche alleine aus Fl.Nr. 162 ist auch für die Erschließung nicht ausreichend.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Hinweis: Die geplanten Stellplätze können nicht genutzt werden, da das Gelände dort zu steil ist und über eine Treppe erschlossen ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

**2.4. Bauantrag: Neubau eines Carports; Anhörung zur
Einvernehmensersetzung; Muldenstr. 1 d**

Sachvortrag:

Das Landratsamt Sarnberg hat mit Bescheid vom 30.06.2016 (AZ: 40-B-2015-479-5) den Neubau von zwei Doppelhäusern und zwei Doppelparkern genehmigt.

In den vorgelegten Tekturplänen (TOP 2.4 – 2.7) sollen anstelle der bisher geplanten Stellplätze in zwei Doppelparkern zwei Garagen, ein Doppelcarport und ein Carport errichtet werden.

Mit Beschluss vom 31.07.2017 wurde das Einvernehmen zur gesamten Planung nicht erteilt.

Mit Schreiben vom 10.04.2018 teilt das Landratsamt Starnberg mit, dass das Einvernehmen zu Unrecht verweigert wurde, da sich die Garagen und der Carport nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird für die gesamte Planung Tagesordnungspunkte 2.4 – 2.7 weiterhin nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 0**
2.5. Bauantrag: Neubau einer Garage; Anhörung zur
Einvernehmensersetzung; Mudlenstr. 1 e

Sachvortrag:

Der Antrag zur Anhörung zur Einvernehmensersetzung zum vorgelegten Tekturantrag wurde bereits unter TOP 2.4 behandelt.

Beschluss:

Zum Beschluss wird auf TOP 2.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 0**

2.6. Bauantrag: Neubau einer Garage; Anhörung zur
Einvernehmensersetzung; Muldenstr. 1 f

Sachvortrag:

Der Antrag zur Anhörung zur Einvernehmensersetzung zum vorgelegten Tekturantrag wurde bereits unter TOP 2.4 behandelt.

Beschluss:

Zum Beschluss wird auf TOP 2.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 0**

2.7. Bauantrag: Neubau eines Doppelcarports; Anhörung zur
Einvernehmensersetzung; Muldenstr. 1 g

Sachvortrag:

Der Antrag zur Anhörung zur Einvernehmensersetzung zum vorgelegten Tekturantrag wurde bereits unter TOP 2.4 behandelt.

Beschluss:

Zum Beschluss wird auf TOP 2.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 0**

2.8. Antrag auf Verlängerung einer Baugenehmigung: Aufstockung des bestehenden Wohnhauses, Wörthseestraße 37

Sachvortrag:

Mit Bescheid vom 11.06.2012 (AZ.: 40-B-2012-226-5) wurde die Genehmigung zur Teilaufstockung des bestehenden Wohnhauses erteilt. Die Genehmigung wurde mit Bescheid vom 12.07.2016 bis zum 15.06.2018 verlängert.

Mit Schreiben vom 05.04.2018, eingegangen am 06.04.2018, wird die Verlängerung um weitere 2 Jahre beantragt.

Änderungen in der Sach- und Rechtslage haben sich nicht ergeben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2.9. Bauvoranfrage: Aufstockung Wohngebäude; Waldstr. 21 b

Antrag wurde zurückgezogen.

TOP entfallen

2.10. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage; Graf-Toerring-Str. 12,

Sachvortrag:

Auf dem 1177 qm großen Grundstück sollen unter Abbruch des bestehenden Wohnhauses zwei Einfamilienhäuser mit Garage mit den Außenmaßen von 14,00 m x 7,25 m und einer Wandhöhe von 6,00 m errichtet werden.

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Zum Antrag auf Vorbescheid werden folgende Fragen gestellt.

1. Ist in Anlehnung an den östlichen Nachbarn (Fl. Nr. 479) mit einer gemessenen Wandhöhe von 6,72 m und an den westlichen Nachbarn mit einer Wandhöhe von 6,09 m eine geplante Wandhöhe von 6,00 m für dieses Bauvorhaben zulässig?
2. Können ebenso zwei Vollgeschossen (EG und OG) in Anlehnung an die Nachbarn in der Umgebung zugestimmt werden? Zum Vergleich sind die Gebäude mit den Fl. Nrn. 479 und 475/1 mit zwei Vollgeschossen heranzuziehen. Beim Nachbarn mit Fl. Nr. 477 sind zum rückwärtigen Bereich hin 2 Geschosse vorhanden.
3. Im Vergleich zu den unmittelbaren Nachbarn mit den Fl. Nrn. 479 und 477, welche eine GRZ von 0,20 bzw. 0,19 für das Gebäude vorweist, wird bei diesem Bauvorhaben eine GRZ von 0,21 – angerechnet nur die Gebäude – anvisiert. Ist eine GRZ von 0,21 möglich?

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen 1 – 3 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2.11. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Einfriedung zum Nachbargrundstück, Am Hochanger 5

Sachvortrag:

Zur Errichtung einer Einfriedung zum Nachbargrundstück wird mit Schreiben vom 28.03.2018 eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Etterschlag-Süd“ beantragt.

Im § 7 Nr. 1 des Bebauungsplanes ist zu Einfriedungen festgesetzt: Die Grundstücke von Einfamilien- und Doppelhäusern sind an den angrenzenden öffentlichen Straßen mit Holzzäunen, an den anderen Seiten mit Maschendraht mit dichtbewachsenen Hecken hinterpflanzt einzufrieden. Die Zäune dürfen nicht höher als 1,20 m sein.

Abweichend davon möchten die Antragsteller einen 1,40 m (zur Straße), 2,00 m (im Bereich der Garage) und 1,60 m (im hinteren Bereich des Grundstücks) hohen Holzzaun errichten. Begründet wird dies mit der vorherrschenden übermäßigen Grenzbewachung des Nachbargrundstücks. Dadurch sind die Bauherren gezwungen einen Überwucherschutz an die Grenze zu bauen. Dieser muss dementsprechend dicht sein, um ein Durchwachsen des Gestrüpps zu verhindern.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Etterschlag Süd“ bzgl. der Festsetzungen § 7 Nr. 1 zur Errichtung eines Holzzaunes mit einer Höhe von 1,40 m, 2,00 m und 1,60 m zum Nachbargrundstück nicht zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Maistraße": Untersuchung der Bebaubarkeit eines Grundstücks sowie Umbau eines bestehenden Wohnhauses

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 „Maistraße“. Im Bebauungsplan ist bisher nur ein Baufenster festgesetzt.

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück ein zweites Wohnhaus, entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit einer Grundfläche von 95 qm errichten. Die bestehende Garage würde beseitigt und in 5 m Abstand zum Straßenverlauf neu geplant werden. Die Gestaltung des Gebäudes soll den bestehenden Nachbargebäuden entsprechen.

Für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird mit Schreiben vom 29.03.2018 die Änderung des Bebauungsplans beantragt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Maistraße“ für die Fl. Nr. 463/21 zu. Die Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 3 Nein 11

4. Bebauungsplan Nr. 61 „Steinebach - Areal Kirchenwirt“

4.1. Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre

Sachvortrag:

Die Veränderungssperre für den Bebauungsplan läuft am 23.05.2018 ab. Da das Verfahren noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, wird zur Sicherung der Planung vorgeschlagen, die Frist um ein Jahr zu verlängern (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 1. Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 61 „Steinebach – Areal Kirchenwirt“ als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

4.2. Änderungsbeschluss zum neuen Konzept für das Grundstück Fl.Nr. 45/3, Gemarkung Steinebach

Der Tagesordnungspunkt wird auf die nächste Sitzung verschoben.

5. Information der 1. Bürgermeisterin

Die Pläne für das Grundstück Amselweg 5, werden demnächst vom Landratsamt genehmigt. Damit die Frist gewahrt wird, wird vorsorglich Klage eingereicht. Die Entscheidung, ob die Klage weitergeführt oder zurückgenommen wird, wird in der nächsten Sitzung auf die Tagesordnung genommen.

6. Verschiedenes

Friedhofsmauer

Ein Gemeinderat informiert über die Arbeiten an der Friedhofsmauer. Die Kosten für das Fundament belaufen sich auf 3.000 €. Es soll eine Natursteinmauer, wie bisher, errichtet werden. Die Materialkosten für die Natursteinmauer dürften ca. 4.000 – 5.000 € betragen. Die Mauer könnte in Jurastein oder Feldstein ausgeführt werden. Der Gemeinderat bevorzugt verputzten Feldstein. Vorgespräche im Pfarrgemeinderat finden noch statt.

Beleuchtung Tunnel alte B 12

Ein Gemeinderat fragt nach, ob die Arbeiten für die Beleuchtung schon abgeschlossen sind. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Bautechnik nachzufragen, wann die Arbeiten abgeschlossen sind.

Ende der Sitzung: 20:30 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung